

Νόμος 4178-2013 - Τακτοποίηση Αυθαιρέτων, κωδικοποίηση εγκύκλιοι - ενημερώσεις - απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα



ΠΑΝΤΕΛΗΣ Θ.ΠΑΠΑΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥ
ΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣ Ε.Μ.Π.
ΜΑΙΟΣ 2024 – 4^η ΕΚΔΟΣΗ

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

i. Αφιέρωση

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

ii. Εισαγωγή

Το παρόν βιβλίο είναι μια προσφορά προς όλους όσους ασχολούνται με την τακτοποίηση αυθαιρέτων και είναι προϊόν μακράς και επίπονης προσπάθειας και αναζήτησης.

Σε αυτό πραγματεύομαι το πολυδαίδαλο θέμα Ν. 4178/2013 και τα πολλά θέματα που ανακύπτουν κατά την εφαρμογή της νομοθεσίας .

Επίσης δημιούργησα μια ενότητα που θα εμπλουτίζεται συνεχώς με θέμα απαντήσεις σε συχνά ερωτήματα .

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 .

Το πρωτοποριακό είναι ότι εγκαινιάζω την ενότητα «ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΣΥΧΝΑ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ» , που πρόεκυψε από ερωτήσεις συναδέλφων και μπορεί να εμπλουτιστεί στο μέλλον και από δικές σας ερωτήσεις .

Έχουν ενσωματωθεί στο παρόν όλες οι αλλαγές – τροποποιήσεις από τις πρόσφατες Υπουργικές Αποφάσεις και Εγκυκλίους που έχουν ανακοινωθεί από το Υ.Π.Ε.Κ.Α. μέχρι σήμερα και θα εμπλουτίζονται συνεχώς σε νεότερες εκδόσεις , γιατί άποψη μου είναι ότι η εφαρμογή του ΝΟΜΟΥ ΑΥΤΟΥ ΘΑ ΚΑΤΑΣΤΕΙ ΜΟΝΙΜΗ .

Περιλαμβάνονται:

- Πλήρης κωδικοποίηση του Ν.4178/13 κατ' άρθρο
- Όλες οι τροποποιήσεις του Ν.4178/13 έως σήμερα
- Νομολογία – Αποφάσεις , εγκύκλιοι
- Ερωτήσεις-Απαντήσεις – Παραδείγματα – Υποδείγματα

Έχουν ενσωματωθεί στο κείμενο όλες οι μέχρι σήμερα αλλαγές – τροποποιήσεις από τις Υπουργικές Αποφάσεις και Εγκυκλίους του Υ.Π.Ε.Κ.Α , όπως οι :

1. Εγκύκλιος 24-2-2013 ΘΕΜΑ: Παρ. 18α άρθρου 23 του Ν. 4178/2013 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 174 Α')

2. Υ.Α 60069/29-12-2014ΦΕΚ 3534Β/30-12-2014

3. Η Εγκύκλιος με αριθμ.πρωτ.οικ472/3-2-2014

Το κείμενο των «βασικών» εγκυκλίων 3/13 και 4/13 του Ν.4178/13 υπάρχει ξεχωριστά αλλά παράλληλα έχει ενσωματωθεί μέσα στο κείμενο του νόμου εντός πλαισίων

Σκοπός του παρόντος βιβλίου είναι η διευκόλυνση όσων ασχολούνται με τις αυθαίρετες κατασκευές, μέσω της πολύ απλής και βοηθητικής του δομής, να γίνει καθημερινός σύμβουλος για όλους.

Περιλαμβάνονται σε αυτό :

- Τι περιλαμβάνεται σε Τοπογραφικό διάταγμα Εντός σχεδίου.
- Τι περιλαμβάνεται σε Τοπογραφικό διάταγμα Εκτός σχεδίου .
- Εργασίες του άρθρου 4 παραγράφου 3 (Ν.4067/12 ΦΕΚ 79 Α 9-4-2012)(Εργασίες 48 ωρών) (**BONUS 1**)
- Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. (**BONUS 2**)
- Ερμηνεία του συμβολαιογραφικού συλλόγου για τον Ν.4178/2013 για την εφαρμογή του Ν. 4178/2013 στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας .

- ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 35 / 17 Ιουλίου 2012/ Αριθμ. Πρωτ. 1087 / Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών – Πειραιώς
- ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ ΙΚΑ Αριθ. Πρωτ. Ε41/82 - 25.04.2014 «Διαχείριση περιπτώσεων ακινήτων στα οποία έχουν εκτελεσθεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις και οι οποίες ρυθμίζονται με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013 (ΦΕΚ.174/τ.Α΄08-08-2013) ».

iii. Περιεχόμενα

i. Αφιέρωση	1
ii. Εισαγωγή	2
iii. Περιεχόμενα	4
1. Κεφάλαιο 1 ^ο	5
1.1. Έννοια – ορισμός νομίμων & αυθαιρέτων κτηρίων	5
1.2. Πρόλογος – Ιστορικό	9
Άρθρο 10: Ηλεκτρονική διαδικασία	14
4. Κεφάλαιο 4ο	17
1. Τι περιλαμβάνεται σε Τοπογραφικό διάταγμα Εντός σχεδίου. 17	
5. Κεφάλαιο 5 ^ο – Ερωτήσεις - Απαντήσεις σε Συχνά ερωτήματα	20
32. Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης αποθήκης? Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης.....	21
v. Έργα του ιδίου	22
vi. Λίγα λόγια για τον Συγγραφέα	28

1. Κεφάλαιο 1^ο

1.1. Έννοια – ορισμός νομίμων & αυθαιρέτων κτηρίων

α. Έννοια – ορισμός νομίμως υφισταμένου κτιρίου (άρθρο 23 παρ. 1 Ν.Ο.Κ.)



α. Έννοια – ορισμός νομίμως υφισταμένου κτιρίου (άρθρο 23 παρ. 1 Ν.Ο.Κ.)

Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,

β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του νόμου 1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του νόμου 1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του νόμου 4014/2011,

γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23-10-1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του από 17-07-1923 νομοθετικού διατάγματος για τις εντός σχεδίου περιοχές,

δ) αν προϋφίσταται του από 09-08-1955 βασιλικού διατάγματος ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Νόμου 1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 4178/2013

ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,

στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

Σημείωση : Η παράγραφος 1 διαμορφώνεται, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 25 του άρθρου 20 του Ν.4258/2014 (ΦΕΚ 94/Α/2014).

Νόμιμη γενικά είναι κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που εκτελείται: Σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τον χρόνο κατασκευής της, και εφόσον κατασκευάστηκε σύμφωνα με τους όρους νόμιμης οικοδομικής άδειας η έγκρισης, εκτός αν

εμπίπτουν στις περιπτώσεις που με σχετικές διατάξεις εξαιρούνται από την υποχρέωση έκδοσης οικοδομικής άδειας.

β. Έννοια – ορισμός αυθαίρετων κτηρίων

Βάσει του Άρθρου 23 παρ. 1 Ν.Ο.Κ. όσα κτίρια ή τμήματα τους δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου θεωρούνται αυθαίρετα .

Τα αυθαίρετα ανάλογα με το χρόνο κατασκευής τους διακρίνονται στις εξής μεγάλες κατηγορίες :

1. τα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, και δηλώθηκαν .
2. τα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, και δεν δηλώθηκαν .
3. τα νέα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά το νέο Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-11 .

Στις κατηγορίες αυτές εμπεριέχονται διάφορες επιμέρους κατηγορίες, ανάλογα με τις διατάξεις που τα διέπουν, και ανάλογα διαφοροποιούνται οι διαδικασίες νομιμοποίησης ή εξαίρεσης, και το ύψος των προστίμων.

Για τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, ισχύει ότι:

1. Όσα δηλώθηκαν με το Ν.1337/83 και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο εξακολουθούν να είναι σε αναστολή κατεδάφισης, εκτός εάν η περιοχή τους καθορίστηκε ως αδόμητη .
2. Όσα δηλώθηκαν ή θα δηλωθούν με το Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-11, διατηρούνται για 30 χρόνια .
3. Οι αυθαίρετες αλλαγής χρήσης που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10 διατηρούνται για 40 χρόνια

β. Έννοια – ορισμός αυθαίρετων κτηρίων

Βάσει του Άρθρου 23 παρ. 1 Ν.Ο.Κ. όσα κτίρια ή τμήματα τους δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου θεωρούνται αυθαίρετα .

Τα αυθαίρετα ανάλογα με το χρόνο κατασκευής τους διακρίνονται στις εξής μεγάλες κατηγορίες :

1. τα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, και δηλώθηκαν .
2. τα αυθαίρετα, που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, και δεν δηλώθηκαν .
3. τα νέα αυθαίρετα που ανεγείρονται μετά το νέο Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-11 .

Στις κατηγορίες αυτές εμπεριέχονται διάφορες επιμέρους κατηγορίες, ανάλογα με τις διατάξεις που τα διέπουν, και ανάλογα διαφοροποιούνται οι διαδικασίες νομιμοποίησης ή εξαίρεσης, και το ύψος των προστίμων.

Για τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν πριν την 21-9-2011, ισχύει ότι:

1. Όσα δηλώθηκαν με το Ν.1337/83 και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο εξακολουθούν να είναι σε αναστολή κατεδάφισης, εκτός εάν η περιοχή τους καθορίστηκε ως αδόμητη .
2. Όσα δηλώθηκαν ή θα δηλωθούν με το Ν.4014/11 ΦΕΚ 209/Α΄/21-9-11, διατηρούνται για 30 χρόνια .
3. Οι αυθαίρετες αλλαγής χρήσης που δηλώθηκαν με το Ν.3843/10 διατηρούνται για 40 χρόνια

1.2. Πρόλογος – Ιστορικό

1. Η πρώτη νομιμοποίηση – τακτοποίηση αυθαίρετων θεσμοθετήθηκε με το άρθρο 79 παρ.17 του Γ.Ο.Κ./1955 (Β.Δ. 9/30-9-1955 (ΦΕΚ Α' 266)), όπου αναφέρεται :

Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο κτίριο το οποίο :

α. Προϋπήρχε της ισχύος του σχεδίου ρυμοτομίας και των σχετικών κανονισμών .

β. Είναι προσαρμοσμένο προς το σχέδιο ρυμοτομίας και τας προ της ισχύος του παρόντος υφισταμένας διατάξεις .

γ. Έχει γίνει κατόπιν αδείας της Αρχής και κατά τους όρους της αδείας ταύτης.

2. Ακολούθησε ο Αναγκαστικός νόμος 410 της 16/16.5.1968 «Περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών» , με τον οποίο ξεκίνησε η άμεση ή έμμεση νομιμοποίηση αυθαιρέτων έναντι οικονομικού ανταλλάγματος.

Η νομιμοποίηση αυθαιρέτων εφαρμόστηκε για πρώτη φορά επί δικτατορίας, στον αναγκαστικό νόμο 410/1968, που προέβλεπε την **εξαίρεση από την κατεδάφιση όλων των αυθαιρέτων σε εντός σχεδίου περιοχές** (πλην όσων βρίσκονταν σε κοινόχρηστους χώρους). Οι ιδιοκτήτες όφειλαν να τα δηλώσουν σε 6 μήνες, οι οποίοι μέσω διαδοχικών παρατάσεων έγιναν... 11 χρόνια, η δε εισφορά αντιστοιχούσε σε ποσοστό της αξίας του κτιρίου. Είναι προφανές ότι στόχος του νομοθετήματος δεν ήταν η ανακοπή της παράνομης δόμησης, αλλά η απόκτηση εσόδων και βέβαια η καλλιέργεια ενός κλίματος ικανοποίησης του «λαϊκού αισθήματος», επιδίωξη κοινή σε όλες τις ρυθμίσεις του είδους.

3. Ακολούθησε το 1977 ο Ν. 720, που προέβλεψε και αυτός γενικευμένη εξαίρεση από την κατεδάφιση, αυτή τη φορά και για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα. Ο νόμος εξαίρεσε αυθαίρετα σε αιγιαλό και παραλία, αρχαιολογικούς χώρους, δημόσιες εκτάσεις, δάση κ.λπ. Η εξαίρεση γινόταν με δήλωση του ιδιοκτήτη στην πολεοδομία και καταβολή εισφοράς βάσει τετραγωνικών. Όμως ο βίος του νόμου ήταν μάλλον σύντομος, καθώς το 1980 κρίθηκε αντισυνταγματικός από την Ολομέλεια του Σ.Τ.Ε/ και ακυρώθηκε.

4. Με τον Νόμο Ν.1337/83 Άρθρο 15 (ΦΕΚ-33Α/4-3-83) (γνωστό και ως νομό Τρίτη) , Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31.1.1983 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ. 4 και 5 του άρθρου αυτού. "Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου"."

5. Με τον Νόμο 1512/1985 της **11/11.1.1985**, άρθρο 8 παράγραφος 5 , τα κτίσματα που υφίστανται προ του 1983, εάν δεν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής που βρίσκονται, μπορεί να εξαιρούνται από την υποχρεωτική κατεδάφιση, επιφυλασσόμενων των διατάξεων των παρ.2 και 3 του άρθρου 15. Η εξαίρεση από την κατεδάφιση γίνεται με απόφαση του νομάρχη με τη διαδικασία και μετά από σύμφωνη γνώμη της επιτροπής που προβλέπεται από την παρ. 3 του άρθρου αυτού . Εξαιρούνται επίσης από την κατεδάφιση (Ν 1512/ 85 άρθρο 9 παρ 8) με απόφαση του νομάρχη, αυθαίρετες κατασκευές, εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις που παραβιάζουν σε μικρή κλίμακα τα

μεγέθη ισχύουσας Άδειας Δόμησης ή τα μεγέθη που επιτρέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, καθ' υπέρβαση ή παράβαση των οριζόμενων στις παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 22 του ΓΟΚ '85, και οι οποίες λόγω τους μεγέθους τους :

α) δεν αλλοιώνουν, ούτε υποβαθμίζουν την όψη του κτιρίου στο οποίο έχουν κατασκευασθεί και το περίξ αυτού φυσικό ή δομημένο περιβάλλον,

β) δεν δημιουργούν αυτοτελή χώρο, και

γ) δεν είναι επικίνδυνα και δεν επιφέρουν επικινδυνότητα του νομίμου ή δυνάμενου να νομιμοποιηθεί κτιρίου .

Ωστόσο, από το 1983 έως σήμερα το Συμβούλιο της Επικρατείας ακυρώνει σταθερά κάθε άμεση ή έμμεση προσπάθεια νομιμοποίησης, «μπλοκάροντας» νόμους και υπουργικές αποφάσεις. Για τον λόγο αυτό, η πολιτεία μέχρι το 2009 αρκέστηκε σε ηλεκτροδοτήσεις αυθαιρέτων και άλλες παροχές, διακηρύσσοντας ότι χαράσσει μια «κόκκινη γραμμή» σε σχέση με το παρελθόν. Τα αυθαίρετα, βέβαια, συνέχισαν να υπάρχουν και φυσικά να αυξάνονται...

6. Με το Ν. 3843/2010, καθορίζεται ο τρόπος - διαδικασία που θα εφαρμοσθεί για την **ρύθμιση ημιυπαίθριων χώρων - τακτοποίηση ημιυπαίθριων χώρων**, καθώς και χώρων που έχουν αλλάξει χρήση.

7. Με τον Νόμο 4014/2011(ΦΕΚ 209^Α 21-9-2011) άρθρο 23, « Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωπραξιών σε ακίνητα

με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης » , θεσμοθετείται τακτοποίηση και λοιπών ,πέραν των **ημιυπαίθριων , χώρων . Έτσι**

1. Με την παράγραφο 1 απαγορεύεται και είναι Απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του Ν.1577/1985

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 του 1955 ή

β) Που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με το Ν .1337/1983

ή

γ) Που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του Ν .1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/1985, Της παρ. 8 και παρ.10 του άρθρου 9 του Ν. 1512/1985 (Α4)

Η

δ) Των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του Ν . 1337/1983, όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

ε) Για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του Ν. 3775/2009 ή του Ν. 3843/2010 και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή

στ) Για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του επόμενου άρθρου και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο .

Με το Άρθρο 24 καθορίζονται τα Δικαιολογητικά , διαδικασία υπαγωγής και ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης .

8. Ο νόμος αυτός κρίθηκε αντισυνταγματικός και τελικά εκδόθηκε ο νομός 4178/2013 ποτ με συνεχείς παρατάσεις ισχύει μέχρι σήμερα και κατά την γνώμη μου θα ισχύει για παρά πολύ καιρό , γιατί και έσοδα είναι για το κράτος και χρειάζεται ειδική ρύθμιση που θα ταχτοποιεί εκκρεμότητες ακινήτων για μεταβιβάσεις γονικές παροχές κ.λπ.

Των διατάξεων του νόμου αυτού γίνεται στο παρόν πλήρης κωδικοποίηση κατ' άρθρο , αναφέρονται όλες οι τροποποιήσεις του έως σήμερα , καθώς και η σχετική Νομολογία ως και Ερωτήσεις-Απαντήσεις που προκύπτουν κατά την εφαρμογή του.

Άρθρο 10: Ηλεκτρονική διαδικασία



1. Η συνολική διαδικασία υπαγωγής αυθαιρεσιών στις διατάξεις του παρόντος νόμου διεκπεραιώνεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα του Τεχνικού Επιμελητηρίου 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 Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος 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 νόμου 3843/2010 τα δεδομένα του πληροφοριακού συστήματος υπαγωγής αυθαιρεσιών, καθώς και τυχόν επιπλέον στοιχείων, από το νέο σύστημα

αντιγράφονται και τηρούνται παραλλήλως 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 δράσεων 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 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 Ελλάδος 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 Ελλάδος 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 νόμου 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 Ελλάδος ή άλλης αρμόδιας δημόσιας αρχής εποπτευόμενης από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής εναρμονίζεται εντός προθεσμίας 6 μηνών από την δημοσίευση του παρόντος ώστε να διασφαλίζεται η προσβασιμότητα στα άτομα με αναπηρία σύμφωνα με την Απόφαση ΥΑΠ/Φ.40.4/1/989/2012 *Κύρωση πλαισίου παροχής υπηρεσιών ηλεκτρονικής διακυβέρνησης*, παράγραφος 7 του Παραρτήματος 1: Προσβασιμότητα, του Υπουργείου Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης.

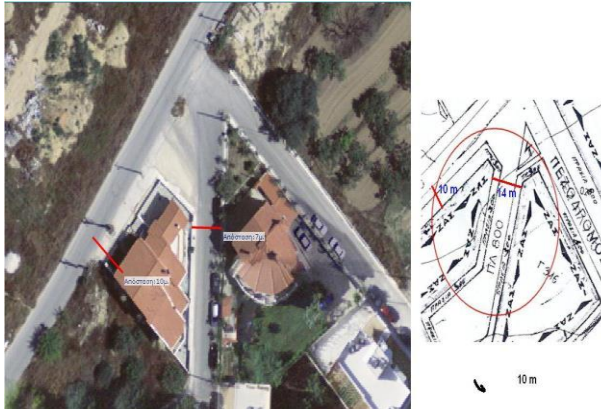
8. Με Υπουργική απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής δύναται να καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την τεχνική λειτουργία και την δημιουργία των βάσεων δεδομένων για την εφαρμογή του παρόντος.

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

4. Κεφάλαιο 4ο

1. Τι περιλαμβάνεται σε Τοπογραφικό διάταγμα Εντός σχεδίου.

(1205/14-3-2013 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χ.Α.Π.)



Το τοπογραφικό διάγραμμα που κατατίθεται στις Υπηρεσίες Δόμησης για έκδοση άδειας δόμησης σε ακίνητο εντός σχεδίου θα πρέπει να περιέχει τα στοιχεία που περιγράφονται παρακάτω:

1. Πλήρη και λεπτομερή αποτύπωση του οικοπέδου, με τα υφιστάμενα και μελλοντικά κτίσματα με :

α. Εμφανή όρια γεωτεμαχίου, μοναδιαία αρίθμηση κορυφών οικοπέδου και κτισμάτων (υφιστάμενων και μελλοντικών) .

β. Πίνακα συντεταγμένων των κορυφών αυτών σε ΕΓΣΑ '87 και διαστάσεις ορίων οικοπέδου και κτισμάτων.

γ. Σε περίπτωση που το οικόπεδο προέρχεται από πράξη εφαρμογής και διαθέτει συντεταγμένες σε σύστημα αναφοράς διαφορετικό από το ΕΓΣΑ '87, θα πρέπει να αναφέρονται και οι συντεταγμένες σύμφωνα με αυτό.

2. Πλήρη υψομετρική αποτύπωση του οικοπέδου. Απόδοση υψομέτρων στις κορυφές του οικοπέδου και όπου απαιτείται απόδοση υψομετρικών καμπυλών ή άλλων χαρακτηριστικών υψομετρικών σημείων.

3. Αποτύπωση των ορίων και κτισμάτων των ομόρων οικοπέδων. Αναφορά περί αρτιότητας τους και αναγραφή στοιχείων των ομόρων ιδιοκτητών.

4. Αποτύπωση όλων των πλευρών του ΟΤ και των απέναντι του (εφόσον βρίσκεται σε περιοχή με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).

5. Απεικόνιση θεσμικών γραμμών (οικοδομικών – ρυμοτομικών, αγιαλού - παραλίας, απαλλοτρίωσης κ.λ.π.) όπου απαιτείται.

6. Ονομασία, χαρακτηρισμός και πλάτος οδών που περιβάλλουν το Ο.Τ.

7. Ισχύοντες όροι δόμησης με τις παρεκκλίσεις τους στην περιοχή, διατάγματα όρων δόμησης, ρυμοτομίας και χρήσεων γης.

8. Απόσπασμα του ισχύοντος εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με απεικόνιση της θέσης του οικοπέδου.

9. Οδοιπορικό σκαρίφημα της θέσης του οικοπέδου με απεικόνιση χαρακτηριστικών –αναγνωρίσιμων σημείων ή απεικόνιση της θέσης του ακινήτου επί αποσπάσματος δορυφορικής εικόνας (εφόσον πρόκειται για οικισμό χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο).

10. Δήλωση μηχανικού, στην οποία αναφέρονται όλες οι δηλώσεις σχετικά με:

- α. Την αρτιότητα του οικοπέδου (κατά κανόνα, κατά παρέκκλιση ή σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν.1337/83) .
- β. Τη θέση του οικοπέδου (εντός σχεδίου, οικισμού).
- γ. Το αν το οικόπεδο εμπίπτει ή όχι στις διατάξεις του ν. 1337/1983 το αν το οικόπεδο εμπίπτει σε περιοχή λειτουργίας Εθνικού Κτηματολογίου (αναφορά μόνο εφόσον εμπίπτει)
- δ. Το αν εντός του οικοπέδου και του ΟΤ διέρχονται εναέρια γραμμή υψηλής τάσης ΔΕΗ, αγωγός φυσικού αερίου, ρέμα ή οδός προϋφιστάμενη του 1923 ,το αν εντός των ομόρων οικοπέδων υφίστανται διατηρητέα κτίσματα .
- ε. Το αν εντός του οικοπέδου και κατά μήκος του προσώπου του υπάρχουν δέντρα .

11. Δήλωση ιδιοκτήτη, όπου οι κύριοι ή οι έχοντες νόμιμο δικαίωμα δηλώνουν ενυπογράφως στο τοπογραφικό διάγραμμα και ευθύνονται για την ακρίβεια των δηλουμένων ορίων των οικοπέδων τους και για την ύπαρξη και την αιτία του δικαιώματός τους να ζητήσουν την έκδοση άδειας δόμησης.

12. Περιγραφικά στοιχεία του γεωτεμαχίου και των υφιστάμενων κτισμάτων, όπως:

- α. Το εμβαδόν του γεωτεμαχίου και όλων των υφιστάμενων κτισμάτων .
- β. Το σύστημα συν/νων (ΕΓΣΑ '87) και η μέθοδος εξάρτησης από αυτό .
- γ. Στοιχεία και μέθοδος εφαρμογής ρυμοτομίας (ρυμοτομικές – οικοδομικές γραμμές ,υψομετρική μελέτη οδού) .
- δ. Στοιχεία υφιστάμενων κτισμάτων (οικοδομικές άδειες, εγκρίσεις κλπ) .

5. Κεφάλαιο 5^ο – Ερωτήσεις - Απαντήσεις σε Συχνά ερωτήματα



Οι ερωτήσεις και απαντήσεις που υπάρχουν σε αυτό το κεφάλαιο , έχουν προκύψει σαν αποτέλεσμα αποριών συναδέλφων και υπαλλήλων και απαντήσεις σε αυτές από το Υ.Π.Ε.Κ.Α , σε συσκέψεις υπηρεσιών δόμησης , τμημάτων Τ.Ε.Ε κλπ.

32. Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης αποθήκης? Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης

Ερώτηση:

Σε οικόπεδο 900τμ. εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή (ισόγεια αποθήκη και Α' όροφος κατοικία) η αποθήκη μετρούσε στη δόμηση.

Μέσα στο 1976 και μετά από την έκδοση της οικοδομικής άδειας έγινε κατάτμηση του οικόπεδου σε μικρότερο 250τ.μ.

Σήμερα το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλους όρους δόμησης μικρότερος συντελεστής δόμησης. Το 1983 γίνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης της ισόγειας αποθήκης σε δυο καταστήματα αποδεικτικά παλαιότητας το Ε9.

Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης ?

Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης (σήμερα δικαιούται λιγότερα τετραγωνικά σε δόμηση) επηρεάζει και πως τον τρόπο υπολογισμού και δήλωσης της αυθαίρετης χρήσης ?

Τέλος το γεγονός ότι η αλλαγή χρήσης έγινε πριν το ΓΟΚ 85 οπότε και καθιερώθηκε η έννοια της αλλαγής χρήσης δεν αποτελεί παράβαση ?

Απάντηση :

Για την αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ δείτε την Ε/Α 652.

Γενικά, η αλλαγή χρήσης χώρου βοηθητικής χρήσης που έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο κύριας χρήσης, επισύρει πρόστιμο που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

v. 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 - ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές.**
- 18. Ανελκυστήρες πολυκατοικιών, Δαπάνες, Συντήρηση, Αδειοδότηση, κ.λ.π., ένας χρήσιμος οδηγός για διαχειριστές, ιδιοκτήτες ενοικιαστές .**
- 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 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 οικοπέδα - Νομοθεσία - Δυνατότητες Δόμησης
54. Θικισμοί - 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

vi. 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

