

N.4495/17 & ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

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

ΤΜΗΜΑ Δ – ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΜΗΜΑ Β – ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ (Β' ΚΕΦΑΛΑΙΟ)



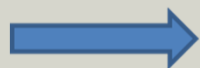
όπως τροποποιήθηκε μέχρι σήμερα

Βάσει της Ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας και σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν.4495/2017 **«απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεσθεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση(παρ.3,περ.β)γ)δ) άρθρο 81)...»**. Επίσης, **«Δεν επιτρέπεται η μίσθωση και παραχώρηση ακινήτων στα οποία έχει εκτελεσθεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης...»**.



ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ : Στην εγκύκλιο 2/31-5-2019 ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075 διευκρινίζεται ότι η διαπίστωση ύπαρξης αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης **πριν τις 28.07.2011 γίνεται κατ' εφαρμογή των άρθρων 5 παρ.2 και 22 παρ.3 του Ν.1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός.»** (ΦΕΚ 210Α), ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ τη χρονική περίοδο αυτή **και όχι** κατά τις διατάξεις του μεταγενέστερου Ν.4067/12 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79Α), **με την επιφύλαξη του άρθρου 30 του Ν.4495/2017** (Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας).





ΕΞΑΙΡΟΥΝΤΑΙ τα ακίνητα της παρ. 2 του άρθρου 82 του Ν.4495/17 ήτοι :

α) υφίστανται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 Β.Δ.
(Μεταγενέστερες αυθαίρετες προσθήκες ή αλλαγές χρήσης που τυχόν προκύπτουν υπάγονται στις διατάξεις του Ν4495 για την αναστολή επιβολής κυρώσεων)

β) έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 3 του **Ν.720/1977**

γ) 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**

δ) έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του **Ν.1337/1983** (Α33), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση

ε) έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του **Ν.3399/2005** (Α255)

στ) έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του **Ν.3775/2009** (Α122) ή του **Ν.3843/2010** (Α62), και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές, ή έχει περατωθεί η διαδικασία της διατήρησης με τις προϋποθέσεις του Ν.4495/17

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του **Ν.4495/17** ή τις διατάξεις του **Ν.4014/2011** και του **Ν.4178/2013**



η) που έχουν νομιμοποιηθεί ή εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχει εκδοθεί γι' αυτά οικοδομική άδεια από τη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού, σύμφωνα με την περίπτωση β της παρ.2 του άρθρου 5 του Ν.2730/1999 (Α130), όπως αντικαταστάθηκε με την παρ.2 του άρθρου 5 του Ν.2947/2001 (Α228) και τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με την παρ.18, εδάφιο δ του άρθρου 8 του Ν.3207/2003 (Α302)

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β,γ,δ (π.χ. παραβάσεις Κατ.3, κ.α.)



ΑΠΑΓΟΡΕΥΕΤΑΙ, ως αναλυτικά ορίζονται στο άρθρο 89 του Ν.4495/17, η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

- σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού
- σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58, άρθρο 2-Ν.4067/2012
- εντός παρόδιας στοάς η οποία υφίσταται κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής
- παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών
- σε δημόσιο κτήμα
- σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση
- στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό
- στη ζώνη παραλίας, εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται
- σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση
- σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.
- σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης
- σε παραδοσιακό οικισμό ή παραδοσιακό τμήμα πόλης, με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 116 του Ν.4495/17
- σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη
- σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο, ή σε κτίριο που είναι μνημείο κατά τις διατάξεις του Ν.3028/2002 (Α153), με την επιφύλαξη των οριζόμενων στο άρθρο 117 του Ν.4495/17
- σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο
- σε εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού εφόσον το ανώτατο ύψος της αυθαίρετης κατασκευής ή του χώρου που έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης υπερβαίνουν το ύψος της κορυφογραμμής
- εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του Ν.4495/17
- σε περιοχές που υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας, εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας



➡ **Τιμή Ζώνης για τις υπαγωγές
σύμφωνα με το σύστημα
αντικειμενικών αξιών της 20/1/2016**

***Αν δεν έχει καθοριστεί Τ.Ζ. στην Π.Ε. του ακινήτου
λαμβάνεται η ελάχιστη Τ.Ζ. που ισχύει στο νομό**



ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΙ ΠΡΙΝ ΤΗΝ 28-7-2011.

❖ *Κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών & αλλαγών χρήσεων (άρθρο 96).*

Προσδιορίζονται οι κατηγορίες των αυθαιρεσιών. Οι αιτήσεις υπαγωγής μπορούν να περιλαμβάνουν αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται σε διαφορετικές κατηγορίες.

α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1

Αυθαίρετες κατασκευές, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση την κατοικία που υφίστανται προ 9-6-1975, **δηλαδή σε κτίρια όπου η χρήση κατοικίας υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης) κύριας χρήσης του κτιρίου**

- **Μόνο παράβολο 250 € (υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία – δεν επηρεάζεται από το μέγεθος της επιφάνειας της αυθαιρεσίας)**
- **Εξαιρούνται οριστικά** της κατεδάφισης μετά την περαίωση της υπαγωγής
- **Υποχρεωτικά δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία** όταν υπάρχει Σ.Ο.Ι., ανεξάρτητα αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες ιδιοκτησίες.

Συνδυάζεται με οποιαδήποτε άλλη κατηγορία σε διαφορετικό φύλλο καταγραφής.



β) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2

Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ 1-1-1983.

- Παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο.
- **Εξαιρούνται οριστικά** της κατεδάφισης μετά την περαίωση της υπαγωγής.
- **Δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής χωριστής δήλωσης ανά οριζόντια ιδιοκτησία** όταν υπάρχει Σ.Ο.Ι.

Κατασκευές ή αλλαγές χρήσης μετά το 1983, εντάσσονται στις κατηγορίες 4 και 5 (στην κατηγορία 2 μόνο τα τμήματα των κατασκευών προ 1983).



γ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3

Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.

- Παράβολο 250 € (ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών). Στην Τεχνική Έκθεση απαιτείται περιγραφή των αυθαιρέτων μικρών παραβάσεων.
- Εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, μετά την περαίωση της υπαγωγής.
- Υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάγονται στο άρθρο 30 του παρόντος (το άρθρο 30 αναφέρεται στις εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) .
- Στο άρθρο αναφέρονται ποιες νοούνται ως μικρές παραβάσεις και δίδονται πληροφορίες ανά περίπτωση, π.χ. αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% εφόσον η επιφάνεια δεν μεταβάλλεται σε ποσοστό > 5% , κ.α.



- Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100, (αναλυτικός προϋπολογισμός με 250 ευρώ για κάθε 15.000 ευρώ προϋπολογισμό) με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ (γιε). Επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της 3.

Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, με παραβάσεις της παρ. 5 του άρθρου 100, είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (κατηγορίας 3 & παραγράφου 5 του άρθρου 100), προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.



δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 (για αυθαίρετες κατασκευές σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο εκδόθηκε οικοδομική άδεια)

- **Παράβολο και ειδικό πρόστιμο.**
- **Εξαιρούνται οριστικά** της κατεδάφισης, μετά την περαίωση της υπαγωγής (εφόσον δε βρίσκονται εντός προκηπίου).

Υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές :

αα) εφόσον **δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20%** τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους, που προβλέπονται από τους σημερινούς όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

ββ) εφόσον **δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%** τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το μέγεθος του ύψους, που προβλέπονται από τους σημερινούς όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και **δεν υπερβαίνουν τα 250μ² για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000μ² κτιρίου συνολικά και τα 1000μ² για τις λοιπές χρήσεις.**

- ✓ Στα ανωτέρω ποσοστά **συνυπολογίζονται όλα** τα αυθαίρετα κτίσματα του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί σε Ν3775/09, 3843/10, 4014/11 και 4178/13.

Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνει για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των συνιδιοκτητών, ακόμη και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.

- ✓ Δε συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου (σε εντός σχεδίου) όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια, εφόσον δεν αποτελούν αυτοτελείς χώρους.
- ✓ Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν υπαχθεί στους Ν.3775/09, Ν.3843/10, Ν.4014/11, Ν.4178/13.

γγ) αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν **τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση**,

δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.

εε) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται **σε εκτός σχεδίου περιοχή** και η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις στην περιοχή, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του **60%** τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.

Δε συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από 20 εκατοστά.

ε) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσεων που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες 1- 4.

- Παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο.
- Αναστολή επιβολής κυρώσεων για 30 έτη.
- Αυθαίρετες κατασκευές εντός προκηπίων, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3, υπάγονται στην κατηγορία 5 και **δεν μπορούν** σε καμία περίπτωση να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης.
- Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρεσιών στην κατηγορία 5 έχει χρονικά λήξει, πλην των κάτωθι ειδικών περιπτώσεων που αφορούν σε :



α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης ή μέχρι τις 31.12.2025 (εξαιρούνται ακίνητα με έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού μεταξύ **1/9/2019-1/9/2020**) ,

β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025

γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025

δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016 (Α94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025 και

ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 και 2021 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 25 του ν.4662/2020 (Α27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β' - στ' της παρ.3 του άρθρου 102 του Ν.4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

στ. περιπτώσεις υπαγωγής στο Ν.4014/11 ή Ν.4178/13 οι οποίες μεταφέρονται στο Ν.4495/17.



ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ ΣΕ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ (άρθρο 98)

Περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος ή κατά πλάτος, με κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινόκτητου χώρου, μπορούν να υπαχθούν στο Ν4495/17, **χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών ΜΟΝΟ** στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής άνωθεν του ισογείου

Απαιτείται δήλωση ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού

Μετά την υπαγωγή στον παρόντα νόμο και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ανωτέρω προϋποθέσεις α και β, ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση (ή απομείωση) οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας κλπ. υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νομίμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της Σ.Ο.Ι. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Η παρούσα εφαρμόζεται ανάλογα και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι εκ κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που ΔΕΝ ΣΥΝΤΡΕΧΟΥΝ ΣΩΡΕΥΤΙΚΑ οι προϋποθέσεις α και β ανωτέρω, είναι η παρέλευση 10ετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

Δεν απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών για υπαγωγή σε Ν4495/17 επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων σε τμήματα αποκλειστικής χρήσης.

Σε όλες τις λοιπές περιπτώσεις που αφορούν σε κατάληψη κοινοχρήστου χώρου ή σε αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση **άνω του 50%** των συνιδιοκτητών, τόσο για την τακτοποίηση, όσο και για την τροποποίηση της Σ.Ο.Ι.

ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ ΕΙΣ ΒΑΡΟΣ ΟΜΟΡΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (άρθρο 98,9Α)

Περιπτώσεις **αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης** αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας **εις βάρος ή υπέρ όμορης** οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, μπορούν να υπαχθούν στο Ν4495/17 αν **η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής**

Με τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποίησης της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Απαραίτητα στοιχεία για τον έλεγχο νομιμότητας σε περίπτωση εκτίμησης:

- Οικοδομική άδεια (η τελευταία ημερολογιακά οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί για το κτίριο) και τα κάτωθι σχέδια εκ του φακέλου αυτής :
- Τοπογραφικό Διάγραμμα
- Διάγραμμα Δόμησης (ή Διάγραμμα Κάλυψης για τα προ Ν.Ο.Κ. κτίσματα)
- Αρχιτεκτονικά σχέδια (κυρίως τις κατόψεις όλων των επιπέδων των εκτιμώμενων χώρων)
- Τυχόν νομιμοποιητικά έγγραφα βάσει της κείμενης νομοθεσίας (π.χ. Ν.1337/1983, Ν.1512/1985, Ν.3843/2010, Ν.4178/2013, Ν.4495/17 κ.α.)

Εφιστάται η προσοχή στην περίπτωση υπαγωγής στο Ν.4495/17 αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων σε τμήμα πόλης χαρακτηρισμένου ως παραδοσιακού (όπως π.χ. μεγάλο μέρος του κέντρου της πόλης των Αθηνών, ιστορικό κέντρο Θεσσαλονίκης, κ.α.), σε παραδοσιακό οικισμό και προστατευόμενες περιοχές, σε περιβάλλον μνημείων να έχουν τηρηθεί τα προβλεπόμενα στο άρθρο 116 του Ν.4495/17 (εγκρίσεις από αρμόδιες επιτροπές), σε συνδυασμό με τις αναλυτικές οδηγίες της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/61939/2576/25-6-2021.

Όλα τα ανωτέρω στοιχεία θα πρέπει απαραίτητως να είναι είτε **τα εγκεκριμένα από την αρμόδια πολεοδομική αρχή** - ή από το ΥΠΕΚΑ για τους Ν.4178/2013, Ν.4495/2017- είτε απλά αντίγραφα των εγκεκριμένων.



ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑ ΚΤΙΡΙΟΥ & ΔΙΗΡΗΜΕΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Προκειμένου να μεταβιβαστεί ένα ακίνητο, απαιτείται βεβαίωση μηχανικού ως αυτή ορίζεται στο **άρθρο 83** του Ν.4495/17 με σκοπό να χρησιμοποιηθεί σε δικαιοπραξίες, εγγραφτές πράξεις.

Το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου αντικαθιστά και περιλαμβάνει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παρ.1 του άρθρου 83 του Ν4495/17, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της έκδοσης και ισχύος αυτής.

Σκοπός της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου και της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας είναι **η αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, αντιστοίχως, και των αδειών τους, καθώς και η παρακολούθηση και ο έλεγχος των μεταβολών τους, κατά τη διάρκεια του χρόνου ζωής τους, ως αναλυτικά περιγράφεται στα άρθρα 52 – 61 του Ν.4495/17 και σύμφωνα με τις μεταγενέστερες τροποποιήσεις τους.**

Για τα κτίρια της Κατηγορίας I (άρθρο 55 / ακίνητα Δημοσίου, Ο.Τ.Α., κτίρια συνάθροισης κοινού, εκπαίδευσης, υγείας και κοινωνικής πρόνοιας, κ.α.) η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, ως ορίζεται στο άρθρο 62.

Για τα λοιπά κτίρια και αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες της Κατηγορίας II (όλα τα υπόλοιπα κτίρια & αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες ανεξαρτήτως χρήσης), η υποβολή της ταυτότητας γίνεται κατά τη μεταβίβαση του κτιρίου ή της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας, οπότε και η σχετική δήλωση για την ταυτότητα προσαρτάται υποχρεωτικώς στο συμβόλαιο της μεταβίβασης της κυριότητας, μετά την ημερομηνία ισχύος ως ορίζεται στο άρθρο 62.



Ορισμοί

Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου : ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία του κτιρίου, που ορίζονται στην παρ.1 του άρθρου 54 του Ν.4495/17 (ως αυτό τροποποιήθηκε) και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον υφίσταται.

1α.Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας : ο φάκελος που περιλαμβάνει τα στοιχεία της διηρημένης ιδιοκτησίας, που ορίζονται στην παρ.1α του άρθρου 54 του Ν.4495/17 (ως αυτό τροποποιήθηκε) και ειδική αναφορά στον αριθμό ΚΑΕΚ της διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.

Ηλεκτρονικό Μητρώο : το Μητρώο στο οποίο τηρούνται στοιχεία, σχετικά με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας, τους κυρίους του έργου, τους εξουσιοδοτημένους μηχανικούς, τα πιστοποιητικά ελέγχου και το πιστοποιητικό πληρότητας.

Πιστοποιητικό Πληρότητας : το πιστοποιητικό που εκδίδεται από τους εξουσιοδοτημένους για την τήρηση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου ή της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας μηχανικούς, στο οποίο βεβαιώνεται από αυτούς, με δήλωσή τους, η συμπλήρωση των στοιχείων που περιλαμβάνονται στην ταυτότητα. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία, φέρει μοναδικό αριθμό, που δίνεται από το Ηλεκτρονικό Μητρώο, και αναγράφει τον ΚΑΕΚ του οικοπέδου ή γηπέδου ή διηρημένης ιδιοκτησίας, εφόσον υφίσταται.



Συμπλήρωση ηλεκτρονικής ταυτότητας - Έκδοση πιστοποιητικών

1 . Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία :

- α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου, με τις αναθεωρήσεις της,
- β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και τη μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται,
- γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου ή τμημάτων αυτού,
- δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
- ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
- στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν το κτίριο στην πραγματική του κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α, β και ε,
- ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον Ν.4178/2013 ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,
- η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφόσον υπάρχουν.



1 α. Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιλαμβάνει τα εξής στοιχεία :

- α) το στέλεχος της οικοδομικής άδειας του κτιρίου εντός του οποίου ευρίσκεται η διηρημένη ιδιοκτησία, με τις αναθεωρήσεις της,
- β) τα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια, καθώς και η μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται,
- γ) το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης της διηρημένης ιδιοκτησίας,
- δ) το πιστοποιητικό ελέγχου κατασκευής, εφόσον έχει εκδοθεί,
- ε) δηλώσεις υπαγωγής σε νόμους αναστολής επιβολής κυρώσεων επί αυθαιρέτων,
- στ) τα σχέδια κατόψεων, τα οποία αποτυπώνουν τη διηρημένη ιδιοκτησία στην πραγματική της κατάσταση όταν αυτή δεν προκύπτει από τα στοιχεία των περιπτώσεων α, β και ε, πλην των κοινόχρηστων χώρων,
- ζ) το δελτίο δομικής τρωτότητας ή την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου, που συνοδεύει αίτηση υπαγωγής στον Ν.4178/2013 ή τον παρόντα ή τη μελέτη στατικής επάρκειας, εφόσον απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 99,
- η) τον πίνακα χιλιοστών και τη μελέτη κατανομής δαπανών του κτιρίου, εφ' όσον υπάρχουν.



Σε περίπτωση που η οικοδομική άδεια και τα στοιχεία που την συνοδεύουν δεν ανευρίσκονται στα αρχεία της οικείας υπηρεσίας, αντί γι' αυτά υποβάλλεται βεβαίωση απώλειας από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Ενημέρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου γίνεται ύστερα από οποιαδήποτε εργασία παρέμβασης ή τροποποίησης στο κτίριο, οριζόντια ή κάθετη διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από δημόσια αρχή.

Ο έλεγχος και η καταγραφή των στοιχείων της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου μπορεί να πραγματοποιείται και ανά αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία με γεωχωρική αναφορά.



Ύστερα από τη συμπλήρωση των στοιχείων, εκδίδεται από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό :

- α) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, ή**
- β) το Πιστοποιητικό Πληρότητας της ηλεκτρονικής ταυτότητας της αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας.**

Τα απαιτούμενα στοιχεία υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα των αυθαιρέτων καταχωρίζονται, ύστερα από αίτηση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, στο ηλεκτρονικό σύστημα της ταυτότητας του κτιρίου και δεν απαιτείται υποβολή επιπλέον στοιχείων νομιμότητας και σχεδίων των κτιρίων.

Εάν προηγηθεί η έκδοση Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου για κτίριο που περιλαμβάνει αυτοτελείς διηρημένες ιδιοκτησίες, δεν εκδίδεται Ηλεκτρονική Ταυτότητα για τις επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες. **Η Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου χρησιμοποιείται εφ' εξής στη θέση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Αυτοτελούς Διηρημένης Ιδιοκτησίας για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες που περιλαμβάνονται στο αντίστοιχο κτίριο. Εάν έχει ήδη εκδοθεί Ηλεκτρονική Ταυτότητα για μία ή περισσότερες επιμέρους διηρημένες ιδιοκτησίες, αυτή ενσωματώνεται στην Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου.**





Σας ευχαριστώ!