

Άδειες Δόμησης και προσθήκες

Ελευθερία Ξυνομηλάκη
Αρχιτέκτων Μηχανικός

ΓΕΝΙΚΟΣ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΣ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΣ (Γ.Ο.Κ.)

Ιστορικό

Οι κανόνες της δόμησης επηρεάζουν συνολικά τον τρόπο με τον οποίο παράγεται ένα κτίριο:

- Προσδιορίζουν τη λογική με την οποία αναπτύσσεται ο όγκος του, η μορφή του και εξυπηρετείται η λειτουργία του,
- Οδηγούν σε εικόνες και τύπους κτιρίων και οικοδομικών συνόλων.

Το δομημένο περιβάλλον στη σύγχρονη Ελλάδα ορίστηκε σε μεγάλο βαθμό από τα χαρακτηριστικά των Γενικών Οικοδομικών Κανονισμών. Στις διατάξεις των οικοδομικών αυτών Κανονισμών, δηλαδή του 55, του 73 και του 85 θα διακρίνει κανείς την προσπάθεια προσδιορισμού του τρόπου δόμησης στη μικρή ατομική ιδιοκτησία, στα μικρά οικοπέδα, χωρίς να δημιουργείται ένα πλαίσιο διαχείρισης μεγαλύτερης κλίμακας, επιπέδου οικοδομικού τετραγώνου ή συνόλου οικοδομικών τετραγώνων, όπως συνέβαινε αντίστοιχα σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις.

ΤΟ ΝΕΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΔΟΜΗΣΗΣ

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ.) είναι –κατά το δυνατό- σύντομος και αναμορφώνει το υφιστάμενο πλαίσιο για την παραγωγή κτιρίων.

- Διευκολύνει σε ένα βαθμό το Μελετητή και τον Πολίτη, συγκεντρώνοντας σε ενιαίο τεύχος τα απαραίτητα στοιχεία για την παραγωγή μιας μελέτης.
- Σέβεται πολλές από τις προβλέψεις του προηγούμενου Γ.Ο.Κ. και διατηρεί τις δομές της πόλης, που είναι ορατές και αξιοποιήσιμες για την ογκοπλαστική μνήμη της.
- Εκσυγχρονίζεται ώστε να ανταποκρίνεται στις εξελίξεις της επιστήμης και της τεχνολογίας των κατασκευών.
- Προσαρμόζεται στα νέα δεδομένα, που τίθενται από την κλιματική αλλαγή και την αυξημένη ανάγκη προστασίας του περιβάλλοντος.
- Υποστηρίζει την ένταξη στα κτίρια νέων υλικών, τεχνολογιών και δομικών συστημάτων.
- Πριμοδοτεί με κίνητρα το σχεδιασμό με φιλο-περιβαλλοντικά κριτήρια προς όφελος του κοινωνικού συνόλου, του περιβάλλοντος και της οικονομίας.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός

Ένας από τους κύριους στόχους του Ν.Ο.Κ. είναι η αποτελεσματικότητα της Δημόσιας Διοίκησης για την εφαρμογή περιβαλλοντικής και κοινωνικής πολιτικής μέσα από τη δόμηση.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός:

- Απλοποιεί πολλές έννοιες και διαδικασίες,
- Διευκολύνει τον πολίτη και τον επαγγελματία,
- Ελαχιστοποιεί τη δυνατότητα «συναλλαγής», λειτουργώντας συμπληρωματικά με το νέο τρόπο έκδοσης αδειών δόμησης και ελέγχου των κατασκευών και την Ηλεκτρονική Ταυτότητα του Κτιρίου.

Ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός αποτελεί το εργαλείο για τη σύνταξη μελετών του τρόπου οικοδόμησης στη χώρα. Ο έλεγχος διενεργείται κατά την ανέγερση της οικοδομής και αποσκοπεί:

- στην ασφάλεια και υγεία των πολιτών,
- στην επιβεβαίωση της εφαρμογής συγκεκριμένων στοιχείων της μελέτης και της σχέσης των κτιρίων με το περιβάλλον.

Ο Ν. 4030/11 (νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης και ελέγχου των κατασκευών) κατοχυρώνει την ευθύνη του μηχανικού και εισάγει τον έλεγχο στο οικοδομικό έργο.

Η Δομή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού

Αποτελείται από τη σύνθεση τριών ενοτήτων:

- **Άρθρα 1-6:** αναφέρονται στους σκοπούς, στους ορισμούς, **πότε απαιτείται άδεια δόμησης** και σε θέματα διατηρητέων κτιρίων.
- **Άρθρα 7-10:** αναφέρονται στην αρτιότητα και οικοδομησιμότητα των ιδιοκτησιών και σε ειδικές περιπτώσεις, καθώς και στις νέες δυνατότητες για συνενώσεις οικοπέδων.
- **Άρθρα 11-26:** είναι το κυρίως σώμα του οικοδομικού κανονισμού που αφορά το κτίριο σχετικά με τους όρους και περιορισμούς δόμησης, τη θέση και τα επιμέρους στοιχεία για την ανάπτυξή του και του οικοπέδου που το περιβάλλει, τα κίνητρα που παρέχονται για την ενσωμάτωση φιλο-περιβαλλοντικών παραμέτρων στη δόμηση, καθώς και διατάξεις για τα εμποδιζόμενα άτομα και τα άτομα με αναπηρία.

ΑΡΘΡΟ 4 – ΑΔΕΙΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

- Με τις παραγράφους 1,2 και 3 προσδιορίζονται οι εργασίες που απαιτούν άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας καθώς και οι εργασίες που για να εκτελεστούν απαιτούν απλή ενημέρωση της αρμόδιας Αρχής.
- Με την παράγραφο 4 ορίζονται οι εργασίες που εκτελούνται καθ' υπόδειξη της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.).
- Με τις παραγράφους 5 και 6 **προσδιορίζεται η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής.**
- Με τις παραγράφους 7 και 8 προσδιορίζεται η έννοια η διαδικασία εκτέλεσης έργων εθνικής σημασίας.

Η πιο σημαντική κατασκευή που ανεγείρεται σ' ένα οικόπεδο ή γήπεδο είναι το κτίριο.

Σύμφωνα με την παρ. 42 του άρθρου 2 του Ν. 4067 ΦΕΚ 79 Α 9/4/12 (Ν.Ο.Κ.) κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

Επομένως, στην έννοια κτίριο ή κατασκευή συμπεριλαμβάνεται κάθε κατασκευή και εγκατάσταση που προορίζεται για κύρια ή βοηθητική χρήση, επαγγελματική ή μη. Κατά συνέπεια σε κάθε άδεια δόμησης θα πρέπει να προσδιορίζεται με σαφήνεια η χρήση του κτιρίου ή της κατασκευής ώστε να είναι δυνατόν να ελέγχονται όλες οι απαιτούμενες προϋποθέσεις και η παράλληλη εφαρμογή:

- των γενικών και ειδικών όρων δόμησης και αρτιότητας, όπως ισχύουν κατά περιοχή και κατά χρήση κτιρίου,
- του Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/12),
- του κτιριοδομικού κανονισμού, σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση (Υ.Α.) 3046/304/30.1/30.2.89,
- των διοικητικών διαδικασιών και των αρμοδιοτήτων, όπως ισχύουν κατά περίπτωση, κατά περιοχή και κατά υπηρεσία. Άδεια που εκδίδεται από υπηρεσία που δεν έχει τη νόμιμη αρμοδιότητα είναι ανυπόστατη.

Οι προδιαγραφές για την έκδοση των αδειών ορίζονται με την Υ.Α. 82070/89 (εγκύκλιος 88/89) και καθορίζουν αναλυτικά τον τρόπο σχεδίασης, όλα τα τεχνικά στοιχεία και πληροφορίες των κάθε είδους μελετών για εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές. Οι προδιαγραφές σύνταξης των τοπογραφικών διαγραμμάτων ορίζονται με το Προεδρικό Διάταγμα (Π.Δ.) 696/74 ΦΕΚ 301Α.

Στην παρ.1 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. προσδιορίζονται οι εργασίες που απαιτούν **άδεια δόμησης** κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν.4030/2011.

Παράγραφος 1

§ 1. **Άδεια Δόμησης**, κατά την έννοια του άρθρου 1 του Ν. 4030/2011, απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, όπως:

- α. Κατεδάφιση κατασκευών.
- β. Εκσκαφές, επιχώσεις, επιστρώσεις, διαμορφώσεις οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση.
- γ. Τοποθέτηση ικριωμάτων.
- δ. Ανέγερση, προσθήκη, επισκευή κτιρίων και των παραρτημάτων τους.
- ε. Τροποποίηση ή επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων.
- στ. Αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης.
- ζ. Κατασκευή και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης, που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2 και 3.
- η. Περιτοιχίσεις και περιφράξεις που δεν ορίζονται με την παράγραφο 3ζ.
- θ. Κατασκευή υπόγειων δεξαμενών.

Εξαίρεση από την υποχρέωση έκδοσης άδειας δόμησης γίνεται μόνο με σχετική νομοθετική διάταξη και στις περιπτώσεις που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ.

Σε κάθε περίπτωση που δεν υπάρχει συγκεκριμένη διάταξη που να ορίζει κάποια εξαίρεση απαιτείται οπωσδήποτε ή έκδοση άδειας δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεσή τους, της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. εκτός αν είναι εργασίες της παρ.4 του άρθρου 4, οι οποίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης και έγκριση εργασιών.

Η **Έγκριση Δόμησης** που υποβάλλεται για την έκδοση **άδειας δόμησης** προβλέπεται ειδικά στο Ν. 4030/11, διενεργείται με προσδιορισμένη από αυτόν ειδική διαδικασία, μετά από υποβολή καθοριζόμενων συγκεκριμένων δικαιολογητικών και εκδίδεται από την ίδια υπηρεσία, που είναι αρμόδια και για την έκδοση της άδειας δόμησης και για ορισμένο χρόνο ισχύος προκειμένου για την διασφάλιση των ειδικών πολεοδομικών διατάξεων και κανονισμών, που ισχύουν κατά τη χορήγησή της.

Σκοπός της πράξης έγκρισης δόμησης είναι η εξυπηρέτηση των ενδιαφερομένων πολιτών με τη δυνατότητα που παρέχεται σ' αυτούς, να επιτυγχάνουν έναν ορθότερο προγραμματισμό, στα πλαίσια της αρχής της εμπιστοσύνης προς τη Διοίκηση. Ενόψει αυτών η απάντηση της Διοίκησης επί αιτήματος έγκρισης δόμησης πρέπει να είναι αιτιολογημένη, δεσμεύει δε την κρίση της κατά τη χορήγηση της άδειας δόμησης, εκτός αν κατ' αυτήν διαπιστώνεται ότι συντρέχουν λόγοι ανάκλησης, που αναφέρονται στη νομιμότητα της απάντησης αυτής.

Η έγκριση δόμησης είναι «εκτελεστή, ατομική, διοικητική πράξη, ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα», με την οποία πιστοποιείται το δικαίωμα δόμησης που επιτρέπεται να πραγματοποιηθεί στο οικόπεδο ή γήπεδο που αφορά, όπως φαίνεται στα σχέδια που τη συνοδεύουν, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και που επιτρέπει την έκδοση της άδειας δόμησης.

Κατά συνέπεια η έγκριση δόμησης έχει εκτελεστό χαρακτήρα, από τη νομιμότητα δε της πράξης αυτής εξαρτάται ή όχι η παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενέργειας, όταν η Διοίκηση σιωπά επί μεταγενέστερου αιτήματος για την έκδοση άδειας δόμησης, καθότι όταν η απόρριψη του αιτήματος για την έκδοση έγκρισης δόμησης είναι νόμιμη, δε νοείται συντέλεση τέτοιας παράλειψης, διότι τότε η Διοίκηση δεσμεύεται από την κρίση που επέφερε και η χορήγηση της άδειας δόμησης αποτελεί αυτόθροη συνέπεια της προηγούμενης απορρίψεως του αιτήματος της έγκρισης δόμησης, υπό την προϋπόθεση ότι εξακολουθεί να ισχύει το ίδιο νομικό και πραγματικό καθεστώς.

Η άδεια δόμησης είναι η εκτελεστή διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα και με την πράξη αυτή της διοίκησης επιτρέπεται να εκτελεστούν για ορισμένο χρονικό διάστημα, στο ακίνητο, οι οικοδομικές εργασίες που προβλέπονται σε αυτή, με την προϋπόθεση ότι οι εργασίες αυτές είναι σύμφωνες με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της έγκρισης δόμησης. Δηλαδή, ακόμα κι αν κάποιες εργασίες προβλέπονται στη χορηγηθείσα άδεια δόμησης, όμως δεν είναι σύμφωνες με αυτές που προαναφέραμε, αυτές είναι αυθαίρετες.

Αυτό άλλωστε αναφέρεται ρητά στην παρ. β του άρθρου 1 του Ν.4030/11 περί τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης, σε αποφάσεις του ΣτΕ και στο Ν.1337/83.

Επίσης, η άδεια δόμησης, ως ατομική διοικητική πράξη, πρέπει να είναι αιτιολογημένη. Αυτό, δε, να προκύπτει από τις μελέτες και τα στοιχεία που έχουν υποβληθεί, όπως επιβάλλεται και από τα άρθρα 17 και 24 του Συντάγματος.

Μία άλλη ιδιότητα της άδειας είναι ότι η αρμόδια υπηρεσία οφείλει να χορηγεί την αιτούμενη άδεια όταν οι μελέτες που κατατίθενται είναι σύμφωνες με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγηση της έγκρισης δόμησης και τα δικαιολογητικά να είναι πλήρη. Δηλαδή, δεν ανήκει στη διακριτική εξουσία της διοίκησης να χορηγήσει ή όχι την αιτούμενη άδεια, είναι δεσμίας αρμοδιότητας.

Νομικό καθεστώς που διέπει την άδεια δόμησης: Η άδεια δόμησης κατ' αρχήν πρέπει να συμφωνεί με τους όρους δομήσεως που πιστοποιεί ως δικαίωμα η έγκριση δόμησης κατά το χρόνο χορήγησής της και πρέπει να υποβάλλεται εντός ενός έτους για κτίρια επιφανείας έως 2000 τμ. και εντός 2 ετών για κτίρια επιφανείας μεγαλύτερης των 2000τμ. από την ημερομηνία χορήγησης της έγκρισης δόμησης (άρθρο 3 παρ. 5 του Ν. 4030/11). Όμως, σε περίπτωση που θεσπίζονται δυσμενέστεροι όροι δομήσεως, το πώς θα χορηγηθεί η άδεια δόμησης καθορίζεται από τις μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 26 του Ν.2831/00 όπως συμπληρώθηκε με το άρθρο 12 του Ν.3212/03.

Σύμφωνα με αυτά αν στο διάταγμα ή την απόφαση των νέων όρων δομήσεως δεν προβλεφθεί μεταβατική διάταξη που να καλύπτει τους ήδη κατατεθειμένους στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες συμπληρωμένους φακέλους για έκδοση αδειάς ή ακόμη και τις ήδη χορηγηθείσες άδειες που βρίσκονται σε ισχύ, τότε εφαρμόζονται οι δυσμενέστεροι νέοι όροι δομήσεως, τόσο για την έκδοση της άδειας δόμησης, όσο και για το τμήμα της υπό ανέγερση οικοδομής, που δεν έχει πραγματοποιηθεί ο φέρων οργανισμός της.

Εν προκειμένω με την παρ.3 του άρθρου 45 του Ν.4030/11 (τελικές και μεταβατικές διατάξεις) ορίζεται:

«Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται όλες οι άδειες δόμησης που εκδίδονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος. Οικοδομικές άδειες για τις οποίες έχουν υποβληθεί πλήρεις φάκελοι στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις. Για τις οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος εφαρμόζονται τα άρθρα 6 και 7.

Αν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας η προθεσμία έκδοσής της είναι 2 έτη και αρχίζει από τη δημοσίευση.»

Με το Ν.4067/12 παρ.7 του άρθρου 29 προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της παρ.3 του άρθρου 45 του Ν.4030/11 το οποίο έχει ως εξής:

« Στην περίπτωση κηρυγμένων παραδοσιακών οικισμών, των ιστορικών διατηρητέων οικισμών και των οικιστικών συνόλων που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου είναι 4 έτη.»

Ειδικές περιπτώσεις:

- Γενικά δεν χορηγείται άδεια σε ρυμοτομούμενα (ΝΔ 17-07-23, ΝΔ 690/48, Άρθρο 17 του Συντάγματος, ΝΔ 797/71, Ε 25/87 τροπ. Ε 7/88). Στη ζώνη παραλίας ισχύουν οι δ/ξεις ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης (Άρθ.7 παρ.3 Ν.2971/01).Εξαίρεση προβλέπεται μόνο για επισκευές για λόγους χρήσεως και υγιεινής, με τη διαδικασία του Ν.5269/31 (άρθ.36 Ν.1337/83) για ρυμοτομούμενα που είναι νομίμως υφιστάμενα ή προ του '55 ή προ του Ν.Δ. του '23, και βρίσκονται σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα με το Ν.Δ. του '23, και με έκδοση οικοδομικής άδειας (Ν.5269/31 τροπ. Ν.653/77 – Άρθ.247 ΚΒΠΝ και Απόφ. 55017/98).

- Χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών της παρ.17 του άρθρου 24 του Ν.4014/11 σύμφωνα με την με αρ.2975/19/20-1-12 Υ.Α. ΦΕΚ43Β που αφορά εργασίες επισκευής και αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών.

Περιπτώσεις που δεν επιτρέπεται χορήγηση Άδειας Δόμησης:

- Σε οικοπέδα που δεν έχουν διανοιγμένο πρόσωπο σε όλο το πλάτος της εγκεκριμένης οδού εξαίρεση προβλέπεται μόνο σε περιπτώσεις διαπλατύνσεως υφισταμένων οδών σε ρυμοτομικά εγκεκριμένα με το ΝΔ του '23 (βλέπε Εγκ-25/87).
- Σε μη άρτια και μη οικοδομήσιμα οικοπέδα, με εξαίρεση τα οικοπέδα του άρθρου 25 του Ν.1337/83 που είναι οικοδομήσιμα κατ' εξαίρεση και τα τυφλά οικοπέδα.
- Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν.Ο.Κ. :
«Σε κτίρια, στα οποία δεν έχει διανοιγεί η προβλεπόμενη από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο στοά, δεν χορηγείται άδεια δόμησης για οποιαδήποτε προσθήκη, είτε καθ' ύψος είτε κατ' επέκταση στο κτίριο. Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις, καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.»
- Κατά τη διάρκεια διαδικασίας του ΠΔ 13/22-4-29 περί επικινδύνων οικοδομών, πριν ληφθούν τα υποδειχθέντα μέτρα για την άρση του κινδύνου (Απόφ. Υπ. ΠΕΧΩΔΕ 27125/6573/1984 & Γνωμ.349/84 Νομικής Δ/νσης ΥΠΕΧΩΔΕ).
- Σε εκτός σχεδίου περιοχές & σε οικισμούς χωρίς εγκεκρι. σχέδιο, για ακίνητα που εμπύπτουν στην απόσταση των 100μ από την ακτογραμμή, εφόσον δεν έχει γίνει ο καθορισμός του αιγιαλού (παρ. 1 του άρθρου 8 του Ν.2971/01 και Εγκ.32/02).
- κλπ.

Παρ. 2 Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας

Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες σε κτίρια που υφίστανται νόμιμα:

- α. Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή μετά από έγγραφο της αρμόδιας αρχαιολογικής υπηρεσίας.
- β. Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών για αυτοστέγηση μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού όπως εκάστοτε ορίζονται.

- γ. Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους σύμφωνα με το άρθρο 3 του π.δ. 24/ 31.5.1985 (Δ' 270), εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων και εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας.
- δ. Γεωτρήσεις νερού σε ιδιόκτητα οικοπέδα εντός σχεδίου ή εντός οικισμού ή σε γήπεδα εκτός σχεδίου, μετά από έγκριση του δήμου της περιοχής και της αρμόδιας Διεύθυνσης της περιφέρειας.
- ε. Οι εργασίες που απαιτούνται για γεωτεχνικές έρευνες, σύμφωνα με τον ΕΑΚ 2003, χωρίς εργασίες αντιστήριξης.
- στ. Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών που συνοδεύεται με πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.
Σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.Ο.Κ.
- ζ. Η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 27 που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια.
Αφορά σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δε διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του από τις ισχύουσες τότε διατάξεις. Για διατηρητέα κτίρια και παραδοσιακούς οικισμούς απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου της Αρχιτεκτονικής (Σ.Α.)
- η. Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή τις Ζ.Ο.Ε. που δεν προστατεύονται από τις διατάξεις για την προστασία των δασών και των δασικών γενικά εκτάσεων ή από διατάξεις της αρχαιολογικής νομοθεσίας ή της νομοθεσίας για τις προστατευόμενες περιοχές ή άλλης συναφούς νομοθεσίας. Για την κοπή δένδρων, στο περίγραμμα της εκσκαφής δεν απαιτείται οποιαδήποτε άδεια κατά τις διατάξεις του παρόντος, με την εξαίρεση των αδειών και εγκρίσεων που απαιτούνται από τις ειδικές διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου.
Για ολοσχερώς καμένα δέντρα από πυρκαγιές εντός σχεδίου, απαιτείται μόνο πρακτικό κοπής από την πολεοδομία -Υ.ΔΟΜ.- κατόπιν αυτοψίας. Εγκ.53/98
- θ. Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

Στην παρ. 2 του άρθρου 4 αναφέρονται οι εργασίες για τις οποίες χορηγείται από τις Υ.ΔΟΜ. έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα μετά από αίτηση του ιδιοκτήτη ή του έχοντος νόμιμο δικαίωμα, η οποία συνοδεύεται από τεχνική έκθεση μηχανικού. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζεται η διαδικασία έκδοσης της έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας και κάθε σχετικό θέμα.

Μέχρι έκδοσης της κανονιστικής πράξεως, όπως προβλέπεται από το Νόμο, σύμφωνα με το με αρ. πρωτ. 1668/9.8.12 έγγραφο του Γενικού Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, εξακολουθεί να ισχύει η Υπουργική Απόφαση 5219/3.2.04 «Καθορισμός εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για τις οποίες αντί της έκδοσης άδειας δόμησης απαιτείται έγκριση εργασιών. Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά» (ΦΕΚ 114 Δ/04), όπως ισχύει, καθώς και την Ε 13/7646/12.2.04.

Παράγραφος 3

§ 3. Δεν απαιτείται Άδεια Δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, για τις ακόλουθες εργασίες:

- α. Μικρής έκτασης εσωτερικές επισκευές ή διασκευές που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, συμπεριλαμβανομένων των κατασκευών που απαιτούνται για τη μετακίνηση ή την κάθε μορφής εξυπηρέτηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων. Δεν συμπεριλαμβάνεται η κατασκευή ανελκυστήρα της παραγράφου 2 του άρθρου 27.
- β. Εσωτερικούς και εξωτερικούς χρωματισμούς ή αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων χωρίς χρήση ικριωμάτων.
- γ. Αλλαγή ή επισκευή δαπέδων.
- δ. Συντήρηση, επισκευή ή διασκευή εγκαταστάσεων και αγωγών κτιρίων.
- ε. Αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα.
- στ. Συντήρηση, επισκευή στεγών χωρίς χρήση ικριωμάτων.
- ζ. Απλή περιτοίχιση από λιθοδομή μέχρι ύψους ενός μέτρου (1,00 μ.) ή περίφραξη από ελαφρύ υλικό χωρίς χρήση σενάζ, γηπέδων **σε εκτός** σχεδίου περιοχές. Επίσης, επιτρέπεται οριοθέτηση με πασσάλους των κορυφών οικοπέδου ή γηπέδου.
- η. Κατασκευή πέργκολας σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών ή στον περιβάλλοντα ακάλυπτο χώρο. Κατασκευή εστιών, φούρνων και τζακιών σε εσωτερικούς χώρους.
Σύμφωνα με το άρθρο 17 του Ν.Ο.Κ.
- θ. Τοποθέτηση ασκεπούς δεξαμενής νερού η πισίνας, μέγιστης επιφάνειας 50 τ.μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου τύπου compact και δεν απαιτείται για την εγκατάστασή τους τοιχίο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με την προϋπόθεση ότι το ύψος όλων των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει περισσότερο το ένα μέτρο (1,00 μ.) από την οριστική στάθμη εδάφους και εφόσον

δεν απαιτούνται εκσκαφές ή επιχώσεις του φυσικού εδάφους μεγαλύτερες από 1,00 μ. για την τοποθέτησή της και τηρείται η απαιτούμενη φύτευση του υποχρεωτικώς ακαλύπτου χώρου. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων.

- ι. Μικρές διαμορφώσεις του εδάφους με πέτρα μέχρι συν/πλην 0,50 μ. από το φυσικό έδαφος.
- ια. Τοποθέτηση κλιματιστικών και επιτοιχίων λεβήτων αερίου για θέρμανση και παραγωγή ζεστού νερού χρήσης, σε υφιστάμενα κτίρια σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 16, εγκατάσταση συστοιχίας επιτοιχίων λεβήτων αερίου για θέρμανση ή παραγωγή ζεστού νερού χρήσης σε ισόγειους υπαίθριους χώρους κατοικιών, εγκατάσταση συστημάτων τροφοδοσίας, ρύθμισης και μέτρησης φυσικού αερίου (ρυθμιστές, μετρητές, παροχετευτικοί αγωγοί), εγκατάσταση συστημάτων Συμπααραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), υπέργειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου σύμφωνα με το άρθρο 17.

«Μετά τη δημοσίευση του παρόντος νόμου στις όψεις των νέων κτιρίων οφείλουν να είναι ενσωματωμένοι και να μην προεξέχουν από την επιφάνεια των όψεων καθώς επίσης προκειμένου για την τοποθέτησή τους στους ακαλύπτους χώρους, θα πρέπει να καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, δηλαδή ο υποχρεωτικός κάλυπτος του οικοπέδου τουλάχιστον κατά τα 2/3 του πρέπει να παραμένει χωρίς επίστρωση και να φυτεύεται».
- ιβ. Τοποθέτηση ηλιακών θερμοσιφώνων σύμφωνα με την παράγραφο 2β' και γ' του άρθρου 19.

Δηλαδή με τοποθέτηση του δοχείου με άμεση επαφή με την άνω στάθμη του δώματος και τοποθέτηση του συλλέκτη πάνω από αυτό. Απαγορεύεται η τοποθέτησή τους πάνω από απολήξεις κλιμακοστασίων.
- ιγ. Η κατασκευή φυτεμένων δωμάτων και φυτεμένων επιφανειών σύμφωνα με την παρ.2β του άρθρου 18 του Ν.Ο.Κ.
- ιδ. Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις υφιστάμενων κτιρίων, εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις σύμφωνα με την παρ.6κ του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ.

Για τις ανωτέρω εργασίες απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση για την εκτέλεσή τους της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.

Με προεδρικό διάταγμα, το οποίο εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μπορούν να καθορίζονται επιπλέον των παραπάνω και άλλες περιπτώσεις, όπου δεν απαιτείται άδεια δόμησης, αλλά έγκριση εργασιών μικρής

κλίμακας ή ενημέρωση της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. με την επιφύλαξη των περιπτώσεων των παραγράφων 1 και 3.

Κατά συνέπεια για να επιτραπεί η εκτέλεση οποιασδήποτε κατασκευής και προσθήκη οποιασδήποτε μορφής εγκατάστασης που δεν ορίζεται με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης, όπου και αν βρίσκεται (εντός ή εκτός σχεδίου) και ανεξάρτητα σε ποιον ανήκει (αν είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου ή ιδιώτη), και ανεξάρτητα αν πρόκειται για κατασκευή μικρή ή μεγάλη, συναρμολογούμενη ή όχι, λυόμενη ή προκατασκευασμένη και από οποιοδήποτε υλικό εκτός αν ορίζεται διαφορετικά.

Αρμόδια όργανα για χορήγηση άδειας δόμησης είναι οι αρμόδιες υπηρεσίες των Δήμων (Άρθ.94 παρ.1 Ν.3852/10) που με το άρθ.2 του ν.4030/11 μετονομάζονται σε **Υπηρεσίες Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.)**

- ή προσωρινά όσες καθορίζονται με Απόφαση της Αποκεντρωμένης Διοίκησης ως Διοικητική Υποστήριξη μέχρι 31-12-2012 (Άρθ.95),
- ή οι υπηρεσίες που καθορίζονται με υπουργικές αποφάσεις
- ή νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, που καθορίζονται με νόμους.

Κάθε άδεια, που χορηγείται από οποιαδήποτε άλλη δημόσια ή δημοτική υπηρεσία, δεν έχει νόμιμο κύρος, ούτε δημιουργεί οποιοδήποτε δικαίωμα, και συνεπάγεται την εφαρμογή των σχετικών για τις αυθαίρετες κατασκευές διατάξεων.

Παράγραφος 4

Με την παρ.4 ορίζονται **οι εργασίες που εκτελούνται καθ' υπόδειξη της** αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης.

Για τις ακόλουθες περιπτώσεις οι εργασίες εκτελούνται χωρίς άδεια δόμησης σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και ύστερα από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό, που γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα:

α) κατεδάφιση κατασκευών ή κτιρίων, που χαρακτηρίζονται επικινδύνως ετοιμόρροπα σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις περί επικινδύνων οικοδομών .

Με την επιφύλαξη της παραγράφου 8 του άρθρου 6 του παρόντος νόμου.

β) εφαρμογή των μέτρων ασφαλείας που καθορίζονται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, σε κτίριο ή κατασκευές που έχουν χαρακτηρισθεί επικίνδυνες, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Δεν ισχύει για τις εργασίες αποκατάστασης.

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί **οριστικά αυθαίρετες** κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις.

Οριστικά αυθαίρετες είναι οι κατασκευές, που έχει γίνει η διαπίστωσή τους σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις και:

- α) έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία της παρ.2 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 267/98, δηλ. δεν έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα ένσταση ή
- β) έχει κατατεθεί εμπρόθεσμα ένσταση, έχει εκδικαστεί και έχει εκδοθεί οριστική απόφαση με την οποία δεν έγινε δεκτή η ένσταση ή
- γ) έχει κατατεθεί εμπρόθεσμα αίτηση αποδοχής εκ μέρους του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτη

Η ένσταση ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο σύμφωνα με το Π.Δ.267/98 ΦΕΚ195Α.

Σύμφωνα με πάγια νομολογία του Συμβουλίου Επικρατείας και παρά τη θέσπιση της ειδικής διοικητικής διαδικασίας και τον από το νόμο χαρακτηρισμό της απόφασης ως οριστικής είναι επιτρεπτή η επάνοδος της διοίκησης είτε αυτεπαγγέλτως είτε κατόπιν αίτησης των ενδιαφερομένων, σε θέμα χαρακτηρισμού ή μη κατασκευής ως αυθαίρετης και κατεδαφιστέας και περαιτέρω, η ανάκληση για λόγους νομιμότητας της απόφασης της Επιτροπής Εκδίκασης Ενστάσεων, νυν Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.), κατά τις γενικές αρχές του διοικητικού δικαίου ή κατά τις γενικές διατάξεις που διέπουν την ανάκληση των διοικητικών πράξεων.

(314/2006,880/1998 Επτ., 1654/1998 Επτ., 2692, 3033/1999 ΣτΕ)

Παρατήρηση: Εάν μετά την οριστικοποίηση της έκθεσης αυθαιρέτου υποβληθεί προσφυγή στο ακυρωτικό Δικαστήριο οι ενέργειες της αρμόδιας υπηρεσίας δεν αναστέλλονται και μπορεί να προχωρήσει στην κατεδάφιση του αυθαιρέτου και τη βεβαίωση των προστίμων, εκτός αν έχει εκδοθεί αναστολή εκτέλεσης από το Δικαστήριο.

Παρ.5 Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

- Στο άρθρο 4 του Ν.Ο.Κ. στην παρ.5, αναφέρεται το πότε μια κατασκευή είναι **αυθαίρετη** (παράνομη), που είναι και το βασικό κριτήριο χαρακτηρισμού της αυθαίρετης κατασκευής.
- Από τη διάταξη αυτή και με το επιχείρημα εξ' αντιδιαστολής ορίζουμε τη **νόμιμη** κατασκευή. Δηλαδή νόμιμη κατασκευή είναι αυτή που δεν είναι αυθαίρετη, δηλαδή που δεν εμπίπτει στις προϋποθέσεις που καθορίζει η ως άνω διάταξη και που πρέπει να συντρέχουν για να είναι αυθαίρετη μια κατασκευή, αρκεί να συντρέχει μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις.

Οι αυθαίρετες κατασκευές ορίζονται με την παρ. 5 του άρθρου 4 του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ.), το οποίο προβλέπει ότι:

«Αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που εκτελείται ή έχει εκτελεστεί:

- α) χωρίς οικοδομική άδεια ή άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση, όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο
- β) καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή της άδειας δόμησης
- γ) με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε και
- δ) **κατά παράβαση γενικών ή ειδικών διατάξεων και των μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται.»**

Αυθαίρετη θεωρείται και κάθε αλλαγή της χρήσης του κτιρίου ή τμήματός του, κατά παράβαση του άρθρου 5 του Ν.Ο.Κ.

Δηλαδή «μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται μόνο αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικίες πολεοδομικές διατάξεις. Για τη μεταβολή απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται **αυθαίρετη**».

Αυθαίρετες, επίσης, είναι οι κατασκευές που δηλώθηκαν με τις διατάξεις των Νόμων 410/68, Ν.720/77, Ν.1337/83 και εφόσον κρίθηκαν, δεν εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση, ή κρίθηκαν απαράδεκτες οι δηλώσεις τους, διότι δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις υπαγωγής τους στους παραπάνω νόμους, όπως π.χ. ευρίσκοντο εντός κοινοχρήστου χώρου κλπ. Τα αυθαίρετα αυτά είναι και κατεδαφιστέα από την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής απόφασης και επιβάλλονται τα αναλογούντα πρόστιμα διατήρησης.

Η διαδικασία χαρακτηρισμού και οι λοιπές κυρώσεις περί αυθαιρέτων κατασκευών έχει εφαρμογή σε περίπτωση ανάκλησης δηλώσεων υπαγωγής στο Ν.4014/2011 σύμφωνα με την παρ.4γ και 5α της εγκυκλίου 17/2012 οπότε αναστέλλεται τυχόν πράξη αναστολής από την κατεδάφιση, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα όπως ορίζονται στο άρθρο 27 του Ν.4014/2011.

Πρέπει να επισημανθεί ότι στα προληπτικά μέτρα για την προστασία του οικιστικού περιβάλλοντος κατατάσσεται ο θεσμοθετημένος έλεγχος των κάθε είδους εργασιών δόμησης. Την άσκηση της ρυθμιστικής αρμοδιότητας του κράτους, κατά την εφαρμογή της πολεοδομικής νομοθεσίας αποτυπώνει η άδεια δόμησης. Η άδεια δόμησης επιβάλλεται από την παρ.1 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης εντός ή εκτός οικισμού. Τον ορισμό της αυθαίρετης κατασκευής μας δίνει η παρ. 5 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ..

Από την απαρίθμηση και τη σύγκριση των τεσσάρων περιπτώσεων που αναφέρονται στην παρ.5 του άρθρου 4 συνάγεται ότι ο νόμος στην πραγματικότητα διακρίνει δύο κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών. Από τη μία πλευρά εκείνες που έχουν ανεγερθεί χωρίς άδεια, παρά την ανάκληση της άδειας ή καθ' υπέρβαση αυτής και από την άλλη εκείνες που παραβιάζουν γενικώς την κείμενη πολεοδομική νομοθεσία.

Οι κατασκευές της πρώτης κατηγορίας χαρακτηρίζονται αυθαίρετες για τυπικούς λόγους, ενώ οι κατασκευές της δεύτερης κατηγορίας για ουσιαστικούς λόγους.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. και η τυπική απλώς παρανομία της κατασκευής συνιστά επαρκή λόγο χαρακτηρισμού της ως αυθαίρετης, ενώ εξάλλου και η τυπική νομιμότητα που πιστοποιείται με την έκδοση άδειας δεν αρκεί για να αποκρούσει την εφαρμογή της νομοθεσίας για τις αυθαίρετες κατασκευές, αφού προαπαιτείται και η ουσιαστική νομιμότητα, δηλαδή η συμφωνία της κατασκευής με την ισχύουσα νομοθεσία.

Οι κατασκευές χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 17 του Ν.1337/83 και του Π.Δ. 267/98 περί αυθαιρέτων κατασκευών και είναι κατεδαφιστέες κατά τις εξής διακρίσεις:

α. Εξαρχής και άμεσα όλες οι αυθαίρετες κατασκευές, τόσο εκείνες που έχουν εκτελεστεί χωρίς οικοδομική άδεια ή βάση ισχύουσας ή μη ισχύουσας οικοδομικής άδειας, εφόσον παραβιάζουν τις ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και κατά συνέπεια δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν με την έκδοση ή αναθεώρηση υφιστάμενης αδειάς.

β. Εξαρχής εκείνες που έχουν εκτελεστεί χωρίς οικοδομική άδεια ή με άδεια που έχει λήξει ή με βάση άδεια σε ισχύ και που δεν παραβιάζουν ουσιαστικές πολεοδομικές διατάξεις (π.χ. το συντελεστή δόμησης της περιοχής) αλλά δεν έχει τηρήσει το διαγραφόμενο στην άδεια συντελεστή δόμησης και οι οποίες δύνανται να νομιμοποιηθούν σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ.

Από το Ν.Ο.Κ. δεν προβλέπεται όπως συνέβαινε από το Γ.Ο.Κ./85 έγγραφη ειδοποίηση, προθεσμία στον ενδιαφερόμενο για την έκδοση άδειας ή αναθεώρησης. Κατά συνέπεια οι αυθαίρετες κατασκευές είναι και κατεδαφιστέες. Γεννάται λοιπόν το ερώτημα: σε περίπτωση που μια αυθαίρετη κατασκευή είναι νομιμοποιήσιμη δεν θα έπρεπε να προβλέπεται από τη νομοθεσία εύλογη προθεσμία για την έκδοση ή αναθεώρηση άδειας δόμησης προτού αυτή κηρυχτεί κατεδαφιστέα;

Νόμιμη γενικά είναι κάθε **κατασκευή** ή **εγκατάσταση**, που εκτελείται με τις μελέτες, που συνοδεύουν την άδεια δόμησης, με την προϋπόθεση ότι οι μελέτες συντάχθηκαν σύμφωνα με τις γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και κανονισμούς που ισχύουν κατά τη χορήγηση έγκρισης δόμησης, είναι πλήρεις και τα στοιχεία τους συμφωνούν με τις προδιαγραφές και τους κανονισμούς, που ισχύουν.

Επίσης, θα πρέπει να μη βλάπτεται το γενικό συμφέρον όπως αυτό εκφράζεται στους όρους και περιορισμούς δομήσεως που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την έκδοση της αδειάς και να μην προσβάλλεται το φυσικό περιβάλλον και να προκύπτει από τη μελέτη ότι εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη του οικισμού και ότι εξασφαλίζονται οι

καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης των κατοίκων τόσο του υπό ανέγερση ακινήτου όσο και των γειτονικών.

Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 3 του Ν. 1577/1985 (Α210), όπως συμπληρώθηκε με το Ν.1772/85, κάθε κτίριο ή εγκατάσταση πρέπει:

α) Ως προς την σχέση και τη σύνθεση των όγκων, τις όψεις και τα εν γένει ορατά τμήματά του να ικανοποιεί τις απαιτήσεις της αισθητικής, τόσο ως μεμονωμένο κτίριο και εγκατάσταση, όσο και σε σχέση με το οικοδομικό τετράγωνο.

β) Να εντάσσεται στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον ώστε στα πλαίσια των στόχων της οικιστικής ανάπτυξης και της προστασίας του περιβάλλοντος να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης.

Συνεπώς, η οικοδομική άδεια χορηγείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία εφόσον η μελέτη ανταποκρίνεται πλήρως τόσο γενικά όσο και ειδικά στις παραπάνω απαιτήσεις (βλέπε παρ.2.ιγ του άρθρου 3 του Ν.4030/11 – Αιτιολογική έκθεση).

Δεν μπορεί να κινηθεί η διαδικασία περί αυθαιρέτων κατασκευών και να επιβληθούν κυρώσεις για κτίσματα ή κατασκευές που στερούνται αδείας όταν:

- προϋπάρχουν οποιουδήποτε πολεοδομικού κανονισμού και κανόνων δόμησης. Δηλαδή αν προϋπήρχαν 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 Ν.Δ. της **16.8.1923 (ΦΕΚ 228Α) για τις εντός σχεδίου** περιοχές. Οι κατασκευές αυτές **θεωρούνται νόμιμα υφιστάμενες στο σύνολό τους.**
- έχουν ανεγερθεί **πριν το έτος 1955**, και συγκεκριμένα πριν την ισχύ του από 1-8-1955 Β.Δ. (Γ.Ο.Κ./55). Τα κτίσματα αυτά δεν είναι κατεδαφιστέα εφόσον βρίσκονται σε δομήσιμο χώρο, ή και εντός πρασιάς. **Θεωρούνται όμως νόμιμα υφιστάμενα, μόνο για το τμήμα τους που δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις,** τις σημερινές ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους. Δεν υπόκεινται σε υποβολή προστίμων ή άλλου είδους κυρώσεις, με την προϋπόθεση ότι υπάρχουν **αποδεικτικά στοιχεία για τον χρόνο κατασκευής τους.** Για το νόμιμα υφιστάμενο τμήμα τους δεν απαιτείται καμιά διαδικασία νομιμοποίησης και είναι δυνατή η **προσθήκη καθ' ύψος** στο τμήμα αυτό.
- έχουν ανεγερθεί σε εντός σχεδίου περιοχή πριν την ισχύ του **Αναγκαστικού Νόμου (Α.Ν.) 410/68 (16-5-1968)** και δηλώθηκαν πριν την ισχύ του Ν.1337/83 με τις διατάξεις του Α.Ν. 410/68 και έχουν εξαιρεθεί.

- έχουν ανεγερθεί πριν την ισχύ του Ν. 651/77 (27-7-77), δηλώθηκαν με τις διατάξεις του **Ν. 720/77** και ακολουθούν τις ρυθμίσεις του Ν.1337/83 σύμφωνα με το άρθρο 20. Τα κτίρια αυτά **θεωρούνται νόμιμα υφιστάμενα, μόνο για το τμήμα τους που δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις**, τις σημερινές ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, εφόσον προηγουμένως κριθούν οριστικά (με την τρίτη φάση του 1337/83).
- έχουν ανεγερθεί μέχρι 31-1-1983 και έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του Ν.1337/83. Η κατεδάφισή τους αναστέλλεται μέχρι οριστικής κρίσης εξαίρεσης ή μη από την κατεδάφιση.

Τα εκτός σχεδίου πόλεων ή οικισμών προ του 1923 αυθαίρετα κτίσματα της παρ.1 του άρθρου 15 του Ν.1337/83 που εντάσσονται σε πολεοδομικό σχέδιο και βρίσκονται σε δομήσιμους χώρους μπορεί να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, έστω και αν αντιβαίνουν στους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής εφόσον ταυτόχρονα τηρούν τις προϋποθέσεις των παραγράφων α, β και γ του άρθρου 16 του ιδίου νόμου. Σύμφωνα με το σημείο δ της παρ.1 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. είναι **νομίμως υφιστάμενα τα τμήματα που δεν αντίκεινται στις ισχύουσες διατάξεις ή σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες** και είναι δυνατή στα τμήματα αυτά η προσθήκη καθ' ύψος.

Προκειμένου για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση αυθαιρέτων του άρθρου 16 του Ν.1337/83 (αφορά αυθαίρετα δηλωμένα με το Ν.720/77 και του Ν.1337/83) και τα οποία έχουν και νέες αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη και το με αρ. πρωτ. 5998/18.5.12 έγγραφο της Δ.Ο.Κ.Κ.

Όσα δηλώθηκαν με το Ν.720/77 και το Ν.1337/83 **και δεν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο εξακολουθούν να είναι σε αναστολή κατεδάφισης**, εκτός εάν η περιοχή τους καθορίστηκε ως αδόμητη.

- έχουν ανεγερθεί **μέχρι την ισχύ του Ν.1512/85** και υπάγονται στο άρθ.9 παρ.10 του Νόμου: κτίρια Ο.Τ.Α., Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Γεωργοκτηνοτροφικά, κλπ. και έχουν εξαιρεθεί.
- έχουν κατασκευαστεί με **οικοδομική άδεια που εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε, μέχρι την 2-7-2009**, και έχουν αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εντός του **νομίμου περιγράμματος** που δηλώθηκε με το **Ν.3843/10**. **Αναστέλλεται η κατεδάφισή τους και διατηρούνται για 40 χρόνια** εφόσον εμπρόθεσμα περαιωθεί η διαδικασία που προβλέπεται από το νόμο.
- έχουν κατασκευαστεί μέχρι 28-7-2011 που δηλώθηκαν ή θα δηλωθούν με το **Ν.4014/11** ΦΕΚ 209/Α' /21-9-11. **Αναστέλλεται η κατεδάφισή τους και διατηρούνται για 30 χρόνια** εφόσον περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου όπως προβλέπεται από τη παρ.6 του άρθρου 24 του παρόντος νόμου.

Οι ρυθμίσεις των δύο τελευταίων περιπτώσεων δεν αποτελούν νομιμοποίηση πλην αυτών που υπάγονται στην παρ.2 του άρθρου 26 του Ν.4014/2011, εφόσον ολοκληρωθεί η διαδικασία που προβλέπεται, ούτε εξαίρεση από την κατεδάφιση ούτε και τακτοποίηση όπως επικρατεί να αναφέρεται.

Για την τελευταία περίπτωση, δηλαδή για δηλωμένα αυθαίρετα με το Ν.4014, σύμφωνα με το με αρ. πρωτ.49110/23.10.12 έγγραφο(Εγκ.17 της ΔΟΚΚ) ισχύει ότι:

«γ) Μετά τη διαδικασία διαγραφής προστίμου, σε περίπτωση που η καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώσει ψευδή στοιχεία στην υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με την οποία ζητήθηκε η διαγραφή **ανακαλεί την πράξη υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11, καθώς και τυχόν πράξη αναστολής, εφαρμόζει τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλει τα πρόστιμα του άρθρου 27 του ν. 4014/11 κατά τα τεχνικά στοιχεία της έκθεσης αυτοψίας, χωρίς νέα αυτοψία.**

Η πράξη ανάκλησης της υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11, καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη (και της συνημμένης σε αυτήν υπεύθυνης δήλωσης του μηχανικού για την περίπτωση γ) αποστέλλεται στον αρμόδιο εισαγγελέα για τις δικές του περαιτέρω ενέργειες.

5. – Ανάκληση δηλώσεων υπαγωγής στο ν. 4014/11

Τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παρ. 4γ εφαρμόζονται κατ' αναλογία στις εξής περιπτώσεις :

α) Διαπίστωσης ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης κατά το δειγματοληπτικό έλεγχο κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 27 του ν. 4014/11,

β) Διαπίστωσης ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4014/11, καθώς και

γ) Απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ για ανάκληση της πράξης υπαγωγής στο ν. 4014/11. Η σχετική πράξη ανάκλησης της δήλωσης υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11 αποστέλλεται στο ΤΕΕ για ενημέρωση του ηλεκτρονικού συστήματος»

Παρ. 6 Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

§6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να **νομιμοποιηθεί** ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης.

Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.

Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου.

Η νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών γίνεται σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 4 του Ν. 4067/12 Ν.Ο.Κ) με έκδοση ή αναθεώρηση αδειας δόμησης και μόνον όταν οι κατασκευές είναι σύμφωνες με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή με τις διατάξεις που

ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης της περιοχής και δεν βρίσκονται σε περιοχές που ορίζονται στην παρ.2 του άρθρου 15 του Ν.1337/83 .

Για το χρονικό διάστημα ισχύος του Ν.4014/11, η έκδοση από τις αρμόδιες Υ.ΔΟΜ. άδειας νομιμοποίησης **προαπαιτεί** την υπαγωγή των αυθαιρεσιών στην παρ. 2 του άρθρου 26 του νόμου με την υποχρέωση καταβολής μόνο του σχετικού παραβόλου (εγκύκλιος 17/12). Επίσης, προκειμένου για νομιμοποίηση αυθαίρετων εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις της παρ.8 σημείο5 του άρθρου 8 του Ν.1512/85 (όπως αναφέρεται στην εγκ.1/12).

Πρέπει να επισημανθεί ότι οι αρχαιολογικές υπηρεσίες αρνούνται να χορηγήσουν εκ των υστέρων εγκρίσεις όταν απαιτείται έγκριση από το Υπουργείου Πολιτισμού για τις άδειες νομιμοποίησης επικαλούμενες την παρ.2^{στ} του άρθρου 15 του Ν.1337/83.

Επίσης, όταν για τη νομιμοποίηση απαιτείται έγκριση περιβαλλοντολογικών όρων έχει κριθεί από το ΣτΕ ότι δεν μπορεί να εγκρίνονται εκ των υστέρων. Γενικά δεν επιτρέπεται η χορήγηση παρεκκλίσεων εκ των υστέρων, ειδικά εάν βασίζεται σε κριτήρια (πιθανά διαφοροποιείται αν η παρέκκλιση χορηγείται με βάση προϋποθέσεις και όχι με βάση κριτήρια).

Η άδεια νομιμοποίησης αποπερατωμένου κτίσματος δεν μπορεί να έχει χρόνο ισχύος, εκτός αν περιλαμβάνει και κάποιες εργασίες.

Κατά την άποψή μου δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση, εξαίρεση ή αναστολή από την κατεδάφιση των αυθαίρετων κατασκευών που εμπίπτουν στις απαγορεύσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του Ν.4014/11 ΦΕΚ 209 Α αν:

α) το ακίνητο βρίσκεται:

αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,

ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,

γγ) σε δημόσιο κτήμα,

δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,

εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

στστ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,

ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α' 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α' 153) ή

γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) Θα πρέπει να επισημανθεί ότι η έννοια της κορυφογραμμής αναφέρεται για πρώτη φορά στο Ν.3212/03 και χωρίς τον περιορισμό των 20μ. από το ύψος αυτής.

δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης.

Κατά την άποψή μου έρκερ που κατά το χρόνο κατασκευής τους δεν παραβίαζαν τις διατάξεις μπορούν να νομιμοποιηθούν. Επίσης, αν κατά το χρόνο κατασκευής τους προβλεπότανε από τις διατάξεις η κατασκευή του έρκερ, θα έπρεπε να μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4014/11.

Έννοια νόμιμης και αυθαίρετης κατασκευής

Απαγορεύεται η μεταβίβαση των αυθαιρέτων κατασκευών. Μεταβίβαση γίνεται μόνο με κληρονομική διαδοχή Γνωμ.Ν.Σ.Κ. 633/97 εγκ.21/98. Οι κληρονόμοι ως καθολικοί διάδοχοι του διαθέτη είναι υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων της παρ.2 του άρθρου 17 του Ν.1337/83 μέχρι την κατεδάφιση ή την τυχόν νομιμοποίηση του αυθαιρέτου.

Δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης κτιρίου, γηπέδου ή οικοπέδου σε χρήση μη επιτρεπτή στη περιοχή και επιβάλλεται από την νομοθεσία, εκτός των προβλεπόμενων προστίμων, η σφράγιση της λειτουργίας των κτιρίων, γηπέδου ή οικοπέδου αντίστοιχα (βλέπε παρ.1 άρθρ.5 ΝΟΚ/12, παρ.6 άρθρου 26 Ν.2831/00, παρ.5 Ν.1650/86. παρ.6 άρθρ.12 Ν.3212/03).

Εφ' όσον θίγονται δικαιώματα συνιδιοκτησίας, εν γένει δεν πρέπει να γίνεται διαδικασία νομιμοποίησης ή εξαίρεσης χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών.

Αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται εντός οικοπέδου-γηπέδου τα οποία δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν ή να εξαιρεθούν της κατεδάφισης ή να υπαχθούν σε νόμο περί αναστολής της κατεδάφισής, κατεδαφίζονται υποχρεωτικά προκειμένου να χορηγηθεί άδεια δόμησης σε αυτό το ακίνητο.

Αναθεώρηση Αδείας

Αναθεώρηση αδείας στις περιπτώσεις υπερβάσεων: Στις περιπτώσεις αυτές ισχύουν ταυτόχρονα οι διατάξεις του άρθρου 6 του Ν. 4030/11 ΦΕΚ 249 Α περί τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης και του **άρθρου 4 παρ.6 του Ν.Ο.Κ./12.**

Αυθαίρετη κατασκευή, η οποία όμως δεν παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της είναι δυνατόν να **νομιμοποιηθεί** ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.

Μετά την έκδοση της παραπάνω άδειας δόμησης η κατασκευή παύει να είναι κατεδαφιστέα και επιβάλλονται τα πρόστιμα που προβλέπονται στην παρ.2 του άρθρου 17 του Ν.1337/1983.

Σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου δεν επιβάλλονται πρόστιμα.

Επισημαίνεται ότι είναι απαιτητή κατ' επέκταση η πιστή εφαρμογή των εγκυκλίων 46/94 και **23/95 παρ.3 εδ.γ** «Κατά τη διαδικασία χορηγήσεως κάθε αναθεωρήσεως οικοδομικής αδείας ή ενημέρωσης, ή έκδοσης άδειας νομιμοποίησης με τις οποίες αίρονται κάποιοι από τους λόγους που επέβαλαν τη διακοπή των εργασιών και θα πρέπει:

να μη χορηγείται αναθεώρηση ή ενημέρωση ή έγκριση νομιμοποίησης αδείας δόμησης, εάν τα στοιχεία και τα σχέδια αυτής δε συσχετίζονται και δε διασταυρώνονται με τις διαπιστώσεις του ελέγχου που προηγήθηκε. Για τον σκοπό αυτό, στο χώρο του «Φύλλου Ελέγχου» της αναθεωρήσεως κλπ. θα πρέπει να καταγράφεται από τον ελεγκτή ότι: «Επειδή η παρούσα Αναθεώρηση χορηγείται κατόπιν προηγηθείσας διακοπής έγινε συσχέτιση με τις διαπιστώσεις του επιτόπιου ελέγχου που έχουν επιβάλλει τη διακοπή οικοδομικών εργασιών» ή «Η παρούσα Αναθεώρηση χορηγείται χωρίς να έχει προηγηθεί διακοπή των οικοδομικών εργασιών.....κτλ.....»

Με τις προαναφερθείσες δύο εγκυκλίους δίνονται σημαντικές πληροφορίες εφαρμογής, ελέγχου και συσχέτισης των διαδικασιών για τον προγραμματισμό εκτέλεσης των οικοδομικών εργασιών προκειμένου να μη δημιουργούνται παραβάσεις πολεοδομικών διατάξεων κατά την κατασκευή των έργων καθώς και για τη διαδικασία ελέγχου των οικοδομών, διακοπής οικοδομικών εργασιών και επανέναρξης αυτών.

Οι αναθεωρήσεις χορηγούνται μέχρι τη θεώρηση της αδείας δόμησης, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και εφόσον δεν έχει εκδοθεί το Πιστοποιητικό Ελέγχου Κατασκευής (Π.Ε.Κ.), που σημαίνει ότι η άδεια δεν έχει πλέον ισχύ για οικοδομικές εργασίες (έστω και αν υπολείπονται εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ.3 του Ν.4067/12 Ν.Ο.Κ. δεν απαιτείται άδεια), θεωρούνται περατωμένες.

Κατά συνέπεια για κάθε περίπτωση περαιωμένου έργου προκειμένου για την εκτέλεση εργασιών για τις οποίες απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης **θα εκδίδεται νέα άδεια δόμησης**, εκτός εάν οι εργασίες αυτές είναι των παρ. 2 και 3 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ./12.

Η αναθεώρηση της άδειας είναι αυτοτελής και εκτελεστή πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα με την οποία αντικαθίσταται η αρχική άδεια δόμησης ή άλλη προγενέστερη αναθεώρησή της, που αφορά το ίδιο ακίνητο.

Οι αναθεωρήσεις ελέγχονται και χορηγούνται με βάση τις μεταβατικές ρυθμίσεις των τυχόν νέων διατάξεων, ανάλογα με την περίπτωση και σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 6 του Ν. 4030/12 ΦΕΚ 249Α περί τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης.

Κατά τη διάρκεια ισχύος της άδειας και για αύξηση ή αλλαγή των μεγεθών και της χρήσης, η αναθεώρηση γίνεται με συνδυασμό των μεταβατικών διατάξεων του άρθρου 26 του Ν.2831/00 όπως συμπληρώθηκαν με το άρθρο 12 του Ν.3212/03 – εγκ.4/04, 5/04 και 18/04 - του τρόπου έκδοσης αδειών δόμησης και των όρων δόμησης περιοχής. Οι αντίστοιχες εργασίες πρέπει να αρχίζουν μετά τη χορήγηση της αναθεώρησης.

Όταν άδεια δόμησης βρίσκεται σε ισχύ και χορηγείται αναθεώρηση ο χρόνος ισχύος της αναθεώρησης αυτής είναι ο χρόνος ισχύος της αρχικής άδειας.

Σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 6 του Ν.4030/11 η άδεια δόμησης αναθεωρείται, μετά τη λήξη της για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και κατόπιν αυτοψίας και διακρίνονται τρεις βασικές περιπτώσεις:

α) Εάν δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου η αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο που ζητείται, δηλαδή εάν έχουν αλλάξει οι διατάξεις, για το τμήμα της οικοδομής που δεν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. εφαρμόζονται οι νέες διατάξεις και νέα διοικητική πράξη **ισχύει για 4 χρόνια**.

β) Εάν έχει ολοκληρωθεί ο Φ.Ο. του κτιρίου σύμφωνα με την άδεια και τις ισχύουσες διατάξεις και μετά από αυτοψία της αρμόδιας υπηρεσίας, η αναθεώρηση γίνεται με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο που εκδόθηκε η αρχική άδεια, **για τέσσερα χρόνια**.

γ) Για **αόριστο χρόνο** και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της, έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική.

Με το άρθρο 29 παρ.5.α & β του Ν.4067/12, προβλέπεται ότι η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 **παρατείνεται** κατά τρία (3) έτη.

Σύμφωνα με την παρ.6 του άρθρου 29 του Ν. 4067/12:

«Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών, που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της παραγράφου 3α του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Δ' 795), έως και τις 31.12.2014, προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές δεν

απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα.»

Παρ.3α του άρθρου 6 του από 8.7.93 ΠΔ ΦΕΚ 795Δ

Αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο Φ.Ο. της οικοδομής, η άδεια αναθεωρείται για αόριστο χρόνο, επιφυλασσομένων των διατάξεων της παρ.5 του άρθρου 22 του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ.).

Οικοδομικές άδειες, οι οποίες είχαν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν την 1.3.2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του Ν.4030/11 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη.

Οι διατάξεις του άρθρου 7 (για τον έλεγχο των εργασιών) του Ν.4030/11 εφαρμόζονται για τις οικοδομικές άδειες, οι οποίες έχουν εκδοθεί μέχρι την 1.3.2012, με την προϋπόθεση ότι έγινε έναρξη των οικοδομικών εργασιών μετά την παραπάνω ημερομηνία.

Σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 3 της Απόφ.7533/12 ΦΕΚ 251Β:

Κατά τη διάρκεια ισχύος Άδειας Δόμησης, δεν επιτρέπεται η χορήγηση άλλης Άδειας Δόμησης, στον ίδιο ιδιοκτήτη και για το ίδιο αυτοτελές οικόπεδο ή γήπεδο και είναι υποχρεωτική η αναθεώρηση της υπάρχουσας Άδειας Δόμησης.

Σε περίπτωση οριζόντιων ιδιοκτησιών, μπορεί να χορηγηθεί άδεια για τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες, μόνο εφόσον έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός της υποκείμενης ιδιοκτησίας.

Έγγρ.15450/12-4-12 της ΔΟΚΚ: Δεν ισχύει πια η έκδοση αδειών από Προέδρους.

Ενημέρωση Φακέλου

Η ενημέρωση φακέλου είναι εκτελεστή ατομική διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα με την οποία πιστοποιείται:

- α. η αλλαγή ιδιοκτήτη
- β. τροποποίηση μελετών που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς
- γ. μεταβολή των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν την επιτρεπόμενη κάλυψη, το συντελεστή δόμησης και τον συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου.

Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά στο κτίσμα ή μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά στα μήκη των πλευρών του οικοπέδου. Ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης πραγματοποιείται οποτεδήποτε, ανεξάρτητα από τον χρόνο ισχύος της άδειας.

Ανάκληση Αδείας

Ανάκληση αδείας: Είναι «εκτελεστή, ατομική διοικητική πράξη ατομικού περιεχομένου και βεβαιωτικού χαρακτήρα» με την οποία πιστοποιείται ότι η άδεια δόμησης (αρχική ή αναθεώρηση αυτής) είναι παράνομη και ανακαλείται.

Η άδεια δόμησης που προβλέπει εργασίες που αντίκεινται στις κείμενες Πολεοδομικές διατάξεις ανακαλείται, και αν έχει εκτελεστεί η κατασκευή που αντίκειται στις διατάξεις, τότε τηρείται και η διαδικασία περί αυθαιρέτων.

Οι μη νόμιμες άδειες δόμησης όπως και όλες οι διοικητικές πράξεις υπόκεινται σε ανάκληση υπό τους περιορισμούς των γενικών αρχών που διέπουν την ανάκληση αυτών, ανακαλούνται οποτεδήποτε αν συντρέχουν λόγοι προστασίας δημοσίου συμφέροντος ή αν η έκδοσή τους βασίσθηκε σε ψευδή στοιχεία με υπαιτιότητα του ενδιαφερομένου.

Μετά από πάροδο εύλογου χρονικού διαστήματος (πενταετία) εάν δεν συντρέχουν λόγοι προστασίας δημοσίου συμφέροντος και εφόσον έχει δημιουργηθεί καλόπιστα πραγματική κατάσταση υπέρ του διοικουμένου που χρήζει έννομης προστασίας, η Υπηρεσία Δόμησης έχει τη διακριτική ευχέρεια να μην ανακαλεί την άδεια δόμησης.

Όταν η Διοίκηση ανακαλεί άδεια δόμησης πρέπει να διαπιστώνει με τρόπο ειδικό και συγκεκριμένο την παρανομία αυτής και να προσδιορίζεται σαφώς η «εις ταύτην αποδιδόμενη νομική πλημμέλειαν».

Η πλημμέλεια πρέπει πάντοτε να αφορά την ίδια την άδεια και όχι την εκτέλεσή της, διότι τυχόν υπερβάσεις που γίνονται κατά την εκτέλεση της αδείας, εμπίπτουν στις διατάξεις που προβλέπει ο νόμος περί αυθαιρέτων κατασκευών και δεν μπορούν να αποτελέσουν λόγο ανακλήσεως της αδείας.

«Η αρμόδια δια την χορήγηση των αδειών δόμησης αρχή είναι αρμόδια και δια την ανάκληση αυτών».

Διακοπή οικοδομικών εργασιών

Η διακοπή οικοδομικών εργασιών είναι πράξη της διοίκησης με την οποία πιστοποιείται η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με ή χωρίς άδεια, κατά παράβαση ισχυουσών διατάξεων και διακόπτονται οι οικοδομικές εργασίες.

Όταν εκδοθεί η άδεια δόμησης από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. δεν διακόπτονται οικοδομικές εργασίες, εκτός αν διαπιστωθεί ότι η άδεια ήταν παράνομη (οπότε πρέπει να προηγηθεί η ανάκλησή της) ή αν εκτελούνται οικοδομικές εργασίες καθ' υπέρβαση αυτής. Η πράξη διακοπής εργασιών πρέπει να είναι πλήρως αιτιολογημένη και να προσδιορίζει σαφώς το λόγο που σύμφωνα με το νόμο επιβάλλει τη διακοπή των εργασιών.

Σύμφωνα με τη 1755/89 απόφαση του ΣτΕ η επί μακρόν χρόνο διακοπή των οικοδομικών εργασιών συνιστά ανάκληση αδείας (εγκ.Ε78/89).

Οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση Σύμφωνα με την παρ.8 του άρθρου 9 του Ν.1512/85 ΦΕΚ 4Α/11.1.85 μπορεί να εγκρίνεται η εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κατασκευών, εάν πρόκειται για μικρές παραβάσεις, των οποίων κατασκευών η κατεδάφιση θα κατέληγε σε υπέρμετρη βλάβη του κτιρίου ή θα έθετε σε κίνδυνο τη φέρουσα κατασκευή αυτού ή παράβλαπτε την αισθητική των κτιρίων ή θα απαιτούσε υπέρμετρες δαπάνες για την αποκατάσταση της αισθητικής των οποίων η διατήρηση εν πάση περιπτώσει δεν θα έθετε σε κίνδυνο την ασφάλεια της κατασκευής, ούτε θα απέβαινε σε βάρος της πόλεως. Η απόφαση της εξαίρεσης εκδίδεται με σύμφωνη γνώμη του ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

Με την υπουργική απόφαση 7587/04 ΦΕΚ 372 Β / 24.2.04 καθορίστηκε απλούστερη διαδικασία για συγκεκριμένες μικρές παραβάσεις.

Για τα αυθαίρετα που εξαιρούνται ως μικρές παραβάσεις σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις, της απόφασης 7587/04, επιβάλλεται εφάπαξ πρόστιμο ίσο με το πρόστιμο ανέγερσης.

Άρθρο 4 - Άδειες Δόμησης

Με όσα παραπάνω ανέφερα προσπάθησα να διευκρινίσω, κατά το δυνατόν, τις διάφορες έννοιες των πράξεων που αφορούν τη διαδικασία ανέγερσης οικοδομών όπου διαπιστώνονται παραβάσεις, υπερβάσεις των οικοδομικών αδειών και αδειών δόμησης, πιστεύοντας ότι αυτό θα οδηγήσει στη διευκόλυνση τόσο των Υπηρεσιών Δόμησης όσο και των ιδιωτών που συναλλάσσονται με αυτές.

Δηλαδή:

- τι η νομοθεσία ορίζει ως αυθαίρετο, ποια είναι η έννοια της αυθαίρετης κατασκευής
- τον ορισμό της έγκρισης δόμησης
- τον ορισμό της άδειας δόμησης και το νομικό καθεστώς που τη διέπει
- τι είναι η αναθεώρηση της άδειας δόμησης, πότε και πώς γίνεται σε περιπτώσεις υπερβάσεων, αλλά και για παράταση του χρόνου ισχύος της
- τι είναι η ενημέρωση φακέλου,
- τι είναι η ανάκληση της άδειας δόμησης, πότε η διοίκηση προβαίνει σε αυτή την πράξη και στη συνέχεια τις κυρώσεις που επιβάλλονται
- τι είναι διακοπή εργασιών και πότε επιβάλλεται
- τη δυνατότητα για νομιμοποίηση ή εξαίρεση από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων κατασκευών όπου η νομοθεσία το επιτρέπει καθώς και τις περιπτώσεις αναστολής από την κατεδάφιση σύμφωνα με τους Ν. 720/77, 1337/83, 3775/09, 3843/10 και του Ν. 4014/11.

Παράγραφοι 7 και 8

§7. Με απόφαση των Υπουργών Εθνικής Άμυνας και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης για την εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκαταστάσεων.

§8. Με απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων καθορίζονται οι όροι και η διαδικασία έκδοσης άδειας δόμησης, για την εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων, των εγκαταστάσεων ραδιοβοηθημάτων της Υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας και των χώρων των ζωνών λιμένων, ως και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

Για ειδικές περιπτώσεις και κατασκευές, έχει καθορισθεί ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται με Υπουργική Απόφαση ή Κοινή Υπουργική Απόφαση, όπως για:

α) για εκτέλεση στρατιωτικών έργων ή εγκ/σεων –Απόφ.26229/1123/87 ΦΕΚ 749Δ

β) για εκτέλεση έργων ή εγκαταστάσεων στους χώρους των πολιτικών αεροδρομίων και των εγκ/σεων ραδιοβοηθημάτων της ΥΠΑ. –Απ.Γ2/Β/26970/1469/88 ΦΕΚ 597Δ

γ) Στη χερσαία ζώνη λιμένα οι οικοδ. άδειες εκδίδονται από τις Πολεοδομικές Υπηρεσίες ύστερα από έγκριση της Επιτροπής Σχεδιασμού & Ανάπτυξης Λιμένων (παρ.3 Άρθ-9 Ν-2987/02)]- Άρθ.19 παρ.2.ε Ν.2932/01: Η επιτροπή μεταξύ άλλων εγκρίνει τα μέγιστα επιτρεπόμενα όρια της Ζώνης Λιμένα, τις επιτρεπόμενες προσχώσεις, τις χρήσεις γης, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης, κλπ

δ)* Οι άδειες των δημόσιων σχολικών κτιρίων που ανεγείρονται με ευθύνη του Οργανισμού Σχολικών Κτιρίων εκδίδονται από τον ΟΣΚ.

ε)*Για κάθε συγκεκριμένη νοσηλευτική μονάδα, η ανέγερση ή επέκταση της οποίας εμπίπτει στην αρμοδιότητα της Δημοσίας Επιχείρησης Ανέγερσης Νοσηλευτικών Μονάδων (ΔΕΠΑΝΟΜ) εκδίδεται ΚΥΑ που επέχει θέση άδειας ανοικοδόμησης.

στ)*Για κατασκευαστικά έργα Δικαστικών κτιρίων, Σωφρονιστικών καταστημάτων, του Υπ. Δικαιοσύνης και των εποπτευόμενων νομικών προσώπων, εκδίδεται ΚΥΑ, εφόσον τα έργα ανατίθενται στην εταιρία "ΘΕΜΙΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΗ ΑΕ", [Αρθ-20 Ν.2776/99 Αποφ-28704/4362/01 Αρθ-3 παρ.15ι Ν.2479/97, Αρθ-5 παρ.7 Ν.2408/96]

*Οι πιο πάνω οργανισμοί έχουν συγχωνευθεί

Σε όλες τις πιο πάνω περιπτώσεις προηγείται η Έγκριση Δόμησης από την Υ.ΔΟΜ

ζ) Με το άρθ.46 του Ν.4030/11 (παρ.3.β. άρθ.12 Ν.4002/11ΦΕΚ/180/Α'), προβλέπεται:

Μετά τη χορήγηση Έγκρισης Δόμησης από την Υ.ΔΟΜ, (εντός 3 ημερών - παρ.3.γ) Στην αρμοδιότητα του πολεοδομικού γραφείου του Ε.Ο.Τ. ανήκει η έκδοση & αναθεώρηση αδειών δόμησης, ο έλεγχος μελετών για την έκδοσή τους, και συναφείς πολεοδομικές αρμοδιότητες για τουριστικές εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής ανεξαρτήτως μεγέθους (συνεδριακός, θαλάσσιος, αθλητικός, χιονοδρομικά, κλπ), κύριων τουριστικών καταλυμάτων άνω των 300 κλινών και σύνθετων τουριστικών καταλυμάτων (ξενοδοχεία σε συνδυασμό με τουριστικές επιπλωμένες κατοικίες –άρθρο 8 Ν.4002/11- & με εγκαταστάσεις ειδικής τουριστικής υποδομής)

ΑΡΘΡΟ 23 – ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ

Με τις παραγράφους 1,2 και 3 του άρθρου αυτού επαναδιατυπώνεται και τροποποιείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε, το άρθρο 23 του Ν. 1577/85, όπως είχε τροποποιηθεί και ίσχυε με το Ν. 2831/2000.

Παράγραφος 1

§1. 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 Ν. 1512/85 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Ν. 1577/85, όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του Ν.4014/11.
Και για τις τρεις περιπτώσεις που αναφέρονται στην παρ. 1 σημ. β απαιτείται έκδοση αδειάς για τη νομιμοποίηση των κτιρίων-κατασκευών.
- 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 Ν.Δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές.
- δ) Αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8/30.9.55 «περί ΓΟΚ του Κράτους» ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 **και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του** εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες.
 - Αυθαίρετα κτίσματα που έχουν ανεγερθεί πριν την ισχύ του Β.Δ. /9.8.55 (ΓΟΚ 55) δηλαδή από 1.12.55 δεν υποχρεούνται στην υποβολή δήλωσης σύμφωνα με το άρθρο 15 της παρ. 7 του Ν.1337/83, δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής τους στο Κεφάλαιο Β του Ν. 4014/11 ΦΕΚ 209 Α, δεν υποχρεούνται στην έκδοση αδειάς και δεν τους επιβάλλεται καμία κύρωση.

- Η **οριστική** εξαίρεση από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν. 1337/83 αφορά τα αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί μέχρι 10.12.1981 ή μέχρι 13.1.1983 για μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη μέσα στα όρια του νομού και που είχαν δηλωθεί με το Ν. 1337/83 και βρίσκονταν ή εντάχθηκαν σε σχέδιο πόλεως, καθώς επίσης και τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στο Ν. 720/77 και έχουν χαρακτηριστεί ως εξαιρούμενα της κατεδάφισης, σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν. 1337/83, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της παρ.1 του άρθρου 16 του Ν. 1337/83.
- 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 άκρα σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.

Στο Ν.Ο.Κ. δεν αναφέρονται ως νομίμως υφιστάμενα τα κτίρια που έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Ν. 410/68 που αφορά:

Αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν προ της 16.5.1968, ήταν εντός σχεδίου πόλεως, αλλά όχι σε κοινόχρηστο χώρο, ήταν και καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης, δηλώθηκαν πριν την 14.3.1983, ημερομηνία ισχύος του Ν. 1337/83 και εξαιρέθηκαν ή θα εξαιρεθούν με τη διαδικασία του Α.Ν. 410/68, ενώ αναφέροντο ως νομίμως υφιστάμενα στην παρ.1 του άρθρου 101 του ΓΟΚ 73 και στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ΓΟΚ/85, όπως τροποποιήθηκε και ίσχυε μέχρι την ημερομηνία ισχύος του Ν. 4067/12 (Ν.Ο.Κ.).

Ομοίως στο Ν. 4014/11 στο Κεφάλαιο Β, άρθρο 23, παρ. 2 τα κτίσματα που έχουν υπαχθεί στο Ν. 410/68 δεν προκύπτει να μην έχουν υποχρέωση υπαγωγής στο Ν. 4014/11, όπως θα έπρεπε.

Παράγραφος 2

§ 2. Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παρ. 1 οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις, που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικότερα:

- α) στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα νομίμως υφιστάμενα ή όχι.
- β) Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.

γ) Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης, εξαιρουμένων των διατάξεων που αφορούν σε άτομα με αναπηρία ή/και εμποδιζόμενα άτομα.

Σύμφωνα με την παράγραφο αυτή ο Σ.Δ. υπάρχοντος κτιρίου ελέγχεται με τις διατάξεις που ίσχυαν όταν αυτό κατασκευάστηκε.

π.χ. εφόσον φωταγωγοί υφιστάμενου κτιρίου που ανεγέρθηκε βάσει του ΓΟΚ/73 προσμετρούντο στο Σ.Δ. σύμφωνα με τις τότε ισχύουσες διατάξεις δεν είναι δυνατόν να αφαιρεθούν σήμερα. Σε αντίθεση με τις ακάλυπτες επιφάνειες (φωταγωγούς) με διάσταση ίση ή μεγαλύτερη από 1.20 μ. του ΓΟΚ/85 που θα αφαιρεθούν.

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις το Ν.1024/1971 ΦΕΚ 232Α και έχει εκδοθεί άδεια πριν από τη μεταβολή γενικών ή ειδικών διατάξεων που αφορούν την επιτρεπόμενη δόμηση, προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το συντελεστή δόμησης και το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με το Σ.Δ. και το ποσοστό κάλυψης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης όπως ορίζεται στην παρ.3 του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ. σε ότι αφορά το Σ.Δ. και στην παρ.2 του άρθρου 12 του Ν.Ο.Κ. σε ότι αφορά το ποσοστό κάλυψης.

Παράγραφος 3

§ 3. Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

- α) Κατ' επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.
Η συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ισχύοντα, κατά το χρόνο χορήγησης της άδειας δόμησης προσθήκης, συντελεστή δόμησης της περιοχής.
- β) Ειδικότερα, η επέκταση καθ' ύψος επιτρέπεται να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, όπως αυτά καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή, μόνο για λόγους **ενίσχυσης ή συμπλήρωσης** της φέρουσας κατασκευής.

Το εδάφιο β της παρ.3 αναφέρεται σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα όπου επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος αν δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις, η οποία μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου, που καθορίζονται από τον παρόντα νόμο ή από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

- Στην έννοια τήρησης του νομίμου περιγράμματος περιλαμβάνονται τα έρκερ που υπάρχουν, καθώς και η επανάληψη των εξωστών όπως ακριβώς υπάρχουν στους υφιστάμενους ορόφους, με την επιφύλαξη της παρ.5α του άρθρου 16 και της παρ.5δ του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ. , αντιστοίχως.
- Σε νομίμως υφιστάμενη οικοδομή είναι δυνατή η προσθήκη υπογείων στο νόμιμο περίγραμμα.
- Στην έννοια της ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού περιλαμβάνεται και η τοποθέτηση νέων κατακόρυφων στοιχείων, ενώ η απαγόρευση αφορά την πλήρη αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού του υπάρχοντος κτιρίου (έγγραφο 3249/18.1.90 Δ/νση ΠΕΧΩ Αττικής).

Η προσθήκη καθ' ύψος σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται να εκτίνεται έστω κι αν αυτό υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου . Σύμφωνα με την απόφαση του ΣτΕ 2633/92 οι διατάξεις αυτές αποβλέπουν στο σεβασμό πραγματικής κατάστασης η οποία έχει δημιουργηθεί κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε. Η εφαρμογή επομένως των διατάξεων του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. προϋποθέτει τα ακόλουθα:

1. Η προσθήκη στο περίγραμμα του κτιρίου που βρίσκεται και στο μη οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου, επιτρέπεται μόνο εφόσον διατηρείται το υφιστάμενο κτίριο το οποίο διαμορφώθηκε κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε.

Στην περίπτωση αυτή επιτρέπεται μόνο η **ενίσχυση ή συμπλήρωση** της φέρουσας κατασκευής **για το εκτός του οικοδομήσιμου με τις ισχύουσες κατά το χρόνο έκδοσης της έγκρισης δόμησης διατάξεις τμήματος του οικοπέδου μέρους της οικοδομής**, στο οποίο επιτρέπονται και εργασίες-επισκευές για λόγους επισκευής και χρήσης.

Δηλαδή κατά την προσθήκη καθ' ύψος δεν επιτρέπεται να κατεδαφίζεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του το παλαιό κτίριο, για να οικοδομηθεί σχεδόν από την αρχή η όλη κατασκευή και έτσι να καταλύεται η έννοια του υφιστάμενου κτιρίου κατά την εκτέλεση των εργασιών της προσθήκης.

Επομένως κατά τον έλεγχο των σχεδίων της ζητούμενης άδειας προσθήκης στο υφιστάμενο κτίριο θα πρέπει να διασφαλίζεται η διατήρηση του παλαιού κτιρίου που δεν πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής του (π.χ. να μην αφαιρείται ολόκληρη η στέγη ή τα πατώματα ή το μεγαλύτερο τμήμα των τοίχων φερόντων ή μη).

Εξάλλου με βάση το σημείο 42 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. ως κτίριο εξ' ορισμού είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις που προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη. Επομένως υπάρχοντες τοίχοι χωρίς πλήρη οροφή αποτελούν ερείπιο και όχι υφιστάμενο κτίριο.

2. Η αντικατάσταση της παλαιάς φέρουσας κατασκευής με νέα δεν επιτρέπεται στο μέρος του κτιρίου που βρίσκεται στο μη οικοδομήσιμο, με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, τμήμα του οικοπέδου, αλλά στο τμήμα αυτό επιτρέπεται μόνο η ενίσχυση ή συμπλήρωση της φέρουσας κατασκευής. Εννοείται ότι η συμπλήρωση θα γίνεται για μεμονωμένα στοιχεία της φέρουσας κατασκευής του κτιρίου (π.χ. υποστυλώματα, δοκοί, κ.λ.π. και δε θα αφορά το μεγαλύτερο μέρος της φέρουσας κατασκευής.)
3. Όταν γίνεται προσθήκη καθ' ύψος μόνο στο οικοδομήσιμο **με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις** τμήμα του οικοπέδου, είναι δυνατή η κατασκευή **νέου φέροντος οργανισμού**.

Ανάλογα με τον τρόπο δόμησης της φέρουσας κατασκευής (σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα, τοιχοποιία κ.λ.π.) υπάρχουν τρόποι για την ενίσχυση και συμπλήρωση αυτής που να ικανοποιούν τις προϋποθέσεις των παραπάνω παρ.1 και παρ.2.

Δεν επιτρέπεται η ενίσχυση και η προσθήκη σε κτίριο που:

- είναι ρυμοτομούμενο – Απόφ. 55017/10.7.98
- βρίσκεται στην πρασιά – Έγγρ.58661/02 και Απόφ. ΣτΕ 827/77
- βρίσκεται έξω από το νομίμως υφιστάμενο περίγραμμα
- βρίσκεται στη ζώνη ασφαλείας της υπεραστικής συγκοινωνίας
- δεν έχει διάνοιξη της προβλεπόμενης στοάς – παρ.3 άρθρο 22 του Ν.Ο.Κ. (Επιτρέπονται επισκευές και διαρρυθμίσεις καθώς και αλλαγές χρήσης του υφισταμένου κτιρίου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή. Για κτίρια για τα οποία απαιτούνται επισκευές λόγω σεισμών ή σε περίπτωση επισκευών για λόγους υγιεινής και χρήσης κτιρίων ή επικινδυνότητας η παραπάνω απαγόρευση δεν έχει ισχύ.)
- το παλιό κτίσμα ουσιαστικά δεν υφίσταται, αν π.χ. έχει κατεδαφισθεί η οροφή του – Έγγρ.86266/6.12.00

Δεν επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος σε κτίριο που βρίσκεται σε απόσταση 15 μέτρων απ' τη γραμμή αιγιαλού σε οικισμό κάτω από 2000 κατοίκους εκτός αν υπάρχει διαμορφωμένη γραμμή δόμησης κατά τα αναφερόμενα στην παρ.4 του άρθρου 6 του Π.Δ. 24.4.85.

Η ζώνη των 30 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού θεωρείται πρασιά και γι' αυτό το λόγο σε κτίσματα που βρίσκονται μέσα στη ζώνη αυτή έστω κι αν είναι νομίμως υφιστάμενα (προ του 1928) απαγορεύεται κάθε δομική εργασία εκτός από αυτές που αφορούν επισκευές για λόγους υγιεινής και χρήσης.

Προσθήκη κατ' επέκταση σε κτίριο που υφίσταται νόμιμα ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση γίνεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου και τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή.

Παράγραφος 4

§4. Σε περίπτωση προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού νομίμως υφιστάμενων κτιρίων επιτρέπεται η κατασκευή φερόντων στοιχείων εντός των υποχρεωτικά ακαλύπτων χώρων, πλαγίων και πίσω υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ και προκηπίου σύμφωνα με την στατική μελέτη. Σε περίπτωση ταύτισης της οικοδομικής γραμμής με τη ρυμοτομική γραμμή επιτρέπεται το πλάτος του φέροντος στοιχείου και μόνο, να εισέρχεται στον κοινόχρηστο χώρο έως και 30 εκατοστά. Οι κατασκευές αυτές δεν προσμετρώνται στην επιφάνεια κάλυψης και δόμησης του κτιρίου. Η θεμελίωση εκτός ρυμοτομικής γραμμής επιτρέπεται σε βάθος ανώτερο των δυόμιση μέτρων και προεξοχής από το φέροντα οργανισμό ως 30 εκατοστά.

Η παρ.4 έχει εφαρμογή για τις περιπτώσεις προσθηκών και ενισχύσεων φέροντος οργανισμού υφισταμένων κτιρίων όταν από τον στατικό και τον αντισεισμικό έλεγχο προκύπτει ότι η φέρουσα κατασκευή δεν παραλαμβάνει με την απαιτούμενη ασφάλεια τα φορτία των ορόφων που υπάρχουν ή αυτών που πρόκειται να προστεθούν, επιτρέπεται η ενίσχυση αυτής με οποιαδήποτε τεχνικά πρόσφορη επέμβαση στα υπάρχοντα φέροντα στοιχεία ή και με την προσθήκη νέων στοιχείων ενίσχυσης (τοιχώματα, υποστυλώματα, δοκοί κ.λ.π.). Τα στοιχεία ενίσχυσης (οριζόντια , κατακόρυφα και κεκλιμένα) είναι δυνατόν να κατασκευάζονται έξω από το περίγραμμα της κάλυψης, εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων, εντός κοινοχρήστων χώρων όπως ορίζονται στο παρόν άρθρο χωρίς να προσμετρούνται στα πολεοδομικά μεγέθη, δηλ. ποσοστό κάλυψης και Σ.Δ..

Παράγραφος 5

§5. Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών όμορων οικοπέδων είναι δυνατή η λειτουργική ενοποίηση των κτισμάτων των ιδιοκτησιών για όσο χρονικό διάστημα προβλέπεται από την ιδιωτική σύμβαση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια των κτισμάτων μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Σε περίπτωση συναίνεσης ιδιοκτητών αυτοτελών ιδιοκτησιών του ιδίου κτιρίου είναι δυνατή η λειτουργική τους ενοποίηση εφόσον διασφαλίζεται η στατική επάρκεια του κτίσματος μετά τις προβλεπόμενες διαρρυθμίσεις.

Η εφαρμογή της παρ. 5 παρουσιάζει πολλές δυσκολίες κυρίως διότι απαιτείται η συναίνεση όλων των ιδιοκτητών των όμορων οικοπέδων.