

**ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ, ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ & ΑΙΣΘΗΤΙΚΗ ΕΝΤΑΞΗ  
ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ & ΠΡΟΧΕΙΡΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ που ΔΗΛΩΘΗΚΑΝ  
&  
ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΕΠΙΣΚΕΥΩΝ ή ΔΟΜΗΣΗΣ**

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ - ΤΙΤΛΟΙ ΕΙΣΗΓΗΣΗΣ ΛΕΜΠΕΣΗ**

- **Διαφορετικές Περιπτώσεις αντιμετώπισης Αυθαιρέτων κατά Κατηγορίες**
  - 1. Αποπερατωμένα αυθαίρετα κτίσματα** που είναι καθ' υπέρβαση των διατάξεων
    - Δυνατότητα εκτέλεσης εργασιών επισκευής και προϋποθέσεις
    - Περιορισμοί
    - Αντιστοιχία και διαφορές με τις εργασίες επισκευής που επιτρέπονται σε νόμιμα υφιστάμενα κτίσματα
    - **Απαιτούμενα Δικαιολογητικά και Διαδικασίες – Έγκριση εργασιών**
    - **Επιτρεπόμενες εργασίες επισκευής**
  - 2. Πρόχειρες αυθαίρετες κατασκευές και μη αποπερατωμένα αυθαίρετα κτίσματα** που είναι καθ' υπέρβαση των διατάξεων
    - **Κριτήρια για τον Προσδιορισμό των πρόχειρων κατασκευών**
    - **Προϋποθέσεις και Διαδικασία υπαγωγής των πρόχειρων κατασκευών στις ρυθμίσεις του νόμου – Αισθητική ένταξη**
      - Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού για τις πρόχειρες κατασκευές
      - Επιτροπή εξέτασης των δικαιολογητικών
  - 3. Αυθαίρετα κτίσματα, αποπερατωμένα ή όχι, που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις**
    - **Δυνατότητα Νομιμοποίησης & εργασίες που επιτρέπονται**
- **Γενικές Επισημάνσεις**

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Αρκεί να ρίξουμε μια ματιά γύρω μας για να διαπιστώσουμε το κομφούζιο που έχει δημιουργηθεί με τη γενική «χαρά» της αυθαιρεσίας που επικρατεί και από την αδιαφορία των ιδιοκτητών για επισκευές και συντήρηση των ιδιοκτησιών τους.

Οπότε είναι στα θετικά του νόμου η αναφορά στη δυνατότητα επισκευών και στην αρχιτεκτονική, μορφολογική ή αισθητική ένταξη.

Δυστυχώς όμως είναι σίγουρο ότι πολλές από τις αυθαίρετες κατασκευές που υποβαθμίζουν την εικόνα των πόλεων δεν θα δηλωθούν, όπως οι ηλιακοί πάνω σε δώματα ή τα διάφορα στέγαστρα στις πρασιές, στα πεζοδρόμια, στους ακάλυπτους των οικοπέδων ή στις βεράντες.

- **Διαφορετικές Περιπτώσεις αντιμετώπισης Αυθαιρέτων κατά Κατηγορίες:**  
Για τη δυνατότητα Αρχιτεκτονικής, Μορφολογικής και Αισθητικής ένταξης των αυθαιρέτων κατασκευών που θα υπαχθούν στις νέες ρυθμίσεις, με βάση τις διατάξεις του νόμου προκύπτουν τρεις διαφορετικές περιπτώσεις – κατηγορίες:
  - **Τα αποπερατωμένα αυθαίρετα** κτίσματα που είναι καθ' υπέρβαση ή κατά παράβαση των διατάξεων
  - **Οι πρόχειρες αυθαίρετες κατασκευές** και τα μη αποπερατωμένα αυθαίρετα κτίσματα που είναι καθ' υπέρβαση των διατάξεων
  - **Τα αυθαίρετα κτίσματα, αποπερατωμένα ή όχι που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις**
- Ανάλογα με την κατηγορία που εμπίπτουν τα κτίσματα που θα δηλωθούν, διαφοροποιείται η δυνατότητα ή η υποχρέωση για τις εργασίες επισκευών που επιτρέπεται να γίνουν.
- Επίσης ανάλογα με τις κατηγορίες αυτές, είναι διαφορετικές οι συνέπειες και οι διαδικασίες που μπορούν να ακολουθηθούν.

### **1<sup>η</sup> Κατηγορία**

- **Αποπερατωμένα αυθαίρετα κτίσματα** που είναι καθ' υπέρβαση ή κατά παράβαση των διατάξεων

Στην κατηγορία αυτή εντάσσονται εξ ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα, αυθαίρετοι όροφοι, αυθαίρετα στέγαστρα, αυθαίρετες σοφίτες, που προκύπτουν από μεγάλη υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους και τζαμαρίες σε βεράντες, όπως και η αυθαίρετη αλλαγή κύριας χρήσης σε άλλη χρήση, κατά παράβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης ή και των επιτρεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής, εξαιρουμένων βέβαια των περιπτώσεων του άρθρου 23 παρ.3.

Επιπλέον στην κατηγορία αυτή μπορούν να ενταχθούν και τα κτίσματα που ρυθμίζονται με το άρθρο 24 παρ.18, που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιοδήποτε λόγο, εκτός εάν η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή τους.

➤ **Δυνατότητα εκτέλεσης εργασιών επισκευής και προϋποθέσεις**

Για τις κατασκευές αυτές, προβλέπεται σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.17, ότι:

- Εφόσον περαιωθεί - ολοκληρωθεί η σχετική διαδικασία της δήλωσης και μετά την εξόφληση του ειδικού προστίμου (σύμφωνα με το άρθρο 24παρ.5),

- Μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν:

- στην υγιεινή,
- την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, και
- τη συνήθη συντήρησή τους

➤ **Περιορισμοί**

**Είναι αυτονόητο ότι οι πιο πάνω εργασίες επισκευής:**

- Δεν πρέπει να επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, επομένως ούτε σε ύψος ή σε επιφάνεια,
- Δεν μπορεί να το ανακαινίζουν ριζικά,
- Δεν επιτρέπεται να ενισχύουν ή να αντικαθιστούν στοιχεία του φέροντος οργανισμού, και ότι
- Δεν επιτρέπονται σε κτίσματα που είναι ρυμοτομούμενα, ούτε σε κτίσματα που είναι πάνω από κοινόχρηστους χώρους, αφού έτσι κι' αλλιώς τα κτίσματα αυτά δεν εντάσσονται στις ρυθμίσεις του νόμου

**Προσοχή:** Αυθαίρετη οικοδομή που έχει αποπερατωμένο φέροντα οργανισμό, που είναι στα μπετά, και θα δηλωθεί, εάν δεν είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης της περιοχής, δεν θα μπορεί να αποπερατωθεί, αφού δίνεται δυνατότητα μόνο για εργασίες επισκευής

**Επίσης δεν επιτρέπεται η εκτέλεση των εργασιών ενεργειακής αναβάθμισης υφιστάμενων κατοικιών** στο πλαίσιο των προγραμμάτων που προκηρύσσονται, δεδομένου ότι αφορούν σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια, όπως προκύπτει από τις ρυθμίσεις του Άρθ-10 Α παρ.2 του Ν-3661/08 ΦΕΚ-89/Α/19-5-08 και της υπουργικής απόφασης Αποφ-ΦΒ1/Ε2.1/244/6/11 (ΦΕΚ-54/Β/26-1-11)

➤ **Αντιστοιχία και διαφορές με τις εργασίες επισκευής που επιτρέπονται σε νόμιμα υφιστάμενα κτίσματα**

Οι μικρές εργασίες επισκευής προβλέπονται από το άρθρο 22 παρ.1 του ΓΟΚ '85, και δεν απαιτείται γι' αυτές ούτε άδεια ούτε έγκριση, **αλλά μόνο εφόσον γίνονται σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια**, τα οποία καθορίζονται με το άρθρο 23 παρ.1 του ΓΟΚ, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ ή αν πρόκειται για διατηρητέο κτίριο, οπότε απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης. - Σχετικά τα αναφερόμενα στην Εγκ-55/00 Άρθ.19 παρ.1

Η νέα ρύθμιση του άρθρου 24 παρ.17, **αποτελεί εξαίρεση από τη διάταξη του άρθρου 22 παρ.1 του ΓΟΚ**, και δίνει τη δυνατότητα να εκτελεστούν οι ίδιες εργασίες επισκευής και στα αυθαίρετα κτίσματα που θα δηλωθούν, αλλά μόνο **με την προϋπόθεση ότι:**

- Θα εκδοθεί έγκριση από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, και ότι
- οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η έγκριση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, επομένως ούτε σε ύψος ούτε σε επιφάνεια

Ανάλογη ρύθμιση για την εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, τη χρήση και τη συνήθη συντήρηση, υπάρχει και για τα αυθαίρετα κτίσματα που δηλώθηκαν με το νόμο 1337/83, και προβλέπεται από το άρθρο 16 παρ.8 του Ν.1337/83, όπως προστέθηκε με το άρθρο 8 παρ.8 του Ν-1512/85, ακόμη και πριν εξετασθεί αν μπορούν να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση, και μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας, για την οποία έχουν καθοριστεί δικαιολογητικά με την Αποφ-20435/613/6-3-85 ΦΕΚ-141/Β/18-3-85.

- **Απαιτούμενα Δικαιολογητικά και Διαδικασίες – Έγκριση εργασιών**  
Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες **δικαιολογητικά που θα καθορισθούν με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.**  
Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται και στο Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων-Ενιαίο Ταμείο Ασφάλισης Μισθωτών (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.).

- **Επιτρεπόμενες εργασίες επισκευής:**  
**Μικρές εργασίες επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, στην αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, και στη συνήθη συντήρηση, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.1 του ΓΟΚ, είναι:**

- **μικρές και μεμονωμένες εσωτερικές επισκευές ή διασκευές, που δεν θίγουν την φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή την εμφάνισή του,**
- **επισκευές δαπέδου,**
- **επισκευές, διασκευές ή συμπληρώσεις των εγκαταστάσεων και αγωγών των κτιρίων,**
- **μικρές επισκευές θυρών, παραθύρων, στεγών δωματίων, χωρίς χρήση ικριωμάτων,**
- **γενικά μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους υγιεινής και προστασίας των κτιρίων, και**
- **εσωτερικοί ή εξωτερικοί χρωματισμοί, χωρίς χρήση ικριωμάτων, & εφ' όσον δεν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ.**

**Επισημαίνεται λοιπόν ότι οι πιο πάνω εργασίες:**

- **δεν μπορεί να αφορούν σε ριζική ανακαίνιση των αυθαιρέτων, και**
- **ότι πρέπει να είναι μικρές, μεμονωμένες και κυρίως εσωτερικές, ενώ**
- **εξωτερικά επιτρέπονται μόνο οι χρωματισμοί χωρίς χρήση ικριωμάτων**

και ότι:

- **επιτρέπεται μόνο η επισκευή κουφωμάτων και εγκαταστάσεων του κτιρίου, και δεν επιτρέπεται η εξ ολοκλήρου αντικατάστασή τους,**

## 2<sup>η</sup> Κατηγορία

- Οι πρόχειρες αυθαίρετες κατασκευές και τα μη αποπερατωμένα αυθαίρετα κτίσματα που είναι καθ' υπέρβαση των διατάξεων

### ➤ Κριτήρια για τον Προσδιορισμό των πρόχειρων κατασκευών της παρ.9 του άρθρου 24

Η έννοια της πρόχειρης κατασκευής προσδιορίζεται εν μέρει και ενδεικτικά με το άρθρο 24 του νόμου, με την παράγραφο 2.β και την παράγραφο 9, ως εξής:

- **Κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη, όπως στεγάσεις και επικαλύψεις με λαμαρίνα ή σανίδες και από ευτελή υλικά,**

**Και ενδεικτικά αποκλείονται:**

- κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής, ή στις οποίες
- η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο, ή
- η κατάσταση η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών, ή
- η κατασκευή δεν είναι μορφολογικά συμβατή με το υπόλοιπο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο, ή
- είναι μεγαλύτερες από 100 τ.μ.

- Η αναφορά στο μέγεθος των 100τ.μ. και άνω, δεν είναι σαφές πως επηρεάζει το χαρακτηρισμό της πρόχειρης κατασκευής, και ασφαλώς θα αποσαφηνισθεί,

- Πιθανότατα όμως σημαίνει ότι για τις πρόχειρες κατασκευές που είναι κάτω των 100τ.μ. θα απαιτείται να ακολουθηθεί η προβλεπόμενη διαδικασία επισκευής, και ότι ουσιαστικά αποκλείονται από τις ρυθμίσεις οι πρόχειρες κατασκευές που είναι μεγαλύτερες των 100τ.μ..

Επίσης:

- Αυθαίρετη οικοδομή που έχει αποπερατωμένο φέροντα οργανισμό, που είναι στα μπετά, και θα δηλωθεί, εάν δεν είναι σύμφωνη με τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης της περιοχής ή τους όρους δόμησης που ίσχυαν όταν κατασκευάσθηκε, και δεν θα μπορεί να αποπερατωθεί,

- επομένως προκύπτει ότι θα πρέπει να αντιμετωπισθεί σαν πρόχειρη κατασκευή, αλλά μόνο αν είναι μικρότερη από 100τ.μ.,

και

- να κριθεί η δυνατότητα διατήρησής της από τις επιτροπές που θα ορισθούν, λαμβάνοντας υπόψη ότι ένα τέτοιο κτίσμα «δεν συνάδει με την έννοια της μόνιμης κατασκευής», αλλά ούτε και με την απαίτηση αποπεράτωσης των όψεων, όπως προβλέπεται από το άρθρο 22 παρ.6 & 7 του ΓΟΚ '85, καθώς και από το σχέδιο νόμου για τις άδειες δόμησης.

➤ **Προϋποθέσεις και Διαδικασία υπαγωγής των πρόχειρων κατασκευών στις ρυθμίσεις του νόμου – Αισθητική ένταξη**

• **Προϋποθέσεις υπαγωγής των πρόχειρων κατασκευών στις ρυθμίσεις**

Σύμφωνα με τη διατύπωση του άρθρου 24 παρ.9 του νόμου, προβλέπεται ότι **για τη δυνατότητα υπαγωγής των πρόχειρων κατασκευών στις ρυθμίσεις των αυθαιρέτων, απαιτείται επιπλέον:**

- η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του, ή τουλάχιστον η δυνατότητα να υλοποιηθεί η στοιχειώδης αισθητική αναβάθμισή τους η οποία κρίνεται από ειδική επιτροπή, μετά την υποβολή της αίτησης και του παραβόλου.

➤ Η όλη διατύπωση της διάταξης είναι ασαφής (αφού έχει παραληφθεί η λέξη ότι «θα κριθεί»), και το μόνο που μπορεί να υποτεθεί ότι εννοεί είναι ότι:

- αρχικά θα πρέπει να κριθεί από την Επιτροπή η δυνατότητα υπαγωγής των πρόχειρων αυθαιρέτων κατασκευών στις ρυθμίσεις του νόμου,
- και αφού επιτραπεί η υπαγωγή τους, τότε θα υπάρχει η δυνατότητα να γίνουν κάποιες εργασίες επισκευής και βελτίωσης για την αισθητική ένταξή τους στο δομημένο περιβάλλον,
- οι εργασίες επισκευής ασφαλώς θα είναι στο ίδιο πλαίσιο με τις εργασίες που επιτρέπονται και για τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές,

Ενδεχομένως όμως, ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές, θα έπρεπε να τεθεί και κάποιο χρονικό όριο για την εκτέλεση των εργασιών επισκευής, αφού από το νόμο, με σαφήνεια στο σημείο αυτό, θεωρείται υποχρεωτική η αισθητική, μορφολογική και αρχιτεκτονική ένταξή τους στο δομημένο περιβάλλον τους.

• **Δικαιολογητικά**

Για την εξέταση υπαγωγής των πρόχειρων κατασκευών στις ρυθμίσεις του νόμου, **δεν αναφέρονται κάποια επιπλέον δικαιολογητικά, και φαίνεται ότι θα κριθούν με βάση τα στοιχεία που συνοδεύουν την αρχική δήλωση, δηλαδή από:**

- την περιγραφή και τον προσδιορισμό της πρόχειρης κατασκευής που θα πρέπει να υπάρχει στην Τεχνική Έκθεση, και
- τις Φωτογραφίες

• **Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού για τις πρόχειρες κατασκευές**

**Ειδικά για τις πρόχειρες κατασκευές, στο άρθρο 24 παρ.2.β. προβλέπεται ότι στην Τεχνική Έκθεση, που συμπληρώνεται από αρμόδιο μηχανικό, με την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής θα δηλώνεται και το αν πρόκειται για κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη.**

Επομένως ο Μηχανικός που συντάσσει την Τεχνική Έκθεση, θα πρέπει να ελέγχει μεταξύ άλλων και τα **Κριτήρια που αναφέρονται στο νόμο για τον Προσδιορισμό των πρόχειρων κατασκευών.**

Πάντως η διάκριση αυτή δεν επηρεάζει τον υπολογισμό των προστίμων.

- **Επομένως θεωρείται σκόπιμο για τις περιπτώσεις αυτές:**
- **στην Τεχνική Έκθεση να γίνεται σύντομη αναφορά για τις εργασίες που απαιτούνται για τη στοιχειώδη μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του, και ότι**
- **οι απαιτούμενες εργασίες εντάσσονται στις εργασίες που προβλέπονται από το άρθρο 24 παρ.17, για τα υπόλοιπα αυθαίρετα, δηλαδή να αναφέρεται στην Τεχνική Έκθεση ότι:**

**- Για τη στοιχειώδη μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός του, αρκεί να γίνουν Μικρές εργασίες επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, στην αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, και στη συνήθη συντήρηση, σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.1 του ΓΟΚ, όπως αναλύονται πιο πάνω, στις Επιτρεπόμενες εργασίες επισκευής, και ότι**

**- οι εργασίες επισκευής μπορούν να γίνουν με την προβλεπόμενη από το άρθρο 24 παρ.17 έγκριση εργασιών, και αφού καθορισθούν τα δικαιολογητικά με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.**

- **Επιτροπή εξέτασης των δικαιολογητικών**

**Τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά εξετάζονται από επιτροπή που συστήνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης στην έδρα κάθε πολεοδομικής υπηρεσίας και αποτελείται από:**

- α. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ως πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του
- β. έναν αρχιτέκτονα μηχανικό υπάλληλο της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή της περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου και Νησιωτικής Πολιτικής για τα νησιά αρμοδιότητας της, με τον αναπληρωτή του.
- γ. έναν αρχιτέκτονα μέλος του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

**Η επιτροπή κρίνει τη δυνατότητα υπαγωγής της πρόχειρης κατασκευής στις ρυθμίσεις για τα αυθαίρετα, με βάση τα κριτήρια της παρ.9 του άρθρου 24.**

**Σε κάθε περίπτωση αποκλείονται κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής, και γενικά εφόσον εμπίπτουν σε κάποια από τα κριτήρια της παρ.9 του άρθρου 24, καθώς και στις περιπτώσεις που μία πρόχειρη κατασκευή είναι μεγαλύτερη από 100τ.μ..**

- Παρατηρώντας τις διάφορες περιπτώσεις της κατηγορίας αυτής, προκύπτει αβίαστα το συμπέρασμα ότι ένας μεγάλος αριθμός από τις πρόχειρες κατασκευές:
  - **Δεν θα μπορούν να ενταχθούν στις ρυθμίσεις του νόμου, ή**
  - **Δεν θα δηλωθούν καθόλου, λόγω της φύσης τους και της πιθανής άγνοιας των ιδιοκτητών**

### **3<sup>η</sup> Κατηγορία:**

**Αυθαίρετα κτίσματα, αποπερατωμένα ή όχι, που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις**

#### ➤ **Δυνατότητα Νομιμοποίησης & εργασίες που επιτρέπονται**

**Για τα αυθαίρετα αυτά, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ.2 του νόμου και σύμφωνα με το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ '85:**

- **εάν είναι σύμφωνα είτε με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις της περιοχής που βρίσκονται ή με τις διατάξεις που ίσχυαν στην περιοχή όταν κατασκευάστηκαν, και σύμφωνα με τις ισχύουσες σήμερα χρήσεις γης της περιοχής, μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια νομιμοποίησης.**  
Μεταξύ αυτών μπορούν να συμπεριληφθούν, εφόσον έχουν τις προϋποθέσεις, και εκείνα των οποίων έχει αποπερατωθεί μόνο ο φέρων οργανισμός τους, αν έχουν τις προϋποθέσεις να νομιμοποιηθούν.
- **στην περίπτωση αυτή τα κτίρια καθίστανται νόμιμα,**
- **επομένως στις περιπτώσεις αυτές επιτρέπονται όλες οι εργασίες αποπεράτωσης, επισκευής και βελτίωσης των όψεων, είτε χωρίς άδεια, αν πρόκειται μόνο για τις μικρές και μεμονωμένες επισκευές του άρθρου 22 παρ.1 του ΓΟΚ '85, είτε με έκδοση οικοδομικής άδειας, αν πρόκειται για εκτεταμένες εργασίες αποπεράτωσης ή ριζικής ανακαίνισης.**
- **Εάν η άδεια εκδοθεί εντός τριών ετών από την καταβολή του παραβόλου, δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο.**

#### ➤ **Γενικές Επισημάνσεις**

- **Η ρύθμιση για τα αυθαίρετα που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις και μπορούν να νομιμοποιηθούν είναι πολύ ευνοϊκή ως προς τα πρόστιμα, αφού θα πληρώσουν μόνο το παράβολο, αλλά χρειάζεται προσοχή, ως προς το εξής :**

- Αν δεν εκδοθεί η άδεια εντός των τριών ετών, από την πληρωμή του παραβόλου, τότε προφανώς θα θεωρηθεί ότι η δήλωση εμπίπτει στις περιπτώσεις μη εμπρόθεσμης καταβολής των δόσεων, οπότε χάνεται το δικαίωμα της ρύθμισης, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.8.γ.

- Ακόμη και στην περίπτωση αυτή βέβαια δεν μπορεί να χάνεται το δικαίωμα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης με βάση το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ, υπάρχει όμως πρόβλημα που δημιουργείται από την κακή διατύπωση του άρθρου 27 παρ.1, που αναφέρει ότι εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής, αν δεν δηλωθεί, σε αντίθεση με τη δυνατότητα που δίνει το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ για νομιμοποίηση, όσων είναι σύμφωνα με τις διατάξεις.

Στην περίπτωση αυτή οπωσδήποτε θα οφείλονται τα αυξημένα πρόστιμα που προβλέπονται από το άρθρο 27 παρ.1, δηλαδή 30% της αξίας του αυθαίρετου για το πρόστιμο ανέγερσης, και 5% ετησίως για το πρόστιμο διατήρησης.



- Τέλος πρέπει να επισημανθεί ότι δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις του νόμου, τα αυθαίρετα κτίσματα που αναφέρονται στο άρθρο 23 παρ.3 του νόμου, δηλαδή εάν:

**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  
στ) 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 περ. 10 και 20 παρ. 8 α) 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, ή

**β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεώτερο 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, το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης),**

**αλλά χωρίς να διευκρινίζεται αν αφορά μόνο στα εκτός σχεδίου, που λογικά είναι το σωστό,**

ή

**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.**