



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ,  
ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΚΑΝΟΝΙΣΜΩΝ ΚΑΙ  
ΑΔΕΙΟΔΟΤΗΣΕΩΝ  
ΤΜΗΜΑ Γ

Ταχ. Διευθ. : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδ. : 11526  
Πληροφορίες : Α. Σκάρλα - Ο.Παπαδοπούλου  
Τηλέφωνο : 210-6919310  
FAX : 210-6918088

Αθήνα, 14 / 06 / 2016

Αρ. Πρωτ.: οικ 30631

Σχετ.: 53760/15

**Προς:** Δ/νσεις Περιβάλλοντος & Χωρικού Σχεδιασμού των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων της χώρας (με την παράκληση όπως ενημερώσουν σχετικά τις ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**Κοιν.:**

**Θέμα: Δυνατότητα τμηματικής νομιμοποίησης και τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής**

Σχετ.: α) το με αρ. πρωτ. οικ.74623/2075/24-11-2015 έγγραφο της ΔΠΕΧΩΣΧ Ηπείρου (αρ. πρωτ. ΔΑΟΚΑ 53760/8-12-15)

Με αφορμή ερωτήματα Υπηρεσιών σχετικά με τη δυνατότητα τμηματικής νομιμοποίησης και τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής,

λαμβάνοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 8 του ν.4178/13 στο οποίο προβλέπεται ότι: «Από την ισχύ του παρόντος νόμου αναστέλλεται η είσπραξη και η επιβολή κάθε κύρωσης, για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα νόμο ή και επέρχεται οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αναλόγως της κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής, μετά την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ή και του σχετικού παραβόλου εφόσον προβλέπεται στον παρόντα νόμο, το ύψος και ο τρόπος καταβολής του οποίου καθορίζεται στον παρόντα νόμο...»,
2. Την παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/13 όπου ορίζεται ότι, «Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παρ. 10 του άρθρου 11 ...»,
3. Την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν.4067/2012 όπως έχει τροποποιηθεί με την παρ. 8 του άρθρου 20 του ν.4258/2014 και ισχύει, στην οποία αναφέρεται ότι: «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 ... άδειας δόμησης ... Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. ...»,
4. Την Υ.Α. 63234/19-12-12 «Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ν.4067/12», όπου αναφέρεται ότι: «Σε κάθε περίπτωση δεν επιτρέπεται έκδοση άδειας δόμησης σε ακίνητο με αυθαίρετες κατασκευές που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν, δεν έχουν εξαιρεθεί από κατεδάφιση, δεν έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις περί αυθαίρετων ή δεν έχουν κατεδαφιστεί.»,
5. Το άρθρο 23 παρ. 1δ) του ν.4067/12, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το ν.4258/14, στο οποίο ορίζεται ότι: «1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:... δ) αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013,»,

6. Τον Κτιριοδομικό Κανονισμό (ΦΕΚ 59/Δ/3-2-1989) όπου προσδιορίζονται οι κτιριοδομικές απαιτήσεις των δομικών έργων στο σύνολό τους και στα επί μέρους στοιχεία αυτών, έτσι ώστε να λειτουργούν ως ενιαίο σύνολο και να εξυπηρετούν τη χρήση για την οποία προορίζονται,

και επισημαίνοντας ειδικότερα ότι:

- α) ο χρόνος διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών που υπάγονται στον ν.4178/13, διαφοροποιείται αναλόγως της κατηγορίας όπου ανήκουν κατά το άρθρο 9 του ν.4178/13 (ο οποίος μπορεί να είναι και επ' αόριστον – οριστική εξαίρεση),  
β) οι προς νομιμοποίηση κατασκευές ή τμήματα αυτών, πρέπει να πληρούν τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, συμπεριλαμβανομένων και των απαιτήσεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού (αντοχή των κτιρίων, ασφάλεια των κτιρίων κατά τη λειτουργία, φωτισμός, αερισμός, προσβασιμότητα κλπ),

προκύπτει ότι σε εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή η έκδοση άδειας δόμησης για τη νομιμοποίηση τμήματός της που πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις με παράλληλη υπαγωγή του υπολοίπου τμήματος στις διατάξεις τακτοποίησης του ν.4178/2013 εφ' όσον:

- α) Το προς νομιμοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις και το υπόλοιπο προς τακτοποίηση τμήμα ανήκει στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που εξαιρούνται της κατεδάφισης, ή και στην κατηγορία 4 του ίδιου άρθρου, εφ' όσον έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση κατά τις οριζόμενες στην εν λόγω κατηγορία προϋποθέσεις και μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου του ν.3843/10.  
β) Το προς τακτοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής που ανήκει στις κατηγορίες 4 (με την επιφύλαξη των αναφερομένων στο ανωτέρω εδάφιο) και 5 του άρθρου 9 του ν.4178/13, είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητο από το προς νομιμοποίηση τμήμα της, ώστε μετά την παρέλευση του οριζόμενου από τον ως άνω νόμο χρόνου διατήρησης, να είναι δυνατή η καθαίρεση των τακτοποιημένων τμημάτων, και η εναπομένουσα οικοδομή να διατηρεί τη στατική και λειτουργική αυτοτέλειά της.

Ε. Δ:

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Α.Ο.Κ.Α / Γ'
- 3) Α. Σκάρλα
- 4) Ο. Παπαδοπούλου
- 5) Ιστοσελίδα ΥΠΕΝ

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ**