

## Δομική Πληροφορική

ΘΘΕΜΑ

**ΠΔ-267/98**

**(ΦΕΚ-195/Α/21-8-98)**

[**ΙΣΧΥΕΙ** από 21-8-98] Κοινοποιήθηκε και με την **Εγκ-56746/68/98**  
**Εγκ-68/98** Ε-68/98 (ΦΕΚ-195/Α/98)

Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών.

**ΑΡΘΡΟΝ-1**

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΝΕΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

**(ΑΡΘΡΟΝ-2**

ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ)

**(ΑΡΘΡΟΝ-3**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΚΑΙ ΥΨΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ)

**ΑΡΘΡΟΝ-4** ΕΝΣΤΑΣΗ

**ΑΡΘΡΟΝ-5**

ΑΜΕΣΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ

**ΑΡΘΡΟΝ-6**

ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

**ΑΡΘΡΟΝ-7**

ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ

**ΑΡΘΡΟΝ-8**

ΕΚΤΑΣΗ ΙΣΧΥΟΣ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

**ΑΡΘΡΟΝ-9 ΑΡΘΡΟΝ-10**

ΘΚΕΙΜΕΝΟ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των παρ.6 και παρ.7 του Αρθ-17 και των παρ.8 και παρ.9 του Αρθ-18 του Ν-1337/83 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-33/Α/83).

2. Τις διατάξεις της παρ.4 του Αρθ-34 του Ν-1577/85.

3. Τις διατάξεις της παρ.6α του Αρθ-23 του Ν-2300/95 "Μεταφορά συντελεστή δόμησης και άλλες διατάξεις" "ΓΟΚ" (ΦΕΚ-69/Α/95).

4. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα" (ΦΕΚ-137/Α/85), όπως αυτό προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92 (ΦΕΚ-154/Α/92) και αντικαταστάθηκε με την παρ.2α του Αρθ-1 του Ν-2469/97 (ΦΕΚ-38/Α/97).

5. Τις διατάξεις των Αρθ-4 και Αρθ-6 της κοινής Αποφ-1107147/1239/0064/4-10-96 του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών "Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Οικονομικών στους Υφυπουργούς Οικονομικών (ΦΕΚ-922/Β/96).

6. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου ΟΤΑ.

7. Την Γνωμ-196/98 του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υφυπουργού Οικονομικών,

Αποφασίζουμε:

**ΑΡΘΡΟΝ-1**

ΔΙΑΠΙΣΤΩΣΗ ΚΑΙ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΝΕΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

1. Η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου με εξαίρεση τις περιπτώσεις του Αρθ-5 του παρόντος, γίνεται ύστερα από αυτοψία υπαλλήλου της κατά τρόπο αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, που συντάσσει επί τόπου σχετική έκθεση. Η έκθεση αυτή αφορά το αυθαίρετο και μόνο και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των πιο πάνω προσώπων

μπορεί ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους ή η εσφαλμένη αναφορά τους δεν ασκεί επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

2. Στην έκθεση αναφέρεται η θέση του αυθαίρετου με οδοιπορικό σκαρίφημα, όπου απαιτείται, συνοπτική περιγραφή με σκαρίφημα, οι διαστάσεις του καθώς και οι πολεοδομικές διατάξεις που παραβιάστηκαν. Η ίδια έκθεση περιλαμβάνει υπολογισμό της αξίας του αυθαίρετου και επιβολή των προστίμων της παρ.2 του [Αρθ-17](#) του Ν-1337/83 όπως ισχύει. Περιλαμβάνεται επίσης σημείωση ότι κάθε ενδιαφερόμενος έχει δικαίωμα, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία (30) ημερών από την ημερομηνία τοιχοκόλλησης της έκθεσης, να υποβάλλει ένσταση ή αίτηση και δήλωση ότι αποδέχεται ανεπιφύλακτα την έκθεση και τις τυχόν διορθώσεις που θα επιφέρει η υπηρεσία στον υπολογισμό του ύψους των προστίμων κατά τις διατάξεις της παρ.6α του Αρθ-23 του Ν-2300/90 στην κατά τόπο αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Αναφέρεται επίσης η ημερομηνία αυτοψίας και η ειδοποίηση ότι αν περάσει άπρακτη η προθεσμία, το αυθαίρετο θα κατεδαφισθεί, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια ΔΟΥ φορολογίας εισοδήματος των υποχρέων, κατά την έννοια του Αρθ-17 παρ.4 του Ν-1337/83 όπως ισχύει.

(Σ.Σ. Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων και διατηρούνται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου. Τα δικαιολογητικά και η διαδικασία υπαγωγής στις νέες ρυθμίσεις καθώς και ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου καθορίζονται με τα [Αρθ-23 και Αρθ-24](#) του Ν-4014/11 [ΦΕΚ-209/Α/21-9-11](#)).

3. Η πιο πάνω έκθεση που υπογράφεται από τον υπάλληλο που διενεργεί την αυτοψία, τοιχοκολλείται την ίδια μέρα στο αυθαίρετο. Για την τοιχοκόλληση συντάσσεται πράξη κάτω από το πρωτότυπο της έκθεσης, σημειώνεται η ημερομηνία και υπογράφεται από τον υπάλληλο που έκανε την αυτοψία και από παριστάμενο τυχόν αστυνομικό όργανο ή δεύτερο υπάλληλο της πολεοδομικής υπηρεσίας. Αντίγραφο της έκθεσης αποστέλλεται με αποδεικτικό αμέσως στον οικείο δήμο ή κοινότητα και την αρμόδια Αστυνομική Αρχή.

Η Αστυνομική Αρχή διακόπτει αμέσως χωρίς άλλη ειδοποίηση τις οικοδομικές εργασίες και παρακολουθεί την τήρηση της διακοπής. Ο Δήμος ή κοινότητα υποχρεώνεται να τοιχοκολλήσει την ίδια ημέρα την έκθεση στο δημοτικό ή κοινοτικό κατάστημα και να τη διατηρήσει για (30) ημέρες. Η μη τοιχοκόλληση από το δήμο ή την κοινότητα της έκθεσης, δεν εμποδίζει την πρόοδο της περαιτέρω διαδικασίας. Ο δήμος ή η κοινότητα υποχρεώνεται επίσης να ερευνήσει και να ενημερώσει εντός των τριάντα ημερών (30) την πολεοδομική υπηρεσία για την ορθότητα των στοιχείων των αναφερομένων στην έκθεση αυτοψίας υποχρέων.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-2**

**ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΑΞΙΑΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ Η ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΣ**

**(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις του Αρθ-2 του παρόντος που είχαν διατηρηθεί σε ισχύ δυνάμει του Αρθ-5 της Αποφ-9732/27-2-04 [ΦΕΚ-468/Β/5-3-04](#), δεν έχουν πλέον εφαρμογή.**

**Από τις 21-9-2011 (έναρξη ισχύος του [Ν-4014/11](#) [ΦΕΚ-209/Α/21-9-11](#)) και μετά, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, άσχετα με το χρόνο κατασκευής τους και με τις εξαιρέσεις της παρ.2 του Αρθ-23 του Ν-4014/11, που δεν θα υπαχθούν στη διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου διατήρησης, κατεδαφίζονται ή επαναφέρεται η χρήση που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης σύμφωνα με το [Αρθ-27](#) του Ν-4014/11.**

**Η επιβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, όπως αυτό υπολογίζεται και καταβάλλεται σύμφωνα με τις παρ.6 και παρ.8 του [Αρθ-24](#) του Ν-4014/11, εφαρμόζεται και σε εκκρεμείς υποθέσεις σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης συμψηφίζονται, βλ. παρ.6γ και παρ.11 του Αρθ-24 του Ν-4014/11.**

**Βλ. και διευκρινίσεις για το θέμα με την παρ.Α της Εγκ-49110/17/12 (Εγκ-17/12) της ΔΟΚΚ )**

1. Για την εκτίμηση της συμβατικής αξίας (α) αυθαιρέτων κτισμάτων, κατασκευών ή εγκαταστάσεων και για τον εν συνεχεία υπολογισμό των προστίμων της παρ.2 του Αρθ-17 του Ν-1337/83 καθορίζονται οι τιμές μονάδος επιφανείας ανά τμ των παρακάτω κατηγοριών οικοδομικών έργων ανάλογα με το είδος και τη χρήση αυτών ως εξής:

**Κατηγορία I** α=30000 δρχ/τμ.

Τουριστικές εγκαταστάσεις (όπως ξενώνες, ξενοδοχεία, συγκροτήματα οικίσκων, μοτέλ, μαρίνες, καζίνο), Χώροι συνάθροισης κοινού (όπως θρησκευτικοί χώροι, θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες συγκεντρώσεων, συνεδριακά κέντρα), Κέντρα αναψυχής και εστίασεως (όπως εστιατόρια, εστιατόρια με μουσική, αναψυκτήρια), Κτίρια περίθαλψης (όπως νοσοκομεία, κλινικές κέντρα υγείας) καθώς και Κτίρια παρεμφερών χρήσεων με τις προηγούμενες.

**Κατηγορίες II** α=20000 δρχ/τμ

Κατοικίες, Κτίρια υπηρεσιών - διοίκησης (όπως γραφεία, ιατρεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί), Κτίρια εμπορικών χρήσεων (όπως καταστήματα, εμπορικά κέντρα, υπεραγορές, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια υγρών καυσίμων, πλυντήρια, λιπαντήρια), Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας (όπως υγειονομικά κέντρα, παιδικοί σταθμοί, οίκοι ευγηρίας), Πολιτιστικά κτίρια (όπως βιβλιοθήκες, αίθουσες εκθέσεων, πνευματικά κέντρα). Κτίρια εκπαίδευσης, Κτίρια και εγκαταστάσεις μέσων μεταφοράς (όπως αεροδρόμια, σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων, σιδηροδρομικοί σταθμοί, ελικοδρόμια, λιμάνια) Αθλητικές εγκαταστάσεις (όπως κλειστά γυμναστήρια, κολυμβητήρια), Εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών σταθμών καθώς και κτίρια παρεμφερών χρήσεων με τις προηγούμενες χρήσεις και Κτίρια χρήσεων που τυχόν δεν περιλαμβάνονται στις κατηγορίες I, III, IV.

**Κατηγορία III** α=10000 δρχ/τμ.

Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (όπως εργοστάσια, εγκαταστάσεις γεωργικών, δασικών, κτηνοτροφικών, αλιευτικών εκμεταλλεύσεων), Γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και αποθήκες (όπως ορνιθοτροφεία, βουστάσια, χοιροτροφεία, ιχθυοκαλλιέργειες), Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (όπως βιοτεχνίες, επαγγελματικά εργαστήρια, συνεργεία αυτοκινήτων), Κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων, Αποθηκευτικοί χώροι (όπως χονδροεμπορίου, βιομηχανιών, γεωργικές αποθήκες) καθώς και Κτίρια παρεμφερών χρήσεων με τις προηγούμενες.

**Κατηγορία IV** α=5000 δρχ/τμ.

Αγροτικές αποθήκες και Υπόστεγα μέχρι 60 τμ καθώς και Κτίρια παρεμφερών χρήσεων με τις προηγούμενες.

(Σ.Σ βλέπε παρ.1 Αρθ-4 της Αποφ-ΓΔΔ/1801/01 ΦΕΚ-1587/Β/30-11-01 Στρογγυλοποίηση χρηματικών ποσών από Δραχμές σε Ευρώ, για το καθορισμό του ύψους των προστίμων αυθαιρέτων κατασκευών και για την εφαρμογή σχετικών με τις αυθαίρετες κατασκευές διατάξεων)

2. Για τον υπολογισμό της τιμής μονάδος επιφανείας των υπογείων βοηθητικών χώρων, κλειστών χώρων στάθμευσης, ελευθέρων χώρων P.I.L.O.T.I.S, ημιυπαίθριων χώρων και στεγών λαμβάνεται το ήμισυ της τιμής μονάδος επιφανείας του χώρου κυρίας χρήσεως που εξυπηρετούν.

Σε περίπτωση κτιρίου με διαφορετικές κύριες χρήσεις στο οποίο δεν τεκμαίρεται σαφώς ο χώρος κύριας χρήσεως που εξυπηρετούν οι παρακάτω αυθαίρετες κατασκευές, ως τιμή μονάδος επιφανείας αυτών, λαμβάνεται το ήμισυ της μεγαλύτερης τιμής μονάδας επιφανείας των επί μέρους χώρων κύριας χρήσεως του κτιρίου.

Σε περίπτωση κτιρίου με διαφορετικές κύριες χρήσεις, ως τιμή μονάδας επιφανείας των κοινοχρήστων χώρων του κτιρίου, λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή μονάδος επιφανείας κύριας χρήσεως.

(Σ.Σ Βλέπε Αρθ-40 παρ.2 και Αρθ-41 παρ.5 του Ν-3775/09 ΦΕΚ-122/Α/21-7-09 τακτοποίηση ημιυπαίθριων χώρων)

3. Για κάθε κτίριο, εγκατάσταση ή εργασία που δεν αναφέρεται παραπάνω ή που ο υπολογισμός της συμβατικής αξίας δεν μπορεί κατά την κρίση της Πολεοδομικής υπηρεσίας να γίνει με βάση τα αναφερόμενα στις παρ.1 και 2 τότε ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με αναλυτικό τρόπο και τρέχουσες τιμές.

4. Σε περίπτωση μη τελειωμένου κτίσματος ή κατασκευής η κατά τα παραπάνω καθοριζόμενη συμβατική αξία μειώνεται ανάλογα.

(Σ.Σ Για αυθαίρετα που είχε εφαρμοσθεί η παρ.4 του Αρθ-2 βλέπε [Αρθ-5](#) της Αποφ-9732/27-2-04 ΦΕΚ-468/Β/5-3-04 και [Εγγρ-29610/07](#) περίπτωση μη αποπερατωμένου κτιρίου)

### **ΑΡΘΡΟΝ-3**

ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΚΑΙ ΥΨΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι διατάξεις του Αρθ-3 του παρόντος που είχαν διατηρηθεί σε ισχύ δυνάμει του Αρθ-5 της Αποφ-9732/27-2-04 [ΦΕΚ-468/Β/5-3-04](#), δεν έχουν πλέον εφαρμογή.

Από τις 21-9-2011 (έναρξη ισχύος του [N-4014/11](#) [ΦΕΚ-209/Α/21-9-11](#)) και μετά, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, άσχετα με το χρόνο κατασκευής τους, που δεν θα υπαχθούν στη διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου διατήρησης, κατεδαφίζονται ή επαναφέρεται η χρήση που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης σύμφωνα με το [Αρθ-27](#) του ν-4014/11. Η επιβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, όπως αυτό υπολογίζεται και καταβάλλεται σύμφωνα με τις παρ.6 και παρ.8 του [Αρθ-24](#) του ν-4014/11, εφαρμόζεται και σε εκκρεμείς υποθέσεις σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης συμψηφίζονται, βλ. παρ.6γ και παρ.11 του Αρθ-24 του Ν-4014/11.

Βλ. και διευκρινίσεις για το θέμα με την παρ.Α της [Εγκ-49110/17/12](#) (Εγκ-17/12) της ΔΟΚΚ)

Για την επιβολή των προστίμων, τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές διακρίνονται στις ακόλουθες κατηγορίες.

**Κατηγορία Α1** στην οποία υπάγονται οι Τουριστικές Εγκαταστάσεις και τα κτίρια Αναψυχής και Εστίασεως όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία Ι** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Α2** στην οποία υπάγονται οι Χώροι Συναθροίσεως Κοινού όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία Ι** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Α3** στην οποία υπάγονται τα Κτίρια Περίθαλψης όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία Ι** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Β1** στην οποία υπάγονται τα Κτίρια Εμπορικών Χρήσεων όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία ΙΙ** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Β2** στην οποία υπάγονται τα Κτίρια Υπηρεσιών - Διοίκησης όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία ΙΙ** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Β3** στην οποία υπάγεται ότι κατατάσσεται στην **κατηγορία ΙΙ** του Αρθ-2 **πλην** των Κατοικιών, Κτιρίων Υπηρεσιών - Διοίκησης και Κτιρίων εμπορικών χρήσεων.

**Κατηγορία Β4** στην οποία υπάγονται τα Κτίρια Κατοικιών όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία ΙΙ** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Γ1** στην οποία υπάγεται ότι κατατάσσεται στην **Κατηγορία ΙΙΙ** του Αρθ-2 **πλην** των Αποθηκευτικών χώρων.

**Κατηγορία Γ2** στην οποία υπάγονται τα κτίρια Αποθηκευτικών χώρων όπως αναφέρονται στην **Κατηγορία ΙΙΙ** του Αρθ-2.

**Κατηγορία Δ** στην οποία υπάγονται ότι κατατάσσονται στην **κατηγορία ΙV** του Αρθ-2.

2. Το ύψος του προστίμου ανέγερσης αυθαιρέτων, ορίζεται ως ποσοστό (π) επί της αξίας του αυθαίρετου όπως αυτή προσδιορίζεται στο Αρθ-2 σύμφωνα με τις επόμενες διακρίσεις. Το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 100000 δρχ.

**(Σ.Σ σύμφωνα με την παρ.2 Αρθ-4 της [Αποφ-ΓΔΔ/1801/01](#) ΦΕΚ-1587/Β/30-11-01 το ύψος του προστίμου δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 295 ευρώ, η ισχύς άρχεται απο 1-1-02)**

α1. Για τα αυθαίρετα της κατηγορίας Α1  
(Τουριστικές Εγκαταστάσεις  
Κέντρα Αναψυχής και Εστιάσεως).

- α1.1 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 2,40
- α1.2 Επιφάνειας μέχρι και 250 τμ π = 3,00
- α1.3 Επιφάνειας πάνω από 250 τμ π = 3,80

α2. Για τα αυθαίρετα κτίσματα της κατηγορίας Α2  
(Χώροι Συνάθροισης Κοινού).

- α2.1 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 0,60
- α2.2 Επιφάνειας μέχρι και 500 τμ π = 0,95
- α2.3 Επιφάνειας πάνω από 500 τμ π = 1,20

α3. Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Α3  
(Κτίρια Περίθαλψης)

- α3.1 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 0,50
- α3.2 Επιφάνειας μέχρι και 500 τμ π = 0,65
- α3.3 Επιφάνειας πάνω από 500 τμ π = 0,80

β1 Για αυθαίρετα της Κατηγορίας Β1  
(Κτίρια Εμπορικών Χρήσεων)

- β1.1 Επιφάνειας μέχρι και 50 τμ π = 0,60
- β1.2 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 0,80
- β1.3 Επιφάνειας πάνω από 100 τμ π = 1,00

β2. Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Β2  
(Κτίρια Υπηρεσιών και Διοίκησης).

- β2.1 Επιφάνειας μέχρι και 40 τμ π = 0,70
- β2.2 Επιφάνειας μέχρι και 80 τμ π = 0,85
- β2.3 Επιφάνειας πάνω από 80 τμ π = 1,00

β3, Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Β3  
(Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας,  
Πολιτιστικά κτίρια,  
Κτίρια εκπαίδευσης,  
Κτίρια και Εγκαταστάσεις μέσω μεταφοράς,  
Αθλητικές εγκαταστάσεις,  
Εγκαταστάσεις ραδιοτηλεοπτικών σταθμών).

- β3.1 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 0,60
- β3.2 Επιφάνειας μέχρι και 500 τμ π = 0,75
- β3.3 Επιφάνειας πάνω από 500 τμ π = 0,90

β4, Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Β4  
(Κτίρια Κατοικιών)

- β4.1 Επιφάνειας μέχρι και 60 τμ π = 0,45
- β4.2 Επιφάνειας μέχρι και 120 τμ π = 0,50
- β4.3 Επιφάνειας πάνω από 120 τμ π = 0,60

γ1. Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Γ1  
(Βιομηχανικές Εγκαταστάσεις,  
Γεωργοκτηνοτροφικές εγκαταστάσεις και

αποθήκες, Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις, Κτίρια Στάθμευσης Αυτοκινήτων).

γ1.1 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 0,90

γ1.2 Επιφάνειας μέχρι και 500 τμ π = 2,00

γ1.3 Επιφάνειας πάνω από 500 τμ π = 2,40

γ2. Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Γ2 (Αποθηκευτικοί Χώροι)

γ2.1 Επιφάνειας μέχρι και 100 τμ π = 0,80

γ2.2 Επιφάνειας μέχρι και 500 τμ π = 1,80

γ2.3. Επιφάνειας πάνω από 500 τμ π = 2,00

δ1. Για τα αυθαίρετα της Κατηγορίας Δ (Αγροτικές Αποθήκες και Υπόστεγα).

δ1.1 Επιφάνειας μέχρι και 60 τμ π = 0,50

3. Το ύψος του προστίμου διατήρησης των αυθαιρέτων της παρ.1 του Αρθ-17 του Ν-1337/83, ορίζεται για κάθε χρόνο διατήρησης ίσο προς το 10% της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή προσδιορίζεται στο Αρθ-2 του παρόντος διατάγματος και δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 50000 δρχ.

(Σ.Σ σύμφωνα με την παρ.3 Αρθ-4 της [Αποφ-ΓΔΔ/1801/01](#) ΦΕΚ-1587/Β/30-11-01 το ύψος του προστίμου διατήρησης

δεν μπορεί να είναι μικρότερο των 145 ευρώ,

η ισχύς άρχεται απο 1-1-02,

βλέπε [Αποφ-55472/02](#) ΦΕΚ-240/Δ/28-2-02

Τρόπος, προϋποθέσεις, διαδικασία και δικαιολογητικά για την καταβολή των προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών και τη ρύθμιση σε μηνιαίες δόσεις αυτών.

**ΠΡΟΣΟΧΗ Απο 5-3-04 βλέπε Αποφ-9726/04 [ΦΕΚ-468/Β/5-3-04](#)**

**Καθορισμός των προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών)**

#### **ΑΡΘΡΟΝ-4**

##### **ΕΝΣΤΑΣΗ**

1. Κατά της έκθεσης αυτοψίας μπορεί να κάνει ένσταση κάθε ενδιαφερόμενος.

2. Η ένσταση, που ασκείται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την τοιχοκόλληση της έκθεσης στο αυθαίρετο, κατατίθεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία. Μαζί με την ένσταση πρέπει να κατατεθούν και αντίγραφα των στοιχείων που αποδεικνύουν τις απόψεις, που υποστηρίζει αυτός που υποβάλλει την ένσταση, και αφορούν την νομιμότητα του κτίσματος ή την εξαίρεσή του από την κατεδάφιση.

Επιπλέον δύναται να εκτίθενται απόψεις και στοιχεία που αμφισβητούν την ορθότητα της εκτίμησης της αξίας του αυθαιρέτου και υπολογισμού των προστίμων, που αναφέρονται στην έκθεση αυτοψίας.

3. Στην ένσταση που κατατίθεται, σημειώνεται αμέσως η ημερομηνία και ώρα της εκδίκασής της. Για την περίπτωση αυτή λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος ο οποίος υπογράφει αμέσως και αν αρνηθεί να υπογράψει γίνεται σχετική μνεία στην ένσταση και υπογράφεται από τον αρμόδιο υπάλληλο. Η υποβολή της ένστασης αυτής δεν γίνεται δεκτή αν δεν αναγράφονται τα πλήρη στοιχεία του ενδιαφερομένου καθώς και του τυχόν αντικλήτου του, όπως η διεύθυνση της μόνιμης κατοικίας του, η αρμόδια ΔΟΥ στην οποία υποβάλλει δήλωση εισοδήματος, ο ΑΦΜ και ο αριθμός δελτίου ταυτότητας.

4. Η ένσταση εξετάζεται από τετραμελή επιτροπή που αποτελείται από τρεις (3) υπαλλήλους της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και έναν (1) εκπρόσωπο της τοπικής ένωσης δήμων και κοινοτήτων με τους αναπληρωτές τους.

Η επιτροπή συγκροτείται σε κάθε πολεοδομική υπηρεσία με απόφαση του Νομάρχη. Το ένα από τα μέλη της επιτροπής πρέπει να είναι τεχνικός υπάλληλος του Κλάδους ΠΕ.

Αν δεν υπάρχει τέτοιος υπάλληλος ή κωλύεται ορίζεται από τον οικείο

Νομάρχη άλλος τεχνικός υπάλληλος του ιδίου κλάδου ΠΕ από άλλη νομαρχιακή υπηρεσία.

Ο εκπρόσωπος της τοπικής ένωσης Δήμων και Κοινοτήτων ορίζεται μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία 30 ημερών από τότε που το σχετικό έγγραφο του Νομάρχη περιέρχεται στην τοπική ένωση Δήμων και Κοινοτήτων.

Εάν μετά την πάροδο της προθεσμίας δεν έχει ορισθεί εκπρόσωπος, ως τέταρτο μέλος της Επιτροπής ορίζεται εκπρόσωπος της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης.

Με την ίδια απόφαση νομάρχη ορίζεται και γραμματέας με τον αναπληρωτή του από τους υπαλλήλους της πολεοδομικής υπηρεσίας.

Της επιτροπής προεδρεύει υπάλληλος του κλάδου ΠΕ.

Η επιτροπή έχει απαρτία όταν παρευρίσκονται τα τρία τουλάχιστον από τα μέλη της και αποφασίζει κατά πλειοψηφία μέσα σε προθεσμία 10 ημερών από την ημερομηνία κατάθεσης της ένστασης.

Η προθεσμία αυτή δεν είναι αποκλειστική. Σε περίπτωση ισοψηφίας υπερисχύει η ψήφος του Προέδρου. Κατά τη συζήτηση της ένστασης μπορεί να παρίσταται για να εκθέσει τις απόψεις του ο υποβαλών την ένσταση ή πληρεξούσιός του.

Η επιτροπή μπορεί να αναβάλει μόνο μια φορά τη λήψη της απόφασης, ανακοινώνει δε κατά τη συζήτηση αυτή τη νέα ημερομηνία συζήτησης, η οποία δεν μπορεί να γίνει αργότερα από εξήντα (60) ημέρες. Η επιτροπή, αφού εξετάσει τις απόψεις του ενδιαφερομένου, αποφαινεται οριστικά επί της ένστασης, με αιτιολογημένη απόφαση, η οποία αναγράφεται πάνω στην ένσταση και υπογράφεται από τα μέλη και τον γραμματέα αυτής. Της απόφασης λαμβάνει γνώση ο ενδιαφερόμενος, υπογράφοντας αμέσως. Αν αρνηθεί να υπογράψει ή δεν είναι παρών, γίνεται σχετική ενυπόγραφη σημείωση από τον γραμματέα της επιτροπής. Άλλη ειδοποίηση στον ενδιαφερόμενο δεν απαιτείται. Η απόφαση της επιτροπής είναι οριστική.

Αν απορριφθεί η ένσταση το αυθαίρετο κατεδαφίζεται μέσα σε 10 ημέρες από την έκδοση της απόφασης είτε από τον κύριο ή τους συγκυρίους του αυθαιρέτου είτε από την αρμόδια πολεοδομική αρχή, τα δε πρόστιμα όπως τελικά οριστικοποιήθηκαν από την επιτροπή, βεβαιώνονται στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία εισπράττονται ως δημόσιο έσοδο και αποδίδονται εξ ολοκλήρου στο Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ).

**(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Οι επιτροπές του παρόντος άρθρου καταργούνται άμα τη εκδόσει της απόφασης συγκρότησης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων σε κάθε Περιφερειακή Ενότητα, δεδομένου και του ότι η αρμοδιότητα εξέτασης των ενστάσεων, ως ενδικοφανείς προσφυγές έχει περιέλθει στα ΣΥΠΟΘΑ, βλ. σχετικά [Αρθ-31](#), [Αρθ-33](#) και παρ.2β [Αρθ-45](#) του Ν-4030/11 [ΦΕΚ-249/Α/25-11-11](#), παρ.1α [Αρθ-62](#) του Ν-4042/12 [ΦΕΚ-24/Α/13-2-12](#), παρ.Γ2 της [Εγκ-26530/7/12](#) (Εγκ-7/12) και παρ.Β της [Εγκ-49110/16/12](#) (Εγκ-17/12) της ΔΟΚΚ.**

**Σ.Σ. Βλ. και [Εγκ-6862/14](#) της Διεύθυνσης Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΚΑ σχετικά με αρμοδιότητες ΣΥΠΟΘΑ εξέτασης αιτήσεων θεραπείας ενδικοφανών προσφυγών ΠΔ-267/98 και λοιπών ζητημάτων κατ' εφαρμογή της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων.**

Σ.Σ. Κατά των αποφάσεων της επιτροπής (αυθαιρέτων) του αρθ-4, είναι δυνατόν να υποβληθούν αιτήσεις θεραπείας οι οποίες πρέπει να υποβάλλονται στην πολεοδομική υπηρεσία και να εκδικάζονται από την επιτροπή αυθαιρέτων τηρουμένων των διατάξεων του [Ν-2690/99](#), σχετικά βλέπε έγγραφο της ΔΟΚΚ με α.π.[33729/10-8-04](#) )

5. Κάθε χρόνο ο αναπροσδιορισμός και η βεβαίωση του προστίμου διατήρησης γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.3 του [Αρθ-17](#) του Ν-1337/83 όπως ισχύει.

6. Σε κάθε περίπτωση που το αυθαίρετο, για το οποίο έχει βεβαιωθεί πρόστιμο διατήρησης, κατεδαφισθεί από τον υπόχρεο ή νομιμοποιηθεί για οποιοδήποτε λόγο και με οποιοδήποτε τρόπο, άσχετο όμως από τους λόγους και τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση, που προβλέπουν οι διατάξεις περί αυθαιρέτων του Ν-1337/83 και του Ν-1512/85, ειδοποιείται αμέσως η αρμόδια οικονομική υπηρεσία από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία για τη διαγραφή του τυχόν οφειλομένου υπολοίπου του ετήσιου προστίμου διατήρησης.



7. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στο επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία.

8. Σε περίπτωση που το οφειλόμενο πρόστιμο εξοφληθεί ολόκληρο εντός του πρώτου μηνός από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία, τότε παρέχεται έκπτωση σε ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) του ποσού αυτού.

(Σ.Σ. Για τις παρ.7 και παρ.8 βλ. διευκρινίσεις με την παρ.Γ7 της [Εγκ-26530/7/12](#) της ΔΟΚΚ (Εγκ-7/12)

#### **ΑΡΘΡΟΝ-5**

##### **ΑΜΕΣΗ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ**

Για τα κτίσματα που εντοπίζονται κατά την ώρα που κατασκευάζονται αυθαίρετα (επαυτοφάρω) δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των προηγούμενων άρθρων αλλά κατεδαφίζονται αμέσως από συνεργεία της παρ.1 του επόμενου Αρθ-6, χωρίς καμμία άλλη διατύπωση. Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται η περίπτωση εντοπισμού εκτελέσεως οικοδομικών εργασιών σε οικοδομή είτε από υπάλληλο της αρμόδιας Πολεοδομικής Αρχής είτε από Αστυνομικό όργανο, ανεξάρτητα από το αν είναι ή όχι παρών κατά την αυτοψία ο ιδιοκτήτης της οικοδομής. Στην έννοια του αυτόφωρου υπάγεται επίσης η περίπτωση που η εκτέλεση αυθαιρέτων οικοδομικών εργασιών εντοπίζεται από Αστυνομικό όργανο που ειδοποιεί την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, με σχετικό σήμα, μέσα σε δεκαπέντε μέρες από την ημερομηνία εντοπισμού η δε κατεδάφιση γίνεται το αργότερο μέσα σε είκοσι μέρες από την ημερομηνία εντοπισμού.

Για την κατεδάφιση συντάσσεται το πρακτικό κατεδάφισης της παρ.5 του επόμενου Αρθ-6, που στην περίπτωση αυτή περιλαμβάνει τα στοιχεία της θέσεως του αυθαίρετου που προβλέπεται για την έκθεση της παρ.2 του Αρθ-1 του παρόντος Διατάγματος. Εάν εντός είκοσι ημερών από την ημερομηνία εντοπισμού δεν κατεδαφισθούν τα επ' αυτοφάρω αυθαίρετα, τότε και γι αυτά εφαρμόζονται οι διατάξεις των Αρθ-1, 2, 3, 4, 6 και Αρθ-7 του παρόντος.

**(Σ.Σ. Επιπρόσθετα αρμοδιότητες της Ειδικής Υπηρεσίας Κατεδάφισης [Αρθ-28](#) του Ν-4014/11 ΦΕΚ-209/Α/21-9-11)**

#### **ΑΡΘΡΟΝ-6**

##### **ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΜΕ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ**

1. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων ενεργείται από συνεργείο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας που αποτελείται από κατάλληλο προσωπικό και με τον αναγκαίο εξοπλισμό. Ο Νομάρχης μπορεί να εγκρίνει τη δημιουργία περισσότερων συνεργείων, την ενίσχυσή τους από προσωπικό άλλων υπηρεσιών και την παροχή κάθε δυνατής αρωγής. Σε περίπτωση αδυναμίας συγκρότησης συνεργείου κατά νομό είναι δυνατό μετά από αιτιολογημένη πρόταση του Νομάρχη να συγκροτηθεί συνεργείο που υπάγεται στην αρμόδια Περιφερειακή Υπηρεσία Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας.

2. Η κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων είναι δυνατόν να γίνεται και με ειδική εργολαβία κατά τις διατάξεις του ΝΔ-1266/72 "Περί εκτελέσεως Δημοσίων Έργων" (ΦΕΚ-198/Α/72), όπως ισχύει κάθε φορά. Όταν το αυθαίρετο υπάγεται στις περιπτώσεις της παρ.2 του [Αρθ-15](#) του Ν-1337/83, μπορεί για την κατεδάφισή του, να διατεθούν μέσα από οποιονδήποτε τρίτο και μετά από σχετική απόφαση του οικείου Νομάρχη.

3. Κατά την κατεδάφιση του αυθαίρετου μπορεί να παρίστανται αστυνομικά όργανα για την πρόληψη και καταστολή τυχόν άδικων πράξεων. Στην περίπτωση που η προσπάθεια στο αυθαίρετο εμποδίζεται για οποιοδήποτε λόγο, ζητείται η συνδρομή της Εισαγγελικής Αρχής. Στην περίπτωση που απαιτείται απομάκρυνση των ενοίκων, αυτή γίνεται από αστυνομικά όργανα, η δε εκκένωση του αυθαίρετου γίνεται από το συνεργείο κατεδάφισης. Οι ενδιαφερόμενοι έχουν δικαίωμα να εκκενώσουν μόνοι τους το αυθαίρετο κτίσμα, πριν επιληφθεί για την κατεδάφιση η Πολεοδομική Αρχή, εφόσον όμως αυτό δεν παρεμβάλλει εμπόδια στην άμεση



κατεδάφιση.

4. Για τον τρόπο κατεδάφισης και τα μέσα που θα χρησιμοποιηθούν για τα υλικά κατεδάφισης, καθώς και για την φύλαξη ή φθορά των τυχόν παραρτημάτων και κινητών πραγμάτων του αυθαιρέτου δεν δημιουργείται καμιά ευθύνη του Δημοσίου, των οργάνων του ή των οποιονδήποτε προστιθέντων προσώπων.

5. Για τις κατεδαφίσεις του άρθρου αυτού συντάσσεται από επικεφαλής του συνεργείου σχετικό πρακτικό στο οποίο αναφέρονται και οι διαστάσεις του κτίσματος που κατεδαφίστηκε.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-7**

##### **ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΕΣ ΔΗΜΩΝ ΚΑΙ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ**

1. Όπου η αρμοδιότητα των αυθαιρέτων κτισμάτων ή κατασκευών ασκείται από Δήμο ή Κοινότητα, η διαδικασία του παρόντος Διατάγματος, τηρείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία του Δήμου ή της Κοινότητας.

2. Στην περίπτωση αυτή η επιτροπή που εξετάζει τις ενστάσεις κατά το Αρθ-4 του παρόντος είναι τριμελής. Τα μέλη της επιτροπής ορίζονται από το Δημοτικό ή Κοινοτικό Συμβούλιο και είναι τεχνικοί, μέλη του δημοτικού ή κοινοτικού Συμβουλίου ή μη, απαραίτητα όμως τα δύο τουλάχιστον μέλη πρέπει να είναι τεχνικοί υπάλληλοι του Κλάδου ΠΕ της Πολεοδομικής υπηρεσίας του Δήμου. Επίσης το δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο μπορεί με αιτιολογημένη πρόταση να ζητήσει από τον οικείο νομάρχη να ορίσει μέλη της επιτροπής που πρέπει να είναι τεχνικοί υπάλληλοι της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης του κλάδου ΠΕ.

3. Οι κατά τις παρ.1 και παρ.2 του παρόντος άρθρου αρμοδιότητες μπορεί να ασκηθούν παράλληλα και από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της νομαρχιακής αυτοδιοίκησης εάν η κατά τα ανωτέρω δημοτική υπηρεσία παραλείψει την άσκησή τους. Σε περίπτωση που και οι δύο υπηρεσίες επιληφθούν υποθέσεως κατά την άσκηση της παραπάνω αρμοδιότητας την ίδια ημέρα, κατισχύει η πράξη της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας της Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης. Η παράλειψη της δημοτικής υπηρεσίας τεκμαίρεται αμάχητα όταν η πολεοδομική υπηρεσία εξέδωσε τη σχετική πράξη πριν από τη δημοτική υπηρεσία. Η σχετική πράξη της πολεοδομικής υπηρεσίας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, κοινοποιείται πάντοτε στην κατά τα ανωτέρω αρμόδια δημοτική υπηρεσία, που υποχρεούται να απέχει κάθε περαιτέρω ενέργειας στη συγκεκριμένη υπόθεση.

#### **(Σ.Σ Σύμφωνα με την παρ.8 [Αρθ-9](#) του Ν-3212/03**

[ΦΕΚ-308/Α/31-12-03](#) , αν η αρμοδιότητα για την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων ή την αφαίρεση παράνομων διαφημιστικών πλασιών, υπαίθριων διαφημίσεων ή επιγραφών και την επιβολή προστίμου γι' αυτά ανήκει στους ΟΤΑ α ή β βαθμού, ο Γενικός Γραμματέας της οικείας Περιφέρειας μπορεί να τάσσει στον αρμόδιο ΟΤΑ προθεσμία μέχρι τριάντα ημέρες, προκειμένου να εκδοθεί ή να εκτελεστεί η διοικητική πράξη για την κατεδάφιση του αυθαιρέτου ή την αφαίρεση της παράνομης διαφήμισης ή της επιγραφής και των πλασιών τους ή την επιβολή προστίμου ή να ανακληθεί παράνομη πράξη που εκδόθηκε.

Μετά την πάροδο της προθεσμίας, η Περιφέρεια καθίσταται αποκλειστικά αρμόδια για την έκδοση της σχετικής πράξης ή την κατεδάφιση ή την αφαίρεση ή την ανάκληση της παράνομης πράξης. Στις περιπτώσεις αυτές, με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, Οικονομίας και Οικονομικών και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, που εκδίδεται ύστερα από εισήγηση του Γενικού Γραμματέα Περιφέρειας, παρακρατείται από τους Κεντρικούς Αυτοτελείς Πόρους, που οφείλονται στον οικείο ΟΤΑ, ποσό ίσο με το τριπλάσιο των δαπανών κατεδάφισης ή αφαίρεσης.

Αν σύμφωνα με όσα ορίζονται ανωτέρω επιβάλλεται διοικητικό πρόστιμο για παράνομο διαφημιστικό πλαίσιο, διαφήμιση ή επιγραφή, το πρόστιμο περιέρχεται στο Δημόσιο.

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων και Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης μπορεί να ρυθμίζεται ο ειδικότερος

τρόπος έκδοσης και ο τρόπος εκτέλεσης της διοικητικής πράξης και κάθε σχετικό θέμα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής. Βλέπε και Εγκ-4490/5/04 [Εγκ-5/04](#) Διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή των διατάξεων Ν-3212/03)

#### **ΑΡΘΡΟΝ-8**

ΕΚΤΑΣΗ ΙΣΧΥΟΣ - ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Οι διατάξεις των άρθρων του παρόντος Διατάγματος, ως προς τη διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης, εφαρμόζονται και για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα ή κατασκευές, ανεξαρτήτως του χρόνου κατασκευής τους που δεν έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις του ΑΝ-410/68, Ν-720/77, Ν-1337/83, Ν-1849/89 και Ν-1512/85 ή έχουν δηλωθεί με τις διατάξεις των πιο πάνω νόμων αλλά δεν έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης.

2. Για όσα κτίσματα έχουν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος Διατάγματος χαρακτηριστεί αυθαίρετα, ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων γίνεται με τις προγενέστερες διατάξεις αλλά με τη διαδικασία του παρόντος Διατάγματος.

Για όσα κτίσματα έχει υποβληθεί ένσταση κατά απόφασης επιβληθέντων προστίμων ακολουθείται η προγενέστερη του παρόντος διαδικασία.

(Σ.Σ. ΠΡΟΣΟΧΗ: Από τις 21-9-2011 (έναρξη ισχύος του [Ν-4014/11](#) [ΦΕΚ-209/Α/21-9-11](#)) και μετά, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, άσχετα με το χρόνο κατασκευής τους, που δεν θα υπαχθούν στη διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου διατήρησης, κατεδαφίζονται ή επαναφέρεται η χρήση που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια και επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης σύμφωνα με το [Αρθ-27](#) του [ν-4014/11](#). Η επιβολή του ειδικού προστίμου διατήρησης, όπως αυτό υπολογίζεται και καταβάλλεται σύμφωνα με τις παρ.6 και παρ.8 του [Αρθ-24](#) του [ν-4014/11](#), εφαρμόζεται και σε εκκρεμείς υποθέσεις σε οποιοδήποτε στάδιο και διαδικασία. Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου - παρ.11 [Αρθ-24](#) του [Ν-4014/11](#))

(Σ.Σ Βλ. και [Εγγρ-12884/04](#) (28-4-04)  
Υπολογισμός προστίμων αυθαιρέτων, νομιμοποίηση, εκπτώσεις.  
[Εγγρ-52144/04](#) (22-12-04)  
Νομιμοποίηση αυθαιρέτου, εκπτώσεις κλπ,  
[Εγγρ-12609/05](#) (30-5-05)  
Εκπτώσεις επιβολής προστίμων αυθαιρέτων)

#### **ΑΡΘΡΟΝ-9**

Το ΠΔ/5-7-83 "Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφιση νέων αυθαίρετων κατασκευών και ρύθμιση συναφών θεμάτων" (ΦΕΚ-291/Δ/83) καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος Διατάγματος.

Το ΠΔ/3-9-83 (ΦΕΚ-393/Δ/83) "τρόπος και διαδικασία εκτίμησης της αξίας αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών" καταργείται από τη δημοσίευση του παρόντος με την επιφύλαξη της παρ.2 του Αρθ-8 του παρόντος.

#### **ΑΡΘΡΟΝ-10**

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε την δημοσίευση και εκτέλεση του παρόντος διατάγματος.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 6 Αυγούστου 1998

ΠΡΟΣΟΧΗ βλέπε Αποφ-9732/27-2-04 [ΦΕΚ-468/Β/5-3-04](#) Καθορισμός των προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης των αυθαίρετων κατασκευών, για τις εκκρεμείς διαδικασίες βλέπε αρθ-5.

Από την ισχύ της 9732/27-2-04 καταργούνται τα Αρθ-2 και Αρθ-3 του ΠΔ-267/98 ΦΕΚ-195/Α/98, η Αποφ-28521/6397/27-10-98, καθώς και κάθε άλλη διάταξη που είναι αντίθετη.

βλέπε και οδηγίες [Εγγρ-48182/7-12-04](#) , για πρόστιμα αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν αναγερθεί προ της 31-12-03 και έχουν οριστικοποιηθεί.

**Εγκ-56746/68/98 Εγκ-68/98 Ε-68/98 [ΙΣΧΥΕΙ από 2-10-98]**  
Δημοσίευση του Προεδρικού Διατάγματος που αφορά στις αυθαίρετες κατασκευές.

Σας πληροφορούμε ότι στο (ΦΕΚ-195/Α/21-8-98) έχει δημοσιευθεί το ΠΔ/6-8-98 "Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους της αξίας αυτών" και παρακαλούμε για την εφαρμογή του. Τυχόν ενέργειές σας, όπως πχ σύνταξη έκθεσης αυτοψίας, που έγιναν μετά την ισχύ του παραπάνω Προεδρικού Διατάγματος με τις διαδικασίες και τον τύπο όμως του προϊσχύοντος Προεδρικού Διατάγματος θα πρέπει να ανασυνταχθούν όπως ορίζεται από το ισχύον Προεδρικό Διάταγμα.

**Αποφ-28251/6397/98 (ΦΕΚ-916/Δ/16-11-98)**  
**(ΦΕΚ-916/Δ/98)**

Καθορισμός ποσοστού προσαύξεσης κατά τον αναπροσδιορισμό του προστίμου διατήρησης της παρ.2β του Αρθρον-17 του Ν-1337/83 (ΦΕΚ-33/Α/83)

Το πρόστιμο διατήρησης της παρ.2β του Αρθ-17 του Ν-1337/83 μετά την επιβολή και βεβαίωσή του, επαναβεβαιώνεται για καθένα από τα επόμενα έτη διατήρησης του αυθαιρέτου αναπροσδιοριζόμενο με προσαύξεση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους.

Ο Υπουργός Περιβάλλοντος, Χωραταξίας και Δημοσίων Έργων  
Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ.3 του Αρθ-17 του Ν-1337/83 "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-33/Α/83) όπως προστέθηκε με την παρ.2 του Αρθ-2 του Ν-1772/88 "Τροποποίηση διατάξεων του ΓΟΚ/85 και άλλες σχετικές διατάξεις" (ΦΕΚ-91/Α/88) και αντικαταστάθηκε με την παρ.7β του Αρθ-5 του Ν-2052/94 "Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις" (ΦΕΚ-94/Α/94).

2. Τις διατάξεις του Αρθ-29Α του Ν-1558/85 "Κυβέρνηση και κυβερνητικά όργανα" (ΦΕΚ-137/Α/85) που προστέθηκε με το Αρθ-27 του Ν-2081/92 (ΦΕΚ-154/Α/92) και αντικαταστάθηκε με την παρ.2α του Αρθ-1 του Ν-2469/97 (ΦΕΚ-38/Α/97).

3. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου ΟΤΑ

απόφασίζουμε:

1. Το πρόστιμο διατήρησης της παρ.2β του Αρθ-17 του Ν-1337/83 μετά την επιβολή και βεβαίωσή του, επαναβεβαιώνεται για καθένα από τα επόμενα έτη διατήρησης του αυθαιρέτου αναπροσδιοριζόμενο με προσαύξηση του προστίμου του εκάστοτε προηγούμενου έτους κατά:

α. δέκα τοις εκατό (10%) για τις κατηγορίες κτισμάτων Β4, Γ1, Γ2, και Δ του Αρθ-3 του ΠΔ-267/98 "Διαδικασία χαρακτηρισμού κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτού" (ΦΕΚ-195/Α/21-8-98).

β. δώδεκα τοις εκατό για τις κατηγορίες Β1, Β2 και Β3 του Αρθ-3 του ως άνω προεδρικού διατάγματος.

2. Η ρύθμιση αυτή δεν έχει εφαρμογή για τα πρόστιμα διατήρησης που, μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας, έχουν εισπραχθεί, βεβαιωθεί ή επαναβεβαιωθεί.

3. Η ισχύς της παρούσας απόφασης αρχίζει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 27 Οκτωβρίου 1998

**Εγκ-80791/6/99** Εγκ-6/99 Ε-6/11-2-99

Καθορισμός ποσοστού προσαύξησης κατά τον αναπροσδιορισμό του προστίμου διατήρησης της παρ.2β του Αρθρον-17 του Ν-1337/83 (αυθαίρετα κτίσματα για τα οποία έχει ακολουθηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης και ο τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμού του ύψους των προστίμων)

Κατόπιν του παραπάνω σχετικού, με το οποίο σας κοινοποιήθηκε η Αποφ-28521/6397/27-10-98 του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (ΦΕΚ-916/Δ/16-11-98) αναφορικά με το θέμα, διευκρινίζουμε τα ακόλουθα:

1. Τα καθορισθέντα ποσοστά προσαύξησης για τον αναπροσδιορισμό του προστίμου διατήρησης της παρ.2β του Αρθ-17 του Ν-1337/83 για κάθε επιμέρους κατηγορία κτίσματος ή κατασκευής που αναφέρονται στην παραπάνω Υπουργική Απόφαση και αφορούν αυθαίρετα κτίσματα για τα οποία έχει ακολουθηθεί η διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης και ο τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμού του ύψους των προστίμων, που προβλέπει το ΠΔ-267/98 (ΦΕΚ-195/Α/21-8-98) εφαρμόζονται κατ' αναλογία και για τις αντίστοιχες κατηγορίες, χρήσεις των αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν αντιμετωπισθεί με τις προϊσχύουσες του παραπάνω Προεδρικού Διατάγματος διατάξεις και ειδικότερα αυτές του ΠΔ/3-9-83 (ΦΕΚ-393/Δ/8-9-83) "περί του τρόπου και της διαδικασίας εκτίμησης της αξίας των αυθαιρέτων κατασκευών και καθορισμού του ύψους των προστίμων αυτών".

2. Υπενθυμίζουμε τέλος, ότι η ρύθμιση αυτή δεν έχει εφαρμογή για τα πρόστιμα διατήρησης, που μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης (16-11-98) της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης είχαν εισπραχθεί, βεβαιωθεί ή επαναβεβαιωθεί.

@ORDER 19980821

@ΠΕΡ-  
ΕΝΗΜ 19980802