

## 111207 ΘΕΜΑΤΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΑ

Επισημάνσεις για ζητήματα που έχουν διευκρινισθεί μέχρι σήμερα ή και όσα δεν έχουν διευκρινισθεί, με την Εγκ.13/11, την Εγκ.14/11 και τις Ερωτοαπαντήσεις που αναρτώνται στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ, τα οποία κατατάσσονται αλφαβητικά

– η επεξεργασία συνεχίζεται

- 1. ΑΔΕΙΑ:** Εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας και κοινοτικές άδειες που εκδίδονται με συνοπτικές διαδικασίες ή από άλλες αρμόδιες αρχές, επέχουν θέση οικοδομικής άδειας.  
**(Γ'7)** Μεταξύ αυτών θεωρείται και οποιαδήποτε μη νόμιμη άδεια που δεν έχει ανακληθεί (έχει το τεκμήριο νομιμότητας)\*, και η άδεια λυόμενου έστω και αν δεν εφαρμόστηκε σωστά, αλλά στην περίπτωση αυτή θεωρείται αυθαίρετο όλο το κτίριο\*  
\* *Βλέπε σχετικά στο θέμα Αυθαίρετο με μη Νόμιμη Άδεια*  
- Δεν θεωρείται άδεια ότι υπάρχει άδεια όταν έχει εκδοθεί για περιτοίχιση ή άλλη κατασκευή και έγινε κτίριο.  
- Νομιμοποίηση με το άρθρο 8.8.5 του Ν.1512/85 σημαίνει ότι έχει εκδοθεί οικοδ. άδεια και το κτίριο είναι νόμιμο (δεν ισχύει μετά το άρθ.32 του Ν.4014/11 που ορίζει ότι: «Καταργείται κάθε γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει διαφορετικά τα θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.»)  
- Τα κτήρια προ του '55 δεν θεωρείται ότι έχουν άδεια, είναι όμως νομίμως υφιστάμενα και δεν απαιτείτο να δηλωθούν με το Ν.1337/83.  
**(Β'16)** Κτίσμα προ του 1955 για το οποίο εκδόθηκε άδεια μικρής κλίμακας για ανακαίνιση δεν πρέπει να ενταχθεί στον νόμο εάν εφαρμόστηκε η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας. Εάν όμως εκτελέστηκαν αυθαίρετες προσθήκες καθ' υπέρβαση της άδειας εργασιών μικρής κλίμακας υπάγονται στο ν. 4014/11.  
- Δεν αποτελεί οικοδομική άδεια η Β' φάση εξαιρέσης του Ν.1337/83  
- **(Θ'2)** θεωρείται ότι έχει οικοδ. άδεια η Γ' φάση εξαιρέσης του Ν.1337/83  
**(Β'17 & Ζ'2)** Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του ν.1337/83, που δεν έχει γίνει η τρίτη φάση εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11 και δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης.  
**(Β'19)** Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με το ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στο ν.1337/83 δεν θεωρούνται αυθαίρετα\*\* δεδομένου ότι στην παρ.2δ, του άρθρου 23, του ν.4014/11 αναφέρεται το άρθ.20 του Ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με το Ν.720/77.  
\*\*Ο σωστός προσδιορισμός είναι ότι είναι αυθαίρετα που βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους με τις διαδικασίες που προβλέπονται και για τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83.  
- Αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/83 σε **Στάσιμους οικισμούς**, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/83, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να δηλωθούν.  
- **(Δ'2)** Σε περίπτωση οικοδ. άδειας που εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία και δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4014/11 είναι στη βούληση του ιδιοκτήτη ο οποίος φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου σε περίπτωση ψευδούς δηλώσεως, και **(Θ'8)** Σημειώνεται ότι έχει άδεια αλλά θεωρείται αυθαίρετο όλο το κτίριο, με τους μέγιστους συντελεστές 5, 6, 7 & 8, ως προς τους όρους & περιορισμούς δόμησης αρτίου & οικοδομησίμου γηπέδου/οικοπέδου, που ισχύουν στη θέση του ακινήτου – *βλέπε θέμα Αυθαίρετο με μη Νόμιμη Άδεια*
- 2. ΑΔΕΙΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ – βλέπε βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης**

3. **ΑΕΡΟΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ:** Οι αεροφωτογραφίες μπορούν να αναζητηθούν από τον ΟΚΧΕ, στη Δ/ση: <http://www.okxe.gr/web/queryform.html>

4. **ΑΙΓΙΑΛΟΣ & ΠΑΡΑΛΙΑ –βλέπε και στις Βασικές Έννοιες**

Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται ότι οι υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, πάνε σαν παραβίαση πρασιάς (Παράρτημα Εγκ.13/11 στο 9).

Η έκταση από τη γραμμή αιγιαλού ή τη γραμμή παραλίας (όταν είναι καθορισμένη) μέχρι την υποχρεωτική απόσταση τοποθέτησης των κτιρίων (την υποχρεωτική απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού που για τις κατοικίες είναι 30,00μ αν δεν υπάρχουν άλλες ειδικές διατάξεις), θεωρείται **πρασιά**, στην οποία επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθ.17 του ΓΟΚ (κατασκευές σε ακάλυπτους χώρους), και έτσι επιτρέπεται η κατασκευή πισίνας, χωρίς τους βοηθητικούς χώρους της (μηχανοστάσιο & υπερχειλίση). (Η'9): Υπάγονται στο Ν.4014/11 αυθαίρετες περιφράξεις εντός της Ζώνης των 500μ από την ακτή του άρθρου 23 του Ν.1337/83, διότι η ζώνη αυτή δεν περιλαμβάνεται στους περιορισμούς του άρθ.23 παρ.3 του ν.4014/11

(Η'10): Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας (ή όταν έχει αρθεί) είναι δυνατή η υποβολή αιτήσεων με το ν.4014/11, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι τα αυθαίρετα κτίσματα βρίσκονται εκτός αιγιαλού, δηλ. εκτός της έκτασης μεταξύ της θάλασσας (ακτογραμμή) και της γραμμής της μεγαλύτερης ανάβασης του χειμερίου κύματος όπως ορίζεται από το ν.2971/01. Ο ιδιοκτήτης θα αποφασίσει εάν θα διακινδυνεύσει να χάσει το παράβολο και την αμοιβή του Μηχανικού. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που δεν έχει χαρακτηριστεί εάν είναι δασικό ή όχι ένα γήπεδο.

- Για τη ζώνη παραλίας ισχύουν όλες οι διατάξεις περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή ισχύει άμεσα μετά τον καθορισμό της και **Γήπεδο που «ρυμοτομείται» από τη ζώνη παραλίας** μπορεί να χάνει την αρτιότητά του,

- Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ της 19-12-1998 χρήζουν επανακαθορισμού (σχετική η Εγκ.1/09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια σύμφωνα με το άρθ.11 του Ν.2882/01.

5. **ΑΙΤΗΣΗ ανάλογα με τα ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ (Η'8):** Γενικά όπου αναφέρεται αυτοτελής ιδιοκτησία νοείται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία που έχει συσταθεί συμβολαιογραφικά. Ειδικότερα:

Σε περίπτωση που στο ακίνητο δεν υφίσταται σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας **το ακίνητο λογίζεται ως ένα**, ανεξάρτητα του πλήθους των συνιδιοκτητών, και ως εκ τούτου είναι δυνατή η υποβολή ενιαίας αίτησης του ιδιοκτήτη ή του εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου των συνιδιοκτητών, δηλ. δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής ξεχωριστών δηλώσεων και παραβόλων.

Η αίτηση υποβάλλεται από τον φερόμενο ως ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή το νομίμως εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο, (Άρθρο 24 παρ.2 Ν.4014/11), και υποβάλλεται μόνο μία δήλωση για κάθε ιδιοκτησία (ενός ή περισσότερων εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών), ανεξάρτητα του εάν η ενιαία ιδιοκτησία περιλαμβάνει πολλά διαμερίσματα που είναι ανεξάρτητα λειτουργικά, ως εξής:

α. Στα εξ αδιαιρέτου αρκεί η δήλωση του ενός συνιδιοκτήτη με συμπλήρωση όλων των στοιχείων των συνιδιοκτητών του λοιπού ποσοστού, και το σωστό είναι ο Μηχανικός να έχει εξουσιοδότηση από όλους τους εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες. (σχετικά και το άρθρο 24 παρ.2.δ & Η'8)

β. Στις **οριζόντιες ιδιοκτησίες** αρκεί η δήλωση του ιδιοκτήτη και αν είναι εξ αδιαιρέτου του ενός συνιδιοκτήτη, με συμπλήρωση των στοιχείων του λοιπού ποσοστού. **Οριζόντιες συνιδιοκτησίες συστήνονται μόνο συμβολαιογραφικά για λειτουργικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες και μόνο σε περίπτωση που βρίσκονται σε κτίριο που είναι ενιαίο (δομικά & στατικά).** Σε περίπτωση που υπάρχει σύσταση οριζόντιων συνιδιοκτησιών αλλά δεν έχουν γίνει μεταβιβάσεις μπορεί να υποβληθούν δηλώσεις χωριστά για κάθε συνιδιοκτησία ή μία για όλες.

γ. Σε **κάθετη συνιδιοκτησία** δηλώνει ο κάθε συνιδιοκτήτης χωριστά. Κάθετη συνιδιοκτησία συστήνεται μόνο εντός σχεδίου και με ανεξάρτητα κτίρια.

δ. Για τα **Κοινόχρηστα μέρη του κτιρίου ή του οικοπέδου όταν υπάρχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης** με βάση νόμιμο τίτλο, την αίτηση μπορεί να υποβάλει ο δικαιούχος της χρήσης συγκύριος χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.

ε. Για τα **Κοινόχρηστα μέρη** του κτιρίου τη δήλωση υποβάλλει ένας με **συναίνεση των υπολοίπων ή όλοι από κοινού**

στ. Σε **οριζόντια κατ' έκταση συνιδιοκτησία χωρίς αποκλειστική χρήση γίνεται κοινή δήλωση** και στη διάσπαση το ίδιο (λόγω παραβίασης των κοινοχρήστων)

(Δ'5) Ο ιδιοκτήτης που δήλωσε αυθαίρετη κατασκευή σε χώρο κτιρίου με αποκλειστική χρήση **δεν μπορεί** να διεκδικήσει από τους άλλους συνιδιοκτήτες το ποσοστό που αναλογεί στην αυθαίρετη κατασκευή. Είναι διαφορετικό ζήτημα τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα συνιδιοκτησίας από το ποσόν υπαγωγής στο ν.4014/11 που βαρύνει εξ ολοκλήρου τον αυθαιρετούντα.

6. **ΑΚΙΝΗΤΟ:** Όπου στο νόμο αναφέρεται ακίνητο προκύπτει ότι νοείται το οικοπέδο ή το γήπεδο με τα τυχόν κτίσματα ή κατασκευές (άρθρο 23 παρ.4 – και τροπ. με το άρθ.49 παρ.4 του Ν.4030/11)

7. **ΑΚΥΡΩΣΗ ΑΔΕΙΑΣ: (Γ'4)** Στην περίπτωση ανάκλησης Οικοδομικής άδειας όλο το κτίριο είναι αυθαίρετο και μπορεί να υπαχθεί στο ν.4014/11 εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις της παρ.18 του άρθρου 24 του νόμου.

(Ζ'7): Η διαδικασία τηρείται για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία χωριστά, δηλαδή μία αίτηση ανά διαμέρισμα με τα παρακολουθήματά του από το φερόμενο ιδιοκτήτη ή συνιδιοκτήτη ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο. Για τους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου υποβάλλεται κοινή αίτηση των συνιδιοκτητών. Για τον υπολογισμό του παραβόλου λαμβάνονται υπόψη όλες οι επιφάνειες χωρίς μειωτικό συντελεστή για τους βοηθητικούς χώρους, ή

(Η'8.δ'): αν υπάρχει η σύμφωνη γνώμη των συνιδιοκτητών μπορεί να τηρηθεί ενιαία διαδικασία με μία αίτηση του εξουσιοδοτημένου εκπροσώπου καταβάλλοντας το παράβολο που αντιστοιχεί στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου (όλες τις στάθμες) συμπεριλαμβανομένων των κοινοχρήστων.

- 8. ΑΛΛΑΓΗ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ (Θ'6):** Στην περίπτωση που η αυθαιρεσία περιορίζεται στη μετακίνηση της θέσης του κτιρίου μέσα στο γήπεδο / οικόπεδο σε άλλη σωστή θέση κατά το ΓΟΚ και σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης : Θεωρείται μία παράβαση της κατηγορίας 13 και καταβάλλεται **παράβολο 500 €** με τη δυνατότητα έκδοσης οικοδ. άδειας σε 3 χρόνια σύμφωνα με την παρ.2 του άρθ.26 του ν.4014/11, για την αλλαγή της θέσης του κτιρίου στο ακίνητο (τοπογραφικό, Δ.Κ.)
- 9. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ,** περιλαμβάνει τις περιπτώσεις:
- Που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, κατά παράβαση του άρθρου 5 του ΓΟΚ και της, Απ.48669/2886/89 ΦΕΚ-437/Δ/89 η οποία καθορίζει περιοριστικά τις περιπτώσεις που δεν απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας για αλλαγής χρήσης
  - εφόσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαιρεσία χρησιμοποιούνται οι συντελεστές 1 «οικοδομική άδεια», 3 «Είδος χρήσης» & 4 «Αλλαγή χρήσης» (**Γ'10 ελλιπής απάντηση**) και ο συντ.5 «υπέρβαση δόμησης» (**B.11**) όταν η αλλαγή χρήσης έχει σαν συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης,
  - (**Θ'5**): Δεν επιτρέπεται περαιτέρω αλλαγή χρήσης, μετά την υπαγωγή
  - Δεν υπολογίζονται οι περιμετρικοί τοίχοι που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια (**Δ'1**), αλλά αυτό ενδέχεται να αποτελέσει πρόβλημα για μελλοντικές μεταβιβάσεις, αφού δεν περιέχεται έτσι στο νόμο
  - (**Θ'7**): Υπόγειο που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά παίρνει μειωτικό συντελεστή **0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει, εφόσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική)**
  - Συντελεστής αλλαγής χρήσης θα υπολογιστεί για οποιαδήποτε χρήση του υπογείου διαφορετική εκείνης που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια για το συγκεκριμένο χώρο (**H'4**) Η απάντηση αυτή είναι αβάσιμη διότι έχει γίνει αλλαγή χρήσης στο συγκεκριμένο χώρο του υπογείου σε σχέση με τη χρήση που είχε στην οικοδομική άδεια.

**Μπορεί να ακολουθείται η (Γ'10) σε συνδυασμό με τη (B'11)** δηλαδή εφόσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαιρεσία χρησιμοποιούνται οι συντελεστές 1 «οικοδομική άδεια», 3 «Είδος χρήσης» & 4 «Αλλαγή χρήσης» και **ασφαλώς ο συντελεστής 5 «υπέρβαση δόμησης»** όταν η αλλαγή χρήσης έχει σαν συνέπεια την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, καθώς και τις Ε/Α (**Δ'1**) & (**H'4**), για τις οποίες υπάρχουν επιφυλάξεις, ιδιαίτερα για την H'4 η οποία αλλάζει εν μέρει την Γ'10,

**Αλλαγή χρήσης δηλώνεται μόνο για κτίρια με οικοδομική άδεια, εφόσον έγινε κατά παράβαση του άρθρου 5 του ΓΟΚ και της Απόφασης 48669/2886/89 ΦΕΚ-437/Δ/16-6-89, και απαιτείται έκδοση άδειας στις περιπτώσεις που:**

**α) παραβιάζονται οι γενικές ή ειδικές Πολεοδομικές διατάξεις ή οι όροι και περιορισμοί δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, και κυρίως όταν παραβιάζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, δηλαδή όταν γίνεται αλλαγή χώρου βοηθητικής χρήσης σε χώρο κύριας χρήσης ή χώρου κύριας χρήσης σε χώρο άλλης κύριας χρήσης πχ εκτός σχεδίου αλλαγή καταστήματος σε κατοικία, αλλαγή βιομηχανίας σε κατάστημα, και εντός σχεδίου αλλαγή βοηθητικού χώρου υπογείου ή χώρου στάθμευσης σε κατοικία ή σε επαγγελματικό χώρο ή αλλαγή χρήσης κατοικίας σε γραφείο ή σε φροντιστήριο ή σε κομμωτήριο, που έγινε όταν απαγορευόταν από τις χρήσεις γης της περιοχής**

**β) παραβιάζονται οι διατάξεις κτιριοδομικού κανονισμού** πχ η αλλαγή χρήσης κατοικίας Α΄ ή Β΄ ορόφου σε κατάστημα ή σε κομμωτήριο κλπ, χωρίς ευθύγραμμη σκάλα, ανελκυστήρα ΑμεΑ κλπ

**γ) υπάρχει μεταβολή τιμής μονάδος όγκου** από την κατηγορία του κτιρίου στην οποία ανήκει, πχ μικρό εμπορικό κατάστημα που γίνεται Μεζεδοπωλείο

**δ) δημιουργούνται πρόσθετες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων, και**

**ε) Σε κάθε περίπτωση που απαιτείται:**

- εκπόνηση νέας μελέτης ή

- χορήγηση έγκρισης από αρμόδιους φορείς (πχ ξενοδοχεία, Βιομηχανίες, κλπ, ή

- αν απαιτείται εκτέλεση νέων εργασιών για τη νέα χρήση, πχ μετατροπή καταστήματος σε κατοικία ή σε φροντιστήριο με νέα διαρρύθμιση, ή

- όταν δημιουργείται αύξηση των φορτίων από τη νέα χρήση

- **Αλλαγές χρήσης, χώρων κύριας χρήσης, που έγιναν προ ΓΟΚ/85, σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση & εφόσον δεν παραβιάζουν πολεοδομικές δ/ξεις: δεν ήταν υποχρεωτική η υποβολή δηλώσεων και η καταβολή της προβλεπόμενης ειδικής εισφοράς, & θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες με το άρθ.23 παρ.1 του ΓΟΚ '85. Τα παραπάνω ισχύουν, μόνο εφόσον πρόκειται για αλλαγή χρήσης χωρίς να έχουν γίνει συγχρόνως και οικοδομικές εργασίες, για τις οποίες χρειαζόταν οικοδομική άδεια. [σχετ. Εγκ-12/90, αποδοχή της Γνωμ. της Νομικής Δ/σης 24/90, Εγκ-19/89 & Απόφ. ΣτΕ-2942/89]**

**10. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ που έγινε ΚΑΤΑ ΠΑΡΑΒΑΣΗ των επιτρεπόμενων χρήσεων γης, δεν επιτρέπεται να δηλωθούν σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.1.α., παρά μόνο εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης**

**11. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΝΤΑΧΘΗΚΕ ΣΤΟ Ν.3843/10:**

- Δώμα που είχε ενταχθεί στο Ν.3843/2010 και έχει και παράβαση ύψους, υπολογίζεται ως υπέρβαση ύψους και εντάσσεται στη ρύθμιση του ν.4014/11, (Β΄1), ενώ στη (Β΄25) αναφέρεται ότι αν η παράβαση προέκυψε από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου, είναι παράβαση της κατηγορίας 13

- Προβλέπεται συμψηφισμός του ειδικού προστίμου του Ν.3843/10 με το πρόστιμο του Ν.4014/11, (δεν ισχύει η Β΄3 -άρθρο 24 παρ.11- τροπ άρθ.51παρ.4)

**12. ΑΜΟΙΒΕΣ:** είναι αντικείμενο ελεύθερης διαπραγμάτευσης (Β΄7)

Οι εισφορές ΤΕΕ & ΤΣΜΕΔΕ επιβάλλονται στη «νόμιμη» ενώ το ΦΠΑ & το ΦΕΜ επιβάλλονται στη συμφωνηθείσα, για την οποία απαιτείται υπογραφή συμφωνητικού. Τα συμφωνητικά κατατίθενται κάθε χρόνο στην Εφορεία.

**13. ΑΝΑΛΥΤΙΚΟΣ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ:** Ο Αναλυτικός προϋπολογισμός θα υπολογίζεται σύμφωνα με τη (Θ΄1) «Με τις τρέχουσες τιμές και σε κάθε περίπτωση οι τιμές που χρησιμοποιούνται δεν μπορεί να είναι μικρότερες από τις αναφερόμενες στην Εγκύκλιο 8/90 με την οποία παρέχονται οδηγίες σχετικά με το ΠΔ 515/89 και την απόφαση 81304/6083/89 ΦΕΚ/886/Β΄, που χρησιμοποιείται κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών.»

- 14. ΑΝΑΣΤΟΛΗ – Άρθ.24 παρ.1.α:** Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ.3 του άρθρου 23.
- 15. ΑΠΟΘΗΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ: (Γ'12)** Εντάσσεται στην κατηγορία 3.α του φύλλου καταγραφής. Δεν περιλαμβάνονται επιχειρήσεις επεξεργασίας των προϊόντων, και χρειάζεται προσοχή διότι κατά περίπτωση μπορεί να χαρακτηρίζονται ως μικρές γεωργικές αποθήκες στα καλλιεργούμενα αγροκτήματα εκτός σχεδίου (άρθρο 6 παρ.4 του ΠΔ 24/31-5-85 ΦΕΚ 270Δ, μέχρι 50 τμ & ύψος 4,50 μ.) ή ως μικρές λιθόκτιστες με Έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (με επιφάνεια μέχρι 15 μ<sup>2</sup> & συνολικό ύψος με τη στέγη έως και 3,00 μ., εφόσον δεν γίνεται χρήση οπλισμένου σκυροδέματος στην οροφή του) ή ως Βιομηχανικές Αποθήκες (ΠΔ/227/87 ΦΕΚ/100Α' Χαρακτηρισμός βιοτεχνικών & βιομηχανικών επιχειρήσεων ως γεωργικών, Αποφ-82299/97 ΦΕΚ-692/Β χορήγηση άδειας παρασκευής, συσκευασίας & αποθήκευσης γεωργικών φαρμάκων)
- 16. ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗ & ΕΠΙΣΚΕΥΕΣ ΔΗΛΩΘΕΝΤΩΝ (άρθ.24 παρ.17-τροπ. με το άρθ.49 παρ.10 του Ν.4030/11, & Ε'3)**  
Μετά την πρώτη δήλωση και την εξόφληση του προστίμου:  
Επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, εφόσον δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο.  
Επιπλέον επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους.  
Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών αποπεράτωσης και επισκευής γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο. Τα δικαιολογητικά θα καθοριστούν με Απόφαση του Υπουργού ΥΠΕΚΑ & η έγκριση κοινοποιείται στο ΙΚΑ.
- 17. ΑΠΟΣΤΑΣΗ:** Για αυθαίρετο τμήμα εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης της απόστασης (8), διαφορετικά λαμβάνεται υπόψη και ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης (7) (Γ'24) – Υπάρχει Αντίφαση με τη Θ'4, που μάλλον είναι πιο σωστή
- 18. ΑΠΩΛΕΙΑ ΦΑΚΕΛΟΥ:** Σε περίπτωση που υπάρχει μόνο αντίγραφο του στελέχους της άδειας λόγω απώλειας του φακέλου, τα επιπλέον αυθαίρετα δηλώνονται με νέα σχέδια αποτύπωσης (Γ'3) (όπως και στην ανασύσταση φακέλου). Αυτό σημαίνει ότι χρησιμοποιούνται μόνο τα τ.μ. της άδειας ως νόμιμο εμβαδόν. Εδώ πρέπει να διευκρινισθεί από το Υπουργείο ότι δεν θα πληρωθεί πρόστιμο για το τμήμα που προκύπτει ότι έχει εκδοθεί άδεια.  
(Στ'6): Απαιτείται και εξαρτημένο τοπογραφικό  
-Ανασύσταση φακέλου γίνεται με το ΠΔ/114/05 ΦΕΚ/165/Α/05. Αν δεν βρέθηκε κανένα στοιχείο της άδειας, τότε δηλώνεται όλο το κτίριο ως αυθαίρετο.

19. **ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ ΓΗΠΕΔΟΥ:** Όταν από το εξαρτημένο τοπογραφικό προκύπτει ότι το γήπεδο είναι μικρότερο και δεν έχει την απαιτούμενη αρτιότητα για την έκδοση της άδειας που έχει, τότε θα πρέπει να δηλωθεί ολόκληρο το κτίριο ως αυθαίρετο και με άδεια. – *βλέπε στη συνέχεια το θέμα Αυθαίρετα με μη Νόμιμη Άδεια*
20. **ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΕΣ ΕΙΣΦΟΡΕΣ: (Β'15)** Για αυθαίρετα τα οποία έχουν καταβάλει ασφαλιστικές εισφορές δεν προβλέπεται κάποιου είδους αναγνώριση του ποσού ή μέρους αυτού & **(Γ'8)** δεν καταβάλλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές – Σχετικά έχουν εκδοθεί 2 εγκύκλιοι του ΙΚΑ
21. **ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ –ορίζονται με το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ**  
**Αυθαίρετη είναι κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που κατασκευάστηκε:**  
α. χωρίς την απαιτούμενη (από άποψη αντικειμένου, αρμοδιότητας, κλπ) οικοδομική άδεια της παρ.1 του άρθρου 22, ή την απαιτούμενη έγκριση ή Απόφαση, ή  
β. καθ' υπέρβαση της απαιτούμενης άδειας, ή  
γ. με βάση άδεια που ανακλήθηκε, ή  
δ. κατά παράβαση των όρων δόμησης, των χρήσεων γης και των σχετικών διατάξεων, και τότε υπάγεται στις διατάξεις για τα αυθαίρετα του Ν.1337/83, όπως ισχύουν.
22. **ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ με μη ΝΟΜΙΜΗ ΑΔΕΙΑ που εκδόθηκε σε μη άρτιο γήπεδο / οικοπέδο, με υποβολή αναληθών στοιχείων ή ψευδούς αποτυπώσεως**  
**(Δ'2)** Σε περίπτωση οικοδ. άδειας που εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία και δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4014/11 είναι στη βούληση του ιδιοκτήτη ο οποίος φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου σε περίπτωση ψευδούς δηλώσεως, και  
**(Θ'8)** Σημειώνεται ότι έχει άδεια. Θεωρείται από τις σοβαρότερες παραβάσεις, ολόκληρη η κατασκευή είναι αυθαίρετη, και επιβαρύνεται με τους μέγιστους συντελεστές 5, 6, 7 & 8, ως προς τους όρους & περιορισμούς δόμησης αρτίου & οικοδομησίμου γηπέδου / οικοπέδου, που ισχύουν στη θέση του ακινήτου
- Τίθεται το ερώτημα αν θα αντιμετωπίζεται με τον ίδιο τρόπο κτίριο που έχει κατασκευασθεί με μη νόμιμη άδεια η οποία εκδόθηκε χωρίς υποβολή ψευδών στοιχείων, δεν έχει ανακληθεί, και επομένως αποτελεί τεκμήριο νομιμότητας, οπότε θα πρέπει να θεωρείται νόμιμο το κτίριο και με άδεια, και ακόμη
  - Τέθηκε το ερώτημα αν θα υπάγεται στην ίδια κατηγορία άδεια Λυόμενου **(Β'18)** ή Κοινοτική άδεια που δεν εφαρμόστηκε. Στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για άδεια που εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία, *αλλά για άδεια που δεν εφαρμόστηκε και γι' αυτό κρίνονται εξ ολοκλήρου αυθαίρετα τα κτίρια αλλά με άδεια στο συντελεστή 1.*
23. **ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΔΗΛΩΘΕΝΤΑ:** με το Ν.1337/83 ή το Ν.720/77 ή το Ν.410/68 που έχουν αναστολή ή έχουν εξαιρεθεί (β' ή γ' φάση) εξαιρούνται από το νόμο και δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης, εκτός αν έχουν γίνει μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες πρέπει να δηλωθούν **(Β' 17 & 19)**  
**Τα αυθαίρετα που δηλώθηκαν με το Ν.720/77, εφόσον δεν έχουν πρόσθετα αυθαίρετα, εξαιρούνται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης με την παρ.2.γ. του άρθρου 23 του Ν.4014, αφού ισχύει γι' αυτά το άρθρο 20 του Ν.1337/83 (και το άρθ.23 παρ.1.α & β του ΓΟΚ)**  
**Στα αυθαίρετα που δηλώθηκαν διακρίνονται εκείνα που:**  
- νομιμοποιήθηκαν ή εξαιρέθηκαν από την κατεδάφιση με οποιαδήποτε διάταξη,  
- δηλώθηκαν με τον ΑΝ-410/68 ή το Ν-720/77 ή το Ν-1337/83 *αλλά δεν έχει εκδοθεί ακόμη η απόφαση περί εξαιρέσεως ή μη από κατεδάφιση, ή*

- είναι προ της 1-12-55 που δεν απαιτείτο η υποβολή δηλώσεων,
- Αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/83 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/83, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να τα δηλώσουν τώρα.

**Γενικά όσα αυθαίρετα δηλώθηκαν ή θεωρούνται ως δηλωθέντα με το Ν.1337/83, αν είναι εκτός σχεδίου θεωρούνται ότι έχουν αναστολή κατεδάφισης όπως τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, αν ήταν εντός σχεδίου το 1983 ή αν έχουν ενταχθεί σήμερα σε σχέδιο θα πρέπει να έχουν κριθεί ή να κριθούν σήμερα με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις του άρθρου 16 (γ' φάση) του Ν.1337/83.**

Τα κτίρια που εξαιρέθηκαν με γ' φάση του Ν.1337/83, με βάση το άρθρο 23 παρ.1 του ΓΟΚ '85 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα (νόμιμο περίγραμμα) μόνο κατά το τμήμα τους που είναι σύμφωνο με τις διατάξεις είτε τις ισχύουσες είτε του χρόνου κατασκευής τους. Το ίδιο ισχύει και για τα προ του '55 κτίρια.

- Δεν αποτελεί οικοδομική άδεια η Β' φάση εξαίρεσης του Ν.1337/83
- (Θ'2) θεωρείται ότι έχει οικοδ. άδεια η Γ' φάση εξαίρεσης του Ν.1337/83.

(Β'17 & Ζ'2) Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του Ν.1337/83, που δεν έχει γίνει η τρίτη φάση εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11 και δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης.

(Β'19) Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με το ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στο Ν.1337/83 δεν θεωρούνται αυθαίρετα\* δεδομένου ότι στην παρ.2δ, του άρθρου 23, του Ν.4014/11 αναφέρεται το άρθρο 20 του Ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με το Ν.720/77.

\*Ο σωστός προσδιορισμός είναι ότι είναι αυθαίρετα που βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους με τις διαδικασίες που προβλέπονται και για τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83.

#### **24. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ που ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ:**

**Άρθ.24 παρ.12:** Η έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας κατά τις ισχύουσες διατάξεις σε δηλούμενο κτίριο ή τμήμα αυτού, μπορεί να γίνεται μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς να επιβάλλεται άλλο πρόστιμο.

- Δεν έχει διευκρινισθεί η έννοια της παραγράφου αυτής και η σχέση της με την παρ.2 του άρθρου 26. Το πιθανότερο είναι ότι η παράγραφος αυτή αναφέρεται στη δυνατότητα νομιμοποίησης μετά τη λήξη της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων

**Άρθ.26 παρ.2:** Όταν η αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να νομιμοποιηθεί είτε με τις ισχύουσες διατάξεις είτε με εκείνες που ίσχυαν όταν κατασκευάστηκε, καταβάλλεται μόνο το παράβολο και εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης εντός 3 ετών σύμφωνα με το του νόμου και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο αφού συνυπολογίζεται προκειμένου για έκδοση άδειας νομιμοποίησης με το πρόστιμο που τους αναλογεί ούτε ασφαλιστικές εισφορές αναδρομικά (άρθ.24 παρ.16 & 22, Γ'8 & Στ'3)

Στην περίπτωση που δεν πληρώνεται πρόστιμο, αλλά μόνο το παράβολο, το ΙΚΑ για τα τμήματα που νομιμοποιούνται πρέπει να πληρωθεί, χωρίς αναδρομικές εισφορές, εκτός αν έχει παραγραφεί ή αν έχει πληρωθεί οπότε συμψηφίζεται. – σχετικά έχει εκδοθεί Εγκύκλιος του ΙΚΑ

(Ζ'6): Σύμφωνα με την προσθήκη της παρ.5 του άρθρου 51 του Ν.4030/11 στο άρθρο 26 παρ.2 του Ν.4014/11, Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών ετών ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος



(Η'5): Σε περιοχή εντός σχεδίου που εκκρεμεί η πράξη εφαρμογής, αυθαίρετο που θα υπαχθεί **μπορεί να νομιμοποιηθεί όταν ολοκληρωθεί η πράξη εφαρμογής** (σχετ. & τα αναφερόμενα στην ως άνω Ζ'6)

(Γ'16) Εάν δεν εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης η κατασκευή παραμένει αυθαίρετη και **μπορεί να διατηρηθεί για 30 χρόνια**, ενώ όταν μπορεί να νομιμοποιηθεί και εκδοθεί άδεια η κατασκευή είναι πλέον νόμιμη.

(Στ'5 & Στ'9): Για να γίνει η μεταβίβαση πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί η έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης

(Στ'8): **Παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση και κάθε αυθαίρετη κατασκευή όπως αυτές ορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις.** Η διατύπωση αυτή σημαίνει ότι μπορεί να ρυθμιστεί κάθε αυθαίρετο όπως ορίζεται με βάση το άρθρο 22 παρ.3 & 4 του ΓΟΚ '85 σε συνδυασμό με όλες τις ισχύουσες διατάξεις, **αλλά ότι δεν είναι υποχρεωτική η ρύθμιση για αυθαιρεσίες που δεν δεσμεύουν τις μεταβιβάσεις ή τη χορήγηση άδειας λειτουργίας ή άλλα θέματα.**

-(Ε'5): Σε κάθε περίπτωση πρέπει να ελέγχεται εκ των προτέρων η δυνατότητα υπαγωγής της αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.1577/85 (ΓΟΚ) – **διαφοροποίηση από τη Γ'5?**

(Γ'5): μπορεί να υπαχθεί μία αυθαίρετη κατασκευή καταβάλλοντας συνολικά το παράβολο που της αντιστοιχεί, και κάθε τμήμα της μπορεί να υπαχθεί στην αντίστοιχη διάταξη που το καλύπτει, δηλαδή για το τμήμα της που είναι σύμφωνο με τις διατάξεις θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης

- Αυτό φαίνεται ότι αυτή τη στιγμή από άποψη διαδικασίας αντιμετωπίζεται με δύο δηλώσεις και 2 παράβολα για το ίδιο ακίνητο (την ίδια ιδιοκτησία).

• Πρέπει να διευκρινισθεί με Εγκύκλιο από το Υπουργείο:

α. Αν είναι υποχρεωτική η νομιμοποίηση με βάση το άρθρο 26 παρ.2 του νόμου ή αν μπορεί να είναι επιλογή του ενδιαφερόμενου, δεδομένου ότι στη Γ'16 το ερώτημα είναι αν είναι υποχρεωτική η έκδοση άδειας, ζήτημα που δεν έχει απαντηθεί, ενώ στη Θ'4 αναφέρεται στο ερώτημα ως δεδομένη η δυνατότητα επιλογής, ζήτημα που δεν εξετάζεται στην απάντηση, ενώ από τις Γ'5 και Ε'5 φαίνεται υποχρεωτική η εφαρμογή του άρθ.26 παρ.2. Το ερώτημα αυτό δεν είναι σαφές από τη διατύπωση της παρ.2 του άρθ.26, και στην Παρ.Α.Ι.1 της Εγκ.13/11 αναφέρεται ότι «Δεν προστίθενται τμήματα αυθαίρετης κατασκευής για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.», διατύπωση η οποία φαίνεται να θεωρεί υποχρεωτική την έκδοση άδειας. **Εκτιμάται πάντως ότι δεν είναι υποχρεωτική η νομιμοποίηση.**

β. Η έννοια της παρ.12 του άρθ.24 και η σχέση της με την παρ.2 του άρθ.26, και γ. Σε ιδιοκτησία που έχει οικοδομική άδεια σε ισχύ με πλήρη εξάντληση των επιτρεπόμενων μεγεθών, η οποία δεν είναι πλήρως αποπερατωμένη, όταν δηλώσει κάποια αυθαίρετα που είναι καθ' υπέρβαση των διατάξεων αν θα μπορεί να εκδώσει αναθεώρηση για τροποποιήσεις σε τμήματα που είναι σύμφωνα με τις διατάξεις, δείχνοντας τα καθ' υπέρβαση που δηλώθηκαν, και με την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν θίγονται δικαιώματα συνιδιοκτητών.

25. **ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ σε μη ΟΙΚΟΔΟΜΗΣΙΜΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ή ΓΗΠΕΔΑ:** Για τον υπολογισμό του προστίμου δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυξητικοί συντελεστές 4, 5, 7, 8 & 9, δεδομένου ότι όταν δεν υπάρχει αρτιότητα, δεν υπάρχουν και επιτρεπόμενοι όροι δόμησης για να συγκρίνουμε τις υπερβάσεις. **Υπολογίζεται όμως ο συντελεστής 6 «υπέρβαση ύψους» για όλες τις περιπτώσεις (παρ.Α.Ι.2 Εγκ.13/11) σε σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή της χρήσης του ακινήτου.**

**26. ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ:** Πρέπει να διευκρινιστεί με Εγκύκλιο αν τα αυθαίρετα μιας ιδιοκτησίας «απορροφούν» το τυχόν υπόλοιπο του συντελεστή και ότι το ίδιο ισχύει για το συντελεστή άλλου συνιδιοκτήτη που δεν έχει κτίσει, ανεξάρτητα από τη μορφή συνιδιοκτησίας, σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.3 & 5 του ΓΟΚ, άλλως πρέπει να γίνει τροποποίηση του νόμου ανάλογη με το άρθρο 6 παρ.7 του Ν.3843/10, διότι η παρ.2 του άρθρου 51 που προστέθηκε στο τέλος της παρ.2 του άρθρου 24 δεν καλύπτει αυτή την περίπτωση και αναφέρεται αποκλειστικά και μόνο στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου.

**27. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ για ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ** (τροποπ. του άρθ.23 παρ.4 του Ν.4014/11 με το άρθ.49 παρ.4 του Ν.4030/11 & (Η'6)): Ο Μηχανικός ελέγχει τη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μόνο ως προς τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της και βεβαιώνει ότι δεν έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση υπέρ της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας και εις βάρος των κοινόκτητων και κοινόχρηστων χώρων. **Οι κοινόκτητοι και οι κοινόχρηστοι χώροι δεν ελέγχονται και δεν αποτελούν αντικείμενο της Βεβαίωσης Τα πιο πάνω δεν ισχύουν σε περίπτωση κληρονομιάς**

**(Γ'1):** Για τη χορήγηση της Βεβαίωσης Μηχανικού στις μεταβιβάσεις ελέγχονται μόνο τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη, δηλαδή κάλυψη, δόμηση και ύψος της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται, και όχι τα κοινόχρηστα ή κοινόκτητα μέρη του κτιρίου ή του ακινήτου

**Προϋπόθεση για τη χορήγηση της Βεβαίωσης** είναι η περάτωση της διαδικασίας δήλωσης των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, δηλαδή η εξόφληση του προστίμου, όπως προκύπτει από το συνδυασμό των παραγράφων 1, 2.στ και 4 του άρθρου 23, και την παρ.11 του άρθρου 24 του Νόμου.

**Η Βεβαίωση για μεταβίβαση ενός ακινήτου, επικυρώνεται από το Ηλεκτρονικό σύστημα μόνο μετά την υποβολή των στοιχείων της 2<sup>ης</sup> δήλωσης και μετά την εξόφληση του προστίμου (άρθ.23 παρ.1 & παρ.2.στ και άρθ.26 παρ.2)**

**Με την 1<sup>η</sup> δήλωση μπορεί να υποβληθεί η υπεύθυνη δήλωση Μηχανικού, σύμφωνα με το άρθ.2 παρ.2 της ΚΥΑ 41498/11 ΦΕΚ 2167 Β', ότι έχει στη διάθεσή του όλες τις μελέτες και τα δικαιολογητικά του άρθ.24 παρ.2.β. τα οποία θα υποβάλλει μέχρι 31-3-2012, οπότε μετά και την εξόφληση του προστίμου περαιώνεται η διαδικασία.**

**Όταν δεν έχει γίνει δήλωση για όλα τα εξ'αδιαίρετου αυθαίρετα κτίσματα, έστω και αν είναι λειτουργικά ανεξάρτητα, δεν μπορεί να δοθεί Βεβαίωση Μηχανικού για μεταβίβαση.**

Οι βεβαιώσεις των μηχανικών που προβλέπονται στο άρθρο 23 παρ.4 του ν.4014/2011 έχουν ισχύ δύο μηνών. Οι παραπάνω βεβαιώσεις πριν τη σύνταξη των συμβολαίων υποβάλλονται ηλεκτρονικά στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας και λαμβάνουν μοναδικό αριθμό, που αφορά το ακίνητο. **Στα συμβόλαια προσαρτάται η βεβαίωση και ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου.** Το εξαρτημένο Τοπογραφικό υποβάλλεται επίσης στο Ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ (τροπ. άρθ.49 παρ.16 Ν.4030/11)

Η βεβαίωση του μηχανικού που προβλέπονται στο άρθρο 23 παρ.4 του ν.4014/11, συνοδεύεται σε κάθε περίπτωση από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από κρατικό σύστημα συντεταγμένων(τροπ. άρθ.49 παρ.15 Ν.4030/11)

**(Β'29)** Το κείμενο της παρ.4 του άρθρου 23 καλύπτει τις περιπτώσεις παράλειψης κατασκευής κάποιων εξωστών ή αλλαγής διαρρύθμισης ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι δεν έχει μεταβληθεί η επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας και βέβαια ούτε η δόμηση, η κάλυψη και το ύψος του κτιρίου.

**(ΣΤ'5 & Στ'9)** Στις περιπτώσεις που ακολουθείται η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, η άδεια πρέπει να έχει εκδοθεί πριν τη χορήγηση της βεβαίωσης μεταβίβασης.

**(B' 29, Γ'19 & Ζ'1,** με βάση την τροποπ. του άρθρ.24 παρ.3 που έγινε με το άρθρ.49 παρ.3 του Ν.4014/11): Η αλλαγή διαρρύθμισης δεν αναφέρεται στη Βεβαίωση του Μηχανικού και έτσι δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στις δηλώσεις του Ν.4014/11, αλλά παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση.

**(Ζ'2 & Β'17)** Για τη μεταβίβαση αυθαίρετης κατασκευής εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του ν.1337/83, που εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11, θα προσκομισθούν επικυρωμένο αντίγραφο της Β' φάσης και υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη και Βεβαίωση Μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και Βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο εμπίπτουν στην περίπτωση δ, της παρ.2 του άρθρ.23 του ν.4014/11, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή και δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα σχέδια της δήλωσης του ν.1337/83 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παρ.3 του άρθρ.23 του ν.4014/11. **-Επισημαίνεται** ότι με το πιο πάνω κείμενο της Ζ'7, αφήνεται να εννοηθεί ότι **αν έχουν ενταχθεί σε σχέδιο θα πρέπει να έχει γίνει και η γ' φάση του ν.1337/83.**

**28. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ:** Όπως προκύπτει από την παρ.4 του άρθρ.24 του Ν.4014/11, για τη μεταβίβαση οικοπέδου βεβαιώνεται **«ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν... σε μια από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2»**, δηλαδή ότι και οι τυχόν υπάρχουσες κατασκευές όπως περιτοίχιση ή γεώτρηση κλπ, δεν είναι αυθαίρετες ή έχουν δηλωθεί με κάποια από τις διατάξεις της παρ.2. **(Πρέπει να δώσει επίσημη οδηγία το Υπουργείο).**

Για άδειες που εκδόθηκαν με τις προ της 3/9/1983 δ/ξεις δεν υπήρχαν προδιαγραφές οι οποίες να επέβαλλαν τη σχεδίαση των βοηθητικών κατασκευών (περιτοιχίσεις, βόθροι κλπ) επομένως δεν χρειάζεται να δηλωθούν αν κατασκευάστηκαν εξ αρχής.

Επίσης για κτίρια που δηλώθηκαν με τις δ/ξεις του Ν.1337/83, 720/77 κλπ, δεν προβλεπόταν η δήλωση των περιτοιχίσεων ή άλλων στοιχείων διαμόρφωσης του εδάφους, επομένως δεν χρειάζεται να δηλωθούν αν υπήρχαν έκτοτε.

#### **29. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΧΩΡΟΥ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ**

Για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία **βεβαίωση του ΤΕΕ, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης** του ενιαίου ειδικού προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία τακτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής. **(τελευταίο εδ. παρ.10 Άρθρ.24 – τροπ. άρθρ.49 παρ.9 Ν.4030/11)**

Κατά την υποβολή των δηλώσεων πρέπει οι Μηχανικοί να λαβαίνουν υπόψη τους ότι κάποιος χώρος που θα χρειαστεί να πάρει βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης **δεν θα μπορεί να την πάρει αν έχει δηλωθεί σαν βοηθητικός χώρος.**

**30. ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ:** Για το πρόστιμο βοηθητικών χώρων υπολογίζεται συντελεστής 50%. Οι Βοηθητικοί χώροι προσμετρούν στο συντελεστή, εάν δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρ.7 παρ.1.Β. του ΓΟΚ που δεν μετρούν στο συντελεστή **(Β'11)** και **προσαυξάνουν την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης** έστω και αν δεν έχουν τις προϋποθέσεις χώρων κύριας χρήσης ως προς το ύψος ή τη θέση που βρίσκονται (πχ β' υπόγειο). Επίσης **μετρούν σε κάλυψη & αποστάσεις** αν είναι έξω από το περίγραμμα του κτιρίου.

**(B'27):** Εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 0,5 όταν το αυθαίρετο είναι υπόγειο, πατάρι ή σοφίτα, ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει και όταν είναι ισόγειο με βοηθητική χρήση (π.χ. garage, αποθηκευτικός χώρος)

**(Θ'7):** Υπόγειο που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά παίρνει μειωτικό συντελεστή 0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει, εφόσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική)

- **Οι Βοηθητικοί χώροι** ορίζονται με το άρθρο 2 παρ.3 του Κτιριοδομικού σε συνδυασμό και με τα ελεύθερα ύψη που υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 & 2 του Κτιριοδομικού, και ίσως πρέπει να συμπληρωθεί με Απόφαση Υπουργού για όσους επιπλέον χώρους θεωρεί το Υπουργείο ότι πρέπει να χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί και να υπολογίζονται με 0,5 με βάση τη Β'27).

Χώροι με μέσο ύψος < 2,40μ είναι βοηθητικοί, ενώ αν έχουν μέσο ύψος > 2,40μ είναι κύριοι, ανεξάρτητα από την πραγματική χρήση που έχουν και στις δύο περιπτώσεις. Το Υπουργείο αναφέρεται μόνο στη χρήση, ζήτημα που δεν διασφαλίζεται ούτε αποδεικνύεται με κάποιο τρόπο, ενώ το ύψος με βάση τον κτιριοδομικό είναι αντικειμενικός και αναμφισβήτητος προσδιορισμός.

31. **ΔΑΣΙΚΑ (B'20):** Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου σε δασική περιοχή αλλά στην πραγματικότητα διαμορφωμένη οικιστική περιοχή (π.χ. Μάτι –Ζούμπερι Ν. – Αγ. Μαρίνα Ν. Μάκρης ) δεν υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11, εφ' όσον η περιοχή είναι τελεσίδικα χαρακτηρισμένη ως Δασική.

**(H'10):** Ο ιδιοκτήτης θα αποφασίσει εάν θα διακινδυνεύσει να χάσει το παράβολο και την αμοιβή του Μηχανικού. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που δεν έχει χαρακτηριστεί εάν είναι δασικό ή όχι ένα γήπεδο.

32. **ΔΗΛΩΣΗ ΥΠΑΓΩΓΗΣ:** Στην Α' Δήλωση Υποβάλλεται Ηλεκτρονικά μόνο η αίτηση, από τον Εξουσιοδοτημένο Μηχανικό. Στη Β' Δήλωση υποβάλλονται όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά της παρ.2.β. του άρθρου 24 του Ν.4014/11, για όλες τις περιπτώσεις (και στην περίπτωση που θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ?)

**(Δ'9)** Για την περίπτωση υποβολής ανακριβών ψευδών στοιχείων στην παρ.3 του άρθρου 27 του νόμου ορίζεται ότι: «Σε περίπτωση ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης των στοιχείων αυτών, αποκλείεται η υπαγωγή στη διαδικασία αναστολής του παρόντος νόμου, τυχόν πράξη αναστολής ανακαλείται και εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου.»

**(Z'3):** Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε ακίνητο ή αυθαίρετη κατασκευή που βρίσκεται στο μη δασικό τμήμα γηπέδου ή στο τμήμα γηπέδου εκτός ζώνης παραλίας μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν.4014/11, σύμφωνα με τροπολογία της παρ.3.α του άρθ.23 του ν.4014/11 που έγινε με το άρθρο 49 παρ.2 του ν.4030/11

• Στο Πεδίο «Περιγραφή»: Αναγράφονται τα ειδικότερα στοιχεία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, π.χ.: «Οριζόντια Ιδιοκτησία (διαμέρισμα) Α3 Α' ορόφου πολυκατοικίας, ....» (ΤΕΕ Β' Μέρος Απαντήσεις Λογισμικού)

33. **ΔΗΜΟΣΙΑ ΕΓΓΡΑΦΑ:** -Βλέπε στο θέμα ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ & Η'7

34. **ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΚΑΛΥΨΗΣ:** Απαιτείται για κάθε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή γήπεδο, στο οποίο θα αποτυπώνονται όλα τα περιγράμματα των κτισμάτων, νόμιμων ή αυθαιρέτων, που υπάρχουν στο ενιαίο οικόπεδο ή στο γήπεδο, όπως αποτυπώνονται με το εξαρτημένο τοπογραφικό.

**35. ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΥ:** η μη ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια, είναι παράβαση της κατηγορίας 13. **(Β' 25)**

**Άρθρο 24 παρ.25.:** Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους (κατηγορία 6 του «φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής και υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου»), στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια **δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν.** Το ειδικό πρόστιμο που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις υπολογίζεται με την κατηγορία 13 του «Φύλλου καταγραφής». Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρ.24 του άρθρου 24, **δηλαδή δεν εφαρμόζεται σε παραδοσιακούς οικισμούς ή σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων.**

**36. ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ: (Β'26)** Στο έντυπο Ε9 πρέπει να αναγράφεται η αυθαίρετη κατασκευή; Ο νόμος αναφέρει ότι στην τελευταία δήλωση Ε9 που έχει υποβληθεί στη ΔΟΥ θα πρέπει να φαίνεται το ακίνητο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή, δηλαδή αναφέρεται σε οικόπεδο/γήπεδο. **(Γ'15)** Αν δεν έχει δηλωθεί δεν προβλέπονται συνέπειες από το ν.4014/11

**37. ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ & ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΙ ΧΩΡΩΝ (Β' 29, Γ'19 & Ζ'1,** με βάση την τροποπ. του άρθρ.24 παρ.3 που έγινε με το άρθρ.49 παρ.3 του Ν.4014/11): Η αλλαγή διαρρύθμισης δεν αναφέρεται στη Βεβαίωση του Μηχανικού και έτσι δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στις δηλώσεις του Ν.4014/11, αλλά παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση.

**Βέβαια το γεγονός ότι δεν θα ελέγχονται για τη χορήγηση βεβαιώσεων, δεν σημαίνει ότι είναι και νόμιμες, ειδικά οι εκτεταμένες εργασίες διαρρύθμισης,** με βάση το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ. Επομένως ο κάθε Μηχανικός θα συναποφασίσει με τον ιδιοκτήτη εάν πρόκειται για διαρρυθμίσεις τέτοιας έκτασης που χρειάζεται να δηλωθούν, κυρίως για τις περιπτώσεις που απαιτείται κάποια άδεια λειτουργίας και ειδικά για τις περιπτώσεις που μπορούν να προχωρήσουν σε άδεια νομιμοποίησης, πληρώνοντας μόνο παράβολο.

- **Διαρρυθμίσεις που έγιναν πριν το ΓΟΚ '85 και κυρίως από την αρχική κατασκευή του κτιρίου,** ζήτημα που μπορεί να αποδειχτεί αν πχ έχουν συμπεριληφθεί σε συμβόλαια, δεν θα πρέπει να θεωρούνται αυθαίρετες, **εκτός αν έχει αλλάξει ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.**

- **Διαρρυθμίσεις που έγιναν μετά το ΓΟΚ '85 με τις οποίες διαφοροποιείται η κατάσταση από την εγκεκριμένη κάτοψη της πολεοδομίας, αν πχ διαχωρίζεται ένα διαμέρισμα ή κατάσταση σε περισσότερα ή αν συνενώνονται,** θα πρέπει να δηλωθούν αλλά **μόνο στις περιπτώσεις που εξαιτίας του διαχωρισμού προκύπτει παράβαση κάποιας πολεοδομικής διάταξης ή υποχρέωσης που δεν εκπληρώθηκε κατά την έκδοση της άδειας,** ώστε να μπορούν να πάρουν χωριστή Ηλεκτροδότηση ή άδεια λειτουργίας. Και ασφαλώς σε όσες περιπτώσεις δεν υπάρχει κώλυμα μπορεί να εκδοθεί και άδεια νομιμοποίησης πληρώνοντας μόνο το παράβολο ή για τα ειδικά κτίρια με συμψηφισμό του προστίμου με το πρόστιμο λειτουργικής νομιμοποίησης που τυχόν έχει πληρωθεί.

- **Διαρρυθμίσεις που έγιναν μετά το ΓΟΚ '85 με τις οποίες διαφοροποιείται από την άδεια ο φέρων οργανισμός του κτιρίου** μπορούν να δηλωθούν μόνο με το παράβολο και να εκδώσουν άδεια νομιμοποίησης για όλο το κτίριο.

**38. ΔΙΑΣΤΑΣΕΙΣ – ΑΝΟΧΗ :** (Δ'4) Τα πάχη επιχρισμάτων και τυχόν επενδύσεων δεν υπολογίζονται όπως προβλέπεται στην παρ.5.2.β του άρθρου 7 του από 8-7-93 ΠΔ/τος ΦΕΚ -795/Δ/93, «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών»

**39. ΔΩΜΑ ΜΕ ΚΛΕΙΣΜΕΝΟ ΧΩΡΟ, ΔΙΠΛΑ ΣΤΗΝ ΑΠΟΛΗΞΗ:** Εάν υπάρχει οριζόντια συνιδιοκτησία και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης η αίτηση γίνεται από τον ιδιοκτήτη της αποκλειστικής, χωρίς συναίνεση των υπολοίπων. **(Β'14) Εάν υπάρχει στο δώμα απόληξη κλιμακοστασίου και δίπλα στο ίδιο ύψος με αυτή κλεισμένος χώρος είναι** υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός θεωρείται τμήμα ορόφου.

Δώμα που έχει ενταχθεί στο Ν.3843/10, εφόσον έχει υπέρβαση ύψους, δηλώνεται με το Ν.4014/11 ως υπέρβαση ύψους **(Β'1)**

**40. ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ & ΚΤΙΡΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΟΥΣ ΧΡΗΣΗΣ:** Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.21 του ΓΟΚ: Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων κύριος προορισμός δεν είναι η κατοικία και η διαμόρφωση τους προσδιορίζει αποκλειστικά ειδική χρήση.

Και σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ.2 του Κτιριοδομικού:

*«2. Η χρήση δεν αναφέρεται σε συγκροτήματα κτιρίων ή δομικών έργων και επομένως στα συγκροτήματα όπου τα επιμέρους κτίρια ή δομικά έργα απέχουν μεταξύ τους, το κάθε ένα κτίριο ή δομικό έργο χαρακτηρίζεται από τη χρήση του, ανεξάρτητα από τα υπόλοιπα. Αυτό ισχύει και στις περιπτώσεις που συνδέονται μεταξύ τους με γέφυρα ή διάδρομο υπέργειο ή υπόγειο.*

*Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση. Και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς.*

*Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο περισσότερες της μιας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύρια χρήσης, τότε το κτίριο μπορεί να χαρακτηριστεί συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί.»*

**Με το άρθρο 24 παρ.2.ββ προβλέπεται ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας, για κτίρια Κοινοφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά αναφέρονται:**

κτίρια συνάθροισης κοινού, περίθαλψης, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης, πολιτιστικών λειτουργιών, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις, θρησκευτικούς χώρους, εμπορικά καταστήματα, τράπεζες, κοινοφελείς οργανισμούς, δημόσιων υπηρεσιών και σε κτίρια βιομηχανικής ή βιοτεχνικής χρήσης, εξαιρουμένων των εγκαταστάσεων της ΔΕΗ. Α.Ε., που υπάγονται στην παραπάνω περίπτωση αα, δηλαδή για κατοικίες, τουριστικά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια) ή κτίρια που δεν περιλαμβάνονται στην περίπτωση ββ, για τα οποία απαιτείται Δελτίο Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας του αυθαιρέτου.

Στην περίπτωση αα του άρθρου 24 παρ.2.β. αναφέρει ότι **περιλαμβάνονται και όσα κτίρια δεν εμπίπτουν στην επόμενη περίπτωση ββ.**

Τα κτίρια που αναφέρει η παρ.ββ είναι τα **"κτίρια κοινοφελούς χρήσης, όπως ενδεικτικά κτίρια συνάθροισης κοινού,,,"**

Με βάση τον κτιριοδομικό **κτίρια συνάθροισης κοινού είναι κτίρια που χρησιμοποιούνται για τη συνάθροιση τουλάχιστον 50 ατόμων.**

Με βάση τα πιο πάνω πιθανόν **τα γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών, αν είναι χώροι κάτω των 50 ατόμων (1 άτομο ανά 9 τ.μ.), δεν πρέπει να εμπίπτουν στην παρ.ββ**

41. **ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ με ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΗ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ:** Με την παρ.6.γ του Ν.4014/11 προβλέπεται συμψηφισμός και το ειδικό πρόστιμο διατήρησης καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του προστίμου ή τέλους ή εισφοράς, που έχει καταβληθεί για τη λειτουργική νομιμοποίηση
42. **ΕΚΚΛΗΣΑΚΙ (Β'21)** Αυθαίρετο εκκλησάκι εκτός σχεδίου 12,00μ<sup>2</sup> πρέπει να δηλωθεί. Το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του και ως προς τη χρήση υπάγεται στην κατηγορία 3.δ. «υπηρεσίες». Η απάντηση αυτή είναι σωστή όταν πρόκειται για εκκλησάκι που ανήκει στην Εκκλησία. Μικρά εκκλησάκια που δεν έχουν αυτοτελή λειτουργία αλλά είναι παράρτημα κατοικίας ή άλλου κτιρίου, αποτελούν λατρευτικό χώρο της κατοικίας (χώρος προσευχής)
43. **ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: Άρθ.26 παρ.5 Ν.4014/11:** Σε κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδ. άδεια **με χρήση εμπορικού κέντρου**, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδ. άδειας, **με την επιφύλαξη ειδικών μεταβατικών διατάξεων.**
44. **ΕΞΩΣΤΕΣ: Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια** οι υπόλοιπες κατασκευές (**εξώστες, περιτοίχιση, βόθρος, πλακοστρώσεις**) δεν θεωρούνται αυθαίρετες εφόσον δεν παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις, ενώ τα καθ' υπέρβαση τμήματα αυτών υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό δηλ. με την κατηγορία 13 (**ΣΤ' 7 & Δ'6**) Μεταξύ αυτών **στα εκτός σχεδίου** είναι περιτοιχίσεις στα 500μ από την ακτή, ή με συμπαγές ύψος μεγαλύτερο του 1,00μ ή συμπαγής περιτοίχιση μη αρτίου γηπέδου. **Είναι αυτονόητο βέβαια ότι θα αντιμετωπίζονται με όμοιο τρόπο οι αντίστοιχες κατασκευές και όταν υπάρχει οικοδομική άδεια ή όταν δεν έχουν συμπεριληφθεί στην άδεια.**  
Το άθροισμα των αυθαίρετων εξωστών υπάγεται στην κατηγορία 13 και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (**Δ.6**), υπολογίζεται το ειδικό πρόστιμο και **εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις** εφαρμόζονται οι αυξητικοί συντελεστές των κατηγοριών 5 (υπέρβαση δόμησης), 8 και 9 (**Γ'9**)  
**Στην ίδια κατηγορία υπάγονται προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεξοχές, ζαρντινιέρες που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. (Δ.6)**
45. **ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ:** Τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στο φύλλο καταγραφής, για τον υπολογισμό των συντελεστών του προστίμου, αφορούν στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (Παράρτ. Εγκ.13/11) ή **σε εκείνα που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής** αν είναι ευμενέστερα (**Γ'2**)  
- (**Ε.2**) Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται **με το μεγαλύτερο συντελεστή που αναλογεί στη συνολική υπέρβαση δόμησης ανά αυτοτελή λειτουργικά ιδιοκτησία.** Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών αθροίζεται το σύνολο των υπερβάσεων ανά κατηγορία αυθαίρετων.
46. **ΕΥΘΥΝΗ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ: (Δ'3)** Οι φωτογραφίες με την ανάρτησή τους στο πληροφοριακό σύστημα διασφαλίζουν το Μηχανικό για τις διαπιστώσεις του χρόνου αυτοψίας της αυθαίρετης κατασκευής.  
(**Ε'7**): **Δεν έχει υποχρέωση και κυρώσεις ο Μηχανικός να ελέγχει θέματα κυριότητας για τις αυθαίρετες κατασκευές που ρυθμίζονται με το Ν.4014/11.**

**Ακέραιη την ευθύνη έχει ο φερόμενος ιδιοκτήτης σε ότι αφορά τα ιδιοκτησιακά του δικαιώματα.**

**- Επισημαίνεται ότι:** Για την κατοχύρωση των πιο πάνω θα πρέπει να υπάρχει πληρότητα στη διατύπωση της υπεύθυνης δήλωσης εξουσιοδότησης του ιδιοκτήτη προς το Μηχανικό.

**47. ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ μέχρι 20,00τμ:** εάν υπάρχουν περισσότεροι του ενός τρόποι υπολογισμού του προστίμου τότε ο ενδιαφερόμενος επιλέγει τον πλέον συμφέροντα. **(Δ.8) (δεν έχει ρυθμιστεί όμως στο πρόγραμμα)**

Η παρ.6.β του άρθρου 24, αφορά μόνο σε υπέρβαση δόμησης είτε ενός χώρου ή του αθροίσματος περισσότερων αυθαίρετων κατασκευών της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, εφόσον δεν υπάρχει άλλη αυθαιρέσια, είναι σε οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου και δεν ξεπερνά το 20% της δόμησης και το 10% του επιτρεπόμενου ύψους σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.6.β (Γ'13)

**48. ΖΟΕ: Επιτρέπεται να δηλωθούν μόνο αν η χρήση τους επιτρέπεται από τη ΖΟΕ ή αν κατασκευάστηκαν πριν τη ΖΟΕ, αφού με το άρθ.24 παρ.1.α επιτρέπεται να δηλωθούν τα αυθαίρετα μόνο εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και είναι ελλιπής η απάντηση (Γ' 23) που αναφέρει ότι αυθαίρετα που βρίσκονται σε ΖΟΕ επιτρέπεται να δηλωθούν, αφού δεν περιλαμβάνονται στις ζώνες του άρθ.23 παρ.3, εκτός εάν οι διατάξεις του ΠΔ της ΖΟΕ περιλαμβάνουν και καθορίζουν ζώνες – περιοχές που εμπίπτουν στις ζώνες του άρθ.23 παρ.3, του Ν.4014/11 . Πχ η Ζώνη Β1 του ΠΔ της Λαυρεωτικής είναι ζώνη απολύτου προστασίας αρχαιολογικών χώρων και απαγορεύεται η δόμηση. Πέραν αυτού ίσως πρέπει να διερευνηθούν και άλλα θέματα για τις υπόλοιπες περιοχές της συγκεκριμένης ΖΟΕ, με την οποία απαγορεύθηκε ακόμη και η αποπεράτωση νόμιμων κτιρίων, μετά από κάποιο μεταβατικό όριο.**

**49. ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ: Ισχύουν:** Η ΚΥΑ 41525/11 ΦΕΚ2167/Β/11 και οι Α' και Β' ΜΕΡΟΣ με απαντήσεις για τη χρήση του λογισμικού στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ. Στην απάντηση Β'6 αναφέρεται ότι:  
**Κατά τη διαδικασία υποβολής «ΔΗΛΩΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ» ή «ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ», ο μηχανικός πρέπει να προσέξει ιδιαίτερα το παρακάτω σημείο:**

**Στο Πεδίο «ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ»:** Αναγράφονται τα ειδικότερα στοιχεία της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, π.χ.: **«Οριζόντια Ιδιοκτησία (διαμέρισμα) Α3 Α' ορόφου πολυκατοικίας,....»**

Επισημαίνεται στους μηχανικούς ότι πρέπει να είναι πολύ προσεκτικοί στην καταχώρηση των δεδομένων αλλά και σε όλα τα στάδια προώθησης των δηλώσεων και βεβαιώσεων του Ν. 4014/2011

**Δεν έχουν συμπεριληφθεί ακόμη στο πρόγραμμα οι διαδικασίες που προβλέπονται από:**

- το άρθ.24 παρ.18 και δεν μπορεί να γίνει περαιώση για άδειες που έχουν ακυρωθεί,
- το άρθρο 26 παρ.2, για αυθαίρετα που μπορούν να νομιμοποιηθούν εν μέρει ή στο σύνολο, βλέπε σχετικά την απάντηση Β'4. στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ.
- το άρθ.24 παρ.6.β, ώστε να μην επιβάλλεται υποχρεωτικά το παράβολο για τα 20,00τμ όταν προκύπτει φθηνότερο το πρόστιμο (μάλλον χρειάζεται και νομοθετική ρύθμιση)



50. **ΗΜΙΤΕΛΗ ΚΤΙΡΙΑ (Β'28) αυθαίρετη αποπεράτωση:** Ένα ημιτελές κτίριο είχε δηλωθεί με το ν.1337/83 και έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση (γ' φάση), ως ημιτελές, χωρίς να επιτρέπεται η αποπεράτωσή του. Πλην όμως ολοκληρώθηκε η κατασκευή χωρίς σχετική άδεια. Μπορούν να υπαχθούν στο ν. 4014/11 οι αυθαίρετες εργασίες είτε στο άρθ.24, είτε στην παρ. 2 του άρθ.26 αυτού; Ναι, μπορούν να υπαχθούν στο άρθ.24 (κατηγ.13). Η τελευταία πρόταση προφανώς αναφέρεται στις εργασίες αποπεράτωσης. Θα μπορούσε όμως να προσδιορισθεί ένα ποσοστό πχ 70% για την αποπεράτωση και 30% για το φέροντα οργανισμό επί την επιφάνεια επί την τιμή ζώνης και επί 0,15. **(Η'2)** με την παρ.17 του άρθ.24 όπως αντικ/κε με την παρ.10 του άρθ.49 του Ν.4030/11 ορίζεται ότι στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.5 επιτρέπεται **κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης. Επιπλέον επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους. Η εκτέλεσή τους γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών αποπεράτωσης και επισκευής από την αρμόδια πολεοδομία, που γνωστοποιείται αμελλητί στο (Ι.Κ.Α.-Ε.Τ.Α.Μ.).** Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες πολεοδομίες δικαιολογητικά που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού ΥΠΕΚΑ.

51. **ΗΜΙΪΠΑΙΘΡΙΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ:** Από τις Ερωτοαπαντήσεις προκύπτει ότι:

- **(Γ'14)** οι Η/Χ που κατασκευάζονται αυθαίρετα σε νόμιμο κτίριο εφόσον παραμένουν σκεπασμένοι αλλά ανοικτοί **αν υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους υπολογίζονται ως υπέρβαση δόμησης** και μπορούν να χαρακτηρισθούν ως βοηθητικοί χώροι (για το βοηθητικό χώρο δεν το έχει πει το υπουργείο αλλά προκύπτει από τον ορισμό του με το άρθ.2 παρ.32 του ΓΟΚ «..για προσωρινή παραμονή...») – Εξ άλλου με όλους τους ΓΟΚ οι Η/Χ υπολογίζονταν στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, με μόνη εξαίρεση το ποσοστό υπέρβασης που προβλέπεται σήμερα από το ΓΟΚ '85 (το 15% σήμερα) και **ασφαλώς μετρούν και σε κάλυψη όταν είναι έξω από το περίγραμμα του κτιρίου ή της άδειας.**

- **(ΣΤ'2)** Για Η/Χ που δημιουργήθηκε καθ' υπέρβαση της άδειας και ο οποίος παραμένει ανοιχτός και δεν παραβιάζει κανένα από τα πολεοδομικά μεγέθη (κάλυψη, απόσταση από όρια, επιτρεπόμενο ποσοστό Ημιϊπαίθριων) το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, -προφανώς αφορά σε Η/Χ που γίνονται σε βεράντες που δημιουργούνται από κλιμάκωση κτιρίων

- **(ΣΤ'7)** Όταν δεν υπάρχει άδεια οι Η/Χ υπολογίζονται με αναλυτικό

**Επομένως Συμπερασματικά οι Η/Χ υπολογίζονται:**

**α) Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια:** Αν δεν έχει εξαντληθεί ο επιτρεπόμενος συντελεστής ημιϊπαίθριων δεν θα μπαίνει ο αυξητικός συντελεστής 5 (υπέρβαση δόμησης), αλλά θα δηλώνονται σαν βοηθητικοί χώροι, οι οποίοι μπορούν και να νομιμοποιηθούν,

- **άλλως μετρούν στην υπέρβαση δόμησης (Γ'14)** αλλά ως βοηθητικοί και ασφαλώς και στις δύο περιπτώσεις αν είναι έξω από το περίγραμμα του κτιρίου μετρούν και στην κάλυψη, στην παραβίαση Δ κλπ,

- **ενώ αν είναι σε βεράντα που δημιουργείται από κλιμάκωση του κτιρίου, και δεν παραβιάζει κανένα από τα πολεοδομικά μεγέθη (κάλυψη, απόσταση από όρια, επιτρεπόμενο ποσοστό Ημιϊπαίθριων) τότε μόνο θα πηγαίνουν με αναλυτικό (ΣΤ'2).**, και επίσης

**β) Σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια υπολογίζονται με αναλυτικό (ΣΤ'7)**

**- (Δ.6) Στεγασμένοι ανοιχτοί χώροι επί υποστυλωμάτων ανεξάρτητα από το υλικό κατασκευής τους (οπλισμένο σκυρόδεμα, ξυλοκατασκευή, σιδηροκατασκευή, κλπ) υπάγονται στην κατηγορία 13 του φύλλου καταγραφής αυθαίρετων κατασκευών και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.- προφανώς η απάντηση αυτή διορθώνεται εν μέρει με τις επόμενες ΣΤ'2 & ΣΤ'7**

Εφόσον το Υπουργείο επιμένει ότι οι Ημιϋπαίθριοι πάνε με αναλυτικό στις περιπτώσεις ΣΤ'2 & ΣΤ'7, μπορεί να ακολουθηθεί αυτή η οδηγία, εκτός από τις περιπτώσεις που προχωρούν για νομιμοποίηση ή που έχουν καταγραφεί ως αυθαίρετοι, οπότε για να γίνει συμψηφισμός του προστίμου πρέπει να δηλωθούν οπωσδήποτε με επιφάνεια.

**Γενικά όμως εξακολουθεί να υπάρχει ένα ερωτηματικό, δεδομένου ότι η στέγαση μιας ασκεπούς βεράντας με οποιοδήποτε υλικό όταν στηρίζεται σε κατακόρυφα στοιχεία αποτελεί κατασκευή νέου ημιϋπαίθριου χώρου, που έχει επιφάνεια, και επειδή τόσο με την Εγκ.13/11 όσο και με την τροπολογία του άρθ.49 παρ.6 ισχύει ότι: παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 δηλαδή όσες κατασκευές δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), τότε υπολογίζονται αναλυτικά με την κατηγορία 13 «Λοιπές παραβάσεις» (άρθρ.24 παρ.6.δ- 49/6), προκύπτει ότι οι ημιϋπαίθριοι δεν θα έπρεπε να υπολογίζονται με αναλυτικό, και το μόνο που προκύπτει από τις Ερωτοαπαντήσεις και τις διαφοροποιήσεις που κάνουν είναι πολυπλοκότητα.**

**52. ΗΜΙΨΥΠΑΙΘΡΙΟΣ ΝΟΜΙΜΟΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΚΛΕΙΣΤΕΙ** (ο οποίος προβλέπεται στην άδεια): υπολογίζεται μόνο ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης (Γ'25) και ως βοηθητικός χώρος (στην αρχική του μορφή - για το βοηθητικό χώρο δεν το έχει πει το υπουργείο αλλά προκύπτει από τον ορισμό του με το άρθ.2 παρ.32 του ΓΟΚ «..για προσωρινή παραμονή...»). Με την απάντηση αυτή διορθώνεται η απάντηση (Β'2) που έλεγε ως κύριος με αλλαγή χρήσης.

**(Β'24)** Ακίνητο με κλειστούς ημιϋπαίθριους χώρους που έχει οικοδομική άδεια έτους 2010 μπορεί να υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011

**53. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ:** Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια οι υπόλοιπες κατασκευές (εξώστες, περιτοίχιση, βόθρος, πλακοστρώσεις) δεν θεωρούνται αυθαίρετες εφόσον δεν παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις, ενώ τα καθ' υπέρβαση τμήματα αυτών υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό δηλ. με την κατηγορία 13 (ΣΤ'7 & Δ'6) Μεταξύ αυτών στα εκτός σχεδίου είναι περιτοιχίσεις στα 500μ από την ακτή, ή με συμπαγές ύψος μεγαλύτερο του 1,00μ ή συμπαγής περιτοίχιση μη αρτίου γηπέδου. Πρέπει να είναι αυτονόητο ότι θα αντιμετωπίζονται με όμοιο τρόπο οι αντίστοιχες κατασκευές και όταν υπάρχει οικοδομική άδεια ή όταν δεν έχουν συμπεριληφθεί στην άδεια.

**(Γ'20)** Για τον αναλυτικό υπολογίζεται και συντελεστής παλαιότητας εφόσον τεκμηριώνεται

**54. ΚΛΙΜΑΚΟΣΤΑΣΙΟ** τελευταίου ορόφου που ενσωματώθηκε σε διαμέρισμα αν η ενσωμάτωση έχει γίνει σύμφωνα με την άδεια και πριν τον Κτιριοδομικό Κανονισμό δεν αποτελεί αυθαίρετη κατασκευή. Αν η ενσωμάτωση έγινε χωρίς άδεια είναι αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κοινόχρηστου χώρου.

**55. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΣ ΧΩΡΟΣ ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΣ:**

Άρθρο 2 παράγραφοι 2, 4 και 5 του ΓΟΚ '85 (Δρόμοι, πεζόδρομοι πλατείες άλση και γενικά οι προοριζόμενοι για κοινή χρήση ελεύθεροι χώροι, που καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού ή έχουν τεθεί σε κοινή χρήση με οποιοδήποτε άλλο νόμιμο τρόπο, όπως είναι:

**Η ζώνη παραλίας**, η οριογραμμή της οποίας έχει καθοριστεί με βάσει τις διατάξεις του Ν2971/2001 ή 3 χρόνια πριν, δηλαδή από 19-12-98 και μετά, αποτελεί Ρυμοτομική Απαλλοτρίωση άρα **ότι βρίσκεται σε ζώνη παραλίας είναι σε κοινόχρηστο χώρο.**

**56. ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΑ ΜΕΡΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ:** Για τη χορήγηση της **Βεβαίωσης Μηχανικού στις μεταβιβάσεις** ελέγχονται μόνο τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη, **δηλαδή κάλυψη, δόμηση και ύψος της αυτοτελούς ιδιοκτησίας** που μεταβιβάζεται, και όχι τα κοινόχρηστα ή κοινόκτητα μέρη του κτιρίου ή του ακινήτου (**Γ'1**) Ανεξάρτητα αυτού σε κάποιες περιπτώσεις πρέπει να δηλωθούν, όπως πχ σε περίπτωση κτιρίου που η άδειά του ακυρώθηκε ή στην περίπτωση που δεν έχει εφαρμοσθεί η εγκεκριμένη στατική μελέτη του κτιρίου.

**57. ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ: (Β'9)** Το κοινωνικό κριτήριο έχουν μόνο ΑμεΑ που πληρούν όλες τις εξής προϋποθέσεις, κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης:

- Ποσοστό Αναπηρίας τουλάχιστον 67%
- Εισοδηματικό κριτήριο (έως 8.000€ ατομικό εισόδημα και έως 12.000€ οικογενειακό εισόδημα).

**(Β'10)** Εάν ο ιδιοκτήτης έχει μέλος της οικογένειας ΑμεΑ έχει το κοινωνικό κριτήριο, διότι ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ.11 του Παραρτήματος της Εγκυκλίου 13/2011

**58. ΚΤΗΝΟΠΤΗΝΟΤΡΟΦΙΚΕΣ ΜΟΝΑΔΕΣ: (Θ'10)** Για αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων, που έχουν ανεγερθεί μέχρι 20-3-03, εξακολουθεί να ισχύει η ΚΥΑ των Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων 244203/16.1.2006 (Φ.Ε.Κ. 75/Β'06 όπως διορθώθηκε από το Φ.Ε.Κ. 151/Β'9.2.2006) και τροποποιήθηκε με την Απόφ.306657/10 ΦΕΚ 2191/Β/31.12.2010 που αφορά τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση των αυθαιρέτων αυτών χωρίς επιβολή προστίμου.

**59. ΚΥΡΙΑ & ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ** Το άρθρο 26 παρ.3. ορίζει ότι: «Δεν λαμβάνεται υπόψη ο μειωτικός συντελεστής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα του έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες. και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000). Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί υπερβαίνει τα 70τ.μ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται 30τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και 20 τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, που βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο»

**(Στ'4)** όταν η κατοικία είναι κύρια αλλά όχι και η μοναδική, δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,4 (του πεδίου 3.α), έστω και αν η κύρια κατοικία είναι μικρότερη από 70τ.μ.

**(Θ'3)** Κύρια και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία (αλλά η δήλωση γίνεται από τον ψιλό κύριο)

- Πρέπει να διευκρινισθεί από το Υπουργείο για την περίπτωση που δεν υπάρχει άλλη ιδιοκτησία εάν θα λαμβάνεται υπόψη το 0,4 ανεξάρτητα από το μέγεθος που έχει η κύρια και μοναδική κατοικία δηλαδή έστω και αν υπερβαίνει τα 70, 100 ή 120 τμ κατά περίπτωση
60. **ΛΙΘΟΔΟΜΗ πάχους 50 εκ. η οποία δεν κατασκευάστηκε - (Ε'6):** Αυθαίρετη είναι η επιφάνεια καθ' υπέρβαση του σ.δ. της οικοδομικής άδειας και ελέγχεται η υποχρέωση επιβολής των πεδίων που παραβιάζονται (πχ συντελεστή δόμησης, κάλυψης, απόστασης από τα όρια κλπ)
61. **ΛΙΘΟΚΤΙΣΤΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ – Άρθ.24 παρ.19 Ν.4014/11:** υπάγονται στις ρυθμίσεις του ν.4014/11 Λιθόκτιστα κτίσματα τα οποία κατά το χρόνο κατασκευής τους βρίσκονταν εκτός αιγιαλού, σύμφωνα με παλαιότερη χάραξή του, με βάση τα στοιχεία της αρμόδιας Κτηματικής Υπηρεσίας, εφόσον έχουν κατασκευαστεί πριν την έναρξη ισχύος του Ν.1337/83
62. **ΛΥΟΜΕΝΟ:** Σήμερα ισχύει το ΠΔ/29-8-96 ΦΕΚ-1032/Δ/96 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για εγκατάσταση λυόμενων κατοικιών με προκατασκευασμένα στοιχεία». Οι τύποι του Λυόμενου εγκρίνονται με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ και πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις εγκεκριμένες προδιαγραφές.  
**(Β'18)** Κτίριο με οικοδομική άδεια λυόμενου προκατασκευασμένου (ν. 194/69-ΦΕΚ 103 Α'/31-5-69) που έχει κατασκευασθεί με συμβατική κατασκευή είναι αυθαίρετο διότι δεν τηρήθηκαν οι όροι της άδειας και υπάγεται στο ν. 4014/11.
- άδεια Λυόμενου που δεν εφαρμόστηκε: Στην περίπτωση αυτή δεν πρόκειται για άδεια που εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία, αλλά για άδεια που δεν εφαρμόστηκε και γι' αυτό κρίνονται εξ ολοκλήρου αυθαίρετα τα κτίρια αλλά με άδεια στο συντελεστή 1.
63. **ΜΙΚΡΟΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ:** Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 9 παρ.8 του Ν.1512/85 για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών εάν πρόκειται για Μικρές παραβάσεις, (Εγκ.14/11) & (Γ'22), όπως επίσης και η Απόφ.7587/04 που καθορίζει συγκεκριμένα μεγέθη μικρών παραβάσεων που μπορούν να εξαιρεθούν με απλούστερη διαδικασία.  
 Αυτό είναι χρήσιμο, δεδομένου ότι μπορούν να αντιμετωπισθούν και θέματα που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.  
**Το πρόστιμο όμως θα επιβληθεί με το Ν.4014/11, δεδομένου ότι ισχύει από 21-9-2011 και έχουν καταργηθεί όλες οι άλλες αποφάσεις προστίμων.**  
 Γενικά Μικρές Πολεοδομικές, δομικές ή κτιριολογικές παραβάσεις κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης, θεωρούνται οι παραβάσεις που παραβιάζουν σε μικρή κλίμακα τις διαστάσεις οικοδομικής Άδειας ή τα μεγέθη που επιτρέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, πχ η μετακίνηση ή η αντιστροφή κτιρίου (mirror) ή καθ' υπέρβαση ή παράβαση των οριζομένων στις παρ.1, 3 & 4 του άρθ.22 του ΓΟΚ, και οι οποίες λόγω του μικρού μεγέθους τους :
- α. δεν αλλοιώνουν, ούτε υποβαθμίζουν την όψη του κτιρίου στο οποίο έχουν κατασκευασθεί και το περίξ αυτού φυσικό ή δομημένο περιβάλλον, ούτε αποβαίνουν σε βάρος της πόλεως
  - β. δεν δημιουργούν αυτοτελή χώρο, και
  - γ. δεν είναι επικίνδυνα και δεν επιφέρουν επικινδυνότητα του νομίμου ή δυνάμενου να νομιμοποιηθεί κτιρίου.

Δεν μπορούν να εξαιρεθούν της κατεδάφισης με του άρθρο 9 παρ.8:

- η μη τήρηση αντισεισμικού αρμού
- το κλείσιμο των ημιυπαιθρίων χώρων
- η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης Garage ή άλλου βοηθητικού χώρου σε χώρο κυρίας χρήσης
- η αύξηση πλάτους εξώστη πάνω από την οδό (κοινόχρηστο χώρο) εγκ. 11/78

➤ Προσοχή:

- Η εξαίρεση δεν μπορεί να χορηγείται με προϋποθέσεις.
- Για την εξαίρεση απαιτείται και έγκριση Δασαρχείου, εφόσον το κτίσμα βρίσκεται εκτός σχεδίου.

➤ **Όταν έχει εξαντληθεί η επιτρεπόμενη κάλυψη & δόμηση, η εξαίρεση μικροπαραβάσεων δεν θίγει τα δικαιώματα συνιδιοκτησίας – με την Απόφ-104315/30-4-98 δεν έγινε αποδεκτή η Γνωμ. 775/96 του ΝΣΚ**

➤ **Αυτοτελή δεν θεωρούνται τα τμήματα των κτιρίων ή τα κτίρια που εντάσσονται σε μία ενιαία εγκατάσταση.**

- Επίσης τα υπόγεια βοηθητικής χρήσης δεν πρέπει να έχουν αυτοτελή λειτουργία, ανεξάρτητα αν δικαιούνται χωριστής ηλεκτροδότησης. - *Εγκ.91/84, συνέχ. της Εγκ-89/83* ή τα μπαγκαλούς, ενός ξενοδοχείου, δεν είναι αυτοτελή και δεν μπορεί να αποδεσμεύονται από την ηλεκτροδότηση του συνόλου.

➤ **Αυτοτελής χώρος ενός κτιρίου, που δεν μπορεί να υπαχθεί στη διαδικασία εξαίρεσης μικρών παραβάσεων, νοείται ο χώρος που είναι δομικά αυτοτελής (κλειστός). Το γεγονός ότι ένας τέτοιος χώρος λειτουργεί στα πλαίσια της κύριας χρήσης ενός κτιρίου, δεν αίρει την αυτοτέλειά του, ως προς τη δομή και τη χρήση του. (πχ ένα αυθαίρετο εστιατόριο στο δώμα ή στον ακάλυπτο ενός ξενοδοχείου είναι αυτοτελής και δεν μπορεί να εξαιρεθεί ως μικροπαραβάση - σχετικά το Έγγρ.3905/17-11-04 της ΔΟΚΚ, ως προς την αυτοτέλεια)**

- Οι αποφάσεις εξαίρεσης εκδίδονται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου, που συνοδεύεται από: **τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης στο οποίο σημειώνονται με κόκκινο μελάνι οι προς εξαίρεση Μικρές παραβάσεις, τεχνική - αιτιολογική έκθεση, στοιχεία νομιμότητας ή νομιμοποίησης του κυρίως κτιρίου ή κατασκευής και φωτογραφίες.**
- Επίσης μικρή παράβαση είναι και η αλλαγή της θέσης του κτιρίου, χωρίς παραβίαση υποχρεωτικών αποστάσεων, που πρέπει να ρυθμιστεί με κάποια απόφαση.

64. **ΜΝΗΜΕΙΑ ΚΗΡΥΓΜΕΝΑ ΑΠΟ ΥΠΠΟ:** αυθαίρετο σε διατηρητέο μνημείο κηρυγμένο από το ΥΠΠΟ, εμπίπτει στην παρ.3.εε. του άρθρου 23 και δεν μπορεί να δηλωθεί αφού δεν εμπίπτει ούτε στην παρ.24 του άρθρου 24 όπως προστέθηκε με το άρθρο 49 παρ.14, δεδομένου ότι η ρύθμιση αυτή αφορά μόνο σε παραδοσιακούς οικισμούς και **δεν αναφέρεται σε διατηρητέα μνημεία.**

65. **ΜΠΑΡΜΠΕΚΙΟΥ:** Υπαίθρια ψησταριά με καμινάδα είναι μία κατασκευή που επιτρέπεται στους ακάλυπτους χώρους, και όταν έχει τοποθετηθεί αυθαίρετα, χωρίς άδεια, αποτελεί μία από τις Λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις που δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

## 66. ΝΟΜΙΜΑ ή ΝΟΜΙΜΑ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ & ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ

Γενικά τα νόμιμα ή τα αυθαίρετα κτίρια και οι κατασκευές ή χρήσεις προκύπτουν με βάση το άρθρο 22 παρ.3 & 4 του ΓΟΚ '85, το οποίο εξάλλου αναφέρεται και στο άρθρο 23 παρ.1 του Ν.4014/11 & στη (Στ'8), επομένως:

- **Νόμιμη είναι κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση που είναι σύμφωνη με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις έχει γίνει με νόμιμη οικοδομική άδεια ή έγκριση, που έχει εκδοθεί από αρμόδια υπηρεσία.**  
Νόμιμες είναι και ορισμένες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που επιτρέπεται να γίνονται χωρίς άδεια.

- **Τα νόμιμα υφιστάμενα κτίρια ή κατασκευές που δεν χρειάζεται να δηλωθούν, είναι όσα ορίζονται με το άρθρο 23 παρ.1 του ΓΟΚ και όσα περιλαμβάνονται στο άρθρο 23 παρ.2 του νόμου 4014/11:**

α) που υφίστανται προ του 1955 ή

β) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τον ν.1337/1983 (Α' 33) ή

γ) που έχουν νομιμοποιηθεί με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν.1337/1983 ή της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985 ή

δ) των οποίων έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 17, 20 και 21 του ν.1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση ή

ε) για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης κατά τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του ν.3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές ή

στ) που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του νέου νόμου, εάν έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως προβλέπεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 24 του Ν.4014/11 και για το χρονικό διάστημα των 30 ετών που προβλέπεται στο νόμο.

• **Στα προ του '55 κτίρια και στα κτίρια που εξαιρέθηκαν με οποιεσδήποτε διατάξεις, το τμήμα τους που αντίκειται στις διατάξεις, δηλαδή το εκτός νομίμου περιγράμματος τμήμα τους, ναι μεν δεν χαρακτηρίζεται αυθαίρετο και δεν κατεδαφίζεται, αλλά για το τμήμα αυτό δεν επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος ή η ενίσχυση, ούτε η αλλαγή της χρήσης τους.**

## 67. ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ - συντελεστής παλαιότητας: *βλέπε και στα πρόστιμα*

α. Προσδιορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού, (Γ'17)

β. υπολογίζεται μόνο για τα μέχρι 31-1-1983 και τα από 31-1-83 έως 31-12-03 αυθαίρετα, με την παρ.12 του παραρτήματος της Εγκ.13/11 με τη διευκρίνιση ότι η παλαιότητα κάθε τμήματος (το οποίο υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας)

(Η'7): **Στα δημόσια έγγραφα τα οποία πρέπει να αποδεικνύουν την επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής περιλαμβάνονται** έντυπο Ε9, λογαριασμός ΔΕΗ ή έγγραφο άλλου οργανισμού, μηνύσεις ή έγγραφα της αστυνομίας, εκθέσεις αυτοψίας αυθαιρέτου, άδειες λειτουργίας καταστημάτων, Ξενοδοχείων, Βιομηχανιών, κλπ. Ιδιωτικά έγγραφα μπορεί να είναι ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης κατατεθειμένα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., Αεροφωτογραφίες εφόσον συνοδεύονται από ανάλογη έκθεση φωτοερμηνείας, οι οποίες μπορούν να αποτελούν αποδεικτικό στοιχείο όχι μόνο σε περίπτωση αυτοτελών αυθαιρέτων αλλά και σε περίπτωση προσθηκών καθ' ύψος ή κατ' επέκταση κλπ (αντικατάστ. προτελ. εδαφίου της παρ.2.β του άρθ.24 με το άρθ.49 παρ.5 του Ν.4030/11)

- Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα (π.χ. αεροφωτογραφίες) τα οποία να αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου, η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να συνοδεύεται από ιδιωτικά έγγραφα βεβαίαιας χρονολογίας **μόνο για τα προ της 31/1/1983 αυθαίρετα.** ( άρθρο 24 παρ.2 προτελευταίο εδάφιο -συμπλ.άρθ.49 παρ.5)  
**(Β΄.13)** επικουρικά με οποιοδήποτε έγκυρο στοιχείο (π.χ. συμβόλαια, ΙΚΑ, τιμολόγια αγοράς υλικών κλπ), πλην της βεβαίωσης Δημάρχου, η οποία δεν είναι αποδεκτή  
**γ. υπολογίζεται και για κατασκευές που εμπίπτουν στην κατηγορία 13, εφόσον τεκμηριώνεται η παλαιότητα (Γ΄20)**  
**δ. από το Ν.4014 δεν προβλέπονται συνέπειες σε περίπτωση που αποδεικνύεται η παλαιότητα της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία δεν έχει δηλωθεί στο Ε9**  
**ε. αν δεν υπάρχουν αποδεικτικά για το χρόνο κατασκευής δεν υπολογίζεται συντελεστής παλαιότητας**

**68. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΠΛΑΓΙΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ & ΠΡΑΣΙΑΣ:** Στα εντός σχεδίου ελέγχεται η παραβίαση του Δ από το κτίριο ή από τους εξώστες (με βάση το άρθ.9 παρ.5 του ΓΟΚ). Η παραβίαση πλαγιών αποστάσεων δεν περιλαμβάνει την παράβαση της απόστασης μεταξύ ανεξάρτητων κτιρίων η οποία (όταν δεν υπάρχει το Δ) δημιουργεί άλλου είδους παράβαση, **ενδεχομένως κάλυψης**  
**Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται** ότι οι υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, πάνε σαν παραβίαση πρασιάς (Παράρτημα Εγκ.13/11). Επίσης στα **εκτός σχεδίου** όταν **από τη θέση του κτιρίου** παραβιάζεται η υποχρεωτική απόσταση από τα όρια ισχύει το ίδιο με την παραβίαση του Δ, αλλά δεν θεωρείται παραβίαση του Δ η κατασκευή εξώστη εντός της υποχρεωτικής απόστασης από τα όρια αφού στα εκτός σχεδίου δεν ισχύει η παρ.5 του άρθρου 9 του ΓΟΚ.  
**Η απάντηση Γ΄24 αναφέρει ότι:** Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης πρασιάς και πλαγιών αποστάσεων αντίστοιχα, διαφορετικά λαμβάνεται επιπλέον και συντελεστής υπέρβασης κάλυψης. **Υπάρχει Αντίφαση με τη Θ΄4, που μάλλον είναι πιο σωστή**

**69. ΠΑΡΑΒΟΛΟ** Εγκ.13/11 παρ.Α.Ι.5 & 6: υπολογίζεται με βάση το **άθροισμα των τετραγωνικών δόμησης και αλλαγής χρήσης** και ανεξαρτήτως άλλων παραμέτρων, και επιπλέον με **παράβολο 500 ευρώ € για τις λοιπές παραβάσεις** οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12, του πίνακα του Παραρτήματος του παρόντος που **δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.),** και υπολογίζονται με αναλυτικό υπολογισμό (άρθ.24 παρ.6.δ –τροπ.49/6)  
**Άρθρο 24 παρ.2.γ:** Παράβολο/αποδεικτικό είσπραξης υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους 500 ευρώ για αυθαίρετη κατασκευή/χρήση μέχρι 50 τμ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας μέχρι 100 τμ, 1000 ευρώ για κτίριο/χρήση από 51 τμ μέχρι 100 τμ ή για κτίριο κύριας και μοναδικής κατοικίας από 101 τμ μέχρι 200 τμ, 2.000 ευρώ για κτίριο/χρήση από 201 τμ μέχρι 1.000 τμ, και 4.000 ευρώ για κτίριο/χρήση από 1001 τμ μέχρι 2000 τμ και 6.000 € για κτίριο/χρήση μεγαλύτερη των 2000 τμ, επί ποινή απαραδέκτου, για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, **το οποίο σε καμία περίπτωση δεν επιστρέφεται, αλλά συμψηφίζεται με το ειδικό πρόστιμο που προβλέπεται στο παρόν άρθρο.**  
**(Ε΄8) & (Θ΄9):** Όταν το πρόστιμο μετά την έκπτωση του 20% βγαίνει μικρότερο από το παράβολο, πληρώνεται μόνο το παράβολο του Άρθ.24 παρ.2.γ και **δεν επιστρέφεται η διαφορά**

**70. ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ:** Σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλεων επιτρέπεται να γίνουν δηλώσεις αυθαιρέτων **υπό προϋποθέσεις και με συγκεκριμένες διαδικασίες.** (άρθ.24 παρ.24 προσθ. άρθ.49 παρ.11 & Ζ'4)

«**24.α.** Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού.

**β.** Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:.

**βα. Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 3 του άρθρου 24, απαιτείται η υποβολή αίτησης στην επιτροπή της παραγράφου 9 του άρθρου 24, η οποία δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.**

**ββ.** Η επιτροπή της παρ.9 του άρθρου 24 μπορεί να επιβάλλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς κατά τα οριζόμενα στην παρ.17 του άρθρου 24. Στην περίπτωση αυτή οι εργασίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της θετικής κρίσης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη ή μετά την ολοκλήρωση των εργασιών προσαρμογής που επιβλήθηκαν, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τέσσερις μήνες και πιστοποιείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

**βγ. Ειδικά για παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων, η επιτροπή της παρ.9 του άρθρου 24 αποφαινεται μετά τη συγκέντρωση όλων των αιτημάτων υπαγωγής σε κάθε οικισμό και συνολική αξιολόγηση της διαμορφωμένης κατάστασης σε σχέση με τα μορφολογικά στοιχεία και το χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού, ο οποίος δεν πρέπει να αλλοιώνεται με την εν λόγω υπαγωγή.**

**Βδ\*.** Η τήρηση της ανωτέρω διαδικασίας δεν είναι απαραίτητη για αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και πόλεις **άνω των 5.000 κατοίκων και δεν υπερβαίνουν ποσοστό 50% των επιτρεπόμενων όρων δόμησης.**

**γ.** Η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της παρ. 9 του άρθρου 24, **μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 3 του άρθρου 24.** Την δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό συμβόλαιο.

**δ.** Σε παραδοσιακούς οικισμούς **μικρότερους των 2000 κατοίκων** δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυτοτελών νέων κατασκευών, μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, οι οποίες έχουν υπέρβαση ύψους μεγαλύτερη του 5% του επιτρεπόμενου, μετρούμενου από κάθε σημείο του διαμορφωμένου εδάφους, ή υπέρβαση μεγαλύτερη του 5% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

**ε.** Σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλεων **δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών της παρ.9 του άρθρου 24.»**

**\*Στις περιπτώσεις της παρ.βδ. θα γίνεται η υπαγωγή χωρίς να ακολουθείται η διαδικασία υποβολής αίτησης στην επιτροπή της παρ.9 του άρθρου 24**



71. **ΠΑΤΑΡΙΑ:** Όταν είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και υπολογίζεται και ο μειωτικός συντελεστής 0,5 (Γ'21) (κανονικά μόνο όταν έχει τις προϋποθέσεις χώρου βοηθητικής χρήσης) Στη βασική ερμηνευτική Εγκ.113 άρθ.7 παρ. 1Αβ του ΓΟΚ '85 αναφέρεται: «Ο ανοιχτός εξώστης των καταστημάτων (πατάρι) με την έννοια του ΓΟΚ/73 έχει καταργηθεί. Αν κατασκευασθεί, θεωρείται χώρος κύριας χρήσης, πρέπει να έχει ελεύθερο ύψος τουλάχιστον 2,40 μ. και προσμετράται στο σ.δ.» Βλέπε στη Σοφίτα το χαρακτηρισμό βοηθητικού χώρου & Βοηθητικούς χώρους.

72. **ΠΕΡΓΚΟΛΕΣ – άρθρο 17 ΓΟΚ '85- Εγκύκλιος 39/98 & Εγκ.13/04**

άρθρο 1 παρ.3ιβ Απ. 5219/04- Εργασίες Μικρής κλίμακας

- Προσοχή νοούνται μόνο τα διάτρητα στοιχεία και δεν επιτρέπεται η κάλυψή τους με οποιοδήποτε υλικό
- γενικά στις συνιδιοκτησίες, απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών, επειδή επιφέρουν αλλαγή στις όψεις, που είναι κοινόχρηστο τμήμα των κτιρίων (Αστικός κώδικας)

- απαιτείται έκδοση οικοδομικής άδειας, όταν :

-ισχύουν ειδικές διατάξεις για την εμφάνιση του κτιρίου, δηλ. σε κάθε περίπτωση που απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ

-κατασκευάζονται από δομικά υλικά (μπετόν, λιθοδομή)

- ανεξαρτήτως υλικού, στο δώμα ή στις ακάλυπτες βεράντες του κτιρίου, για έλεγχο του ιδεατού στερεού

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις οι πέργκολες δεν χρειάζονται άδεια και δεν είναι αυθαίρετες, επομένως δεν χρειάζεται να δηλωθούν όταν: **δεν απαιτείται έγκριση ΕΠΑΕ, έχουν τοποθετηθεί στον ακάλυπτο και είναι διάτρητες και από ελαφρά υλικά.** (σχετικά και η απάντηση ΣΤ' 7)

73. **ΠΕΡΙΦΡΑΞΕΙΣ – ΠΕΡΙΦΡΑΓΜΑΤΑ:** Αν η περιτοίχιση απαγορεύεται στην περιοχή (πχ λόγω του ότι βρίσκεται στα 500μ από την ακτή) ή αν έχει ύψος μεγαλύτερο από το επιτρεπόμενο, δηλαδή σε κάθε περίπτωση που παραβιάζει διατάξεις, τότε μόνο πρέπει να δηλωθεί (ΣΤ'7), (Γ'6), και παρ.Α.6 της Εγκ.13/11, με αναλυτικό στην κατηγορία 13

Η παρ.13 του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 αναφέρεται σε πρόχειρη κατασκευή, χωρίς να την περιορίζει σε συρματόπλεγμα, αλλά μέχρι σήμερα ως πρόχειρη κατασκευή θεωρείται μόνο το συρματόπλεγμα.

- Άρθρο 2 παρ.40 & άρθρο 18 Ν.1577/85 & άρθρο 10 παρ.7 του Κτιριοδομικού Κανονισμού(Άρθ. 353 ΚΒΠΝ)
- Μετά την Απόφ.5219/04 δεν ισχύουν: Η Απόφ.Σ.1928/68, το Έγγρ.82858/99 & η Εγκ.11/70 (που έλεγαν ότι δεν απαιτείται οικ. άδεια για περιφράξεις εκτός σχεδίου, με απλό συρματόπλεγμα)
- Άρθρο 1 παρ.13 Π.Δ 24/5/85 (ΦΕΚ 270Δ') – περίφραξη εκτός σχεδίου
- Άρθ.23 παρ.1 Ν.1337/83 -απαγόρευση περίφραξης σε πλάτος 500 μ. από την ακτή
- Π.Δ 236/84 ΦΕΚ 95 Α' εκτός σχεδίου περιοχές, για περιφράξεις κατ' εξαίρεση στα 500μ από την ακτή
- Π.Δ 143/93 - Π.Δ 209/98 – υποχρεωτικές αποστάσεις εκτός σχεδίου, για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας

74. **ΠΙΣΙΝΑ: (Β'8)** Πισίνα με πυροσβεστικό κρουνό ή αν emπίπτει στην κατηγορία 10.α έχει συντελεστή 0,50 ανεξαρτήτως μεγέθους

75. **ΠΡΑΣΙΑ:** Για αυθαίρετο τμήμα εντός προκηπίου εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης προκηπίου (8), διαφορετικά λαμβάνεται υπόψη και ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης (7) (**Γ'24**) **Υπάρχει Αντίφαση με τη Θ'4, που μάλλον είναι πιο σωστή**  
Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται ότι οι υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, πάνε σαν παραβίαση πρασιάς (*Παράρτημα Εγκ.13/11 στο 9*).  
Η έκταση από τη γραμμή παραλίας μέχρι την υποχρεωτική απόσταση τοποθέτησης των κτιρίων (την υποχρεωτική απόσταση από τη γραμμή αιγιαλού που για τις κατοικίες είναι 30,00μ αν δεν υπάρχουν άλλες ειδικές διατάξεις), θεωρείται **πρασιά**, στην οποία επιτρέπονται οι κατασκευές του άρθ.17 του ΓΟΚ (κατασκευές σε ακάλυπτους χώρους), και έτσι επιτρέπεται η κατασκευή πισίνας, χωρίς όμως τους βοηθητικούς χώρους της (μηχανοστάσιο και υπερχειλίση). **-Βλέπε και στο θέμα Αιγιαλός**
76. **ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ** Για τους χώρους που εμπίπτουν στις αρμοδιότητες του Υπουργείου Πολιτισμού (ΥΠΠΟ) μπορείτε να ενημερώνεστε από την ιστοσελίδα:  
[http://listedmonuments.culture.gr/search\\_declarations.php](http://listedmonuments.culture.gr/search_declarations.php)  
και στη συνέχεια μπορείτε να αναζητήσετε τα ΦΕΚ από την ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου
77. **ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝΤΑ ΣΥΜΨΗΦΙΣΜΟΣ:** Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, **καθώς και καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης**, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου, **εφόσον δεν έχει γίνει περαίωση (Γ'18, Δ'7, Ε'1 & Η'3) (άρθ.24 παρ.11 – τροπ. άρθ.51 παρ.4 Ν.4030/11)** με την πληρωμή της τελευταίας δόσης ή και με προηγούμενες.  
**Πρέπει να διευκρινισθεί** αν μπορεί να γίνει και συμψηφισμός προστίμων για περιπτώσεις που το αυθαίρετο κατεδαφίστηκε.  
**(Ε'9):** Σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής του προστίμου, υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με έκπτωση 20% **και μετά αφαιρούνται τα καταβληθέντα πρόστιμα**
78. **ΠΡΟΣΤΙΜΟ & ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ Άρθρο 24 παρ.6.α:** Το πρόστιμο υπολογίζεται με **Τετραγωνικά μέτρα X 15% X τιμή ζώνης X συντελεστές τετραγωνιδίων και «για την εύρεση του προστίμου κάθε κατηγορίας και είδους κατασκευής ή χρήσης που ορίζεται στον πίνακα προστίθενται τα εμβαδά όλων των δηλούμενων εμβαδών της κατηγορίας και του είδους αυτού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.»**  
**(Θ'4):** Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας **τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά. βλέπε παράδειγμα στο θέμα Υπέρβαση Όρων Δόμησης**  
• Με βάση το άρθ.51 παρ.1 του Ν.4030/11 ως περιοχή του ακινήτου νοείται το οικοδομικό τετράγωνο  
**-Ο αυξητικός συντελεστής κάλυψης, δόμησης, κλπ, υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών αφού τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στο ΦΚΑΚ & ΥΕΕΠ για τον υπολογισμό των συντελεστών του προστίμου, αφορούν στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή**

του ακινήτου (παράρτημα Εγκ.13/11) ή σε εκείνα που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής αν είναι ευνοϊκότερα (Γ'2)

**Άρθρο 24 παρ.2.δ: Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυριούς πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις.** Προφανώς εφαρμόζεται όταν υπάρχει άδεια και μόνο σε οριζόντιες ή κάθετες συνιδιοκτησίες, με βάση και την Ε'2

- (Ε.2) Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο συντελεστή που αναλογεί στη συνολική υπέρβαση δόμησης ανά αυτοτελή λειτουργικά ιδιοκτησία. Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών αθροίζεται το σύνολο των υπερβάσεων ανά κατηγορία αυθαιρέτων.

- Αλλά σαφώς δεν αφορά σε εξ' αδιαίρετου συνιδιοκτησίες αφού όλοι είναι συγκύριοι έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες. **Επομένως είναι λανθασμένη η απάντηση (Β.12) σε σχέση με το ερώτημα.**

- **Επίσης δεν ωφελεί και δεν μπορεί να γίνει στην περίπτωση που υπάρχει μόνο ένας ιδιοκτήτης για όλες τις λειτουργικά ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, διότι δεν αλλάζει το αποτέλεσμα και δεν μπορεί να γίνει κλιμακωτά η υπέρβαση του συντελεστή, όπως αναφέρεται λανθασμένα στο ερώτημα της (Ε.2) δεδομένης και της (Η'8).**

**Εγκ.13/11 Παρ. Α.Ι.1:** Κάθε τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει σε διαφορετική κατηγορία του φύλλου καταγραφής υπολογίζεται ξεχωριστά.

Τα εμβαδά περισσότερων αυθαιρέτων τμημάτων της ίδιας κατηγορίας αθροίζονται. Δεν προστίθενται τμήματα αυθαίρετης κατασκευής για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

**Εγκ.13/11 Παρ. Α.Ι.6:** Για αυθαίρετες κατασκευές που δεν εμπίπτουν στα τετραγωνίδια 1 έως 12, δηλαδή για όσες κατασκευές δεν μπορούν να αντιστοιχηθούν με επιφάνεια αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης κατά την έννοια της παρ.2.γ του άρθρου 24 για την υπαγωγή τους στις διατάξεις του νόμου καταβάλλεται κατ' αρχήν παράβολο 500 και το πρόστιμο υπολογίζεται αναλυτικά στο τετραγωνίδιο 13.

Επομένως αυτό σημαίνει ότι και οι ημιυπαίθριοι χώροι θα έπρεπε να υπολογίζονται με επιφάνεια σε τ.μ. και όχι αναλυτικά, εφόσον όμως το Υπουργείο επιμένει να δίνει άλλη οδηγία μπορεί να ακολουθηθεί και να πάνε με αναλυτικό, όπως αναφέρεται στις απαντήσεις Δ.6, ΣΤ'2 & ΣΤ'7.

**Με το τελευταίο εδάφιο της παρ.2 του άρθ.2 (τροπ.49/2) 4, προκύπτει ότι:**

**Όταν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μέχρι τη δημοσίευση του νόμου, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι κατασκευές που έχουν εκτελεσθεί από άλλο συνιδιοκτήτη.** Δηλαδή, για να βρει το ποσοστό υπέρβασης του συντελεστή δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου, θα συγκρίνει το συντελεστή που έχει πραγματοποιήσει με το συντελεστή της περιοχής επί το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. Πχ ένας που έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 10% σε γήπεδο όπου επιτρέπονται 400τμ και δικαιούται 40τμ αλλά έχει πραγματοποιήσει 120τμ, έχει υπέρβαση συντελεστή  $80 \times 100 : 40 = 200\%$

**-Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, δεν επιλέγονται τα 5, 7, 8, 9 & ούτε το 4, και οι λοιπές κατασκευές δεν θεωρούνται αυθαίρετες εφόσον δεν παραβιάζουν τις διατάξεις. (ΣΤ'7)**

**-Ο συντελεστής 6 για την αύξηση του ύψους εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις σε σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή του ακινήτου (Εγκ.13/11 παρ.Α.2). Σημειωτέον ότι στα Εκτός σχεδίου σε περίπτωση κατασκευής στέγης το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται με το ύψος της στέγης.**

-Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το πρόστιμο θα υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής της υπέρβασης δόμησης, **αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.** (συμπλ. άρθ.24 παρ.6 με άρθ.51 παρ.3 Ν.4030/11)

**Επειδή το ύψος ελέγχεται για τη χορήγηση Βεβαίωσης μεταβίβασης,** η ρύθμιση αυτή αντιμετωπίζει τις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες, κυρίως για πολυκατοικίες, και το πρόστιμο υπολογίζεται για κάθε όροφο (και για κάθε οριζόντια συνιδιοκτησία)

-Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους σε οικοδομή με οικοδομική άδεια δεν θα προσμετράται το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί (**άρθρο 24 παρ.25 –τροπ.49/14**)

-Ειδικά για πολυώροφα κτίρια και εφόσον η συνολική υπέρβαση του ύψους εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου είναι υπόχρεες κατά το τμήμα που τους αναλογεί.

**-Για την υπέρβαση ύψους ισχύουν ειδικές ρυθμίσεις σε παραδοσιακούς οικισμούς (άρθρο 24 παρ.4 – τροπ.49/11)**

- Για την παραβίαση πλαγίων αποστάσεων & πρασιάς, στην απάντηση Γ'24 αναφέρεται ότι: **Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης πρασιάς και πλαγίων αποστάσεων αντίστοιχα, διαφορετικά λαμβάνεται επιπλέον και συντελεστής υπέρβασης κάλυψης. Υπάρχει Αντίφαση με τη Θ'4, που μάλλον είναι πιο σωστή**

**Συντελεστής 13. Λοιπές πολεοδομικές & κτιριοδομικές παραβάσεις:**

Για τη συγκεκριμένη κατηγορία «**παραβίαση**» θεωρείται **κάθε μη νόμιμο έργο,** «Για παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12, του πίνακα του Παραρτήματος του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), **καταβάλλεται παράβολο 500 ευρώ € και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται ανά είδος παραβίασης με αναλυτικό προϋπολογισμό. Προϋπολογισμός έως και 5.000 ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο 500 ευρώ. Ο αριθμός των παραβάσεων ανά είδος προκύπτει από το πηλίκον του αναλυτικού προϋπολογισμού της δια του ποσού των 5.000 ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος.» (προσθ εδ. δ. παρ.6 αρθ.24-τροπ.49/6)**

**(Θ'1): Ο αναλυτικός προϋπολογισμός γίνεται με τις τρέχουσες τιμές και σε κάθε περίπτωση οι τιμές που χρησιμοποιούνται δεν μπορεί να είναι μικρότερες από τις αναφερόμενες στην Εγκύκλιο 8/90, με την οποία παρέχονται οδηγίες για το Π.Δ/γμα 515/89 και την απόφαση 81304/6083/89 ΦΕΚ 886 Β', η οποία χρησιμοποιείται και κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών.**

-Αυξάνεται ο χρόνος αποπληρωμής των προστίμων για αυθαίρετες κατοικίες κατά 6 μήνες. Έτσι, πλέον η εξόφληση μπορεί να γίνει σε 36 μήνες δηλαδή σε 34 δόσεις για όλα τα αυθαίρετα (κατοικίας και άλλης χρήσης). (άρθ.24 παρ.8.β –τροπ.49/17), αλλά με την παρ.8.β του άρθ.24 προβλέπεται ότι ο αριθμός των δόσεων καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού,

**Η πρώτη δόση του προστίμου θα πρέπει να καταβληθεί μέσα σε 3 μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου, δηλαδή μέχρι 22-12-2011.**

Εάν καταβληθεί ολόκληρο το πρόστιμο γίνεται έκπτωση 20%.

**Εάν η πρώτη δόση δεν καταβληθεί στην προθεσμία των 3 μηνών ή εάν δεν καταβάλει τρεις συνεχόμενες δόσεις τότε χάνει το δικαίωμά του να υπαχθεί στη ρύθμιση.**

**Καθυστερήση στις δόσεις επιβάλλει προσαύξηση 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.**

#### **79. ΠΡΟΣΤΙΜΟ για ΝΕΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ & για όσα ΔΕΝ ΔΗΛΩΝΟΝΤΑΙ**

- **επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας τους ( επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου) και πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας τους για κάθε έτος από την κατασκευή τους, και**
- Δεν ορίζεται με σαφήνεια ότι το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται και για τα νέα αυθαίρετα, **αλλά προκύπτει ότι ισχύει επειδή καταργούνται τα άρθρα 2 & 3 του ΠΔ 267/98, τα άρθρα 3 & 4 της Απ.9732/04 και τα άρθρα 1 & 2 της Απ.9726/04, (και σε συνδυασμό με το τελευταίο εδάφιο του άρθ.49 παρ.16 του Ν.4030/11 όπου αναφέρεται ότι: Οι διατάξεις του άρθρου 27 παρ.1 του ν.4014/2011 εφαρμόζονται και για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση που δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 24 του ν.4014/2011.)**

**80. ΠΡΟΧΕΙΡΗ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ:** Η έννοιά της προσδιορίζεται εν μέρει και ενδεικτικά με το άρθ.24 του νόμου, με την παράγραφο 2.β και την παρ.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.**

- Ο χαρακτηρισμός μιας κατασκευής ως πρόχειρης **δεν επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου.** Για πρόχειρες κατασκευές, κάτω των 100τ.μ., πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία του άρθρου 24 παρ.9 για να κριθεί η υπαγωγή τους και οι τυχόν απαραίτητες εργασίες επισκευής.

81. **ΣΤΑΒΛΟΙ, ΠΟΙΜΝΙΟΣΤΑΣΙΑ, ΒΟΥΣΤΑΣΙΑ:** κλπ κτίρια παραμονής ζώων, χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί χώροι με το άρθρο 2 παρ.3 του Κτιριοδομικού, και εντάσσονται στην παρ.3.α του Φύλλου καταγραφής (Γ'12)
82. **ΣΤΕΓΗ ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟ ΧΩΡΟ:** εμπίπτει στην κατηγορία 13 (με αναλυτικό) και στην υπέρβαση ύψους 6 (Γ'11) σε σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής
83. **ΣΟΦΙΤΕΣ:** Εάν είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5 (B'27 & Γ'21)  
**«Ορισμός Σοφίτας»:** Είναι ένας χώρος προσπελάσιμος μέσα στη στέγη. Αν έχει μέσο ύψος μικρότερο των 2,40μ είναι βοηθητικός χώρος, ενώ αν έχει μέσο ύψος ίσο ή μεγαλύτερο των 2,40μ είναι κύριος χώρος. Τα ελεύθερα ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 & 2 του Κτιριοδομικού. **Και στις δύο περιπτώσεις υπολογίζεται ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης και ενδεχόμενα ύψους.**  
Πέραν αυτού οι βοηθητικοί χώροι ορίζονται με το άρθρο 2 παρ.3 σε συνδυασμό και με τα ελεύθερα ύψη που υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 & 2 του Κτιριοδομικού, και είναι εύκολο να συμπληρωθεί το άρθρο 2 παρ.3 με Απόφαση Υπουργού για όσους χώρους θέλει το Υπουργείο να χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί και να υπολογίζονται με 0,5 δηλαδή σύμφωνα με τη (B'27): **όταν το αυθαίρετο είναι υπόγειο, πατάρι ή σοφίτα, ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει και όταν είναι ισόγειο με βοηθητική χρήση (πχ garage, αποθηκευτικός χώρος)**  
Σοφίτα που έχει ενταχθεί στο Ν.3843/10, εφόσον έχει υπέρβαση ύψους, δηλώνεται με το Ν.4014/11 ως υπέρβαση ύψους, όπως αναφέρεται και στη (B'1) για την περίπτωση Δώματος (σχετικά και τα αναφερόμενα στη Γ'11, για τη στέγη χωρίς επισκέψιμο χώρο)
84. **ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΤΑ ΔΙΚΤΥΑ:** Για σύνδεση αυθαίρετων ιδιοκτησιών με δίκτυα κοινής ωφέλειας απαιτείται βεβαίωση του ΤΕΕ όπου πιστοποιείται η **καταβολή τουλάχιστον της α' δόσης** του ενιαίου ειδικού προστίμου. *(τελευταίο εδ. παρ.10 Άρθ.24 – τροπ.άρθ.49 παρ.9 Ν.4030/11 & ΕΑ/Η'1)*
85. **ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΕΣ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ:** Στα εξ **αδιαιρέτου** αρκεί η δήλωση του ενός συνιδιοκτήτη με συμπλήρωση όλων των στοιχείων του λοιπού ποσοστού των συνιδιοκτητών, και το σωστό είναι ο Μηχανικός να έχει εξουσιοδότηση από όλους τους εξ **αδιαιρέτου** συνιδιοκτήτες, ή θα γίνει από κοινού δήλωση όλων. **Αν οι συνιδιοκτήτες που έχουν κτίσει έχουν υπερβεί τον επιτρεπόμενο συντελεστή τότε δεν υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή για όσους δεν έχουν κτίσει και από εκεί και πέρα είναι ζήτημα αστικής διαφοράς μεταξύ τους που επιλύεται από τα δικαστήρια.**  
**Άρθρο 24 παρ.2.δ:** Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις. Η περίπτωση αυτή προφανώς εφαρμόζεται όταν υπάρχει άδεια και μόνο σε οριζόντιες ή κάθετες συνιδιοκτησίες. Αλλά σαφώς δεν αφορά σε εξ **αδιαιρέτου** συνιδιοκτησίες αφού όλοι είναι συγκύριοι έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες. - είναι λανθασμένη η απάντηση (B.12) σε σχέση με το ερώτημα.  
Επίσης δεν ωφελεί και δεν μπορεί να γίνει στην περίπτωση που υπάρχει μόνο ένας ιδιοκτήτης για όλες τις λειτουργικά ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, **διότι δεν αλλάζει το αποτέλεσμα και δεν μπορεί να γίνει κλιμακωτά η υπέρβαση του συντελεστή, όπως αναφέρεται λανθασμένα στην απάντηση (E.2) δεδομένης και της νεώτερης (Η'8).**

**86. ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ:** Αναζητείται η τιμή ζώνης που ίσχυε στις 21-9-2011, σύμφωνα με το σύστημα Αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.7, του άρθ.24 (αντικατ. με το άρθ.49 παρ.8 Ν.4030/11), και δεν χρησιμοποιείται η τιμή εκκίνησης ή η τιμή αφετηρίας (**B'22, B'23 & Z'5**)

α. Για τα ακίνητα που βρίσκονται στην **Ηπειρωτική Ελλάδα και στα νησιά Κρήτη και Εύβοια** στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνεται υπόψη η **ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα**, όπου βρίσκεται το ακίνητο και εάν δεν έχει καθοριστεί, η **ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα**.

Ειδικά δε για τα ως άνω ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμού, που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης σύμφωνα με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών, για τον υπολογισμό των προστίμων λαμβάνεται υπόψη η **ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα**, εφόσον στην οικεία δημοτική κοινότητα του ακινήτου η μέγιστη τιμή ζώνης δεν υπερβαίνει τα 2.200 ευρώ.

β. Για τα υπόλοιπα ακίνητα της επικράτειας στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης με το σύστημα των αντικειμενικών αξιών του Υπ. Οικονομικών στην περιοχή του ακινήτου, για τον υπολογισμό της αξίας των κτισμάτων λαμβάνεται υπόψη η **ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα**, που βρίσκεται το ακίνητο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτήν, η **ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο Δήμο και εάν δεν έχει καθοριστεί σε αυτόν, η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην περιφερειακή ενότητα** όπου βρίσκεται το ακίνητο.

• Σε νησιά που δεν έχει καθοριστεί για τα εκτός σχεδίου τιμή ζώνης υπάρχει το ερώτημα αν θα αναζητηθούν την μικρότερη τιμή ζώνης που ισχύει εκτός σχεδίου στην Περιφέρεια ή αν θα πάνε με την τιμή που ισχύει για εντός σχεδίου ή εντός οικισμού στο κοινοτικό ή δημοτικό διαμέρισμα.

**87. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΕΞΑΡΤΗΜΕΝΟ Απαιτείται:**

α) Για τις δηλώσεις αυθαιρέτων: άρθ.24 παρ.2.β.: Στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατό να ανευρεθεί ... και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο, υποβάλλεται τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ' 87).., - (Στ'6): Σε κτίρια με οικοδομική άδεια δεν απαιτείται εξαρτημένο τοπογραφικό διάγραμμα στη β' φάση, ενώ υποβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, καθώς και σε κάθε περίπτωση κτίσματος ή κατασκευής στις εκτός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς χωρίς σχέδιο,

β) Για τις Βεβαιώσεις για μεταβίβαση: στο άρθρο 49 παρ.15 του νόμου 4030/11 που ψηφίστηκε για την άδεια δόμησης προβλέπεται ότι: *Η βεβαίωση του μηχανικού που προβλέπονται στο άρθρο 23 παρ.4 του ν.4014/2011, συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από κρατικό σύστημα συντεταγμένων, δηλαδή για όλες τις μεταβιβάσεις είτε είναι εντός ή εκτός σχεδίου, και είτε έχουν άδεια ή όχι. – αναμένεται όμως και νέα τροποποίηση*

88. **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ: (Θ'4):** Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά.

**(Θ'4) :** Στην περίπτωση κτιρίου με οικοδ. άδεια όπου έχουν γίνει αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της κάλυψης της δόμησης και του ύψους της οικοδ. άδειας, **αλλά όχι καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής, εάν δεν επιθυμούμε την υπαγωγή στην παρ.2 του άρθρου 26 του ν.4014/11, αλλά στη ρύθμιση του άρθρου 24 του νόμου:** Κατ' αρχήν Διαπιστώνονται οι υπερβάσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδ. άδειας. Σε κάθε περίπτωση η ύπαρξη μη νόμιμης κατασκευής σχετίζεται με την οικοδομική άδεια και όχι με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της περιοχής. Το παράβολο που πρέπει να καταβληθεί υπολογίζεται από τη συνολική επιφάνεια των υπερβάσεων. Στη συνέχεια ταξινομούνται οι υπερβάσεις και ομαδοποιούνται ανά αυτοτελή ιδιοκτησία αυτές που έχουν τις ίδιες κατηγορίες υπέρβασης (πχ κάλυψη, δόμηση, κλπ). Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά.

**Συγκεκριμένα το μέγεθος υπέρβασης διαιρείται με το αντίστοιχο μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος στην περιοχή, πχ:**

Τετραώροφη οικοδομή με βάση οικοδομική άδεια ύψους 12μ

Έχει κατασκευαστεί ένας παραπάνω αυθαίρετος όροφος ύψους 3μ

Επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή 27μ

**Ποσοστό υπέρβασης ύψους  $3/27 = 0,111$  δηλ. 11% <20%.**

Επομένως το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της επιφάνειας του αυθαίρετου ορόφου (εκτός των άλλων συντελεστών που υπολογίζονται αναλόγως) **επιβαρύνεται με συντελεστή 6.α = 1,2**, επειδή παραβιάζονται τα μεγέθη της οικοδομικής άδειας.

**Σχόλια & συμπεράσματα για τη (Θ'4):**

1. Οι υπερβάσεις (τα αυθαίρετα) κρίνονται σε σχέση με την άδεια,
2. Είτε υπάρχει είτε όχι υπέρβαση των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της περιοχής, ίση παράβαση θα υπολογίζεται με ίδιο συντελεστή επιβάρυνσης,
3. Υπέρβαση πχ 200 τμ σε κτίριο που ανήκει σε ένα ιδιοκτήτη με επιτρεπόμενο συντελεστή 400τμ η υπέρβαση είναι **50%**, ενώ αν στο ίδιο κτίριο είναι 4 οριζόντιες συνιδιοκτησίες που έχουν 50τμ η κάθε μία, η υπέρβαση είναι **12,5% < 50%**, δηλαδή **για μικρότερες ιδιοκτησίες οι συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου είναι ευνοϊκότεροι.**
4. Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης εκτός σχεδίου από κτίριο Βιομηχανίας 3.600τμ σε κτίριο γραφείων με επιτρεπόμενο συντελεστή 600τμ, ιδιοκτησίας ενός η υπέρβαση του συντελεστή είναι **500% > 200%**, αν όμως αποτελείται από 4 ίσες οριζόντιες συνιδιοκτησίες 900τμ η υπέρβαση για κάθε μία είναι **125% < 200%**
5. Δεν απαντάται μεν, αλλά φαίνεται να γίνεται αποδεκτή η επιλογή να πάει με δήλωση (άρθρο 24) αντί με νομιμοποίηση (άρθρο 26 παρ.2)



89. **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΑ Σε κάθετη ή οριζόντια συνιδιοκτησία:** Αν ένας συνιδιοκτήτης δεν έχει κτίσει και εφόσον από τη δήλωση αυθαιρέτου του άλλου θίγεται ο συντελεστής ή η κάλυψη που δικαιούται, **δεν υπάρχει σχετική ρύθμιση από το νόμο**, όπως υπήρχε για τις δηλώσεις του Ν.3843/10, επομένως αφαιρούνται από το συντελεστή ή την κάλυψη του συνιδιοκτήτη και είναι Αστική διαφορά που επιλύεται από τα Δικαστήρια.

**Ο αυξητικός συντελεστής κάλυψης, δόμησης, κλπ, υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει άδεια και υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών της περιοχής.**

**Η διάταξη του άρθ.51 παρ.2 του Ν.4030/11 που προστέθηκε στο τέλος της παρ.2.δ. του άρθ.24 αναφέρεται μόνο στο πως θα υπολογισθεί το πρόστιμο και όχι στο συντελεστή του συνιδιοκτήτη που δεν έχει κτίσει.**

90. **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΗ ΔΟΜΗΣΗΣ: (Θ'4):** Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας **τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά. βλέπε παράδειγμα στο θέμα Υπέρβαση Όρων Δόμησης**

**-Ο αυξητικός συντελεστής κάλυψης, δόμησης, κλπ, υπολογίζεται μόνο όταν υπάρχει υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών αφού τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στο ΦΚΑΚ & ΥΕΕΠ για τον υπολογισμό των συντελεστών του προστίμου, αφορούν στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (παράρτημα Εγκ.13/11) ή σε εκείνα που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής αν είναι ευνοϊκότερα (Γ'2)**

**Άρθρο 24 παρ.2.δ: Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση οι συντελεστές του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις. Η περίπτωση αυτή προφανώς εφαρμόζεται όταν υπάρχει άδεια και μόνο σε οριζόντιες ή κάθετες συνιδιοκτησίες, με βάση και την Ε'2**

**- (Ε.2) Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο συντελεστή που αναλογεί στη συνολική υπέρβαση δόμησης ανά αυτοτελή λειτουργικά ιδιοκτησία. Διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών αθροίζεται το σύνολο των υπερβάσεων ανά κατηγορία αυθαιρέτων.**

**- Αλλά σαφώς δεν αφορά σε εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτησίες αφού όλοι είναι συγκύριοι έστω και αν πρόκειται για λειτουργικά αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Επομένως είναι λανθασμένη η απάντηση (Β.12) σε σχέση με το ερώτημα.**

**- Επίσης δεν ωφελεί και δεν μπορεί να γίνει στην περίπτωση που υπάρχει μόνο ένας ιδιοκτήτης για όλες τις λειτουργικά ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, διότι δεν αλλάζει το αποτέλεσμα και δεν μπορεί να γίνει κλιμακωτά η υπέρβαση του συντελεστή, όπως αναφέρεται λανθασμένα στο ερώτημα της (Ε.2) δεδομένης και της (Η'8).**

**91. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ:** Ο συντελεστής 6 για την αύξηση του ύψους εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις σε σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή του ακινήτου (Εγκ.13/11 παρ.Α.2).

**(Θ'4):** Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας **τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά. βλέπε παράδειγμα στο θέμα Υπέρβαση Όρων Δόμησης**

Ελέγχεται η υπέρβαση καθ' ύψος ως προς **το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ιδεατό στερέο**, σε εκατοστά, σε όλες τις περιπτώσεις αυθαιρέτων (είτε έχουν άδεια είτε όχι), και ως βάση υπολογισμού λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια (εμβαδόν) του αυθαίρετου τμήματος (Εγκ.13/11)

Σημειωτέον ότι στα **Εκτός σχεδίου σε περίπτωση κατασκευής στέγης το επιτρεπόμενο ύψος προσαυξάνεται με το ύψος της στέγης.**

Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους σε οικοδομή με οικοδομική άδεια **δεν θα προσμετράται το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί.** (τροπ. άρθρο 24 παρ.25)

-Δώμα που έχει ενταχθεί στο Ν.3843/10, εφόσον έχει υπέρβαση ύψους, δηλώνεται με το Ν.4014/11 ως υπέρβαση ύψους (**Β'1**)

**Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφιστάμενων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής της υπέρβασης δόμησης, αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% του επιτρεπόμενου ύψους.** (τροπ. άρθρο 24 παρ.6 προσθ. με άρθ.51 παρ.3 Ν.4030/11 & Στ'1)

**Αυτό που προκύπτει από τη διάταξη αυτή είναι ότι σε κάθε όροφο που έχουμε υπέρβαση ύψους θα παίρνουμε αυτούς τους συντελεστές, σε σχέση με το ύψος που είχαν στην την άδεια, και όχι σε σχέση με το επιτρεπόμενο της περιοχής.**

Ειδικά για πολυώροφα κτίρια και εφόσον η συνολική υπέρβαση του ύψους εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου είναι υπόχρεες κατά το τμήμα που τους αναλογεί.

Το ποσοστό υπέρβασης ύψους **στα εντός σχεδίου** υπολογίζεται βάσει του συνολικού μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους χωρίς τη στέγη, εκτός αν η υπέρβαση οφείλεται μόνο στην υπέρβαση του ύψους της στέγης. **Στα εκτός σχεδίου** υπολογίζεται με τη στέγη.

**92. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ:** Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης (7) λαμβάνεται μόνο όταν υπάρχει άδεια και μόνο όταν δημιουργείται υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης της περιοχής.

**(Θ'4):** Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας **τα μεγέθη των υπερβάσεων – παραβάσεων που διαπιστώθηκαν ανά αυτοτελή ιδιοκτησία συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολείπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά. βλέπε παράδειγμα στο θέμα Υπέρβαση Όρων Δόμησης**

-Ειδικά για τα εκτός σχεδίου η κάλυψη συγκρίνεται με την κάλυψη που προβλέπεται για τη συγκεκριμένη χρήση κτιρίου (για κατοικίες η μέγιστη κάλυψη είναι ίση με τον επιτρεπόμενο συντελεστή)

-Σε περίπτωση πολλών ορόφων η υπέρβαση κάλυψης λαμβάνεται σε κάθε όροφο για κάθε τμήμα που παραβιάζει την κάλυψη

**93. ΥΠΕΡΒΑΣΕΙΣ ΛΟΓΩ ΕΝΤΑΞΗΣ σε ΡΥΜΟΤΟΜΙΚΟ (Θ'11):** Κτίριο που όταν κατασκευάστηκε ήταν εκτός σχεδίου και είχε οικοδομική άδεια αλλά κατασκευάστηκαν και υπερβάσεις. Μετά την ένταξη σε ρυμοτομικό σχέδιο κάποια τμήματά του βρίσκονται εντός προκηπίου ή εντός υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια και έτσι δημιουργούνται επιπλέον υπερβάσεις που τις δημιουργεί το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και οι διατάξεις του. **Εάν τα τμήματα του βρίσκονται εντός προκηπίου ή εντός υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια είναι αυθαίρετα επιβάλλονται οι αυξητικοί συντελεστές και για τις υπόλοιπες παραβάσεις διερευνάται η δυνατότητα υπαγωγής στην παρ.2 του άρθρου 26 του Ν.4014/11.**

**94. ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ:**

**α. που έχει ρυθμιστεί για αλλαγή χρήσης με το ν.3843/10 και βρίσκεται πάνω από 1,50μ. από την στάθμη του εδάφους:** Δεδομένου ότι στη ρύθμιση του ν.3843/10 υπάγονται αλλαγές χρήσεις, που έχουν γίνει σε χώρο εντός του νομίμου όγκου κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια θεωρούμε ότι η ανωτέρω παράβαση προέκυψε από τη μη ολοκλήρωση της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια (και όχι λόγω λανθασμένης τοποθέτησης της οικοδομής σε σχέση με τη στάθμη του εδάφους). **Επομένως πρόκειται για παράβαση της κατηγορίας 13. (Β'25)**  
Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους σε οικοδομή με οικοδομική άδεια **δεν θα προσμετράται το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από την μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί. (τροπ.-προσθ. άρθ.24 παρ.25)**

**β. β' υπόγειο που είναι αυθαίρετο (σε νόμιμο κτίριο) με βοηθητική χρήση (αποθήκη) βυθισμένο στο έδαφος:** Θα υπολογιστεί με το μειωτικό συντελεστή εφ' όσον είναι υπόγειος βοηθητικός χώρος **και αν δεν εμπίπτει στην παρ.1Ββ, του άρθρου 7, του ν.1577/85, επιφέρει και υπέρβαση στη δόμηση του ακινήτου και υπολογίζεται ο αντίστοιχος συντελεστής (Β'11)**

**γ. (Θ'7):** Υπόγειο που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά **παίρνει μειωτικό συντελεστή 0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει, εφόσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική)**

**95. ΧΙΟΝΟΔΡΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ Άρθ.24 παρ.21:** Σε κάθε περίπτωση στις διατάξεις του παρόντος κεφαλαίου υπάγονται κατασκευές και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν χαρακτηριστεί από το Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης (Β 1138) αναπτυγμένοι πυρήνες μαζικού τουρισμού εντός ευρύτερων αναπτυσσόμενων περιοχών με περιθώρια ανάπτυξης εναλλακτικού τουρισμού, καθώς και σε υφιστάμενα χιονοδρομικά κέντρα των περιοχών του άρθρου 4 παρ. Β2 και Β3 του παραπάνω Ειδικού Πλαισίου περιοχές που έχουν αναγνωρισθεί από

τον Ε.Ο.Τ. ως χιονοδρομικά κέντρα, εφόσον ανεγέρθηκαν ή εγκαταστάθηκαν από φορείς του Δημοσίου, των Ο.Τ.Α., καθώς και από αθλητικούς και ορειβατικούς συλλόγους μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα.

**Η διάταξη αυτή κατισχύει των οριζομένων στο άρθρο.23 παρ.3, διότι πρόκειται για ειδική διάταξη (Ε'4)**

**96. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ & ΧΡΗΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ– Άρθρο.24 παρ.1.α: Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδ. άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδ. άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ.3 του άρθρο. 23.**

-Στο συντελεστή 3 του ΦΚΑΚ & ΥΕΕΠ Δηλώνεται η πραγματική χρήση που έχει το αυθαίρετο ή η χρήση με βάση την οικοδομική άδεια αν έχει. Στο 3.α δηλώνεται η κύρια & μοναδική κατοικία\* ή μεταποίηση πρωτογενούς τομέα βιοτεχνίες – βιομηχανίες (γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές ιχθυοκαλλιεργητικές), δηλαδή αγροτοβιομηχανικών μονάδων που αξιοποιούν προϊόντα της πρωτογενούς παραγωγής (με κινητήρια ισχύ που δεν υπερβαίνει τα 80 KW ή η θερμική ισχύς τους τα 50 KW) μονάδες μεταποίησης τροφίμων και αγροτική αποθήκη ή ποιμνιοστάσιο (Γ'12)

-Άρθρο 26 παρ.5 Ν.4014/11: Σε κτίρια ή συγκροτήματα κτιρίων, τα οποία έχουν ανεγερθεί με νόμιμη οικοδομική άδεια με χρήση εμπορικού κέντρου, επιτρέπονται όλες οι κατά κανόνα χρήσεις γης, που επιτρεπόταν σύμφωνα με τις ειδικές πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, με την επιφύλαξη ειδικών μεταβατικών διατάξεων.