

111103 ΘΕΜΑΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΘΕΙ

Είναι χρήσιμο να επισημάνουμε τα ζητήματα που έχουν διευκρινισθεί μέχρι σήμερα από το Υπουργείο, με βάση την Εγκ.13/11 και τις Β΄ & Γ΄ Ερωτοαπαντήσεις που αναρτήθηκαν στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ ή και όσα δεν έχουν διευκρινισθεί.

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 η άδεια λυόμενου έστω και αν δεν εφαρμόστηκε σωστά.*

Δεν αποτελεί όμως οικοδομική άδεια η Β΄ ή η Γ΄ φάση εξαίρεσης του Ν.1337/83

2. **ΑΙΤΗΣΗ:** Υποβάλλει ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης ή συνιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, (Άρθρο 24 παρ.2 Ν.4014/11) Στα εξ' αδιαιρέτου αρκεί η δήλωση του ενός συνιδιοκτήτη

3. **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» και 4 «Αλλαγή χρήσης» (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 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 για ξενοδοχεία, Βιομηχανίες, κλπ, ή
- αν απαιτείται εκτέλεση νέων εργασιών για τη νέα χρήση, πχ μετατροπή καταστήματος σε φροντιστήριο με νέα διαρρύθμιση, πυρασφάλεια και αλλαγή όψης, 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 τις πολεοδομικές δ/ξεις, δεν ήταν υποχρεωτική η υποβολή δηλώσεων και η καταβολή της προβλεπόμενης ειδικής εισφοράς, & θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες με το άρθρ.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, με την οποία έγινε αποδεκτή η Γνωμ. της Νομικής Δ/σης 24/90, Εγκ-19/89 & Απόφ. ΣτΕ-2942/89]

4. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΥ ΕΝΤΑΧΘΗΚΕ ΣΤΟ Ν.3843/10:

- Χώρος 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)
 - Δεν προβλέπεται συμψηφισμός του ειδικού προστίμου του Ν.3843/10 με το πρόστιμο του Ν.4014/11,(Β'3)
5. **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)
 6. **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). Εδώ πρέπει να διευκρινισθεί από το Υπουργείο ότι δεν θα πληρωθεί πρόστιμο για το τμήμα που προκύπτει ότι έχει εκδοθεί άδεια.
 7. **ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ ΔΗΛΩΘΕΝΤΑ:** με το Ν.1337/83 ή το Ν.720/77 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)
 8. **ΒΟΗΘΗΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ:** Ορίζονται με το άρθρο 2 παρ.3 του Κτιριοδομικού, και είναι εύκολο να συμπληρωθεί με Απόφαση Υπουργού για όσους χώρους θεωρεί το Υπουργείο ότι πρέπει να χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί
 9. **ΔΗΛΩΣΗ:** 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
 10. **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)
 11. **ΔΙΑΡΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΕΣΩΤΕΡΙΚΕΣ:** η αλλαγή διαρρύθμισης δεν αναφέρεται στη Βεβαίωση του Μηχανικού (Β' 29) και έτσι δεν είναι υποχρεωτικό να υπαχθούν στις δηλώσεις του Ν.4014/11 (Γ'19). Βέβαια το γεγονός ότι δεν θα ελέγχονται για τη χορήγηση βεβαιώσεων, δεν σημαίνει ότι είναι και νόμιμες οι εκτεταμένες εργασίες διαρρύθμισης, με βάση το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ.

12. **ΔΩΜΑ ΜΕ ΚΛΕΙΣΜΕΝΟ ΧΩΡΟ, ΔΙΠΛΑ ΣΤΗΝ ΑΠΟΛΗΞΗ:** Είναι υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός θεωρείται τμήμα ορόφου. (Β'14)
Δώμα που έχει ενταχθεί στο Ν.3843/10, εφόσον έχει υπέρβαση ύψους, δηλώνεται με το Ν.4014/11 ως υπέρβαση ύψους (Β'1)
Εάν υπάρχει οριζόντια συνιδιοκτησία και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης η αίτηση από τον ιδιοκτήτη χωρίς συναίνεση των υπολοίπων.
13. **ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ μέχρι 20,00τμ:** Αφορά μόνο σε υπέρβαση δόμησης είτε ενός χώρου ή του αθροίσματος περισσότερων αυθαίρετων κατασκευών της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, εφόσον δεν υπάρχει άλλη αυθαιρεσία, 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)
14. **ΕΞΩΣΤΕΣ:** Το άθροισμα των αυθαίρετων εξωστών υπάγεται στην κατηγορία 13, υπολογίζεται το ειδικό πρόστιμο και εφαρμόζονται οι αυξητικοί συντελεστές των κατηγοριών 5 (υπέρβαση δόμησης), 8 και 9 εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις
15. **ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΑ ΜΕΓΕΘΗ:** Τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στο φύλλο καταγραφής της αυθαίρετης κατασκευής, για τον υπολογισμό των συντελεστών του προστίμου, αφορούν στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή σε εκείνα που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής αν είναι ευνοϊκότερα (Γ'2)
16. **ΖΟΕ:** αυθαίρετα που βρίσκονται σε ΖΟΕ επιτρέπεται να δηλωθούν αφού δεν περιλαμβάνονται στις ζώνες του άρθρου 23 παρ.3, εκτός εάν οι διατάξεις του ΠΔ της ΖΟΕ περιλαμβάνουν και καθορίζουν ζώνες – περιοχές που εμπίπτουν στις ζώνες του άρθρου 23 παρ.3, του Ν.4014/11 (Γ' 23). Πχ η Ζώνη Β1 του ΠΔ της Λαυρεωτικής είναι ζώνη απολύτου προστασίας αρχαιολογικών χώρων και απαγορεύεται η δόμηση. Ίσως όμως πρέπει να διερευνηθούν και οι υπόλοιπες περιοχές της ΖΟΕ αυτής όπου απαγορεύθηκε ακόμη και η αποπεράτωση νόμιμων κτιρίων, μετά από κάποιο μεταβατικό όριο.
17. **ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ:** οι ημιυπαίθριοι που κατασκευάζονται αυθαίρετα σε νόμιμο κτίριο που υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους υπολογίζονται ως υπέρβαση δόμησης (Γ'14) και ίσως κύριοι χώροι. **Κατά τη γνώμη μου μπορούν να χαρακτηρισθούν ως βοηθητικοί εφόσον παραμένουν ανοικτοί.**
Το βέβαιο είναι ότι με όλους τους ΓΟΚ οι Η/Μ υπολογίζονται στον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, με μόνη εξαίρεση το ποσοστό που προβλέπει ο ΓΟΚ '85 (το 15% σήμερα).
- Προφανώς εδώ η απάντηση αναφέρεται στη συγκεκριμένη ερώτηση, και είναι σωστό ότι θα υπολογισθούν σαν υπέρβαση δόμησης (στο συντελεστή 5), σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.Α.1 & Α.2. του ΓΟΚ '85.
 - Αν δεν έχει εξαντληθεί ο επιτρεπόμενος συντελεστής δεν θα μπαίνει ο αυξητικός συντελεστής 5 (υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή), **αλλά θα δηλώνονται σαν βοηθητικοί χώροι οι οποίοι μετρούν στο συντελεστή δόμησης και μπορούν να νομιμοποιηθούν.**

18. ΗΜΙΨΠΑΙΘΡΙΟΣ ΝΟΜΙΜΟΣ ΠΟΥ ΕΧΕΙ ΚΛΕΙΣΤΕΙ (ο οποίος προβλέπεται στην άδεια): υπολογίζεται μόνο ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης (Γ'25). Με την απάντηση αυτή διορθώνεται μάλλον η απάντηση (Β'2) που έλεγε ως κύριος με αλλαγή χρήσης

19. 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 βάση 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.

20. 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 από αυτό όμως σε κάποιες περιπτώσεις πρέπει να δηλωθούν

21. ΛΥΟΜΕΝΟ: Σήμερα ισχύει το ΠΔ/29-8-96 ΦΕΚ-1032/Δ/96 «Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης για εγκατάσταση λυομένων κατοικιών με προκατασκευασμένα στοιχεία». Οι τύποι του Λυόμενου εγκρίνονται με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, ύστερα από γνώμη του Κεντρικού ΣΧΟΠ και πρέπει να είναι σύμφωνοι με τις εγκεκριμένες προδιαγραφές.

22. 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, (Γ'22), όπως επίσης και η Απόφ.7587/04 που καθορίζει συγκεκριμένα μεγέθη μικρών παραβάσεων που μπορούν να εξαιρεθούν με απλούστερη διαδικασία. (Εγκ.14/11) **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,**

Αυτό είναι χρήσιμο, δεδομένου ότι μπορούν να αντιμετωπισθούν και θέματα που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

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, καθ' υπέρβαση ή παράβαση των οριζόμενων 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.

Επίσης δεν μπορούν να εξαιρεθούν της κατεδάφισης με τις Δ/ξεις του άρθρου 9 παρ.8:

- η μη τήρηση αντισεισμικού αρμού
- το κλείσιμο των ημιπαιθρίων 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 μπαγκαλόους, 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 αυτοτελεία του, ως προς τη δομή και τη χρήση του. (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.**

23. **ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ:** 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 άρθρο 26 παρ.2 του νόμου και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο ούτε ασφαλιστικές εισφορές **αναδρομικά** (άρθρο 24 παρ.22) (Γ'8)

Επίσης 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 (Γ'5)

Αυτό φαίνεται ότι αυτή τη στιγμή αντιμετωπίζεται με δύο δηλώσεις και 2 παράβολα για το ίδιο ακίνητο.

Στην περίπτωση που δεν πληρώνεται πρόστιμο, αλλά μόνο το παράβολο, το πιθανότερο είναι ότι πρέπει να πληρωθεί το ΙΚΑ για τα τμήματα που νομιμοποιούνται, εκτός αν έχει πληρωθεί οπότε συμψηφίζεται. - πρέπει να απαντηθεί

Τέθηκε ερώτημα αν ισχύει το άρθρο 8 παρ.8.5 του Ν.1512/85 Φαίνεται να μην ισχύει και το θέμα πρέπει να διευκρινισθεί.

Κατά τη γνώμη μου δεν ισχύει, επειδή η δυνατότητα νομιμοποίησης όσων ήταν σύμφωνα με τις διατάξεις του χρόνου κατασκευής τους και εντός σχεδίου προ του '85 έχει καλυφθεί με το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ και με το Ν.4014, με πληρωμή του παράβολου, **κυρίως δε επειδή το άρθρο 32 του Ν.4014/11, αναφέρει ότι : «Άρθρο 32 Καταργούμενες Διατάξεις: Καταργείται κάθε γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει διαφορετικά τα θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.»**

24. **ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ** - Ο συντελεστής παλαιότητας:

- Προσδιορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού, (Γ'17)
- 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 διευκρίνηση ότι **η παλαιότητα κάθε τμήματος (το οποίο υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας)** αποδεικνύεται με δημόσια έγγραφα, αεροφωτογραφίες & επικουρικά με οποιοδήποτε έγκυρο στοιχείο (π.χ. συμβόλαια, ΙΚΑ, τιμολόγια αγοράς υλικών κλπ), πλην της βεβαίωσης Δημάρχου, η οποία δεν είναι αποδεκτή (Β'13)
- υπολογίζεται και για κατασκευές που εμπίπτουν στην κατηγορία 13, εφόσον τεκμηριώνεται η παλαιότητα (Γ'20)
- από το Ν.4014 δεν προβλέπονται συνέπειες σε περίπτωση που αποδεικνύεται η παλαιότητα της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία δεν έχει δηλωθεί στο Ε9

25. **ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΠΛΑΓΙΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ & ΠΡΑΣΙΑΣ**: Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται μόνο ως προς τις υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, ότι πάνε σαν παραβίαση πρασιάς Για την πλάγια απόσταση που στα εκτός σχεδίου δεν είναι Δ κατά ΓΟΚ, προκύπτει ότι ισχύει το ίδιο με την παραβίαση του Δ (Παράρτημα Εγκ.13)

26. **ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΙ ΟΙΚΙΣΜΟΙ**: Σε παραδοσιακούς οικισμούς επιτρεπόταν η ρύθμιση παραβάσεων με το ν.3843/10, αλλά δεν υπάρχει καμία παρόμοια δυνατότητα στο ν.4014/11, όπως ορίζεται στο άρθρο 23, παρ.3, εδαφ. στστ του νόμου (Εγκ.13/11 παρ.Α.Π.1)

27. **ΠΑΤΑΡΙΑ**: Εφόσον είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5 (Γ'21)

28. **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)

29. **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
και στη συνέχεια μπορείτε να αναζητήσετε τα ΦΕΚ από την ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου
30. **ΣΟΦΙΤΕΣ:** Εφόσον είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5 (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 μεγαλύτερο των 2,40μ είναι κύριος χώρος. Και στις δύο περιπτώσεις υπολογίζεται ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης και ενδεχόμενα ύψους. Πέραν αυτού οι βοηθητικοί χώροι ορίζονται με το άρθρο 2 παρ.3 του Κτιριοδομικού, και είναι εύκολο να συμπληρωθεί με Απόφαση Υπουργού για όσους χώρους θέλει το Υπουργείο να χαρακτηρίζονται ως βοηθητικοί
31. **ΣΤΕΓΗ ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟ ΧΩΡΟ:** εμπίπτει στην κατηγορία 13 (με αναλυτικό) και εμπίπτει στην υπέρβαση ύψους 6 (Γ' 11)
32. **ΤΙΜΗ ΖΩΝΗΣ:** Αναζητείται η τιμή ζώνης που ίσχυε στις 21-9-2011 από τις Εφορείες ή από την Ηλεκτρονική Διεύθυνση
http://www.gsis.gr/ANTIKEimENIKES_AXIES_2007/PERIFEREIES.html Σε περίπτωση που δεν υπάρχει τιμή ζώνης στη θέση του ακινήτου εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ.7, του άρθρου 24, του νόμου. (Β'22) Ως Δημοτικό διαμέρισμα λαμβάνεται η περιοχή που ταυτίζεται χωρικά με την Κοινοτική ή τη Δημοτική κοινότητα.
33. **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΑ:** 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 του συνιδιοκτήτη και είναι Αστική διαφορά που επιλύεται από τα Δικαστήρια.
34. **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΥΨΟΥΣ:** δώμα το οποίο είχε ενταχθεί στον Ν.3843/2010 και έχει και παράβαση ύψους, υπολογίζεται ως υπέρβαση ύψους και εντάσσεται στη ρύθμιση του ν. 4014/11. (Β'1)
35. **ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ:** Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης (7) λαμβάνεται για τα αυθαίρετα που υπερβαίνουν την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής

36. ΥΠΟΓΕΙΟΣ ΧΩΡΟΣ:

- 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. (B'25)**
Σχόλιο: Ενδεχομένως θα έπρεπε να υπολογισθεί επιπλέον πρόστιμο για παράβαση του ύψους

- **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.1Bβ, του άρθρου 7, του ν.1577/85, επιφέρει και υπέρβαση στη δόμηση του ακινήτου και υπολογίζεται ο αντίστοιχος συντελεστής (B'11)