

## Χρήσιμες Ερωτο-Απαντήσεις για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων Κατασκευών (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

### 1. Ποια αλλαγή έχει επέλθει από 21.9.2011 σχετικά με τις μεταβιβάσεις, τις αγοραπωλησίες και γενικά σύσταση κάθε εμπράγματος δικαιώματος;

Από 21.09.2011 απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης (άρθρο 23, παράγραφος 1).

Παράλληλα, ορίζονται (άρθρο 23, παράγραφος 2) κατηγορίες αυθαίρετων κατασκευών που εξαιρούνται αυτής της απαγόρευσης μεταβίβασης, μεταξύ των οποίων, αυτές οι οποίες ρυθμίζονται στο πλαίσιο του αναφερόμενου νόμου.

### 2. Γιατί με αφορά ο παρών νόμος περί ρύθμισης αυθαιρέτων;

Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τις 21.09.2011 και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις (άρθρο 23, παράγραφος 4). Για το λόγο αυτό, ορθό θα ήταν όλοι οι πολίτες-ιδιοκτήτες που έχουν οποιαδήποτε αβεβαιότητα ως προς τη συμφωνία της ιδιοκτησίας τους με τη νόμιμη οικοδομική άδεια να ελέγξουν το ακίνητό τους, αφενός για να μη βρεθούν προ δυσάρεστων εκπλήξεων σε μια μελλοντική μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος και αφετέρου διότι το χρονικό περιθώριο ένταξης στη ρύθμιση είναι περιορισμένο.

### 3. Ποιο το όφελος ένταξης στη ρύθμιση περί αυθαιρέτων;

Με την ένταξη στη ρύθμιση εξασφαλίζεται η δυνατότητα μεταβίβασης και σύστασης εμπράγματος δικαιώματος, ενώ αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 24, παράγραφος 1).

### 4. Ποιες περιπτώσεις μη-νόμιμων κατασκευών δεν εμπίπτουν στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων; Τι θα συμβεί με αυτές;

Δεν ρυθμίζονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε δάσος, αιγιαλό, καταπατημένο χώρο, κοινόχρηστο χώρο, ζώνη ασφαλείας, δημόσιο κτήμα, αρχαιολογικό χώρο στον οποίο απαγορεύεται η δόμηση, ρέμα, κοντά σε κορυφογραμμή και σε διατηρητέο κτίριο (άρθρο 23, παράγραφος 3). Οι κατασκευές αυτές παραμένουν άμεσα κατεδαφιστές.

**5. Ως ιδιοκτήτης κάποιας μη-νόμιμης κατασκευής, τί πρέπει να κάνω αν επιθυμώ την ένταξή της στις ρυθμίσεις περί αυθαιρέτων;**

Ο πολίτης απευθύνεται σε μηχανικό που έχει πρόσβαση στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ. Ο μηχανικός κάνει αυτοψία, αναλαμβάνει τη συλλογή των στοιχείων που απαιτούνται για την συμπλήρωση της αίτησης υπαγωγής στη ρύθμιση και υπολογίζει το «προσωρινό πρόστιμο». Ανάλογα με τη θέληση του πολίτη για το χρονικό περιθώριο ολοκλήρωσης της ρύθμισης, οι περαιτέρω ενέργειες περιγράφονται στη «Διαδικασία ένταξης στη ρύθμιση».

**6. Η μη-νόμιμη κατασκευή μου είναι σε σημείο, για το οποίο εκκρεμεί απόφαση σχετικά με το αν είναι δασικό ή όχι. Μπορώ να το δηλώσω;**

Ναι. Το ακίνητο μπορεί να δηλωθεί. Αν όμως προκύψει –βάσει των δασικών χαρτών- ότι βρίσκεται σε δασική έκταση, τότε αυτομάτως εξαιρείται της διαδικασίας ρύθμισης (σε όποιο στάδιο και αν βρίσκεται αυτή).

**7. Πώς καθορίζεται το ύψος του ενιαίου ειδικού προστίμου;**

Το ύψος του προστίμου προκύπτει από ένα εύρος παραγόντων που εξασφαλίζουν κατά το δυνατό δίκαιο, αναλογικό και διαβαθμισμένο αποτέλεσμα υπολογισμού. Οι παράγοντες που καθορίζουν το πρόστιμο βρίσκονται στο «Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής και υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου», ενώ ορίζονται κατ' αποκοπή πρόστιμα για ειδικές κατηγορίες αυθαιρεσιών (άρθρο 24, παράγραφος 6). Επίσης, σε περίπτωση εφάπαξ καταβολής εντός της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης παρέχεται έκπτωση 20%.

Στη «Διαδικασία ένταξης στη ρύθμιση» ορίζεται η διαφορά μεταξύ προσωρινού και τελικού προστίμου.

**8. Ποιο είναι το ύψος του αρχικού παραβόλου;**

Το ύψος του αρχικού παραβόλου κυμαίνεται από 500€ έως 6.000€, ανάλογα με την επικρατούσα χρήση και επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής/χρήσης (άρθρο 24, παράγραφος 2γ).

**9. Σε πόσες δόσεις μπορώ να αποπληρώσω το σύνολο του προστίμου; Τί θα γίνει αν καθυστερήσω την καταβολή των δόσεων;**

Ο αριθμός των δόσεων καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου καθορίζεται σύμφωνα με δήλωση του ενδιαφερομένου στην αίτηση του, ως εξής :

1) για ακίνητα κατοικίας : είκοσι οχτώ (28) μηνιαίες ή δέκα (10) τριμηνιαίες δόσεις

2) για ακίνητα άλλης χρήσης : τριάντα τέσσερις (34) μηνιαίες ή δώδεκα (12) τριμηνιαίες δόσεις.

Επίσης, σε περίπτωση που το ποσό του προστίμου μετά την καταβολή του παραβόλου είναι μικρότερο των τετρακοσίων (400) ευρώ καταβάλλεται εφάπαξ χωρίς έκπτωση μέχρι τις 31.12.2011.

Η καθυστέρηση των δόσεων επιφέρει προσαύξηση 1% ή 3% κατά περίπτωση για κάθε μήνα καθυστέρησης, ενώ σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής της πρώτης δόσης ή μη καταβολής τριών συνεχόμενων δόσεων ο υπόχρεος εκπίπτει του δικαιώματος της υπαγωγής στη ρύθμιση (άρθρο 24, παράγραφος 8).

#### **10. Τι συμβαίνει αν δεν υποβληθεί δήλωση της μη-νόμιμης κατασκευή μου;**

Αν δεν υποβληθεί δήλωση ή αν δεν περατωθεί εμπρόθεσμα η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, εφαρμόζονται οι ισχύουσες, περί αυθαιρέτων, διατάξεις για την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή την επαναφορά της χρήσης που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια, τα δε πρόστιμα που επιβάλλονται υπολογίζονται ως εξής:

- α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αντικειμενικής αξίας του αυθαιρέτου και
- β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί αυτής της αξίας (*άρθρο 27, παράγραφος 1*).



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

**Β' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων Κατασκευών  
(Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)**

- 1) **Εάν υπάρχει δώμα το οποίο είχε ενταχθεί στον Ν.3843/2010 και έχει και παράβαση ύψους, τότε πώς υπολογίζεται ;**  
Υπολογίζεται ως υπέρβαση ύψους και εντάσσεται στη ρύθμιση του ν. 4014/11.
- 2) **Ημιυπαίθριος χώρος, που δηλώνεται με τον ν. 4014/11 υπολογίζεται ως κύριος με αλλαγή χρήσης ή βοηθητικός με αλλαγή χρήσης ;**  
Ως κύριος χώρος με αλλαγή χρήσης.
- 3) **Για χώρους, που εντάχθηκαν στο ν. 3843/2010 και για τους οποίους πληρώνονται κανονικά οι δόσεις, αλλά συμφέρει να ενταχθούν στο ν. 4014/11 συμφηφίζονται τα ειδικά πρόστιμα;**  
Όχι, δεν προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου.  
Η παραπάνω ερώτηση διορθώνεται ως εξής:  
**Σε περίπτωση που έχω υπαχθεί στο Ν. 3843/2010 και δεν έχει γίνει περαίωση της διαδικασίας μπορώ να υπαχθώ στον Ν. 4014/11 με συμφηφισμό του προστίμου;**  
Ναι. Στην παρ. 11 του άρθρου 24 του 4014/11 το εδάφιο «καταβληθέντα ποσά προστίμων και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων συμφηφίζονται με το ποσό του ενιαίου προστίμου..» αφορά και τις διατάξεις του Ν. 3843/10 που στις περιπτώσεις μη περαίωσης της διαδικασίας μπορούν να υπαχθούν στο Ν. 4014/11 με την υποβολή των δικαιολογητικών του άρθρου 24 και την καταβολή του ειδικού προστίμου. Τυχόν καταβληθέντα ή μεγαλύτερα ποσά δεν επιστρέφονται.
- 4) **Σε παραδοσιακούς οικισμούς επιτρεπόταν η ρύθμιση παραβάσεων με το ν. 3843/10, αλλά δεν υπάρχει καμία παρόμοια δυνατότητα στο ν. 4014/11. Σωστά ;**  
Ναι, έτσι ορίζεται στο άρθρο 23, παρ.3, εδαφ. στστ του νόμου.
- 5) **Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση που διαφωνούν οι συνιδιοκτήτες ως προς την υπαγωγή χώρου στο ν. 4014/11 ;**  
Στην παρ. 2δ, του άρθρου 24 αναφέρεται ότι «Στην περίπτωση συγκυριότητας ..... και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών.»
- 6) **Πώς είναι δυνατή η κατάθεση των πρώτων στοιχείων και η εμπρόθεσμη καταβολή του παραβόλου, χωρίς την ολοκλήρωση των εργασιών αποτύπωσης - καταμέτρησης των παραβάσεων που απαιτεί πολύ χρόνο (μέτρηση επί τόπου, αυτοψία εξονυχιστική,**

**αποτύπωση και σχεδίαση στο γραφείο, ανάλυση των υπαρχόντων αδειών και εγγράφων και αξιολόγηση αυτών, υπολογισμοί, κλπ.)**

Για την αντιμετώπιση του ανωτέρω προβλήματος το πληροφορικό σύστημα μετά την αυτόματη ενημέρωση για την καταβολή του παραβόλου ενημερώνει τον ενδιαφερόμενο για την προσωρινή ένταξη στη ρύθμιση με δυνατότητα διόρθωσης των στοιχείων, μετά την ολοκλήρωση των εργασιών αποτύπωσης, όπως προκύπτει από την παρ. 2, του άρθρου 1, της υπ' αριθ. 41498/26-9-2011 κοινής υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ 2167 Β').

**7) Πώς θα υπολογίζεται η αμοιβή του μηχανικού για όλες τις απαιτούμενες ενέργειες προκειμένου να υπαχθούν αυθαίρετες κατασκευές στη ρύθμιση του ν. 4014/11;**

Όπως αναφέρεται στο από 5-10-11 Δελτίο Τύπου του ΥΠΕΚΑ «.....σχετικά με τις αμοιβές των μηχανικών για την παροχή των υπηρεσιών τους για την ένταξη αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν. 4014/2011 καθώς και για την έκδοση βεβαιώσεων για τη μεταβίβαση ακινήτων είναι αντικείμενο ελεύθερης διαπραγματεύσεως των μερών, σύμφωνα με το ν. 3919/2011...»

**8) Πισίνα με πυροσβεστικό κρουνό έχει συντελεστή 0,50 ανεξαρτήτως μεγέθους ;**

Ναι, δεδομένου ότι στο «ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ» του παραρτήματος του ν. 4014/11, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 209 Α' διευκρινίζεται ότι στις περιπτώσεις κολυμβητικών δεξαμενών υπολογίζεται πρόστιμο 80€/τ.μ. εκτός και αν εμπίπτει σε κάποια από τις περιπτώσεις της κατηγορίας 10α

**9) ΑμεΑ. με αναπηρία 67% έχει το κοινωνικό κριτήριο?**

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).

**10) Εάν ο ιδιοκτήτης έχει μέλος της οικογένειας ΑμεΑ έχει το κοινωνικό κριτήριο ;**

Ναι, διότι ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ. 11 του παραρτήματος της Εγκυκλίου 13/2011.

**11) Σε νόμιμη οικοδομή το β' υπόγειο είναι αυθαίρετο με βοηθητική χρήση (αποθήκη) βυθισμένο στο έδαφος, με πρόσβαση από άλλο χώρο επίσης υπόγειο και βοηθητικής χρήσης. Στο πρόστιμο θα υπολογισθεί σαν βοηθητικός χώρος (υπόγεια στάθμη) και δεν θα επηρεάσει το συντελεστή της υπέρβασης δόμησης;**

Θα υπολογιστεί με το μειωτικό συντελεστή δεδομένου ότι είναι υπόγειος χώρος.

Σε κάθε περίπτωση να διερευνηθούν τα οριζόμενα στην παρ. 1Ββ, του άρθρου 7, του ν. 1577/85, όπως ισχύει για πιθανή υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, οπότε επιβάλλεται ο αντίστοιχος αυξητικός συντελεστής.

**12) Αν σε εκτός σχεδίου οικόπεδο υπάρχουν περισσότεροι ιδιοκτήτες και αντίστοιχα κτίσματα ή διαμερίσματα, τα οποία έχουν μοιραστεί μεταξύ των ιδιοκτητών -χωρίς σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας που απαγορεύεται- και οι ιδιοκτήτες έχουν διαφορετικά κοινωνικά κριτήρια, πως υπολογίζεται το πρόστιμο ; Για κάθε ιδιοκτήτη χωριστά για τα μεγέθη που τους αντιστοιχούν ή γίνεται χρήση των ευνοϊκότερων συντελεστών για όλους?**

Κατ' αρχάς κάθε αυτοτελής ιδιοκτησία (διαμέρισμα) ρυθμίζεται ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες. Στην παρ. 2δ, του άρθρου 24 αναφέρεται ότι «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.»

- 13) **Εάν το ακίνητο έχει κατασκευαστεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο και πώς αποδεικνύεται η ηλικία κάθε τμήματος (π.χ. αυθαίρετο προ του 1983 δηλωμένο, στο οποίο έγινε αυθαίρετη προσθήκη το 1995 και άλλη μια το 2005) ; Η βεβαίωση Δημάρχου είναι αποδεκτή για την πιστοποίηση του χρόνου κατασκευής του αυθαίρετου ;**  
Ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ. 12 του παραρτήματος της Εγκυκλίου 13/2011 με τη διευκρίνηση ότι η παλαιότητα κάθε τμήματος (το οποίο υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας) αποδεικνύεται με δημόσια έγγραφα, αεροφωτογραφίες και επικουρικά με οποιοδήποτε έγκυρο στοιχείο (π.χ. συμβόλαια, ΙΚΑ, τιμολόγια αγοράς υλικών κλπ), πλην της βεβαίωσης Δημάρχου, η οποία δεν είναι αποδεκτή.
- 14) **Εάν υπάρχει στο δώμα απόληξη κλιμακοστασίου και δίπλα στο ίδιο ύψος με αυτή κλεισμένος χώρος είναι παράβαση ύψους?**  
Είναι υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός θεωρείται τμήμα ορόφου.
- 15) **Για αυθαίρετα τα οποία έχουν καταβάλει ασφαλιστικές εισφορές θα υπάρξει αναγνώριση του ποσού ή μέρους αυτού;**  
Δεν προβλέπεται από το νόμο.
- 16) **Κτίσμα προ του 1955 για το οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομικών εργασιών μικρής κλίμακας για ανακαίνιση πρέπει να ενταχθεί στον νόμο;**  
Όχι εάν εφαρμόστηκε η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας. Εάν όμως εκτελέστηκαν αυθαίρετες προσθήκες καθ' υπέρβαση της άδειας εργασιών μικρής κλίμακας υπάγονται στο ν. 4014/11.
- 17) **Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του ν. 1337/83, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία με την τρίτη φάση, εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11;**  
Εξαιρείται και δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης.
- 18) **Κτίριο με οικοδομική άδεια λυόμενου προκατασκευασμένου (ν. 194/69-ΦΕΚ 103 Α'/31-5-69) που έχει κατασκευαστεί με συμβατική κατασκευή θεωρείται αυθαίρετο;**  
Είναι αυθαίρετο, διότι δεν τηρήθηκαν οι όροι της οικοδομικής άδειας και υπάγεται στο ν. 4014/11.
- 19) **Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με το ν. 720/77 και δεν εντάχθηκαν στο ν. 1337/83 θεωρούνται αυθαίρετα και πρέπει να υπαχθούν στο ν. 4014/11 ;**  
Όχι, 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.
- 20) **Αυθαίρετη κατασκευή που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου δασική περιοχή αλλά στην πραγματικότητα διαμορφωμένη οικιστική περιοχή (π.χ. Μάτι –Ζούμπερι – Αγ. Μαρίνα Ν. Μάκρης ) υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11 ;**  
Δεν υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11, εάν η περιοχή είναι τελεσίδικα χαρακτηρισμένη ως Δασική.

- 21) Αυθαίρετο εκκλησάκι εκτός σχεδίου 12,00 μ<sup>2</sup> πρέπει να υπαχθεί στον ν. 4014/11.**  
Ναι, πρέπει να δηλωθεί. Το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν του και ως προς τη χρήση υπάγεται στην κατηγορία 13δ «υπηρεσίες».
- 22) Ποια Τιμή Ζώνης λαμβάνεται για τα εκτός σχεδίου ακίνητα και πού μπορεί να βρεθεί ;**  
Πληροφορίες για τις Τιμές Ζώνης δίδονται από τις Εφορείες. Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στη θέση του ακινήτου εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ. 7, του άρθρου 24, του νόμου.
- 23) Ο υπολογισμός του προστίμου με τον ν. 4014/2011 γίνεται με την σημερινή τιμή ζώνης ή την τιμή ζώνης που αναγράφεται στο λογαριασμό της ΔΕΗ.**  
Στο άρθρο 24, παρ.6.α του νόμου ορίζεται ότι το πρόστιμο υπολογίζεται με την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου κατά την έναρξη ισχύος του νόμου (21-9-2011).
- 24) Ακίνητο με κλειστούς ημιυπαίθριους χώρους που έχει οικοδομική άδεια έτους 2010 υπάγεται στο ν. 4014/2011;**  
Μπορεί να υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011.
- 25) Υπόγειο που έχει ρυθμιστεί για αλλαγή της χρήσης του με τον ν. 3843/10 και ευρίσκεται άνω από 1,50μ από την στάθμη του εδάφους, θεωρείται παράβαση του κτιριοδομικού και χρεώνεται 500€ ;**  
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. Επομένως πρόκειται για παράβαση της κατηγορίας 13.
- 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.
- 27) Πότε υπολογίζεται ο μειωτικός συντελεστής 0,5 ;**  
α) Όταν βοηθητικός χώρος με βάση οικοδομική άδεια έχει μετατραπεί σε κύριας χρήσης χώρο;  
β) Όταν η αυθαίρετη κατασκευή είναι βοηθητικός χώρος ; Αντιμετωπίζεται διαφορετικά υπόγειος χώρος με βοηθητική χρήση και ισόγεια αποθήκη ή garage ;  
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).
- 28) Ένα ημιτελές κτίριο είχε δηλωθεί με το ν. 1337/83 και έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση (τρίτη 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 άρθρο 24, είτε στην παρ. 2 του άρθρου 26 αυτού ;**  
Ναι, μπορούν να υπαχθούν στο άρθρο 24 (στην κατηγορία 13).
- 29) Αν σε κτήριο ΔΕΝ έχουν κατασκευαστεί όλοι οι εξώστες, που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια αυτό θεωρείται παράβαση ; Δεδομένου ότι δεν έχει εκδοθεί η ΚΥΑ που προβλέπεται στην παρ. 4 του άρθρου 23 με την οποία μπορεί να καθορίζεται το**

**ειδικότερο περιεχόμενο της δήλωσης και της βεβαίωσης του ίδιου άρθρου μπορεί ο μηχανικός να χορηγήσει τη βεβαίωση που προβλέπεται στην παράγραφο αυτή ;**  
Μέχρι την έκδοση της ανωτέρω ΚΥΑ στην παρ. 4 του άρθρου 23 ορίζεται ότι η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού πρέπει να αναφέρουν ότι «στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3». Το ανωτέρω κείμενο 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.



**Γ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων  
(Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)**

**1) Μπορεί να χορηγηθεί η βεβαίωση μηχανικού της παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 4014/11 στην περίπτωση μεταβίβασης διαμερίσματος πολυκατοικίας, στο οποίο δεν υπάρχει η παραμικρή παράβαση, πλην όμως διαπιστώνονται παραβάσεις στον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου ή στα κοινόχρηστα τμήματα του κτιρίου ;**

Ο έλεγχος αφορά τα βασικά πολεοδομικά μεγέθη, δηλ. κάλυψη, δόμηση, ύψος της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, που μεταβιβάζεται και όχι τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα μέρη του κτιρίου ή του ακινήτου.

**2) Σε τι αναφέρονται τα 'επιτρεπόμενα' μεγέθη του φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής ;**

Αναφέρονται στα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή σε αυτά που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής, εφ' όσον είναι ευμενέστερα.

**3) Αν για την αυθαίρετη κατασκευή ο ιδιοκτήτης έχει αντίγραφο του στελέχους της οικοδομικής άδειας, αλλά δεν έχει αντίγραφα των εγκεκριμένων σχεδίων και ο φάκελος της πολεοδομίας έχει καταστραφεί μπορούμε να δηλώσουμε τις αυθαιρεσίες με νέα σχέδια αποτύπωσης ή χρειάζεται να γίνει κάτι άλλο πριν τη δήλωση ;**

Οι αυθαιρεσίες μπορούν να υπαχθούν στη ρύθμιση του ν. 4014/11 με νέα σχέδια αποτύπωσης, δεδομένου ότι στην παρ. 2β του άρθρου 24 ακόμη στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί απαιτείται η επισύναψη σχεδίων που αποτυπώνουν την κατάσταση του ακινήτου.

**4) Στην περίπτωση ανάκλησης οικοδομικής άδειας κτηρίου με Μεταφορά Συντελεστή Δόμησης ρυθμίζονται τα τ.μ. που μεταφέρθηκαν ή όλο το κτήριο και για κάθε ιδιοκτησία χωριστά ;**

Στην περίπτωση ανάκλησης οικοδομικής άδειας όλο το κτήριο είναι αυθαίρετο και μπορεί να υπαχθεί στο ν. 4014/11, εφ' όσον πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 18, του άρθρου 24 του νόμου. Η διαδικασία τηρείται για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία χωριστά.

**5) Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής μπορεί τμήμα της, εφ' όσον πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις, να νομιμοποιηθεί με την υπαγωγή του στην παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/11 και τμήμα της να υπαχθεί στο άρθρο 24 του νόμου ή επιβάλλεται ολόκληρη η αυθαίρετη κατασκευή να υπάγεται είτε στο άρθρο 24, είτε στο άρθρο 26 ;**

Μπορεί η αυθαίρετη κατασκευή συνολικά να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11 καταβάλλοντας το παράβολο που της αναλογεί. Εναλλακτικά κάθε τμήμα μπορεί να υπαχθεί στην αντίστοιχη διάταξη του νόμου, που το καλύπτει.

**6) Μπορεί να τακτοποιηθεί με τις διατάξεις του ν. 4014/2011 η κατασκευή αυθαίρετης (άνευ αδείας) περίφραξης οικοπέδου ;**

Ναι. Ισχύουν τα αναφερόμενα στην παρ. 6, της Ενότητας Α, της Εγκυκλίου 13/2011.

**7) Η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας καθώς και οι κοινοτικές άδειες θεωρούνται οικοδομικές άδειες για τη συμπλήρωση του αντίστοιχου τετραγωνιδίου του «Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής..» ;**

Ναι, η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας και οι άδειες οικοδομής, που εκδόθηκαν από άλλες δημόσιες αρχές επέχουν θέση οικοδομικής άδειας, που εκδίδονται με συνοπτικές διαδικασίες.

**8) Όταν αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να νομιμοποιηθεί, δηλ. υπάγεται στην παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/11 καταβάλλεται μόνο το παράβολο και πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια σε τρία χρόνια χωρίς άλλες επιβαρύνσεις (πρόστιμα νομιμοποίησης, ΙΚΑ κλπ) ;**

Στην παρ. 2, του άρθρου 26, του νόμου ορίζεται ότι «εφόσον καταβληθεί το παράβολο ..... και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του δεν οφείλουν άλλο πρόστιμο...». Επίσης, δεν καταβάλλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές κλπ (άρθρο 24, παρ. 22).

**9) Η παραβίαση των διαστάσεων των εξωστών υπάγονται στις λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις ;**

Το άθροισμα των αυθαιρέτων εξωστών υπάγεται στην κατηγορία 13, το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται και εφαρμόζονται οι αυξητικοί συντελεστές των κατηγοριών 5, 8 και 9, εφ' όσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις.

**10) Στην εκτός σχεδίου περιοχή βιομηχανικό κτίριο ή κτιρίο γραφείων-καταστημάτων το οποίο έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια και έχει αλλάξει τη χρήση σε κατοικία, υπεραγορά, χώρους συνάθροισης κοινού κ.λ.π. και δεν έχει άλλες αυθαίρετες κατασκευές πλην της αλλαγής χρήσης, ποιοί και πόσοι συντελεστές του φύλλου καταγραφής χρησιμοποιούνται κατά τον υπολογισμό του προστίμου ;**

Εφ' όσον η αλλαγή χρήσης είναι η μόνη αυθαίρεση χρησιμοποιούνται οι συντελεστές 1 «Οικοδομική άδεια», 3 «Είδος χρήσης» και 4 «Αλλαγή χρήσης».

**11) Πώς υπολογίζεται το πρόστιμο αυθαίρετης στέγης, χωρίς επισκέψιμο χώρο, επί νομίμως υφιστάμενης οικοδομής ;**

Εμπίπτει στην Κατηγορία 13 (αναλυτικός προϋπολογισμός) και εξετάζεται τυχόν υπέρβαση ύψους (Κατηγορία 6).

**12) Πού δηλώνονται αγροτική αποθήκη και ποιμνιοστάσιο ; Τι είναι η μεταποίηση πρωτογενούς τομέα ;**

Δηλώνονται στην περίπτωση 3α «...μεταποίηση άγηνους τομέα». Στη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα υπάγονται βιοτεχνίες – βιομηχανίες συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων, δηλ. παραγωγικές μονάδες (γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές) του πρωτογενούς τομέα και μεταποιητικές εγκαταστάσεις τροφίμων.

**13) Η ρύθμιση της παρ. 6β, του άρθρου 24 αφορά μια αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση επιφανείας μέχρι 20 τ.μ. ή περισσότερες αυθαίρετες κατασκευές συνολικής επιφανείας μέχρι 20 τ.μ. ;**

Αφορά μόνο υπέρβαση δόμησης, είτε ενός χώρου ή του αθροίσματος περισσότερων αυθαιρέτων κατασκευών της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, εφ' όσον δεν υπάρχει άλλη αυθαιρέσια και πληρούνται οι προϋποθέσεις της συγκεκριμένης παραγράφου.

**14) Ημιυπαίθριοι χώροι σε κτίρια με οικοδομική άδεια που ξεπερνούν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους πώς υπολογίζονται ;**

Οι ημιυπαίθριοι που ξεπερνούν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους υπολογίζονται ως υπέρβαση δόμησης.

**15) Υπάρχουν συνέπειες όταν προκύπτει απο τα αποδεικτικά στοιχεία παλαιότητας οτι η αυθαίρετη κατασκευή δεν είχε δηλωθεί στο Ε9 για πολλά χρόνια;**

Δεν υπάρχει σχετική πρόβλεψη στο ν. 4014/11.

**16) Αν μπει στο σχέδιο πόλης ένα ακίνητο, που έχει ήδη πληρώσει όλο το κόστος τακτοποίησης (ως εκτός σχεδίου) χρειάζεται να βγάλει υποχρεωτικά οικοδομική αδεια, η οποία είναι ακριβότερη της τακτοποίησης ή περιορίζεται μόνον στις εισφορές σε γή και χρήμα;**

Εάν δεν εκδοθεί οικοδομική άδεια η κατασκευή παραμένει αυθαίρετη και διατηρείται για 30 χρόνια.

Εάν εκδοθεί οικοδομική άδεια, δεδομένου οτι στην παρ. 16, του άρθρου 24 του νόμου ορίζεται οτι «...Αν το ακίνητο ενταχθεί στον πολεοδομικό σχεδιασμό, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν επιστρέφεται ούτε συμψηφίζεται με υποχρεώσεις εισφοράς σε χρήμα που προβλέπονται από τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις, ενώ συνυπολογίζεται προκειμένου για έκδοση άδειας νομιμοποίησής τους με το πρόστιμο που τους αναλογεί.» η κατασκευή είναι πλέον νόμιμη.

**17) Αν έχει εκδοθεί η άδεια το 1982 και κατασκευάστηκε ο σκελετός την ίδια χρονιά, αλλά η οικοδομή αποπερατώθηκε το 1985. Ποιός είναι ο συντελεστής υπολογισμού του προστίμου.**

Ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού.

**18) Τα πρόστιμα που έχουν ήδη πληρωθεί πώς συμψηφίζονται αν θέλει κάποιος να περαιώσει τη διαδικασία του ν. 4014/11 ;**

Στην παρ. 11, του άρθρου 24 του νόμου ορίζεται οτι «...Καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. .... Σε περίπτωση που μετά τον ως άνω υπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα ποσά υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου, με βάση τις διατάξεις του παρόντος, δεν αναζητούνται. Ανείσπρακτα βεβαιωθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων, διαγράφονται.».

**19) Στις περιπτώσεις εσωτερικών διαρρυθμίσεων (π.χ. σε τουριστικά καταλύματα, που η άδεια προέβλεπε 3 στούντιο και κατά την κατασκευή έγιναν 4) πώς θα γίνει η τακτοποίηση ;**

Από το συνδυασμό των αναφερομένων στην παρ. 3, του άρθρου 23, του ν. 1577/85 και στην παρ. 4, του άρθρου 23, του ν. 4014/11 προκύπτει οτι η διαφοροποίηση των εσωτερικών διαρρυθμίσεων δεν συνιστά παράβαση κατά το ν. 4014/11 και οι εκτελεσθείσες εργασίες δεν επιβάλλεται να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του.

**20) Σε περίπτωση παλαιών αυθαιρέτων κατασκευών που υπάγονται στην κατηγορία 13 του «Φύλλου καταγραφής αυθαιρέτης κατασκευής ..» κατά τον υπολογισμό του προστίμου υπολογίζεται ο συντελεστής παλαιότητας ;**

Ναι, εφ' όσον τεκμηριώνεται η παλαιότητα.

**21) Για τα πατάρια και τις σοφίτες υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης, έστω και αν δεν έχουν τις προϋποθέσεις ύψους ;**

Εφ' όσον είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5.

**22) Οι διατάξεις για την εξαίρεση από την κατεδάφιση μικρών παραβάσεων με το ν. 1512/85 καταργούνται ή εξακολουθούν να ισχύουν ;**

Εξακολουθούν να ισχύουν και κρίνουν οριστικά την τύχη του αυθαιρέτου, σε αντίθεση με το ν. 4014/11.

**23) Οι ΖΟΕ του άρθρου 29, του ν. 1337/83 εντάσσονται σε κάποια από τις περιπτώσεις της παρ. 3, του άρθρου 23, του ν. 4014/11 ;**

Όχι, εκτός εάν οι ίδιες οι ΖΟΕ περιλαμβάνουν και καθορίζουν ζώνες – περιοχές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3, του άρθρου 23, του ν. 4014/11. Παράλληλα επισημαίνεται η ανάγκη ελέγχου κατά τις διατάξεις της παρ. 1α του άρθρου 24, του ν. 4014/11.

**24) Σε αυθαίρετες κατασκευές για το τμήμα εντός προκηπίου ή απόστασης Δ το πρόστιμο προσαυξάνεται με συντελεστή υπέρβασης κάλυψης ;**

Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης λαμβάνεται μόνο ο συντελεστής παραβίασης προκηπίου ή πλαγίων αποστάσεων αντίστοιχα. Διαφορετικά λαμβάνεται επιπλέον και συντελεστής υπέρβασης κάλυψης.

**25) Για τον υπολογισμό του προστίμου ημιυπαίθριου χώρου κατοικίας με βάση οικοδομική άδεια, ο οποίος έχει μετατραπεί σε δωμάτιο προσαυξάνεται με συντελεστή αλλαγής χρήσης ;**

Υπολογίζεται μόνο ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης.



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ &  
ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ  
ΑΛΛΑΓΗΣ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

## Δ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

- 1. Σε περίπτωση αλλαγής χρήσης χώρου σε σχέση με την οικοδομική άδεια ή δημιουργίας χώρου εντός εγκεκριμένου όγκου κτιρίου με βάση την οικοδομική άδεια στην επιφάνεια του αυθαιρέτου υπολογίζονται οι περιμετρικοί τοίχοι;**  
Στις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης χώρων που έχουν ανεγερθεί βάσει οικοδομικής άδειας ή έχουν δημιουργηθεί εντός εγκεκριμένου όγκου κτιρίου στην επιφάνεια του αυθαιρέτου δεν υπολογίζονται οι περιμετρικοί τοίχοι που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.
- 2. Σε περίπτωση οικοδομικής άδειας που έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία και δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί μπορεί το ακίνητο να υπαχθεί στη ρύθμιση του Ν. 4014/11;**  
Η δυνατότητα υπαγωγής στη ρύθμιση του Ν. 4014/11 είναι στη βούληση του ιδιοκτήτη, ο οποίος φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου σε περίπτωση ψευδούς δηλώσεως.
- 3. Πως διασφαλίζεται ο μηχανικός για τις διαπιστώσεις του χρόνου αυτοψίας της αυθαίρετης κατασκευής;**  
Οι φωτογραφίες με την ανάρτησή τους στο πληροφοριακό σύστημα διασφαλίζουν τον μηχανικό για τις διαπιστώσεις του χρόνου αυτοψίας της αυθαίρετης κατασκευής.
- 4. Στο μέτρημα των διαστάσεων του κτιρίου λαμβάνονται υπόψη τα εξωτερικά επιχρίσματα;**  
Τα πάχη επιχρισμάτων και τυχόν επενδύσεων δεν υπολογίζονται όπως προβλέπεται στο στην παρ. 5.β.2 του άρθρου 7 του από 8-7-93 ΠΔ/τος (ΦΕΚ-795/Δ/93) «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος των ανεγειρομένων οικοδομών».
- 5. Ο ιδιοκτήτης αυθαίρετης κατασκευής σε χώρο κτιρίου, με αποκλειστική χρήση του χώρου μετά την υπαγωγή του αυθαιρέτου στη ρύθμιση του Ν. 4014/11 μπορεί να διεκδικήσει από τους άλλους συνιδιοκτήτες το ποσοστό που αναλογεί στην αυθαίρετη κατασκευή;**  
Όχι. Είναι διαφορετικό ζήτημα τα ιδιωτικά δικαιώματα συνιδιοκτησίας από το ποσόν υπαγωγής στο νόμο 4014/2011 που βαρύνει εξ ολοκλήρου των αυθαιρετούντα.
- 6. Πως υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για στεγασμένους χώρους (ανοιχτούς) με υποστυλώματα όπως ημιυπαίθριοι, ανοιχτοί, κιόσκια κλπ;**  
Στεγασμένοι ανοιχτοί χώροι επί υποστηλωμάτων ανεξάρτητα από το υλικό κατασκευής τους (οπλισμένο σκυρόδεμα, ξυλοκατασκευή, σιδηροκατασκευή κλπ) υπάγονται στην κατηγορία 13 του φύλλου καταγραφής αυθαιρέτων κατασκευών και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην ίδια κατηγορία 13 υπάγονται προστεγάσματα, αρχιτεκτονικές προεσοχές, ζαρντινιέρες, υπερβάσεις εξωστών.

**7. Σε περίπτωση που έχω υπαχθεί στον Ν. 3843/2010 και δεν έχει γίνει περαίωση της διαδικασίας μπορώ να υπαχθώ στον Ν. 4014/11 με συμψηφισμό του προστίμου;**  
Ναι. Στην παρ. 11 του άρθρου 24 του 4014/11 το εδάφιο «καταβληθέντα ποσά προστίμων και διατήρησης, δυνάμει άλλων διατάξεων συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου προστίμου..» αφορά και τις διατάξεις του Ν. 3843/10 που στις περιπτώσεις μη περαίωσης της διαδικασίας μπορούν να υπαχθούν στο Ν. 4014/11 με την υποβολή των δικαιολογητικών του άρθρου 24 και την καταβολή του ειδικού προστίμου. Τυχόν καταβληθέντα ή μεγαλύτερα ποσά δεν επιστρέφονται.

**Σημείωση: Η παραπάνω αντικαθιστά την απάντηση της ερώτησης 3 του Β' Μέρους των Ερωτοαπαντήσεων**

**8. Η διάταξη της παρ. 6β, του άρθρου 24 για τις παραβάσεις μέχρι 20 τμ είναι υποχρεωτική;**  
Όχι, εάν υπάρχουν περισσότεροι του ενός τρόποι υπολογισμού του προστίμου τότε ο ενδιαφερόμενος επιλέγει τον πλέον συμφέροντα.

**9. Σε περίπτωση ανακριβών-ψευδών στοιχείων η υπαγωγή στη ρύθμιση του ν. 4014/11 είναι άκυρη;**  
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.»



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

## Ε' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

**1. Το 2004 μου είχε καταλογισθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης 2100 ευρώ, το οποίο κατεβλήθη εφάπαξ με έκπτωση 50%, δηλαδή πληρώθηκε το ποσό των 1050 ευρώ. Με την υπαγωγή στη ρύθμιση του ν. 4014/11 ποιο ποσό θα συμψηφιστεί ;**  
Το ποσό των 1050, που καταβλήθηκε.

**2. Στην κατηγορία υπέρβασης δόμησης (5) του "Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής.."» σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής 1500 τ.μ., με επιτρεπόμενη δόμηση 200 τ.μ. το πρόστιμο υπολογίζεται κλιμακωτά ή επιβαρύνεται με το μεγαλύτερο συντελεστή (5δ=1,9) ;**

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.

**3. Σε χώρους που έχουν τακτοποιηθεί με το ν. 4014/2011 μπορεί να εκδοθεί έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας;**

Στην παρ. 17, του άρθρου 24 του νόμου ορίζεται ότι «Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του .....μπορεί να επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους, 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. ... Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες δικαιολογητικά που καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.». Επίκειται η έκδοση της σχετικής υπουργικής απόφασης.

**4. Η παρ. 21, του άρθρου 24, του ν. 4014/11 κατισχύει των οριζομένων στην παρ. 3 του άρθρου 23 του νόμου ;**

Ναι, διότι πρόκειται για ειδική διάταξη.

**5. Σε περίπτωση που υπάρχει αυθαίρετο τμήμα κτιρίου, που μπορεί και έχει επιλεγεί από τον ιδιοκτήτη να νομιμοποιηθεί με αναθεώρηση της ισχύουσας άδειας (αρθ. 26, παρ. 2) και αυθαίρετο τμήμα, που μπορεί να δηλωθεί με το άρθρο 24, του ν. 4014. Θα υποβληθούν δύο δηλώσεις με 2 παράβολα ή μία δήλωση με 1 παράβολο, στην οποία θα διαχωρίζονται τα τμήματα που νομιμοποιούνται από τα τμήματα που είναι αυθαίρετα;**

Για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στη ρύθμιση του ν. 4014/11 απαιτείται μία αίτηση ανά αυτοτελή λειτουργικά ιδιοκτησία και παράβολο που αντιστοιχεί στο σύνολο της επιφάνειας των αυθαιρέτων κατασκευών, σύμφωνα με την παρ. 2γ, του άρθρου 24, του νόμου. Στη συνέχεια υπολογίζεται το πρόστιμο του τμήματος που δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να ελέγχεται εκ των προτέρων η δυνατότητα υπαγωγής της αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του άρθρου 22, του ν. 1577/85.

**6. Σε περίπτωση κτιρίου με βάση οικοδομική άδεια, που όμως αντί της λιθοδομής πάχους πλέον ή ίσου των 0,50 μέτρων, η οποία δεν προσμετρά στο σ.δ. σύμφωνα με το άρθρο 7, του ΓΟΚ '85 κατασκευάστηκε με απλή εξωτερική τοιχοποιία, ποια είναι η αυθαιρεσία, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο και ποιοι συντελεστές το επιβαρύνουν;**

Αυθαίρετη είναι η επιφάνεια καθ' υπέρβαση του σ.δ. της οικοδομικής άδειας και ελέγχεται η υποχρέωση επιβολής των συντελεστών των πεδίων που παραβιάζονται (π.χ. συντελεστή δόμησης, κάλυψης, απόστασης από τα όρια κ.λ.π.)

**7. Έχει υποχρέωση και κυρώσεις ο μηχανικός να ελέγχει θέματα κυριότητας για τις αυθαίρετες κατασκευές που ρυθμίζονται με το ν. 4014/11 ;**

Όχι, ακέραια την ευθύνη έχει ο φερόμενος ιδιοκτήτης σε ότι αφορά τα ιδιοκτησιακά του δικαιώματα.

**8. Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση, όπου το πρόστιμο βγαίνει μικρότερο από το παράβολο; Πληρώνεται το παράβολο και του επιστρέφεται το υπόλοιπο μετά τον έλεγχο; Πληρώνει μικρότερο παράβολο;**

Πληρώνει το παράβολο που προβλέπεται στην παρ. 2γ, του άρθρου 24, του ν. 4014/11 χωρίς επιστροφή της διαφοράς.

**9. Για αυθαίρετη κατασκευή έχει ήδη καταβληθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης συνολικού ποσού 1.012 ευρώ. Με την υπαγωγή της στο ν. 4014/11 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβληθεί τοις μετρητοίς (με 20% έκπτωση). Με ποιο τρόπο θα αφαιρεθούν αυτά τα 1.012 ευρώ από το πρόστιμο, όταν θα πληρωθεί μετρητοίς;**

Σε περίπτωση εφ' άπαξ καταβολής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με έκπτωση 20% και μετά αφαιρούνται τα καταβληθέντα πρόστιμα.





ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

## Στ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

**1. Στο ακίνητό μου, στο οποίο δεν υπάρχει καμία άλλη υπέρβαση πέραν της υπέρβασης ύψους, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;**

Μετά από σχετική τροπολογία που ψηφίστηκε στις 9/11/11 διευκρινίζεται ότι σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση δόμησης, το πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής της υπέρβασης δόμησης (5α,β,γ,δ), αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% του επιτρεπομένου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του επιτρεπομένου ύψους.

**2. Για ημιυπαίθριο χώρο, 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 ημιυπαίθριων) πώς υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο;**

Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και υπάγεται στην Κατηγορία 13, του Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής.

**3. Αυθαίρετη κατασκευή σε εκτός σχεδίου περιοχή, που μετά την υπαγωγή της στο ν. 4014/11 και την περαίωση της διαδικασίας η περιοχή εντάσσεται στο σχέδιο, κατά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης θα επιβληθούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις ;**

Θα εφαρμοστούν τα αναφερόμενα στην παρ. 16, του άρθρου 24, του ν. 4014/11.

**4. Διαμένω μόνιμα σε κατοικία (κύρια) 64 τ.μ εκτός σχεδίου. Επίσης στην κατοχή μου υπάρχει και μια οικία στην Αθήνα 92 τ.μ, όπου διαμένουν τα παιδιά μου, που σπουδάζουν εκεί και που είναι προστατευόμενα μέλη. Η κατοικία που διαμένω τώρα (64 τ.μ.) θεωρείται κύρια και μοναδική και τι δικαιολογητικά υποβάλω ;**

Η κατοικία είναι μεν κύρια, αλλά δεν είναι και η μοναδική, οπότε δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,4 (του πεδίου 3α).

**5. Για όσες αυθαίρετες κατασκευές μπορεί να βγει οικοδομική άδεια με βάση την παρ. 2 του άρθρου 26, μπορεί να γίνει μεταβίβαση μετά την πληρωμή του παραβόλου ή πρέπει να προηγηθεί η έκδοση της οικοδομικής άδειας και μετά;**

Για να γίνει μεταβίβαση πρέπει πρώτα να ολοκληρωθεί η έκδοση της οικοδομικής άδειας.

**6. Σε κτίρια με οικοδομική άδεια απαιτείται τοπογραφικό εξαρτημένο από Ε.Γ.Σ.Α. στη β' φάση;**

Όχι, τοπογραφικό εξαρτημένο από Ε.Γ.Σ.Α. υποβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε 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.

**7. Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια κατά τον υπολογισμό του προστίμου, εκτός από την επιφάνεια των κλειστών χώρων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και οι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι χώροι, οι εξώστες, η περιτοίχιση, ο βόθρος, πλακοστρώσεις κ.λ.π;**  
Το πρόστιμο υπολογίζεται στην επιφάνεια των κλειστών χώρων με αυξητικό συντελεστή 2. Οι ημιυπαίθριοι χώροι υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό και οι υπόλοιπες κατασκευές δεν θεωρούνται αυθαίρετες, εφ' όσον δεν παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις, ενώ τα καθ' υπέρβαση αυτών τμήματα υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Κατηγορία 13 του «φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής»).

**8. Ποιες αυθαιρεσίες υπάγονται στη ρύθμιση του ν. 4014/11. Αυτές που αντιβαίνουν σε ολόκληρο το ΓΟΚ και ολόκληρο τον Κτιριοδομικό Κανονισμό ;**  
Παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση και κάθε αυθαίρετη κατασκευή, όπως αυτές ορίζονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

**9. Τι προσκομίζεται στο συμβολαιογράφο για τη μεταβίβαση ακινήτου στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, που έχει υπαχθεί στο άρθρο 26, παρ. 2;**  
Πρέπει να προηγηθεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και προσκομίζεται επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας, υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.

## **Ζ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)**

**1. Σε διαμέρισμα κατασκευάζεται νέο WC, μετατοπίζεται η θέση της κουζίνας και δημιουργείται επιπλέον δωμάτιο (από αλλαγή διαρρύθμισης και όχι από κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου) μέσα στο εγκεκριμένο εμβαδόν του διαμερίσματος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Ποιες αυθαιρεσίες εντάσσονται στην Κατηγορία 13, του Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής;**

Σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 4, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 ορίζεται ότι «...επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι .... στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της ιδιοκτησίας...». Συνεπώς η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού δεν εμποδίζεται από τις αυθαιρεσίες αυτές, καθ' ότι δεν αποτελούν αντικείμενο αυτής. Πλην όμως παρέχεται η δυνατότητα στον πολίτη να ρυθμίσει κάθε παράβαση, όπως αυτές ορίζονται από με τις ισχύουσες διατάξεις (άρθρο 49, παρ.4).

**2. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετων σε περιοχές εκτός σχεδίου που δηλώθηκαν (Α' και Β' φάση) με το ν. 1337/83, αλλά δεν πήραν, ως εκτός σχεδίου, οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (Γ' φάση) δεν απαιτείται η ένταξη τους στο ν. 4014/2011. Πώς μπορούν να μεταβιβαστούν ;**

Για τη σύνταξη του συμβολαίου θα προσκομιστούν επικυρωμένο αντίγραφο της Β' φάσης του ν. 1337/83, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση του μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο εμπíπτουν στην περίπτωση δ, της παραγράφου 2, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή 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 παραγράφου 3, του ίδιου ως άνω άρθρου.

**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;**

Ναι, σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 3α, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11. (άρθρο 49, παρ. 2)

**4. Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις που βρίσκονται μέσα σε παραδοσιακό οικισμό μπορούν να υπαχθούν στη ρύθμιση του ν. 4014/11;**

Μπορούν να υπαχθούν, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις της παρ. 24, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως συμπληρώθηκε μετά από σχετική τροπολογία, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 (άρθρο 49, παρ. 3 και 11).

**5. Όταν δεν υπάρχει τιμή ζώνης στη θέση του ακινήτου παίρνουμε την τιμή εκκίνησης ή τιμή αφετηρίας, που ισχύει στην περιοχή ;**

Όχι, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνουμε **μόνο** την **τιμή ζώνης**, που έχει καθορισθεί, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 7, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως ισχύει.

**6. Για αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν. 4014/11 και ειδικότερα στην παρ. 2, του άρθρου 26 σε περίπτωση που δεν θα εκδοθεί εμπρόθεσμα (εντός τριών ετών) η σχετική οικοδομική άδεια υπάρχουν συνέπειες ;**

Σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 διευκρινίζεται ότι δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος. Διαφορετικά επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου 27, του ν. 4014/11 (άρθρο 51, παρ. 5).

**7. Ακίνητο, του οποίου ανακλήθηκε η οικοδομική άδεια όχι για ψευδή ή αναληθή στοιχεία και μπορεί να υπαχθεί στην παρ. 18, του άρθρου 24, του ν. 4014/11. Πώς θα γίνει η υπαγωγή στη ρύθμιση, μία αίτηση ανά αυτοτελή ιδιοκτησία ; Στις αυτοτελείς ιδιοκτησίες προστίθενται οι επιφάνειες των παρακολουθημάτων (υπόγειων αποθηκών) με μειωτικό συντελεστή 0,5 ; Για τις κοινόχρηστες επιφάνειες, όπως είσοδο και κλιμακοστάσιο σε όλους τους ορόφους υποβάλλεται άλλη αίτηση από όλους τους συνιδιοκτήτες ;**

Υποβάλλεται μία αίτηση ανά λειτουργικά αυτοτελή και ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή μία αίτηση ανά διαμέρισμα με τα παρακολουθήματά του από το φερόμενο ιδιοκτήτη, το συνιδιοκτήτη ή τον εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο. Για τους κοινόχρηστος χώρους του κτιρίου υποβάλλεται μία κοινή αίτηση των συνιδιοκτητών. Δεδομένου ότι ο μειωτικός συντελεστής 0,5 για τους βοηθητικούς χώρους αφορά μόνο τον υπολογισμό του προστίμου, για τον υπολογισμό του παραβόλου λαμβάνονται υπόψη όλες οι επιφάνειες (υπόγεια, σοφίτες, πατάρια) χωρίς μειωτικό συντελεστή.



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

## Η' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

### **1. Τι δικαιολογητικά απαιτούνται για τη σύνδεση των χώρων που υπάγονται στη ρύθμιση του ν. 4014/11 με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ;**

Σύμφωνα με την παρ. 10, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως συμπληρώθηκε και ψηφίστηκε στις 9/11/11 (άρθρο 49, παρ. 9) ορίζεται ότι για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών με δίκτυα κοινής ωφέλειας υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό & 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 ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.

### **2. Αυθαίρετες κατασκευές στο στάδιο του φέροντα οργανισμού αν υπαχθούν στη ρύθμιση μπορούν να αποπερατωθούν ;**

Σύμφωνα με την παρ. 17, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως τροποποιήθηκε και ψηφίστηκε στις 9/11/11 (άρθρο 49, παρ.10) ορίζεται ότι στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στη ρύθμιση και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 5, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο. Η εκτέλεση τους γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία και γνωστοποιείται αμελλητί στο ΙΚΑ-ΕΤΑΜ. Τα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών θα καθοριστούν με αποφάσεις του Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής.

### **3. Καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, με βάση το ν. 3775/09 ή το ν. 3843/10 συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/11;**

Ναι, σύμφωνα με τροπολογία της παρ. 11, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, που ψηφίστηκε στις 9/11/11 με την οποία ορίζεται ότι & τα καταβληθέντα ποσά ειδικών προστίμων διατήρησης, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου. (άρθρο 51, παρ. 4)

### **4. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπογείου, σε κτίριο κατοικίας με βάση οικοδομική άδεια, το οποίο από βοηθητικός χώρος έχει μετατραπεί σε χώρο κατοικίας επιβαρύνεται με συντελεστή αλλαγής χρήσης, συντελεστή υπέρβασης δόμησης και συντελεστή 0.5 (βοηθ. χώρου) ;**

Όχι, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο επιβαρύνεται μόνο με συντελεστή υπέρβασης δόμησης και μειωτικό συντελεστή 0.5 (λόγω υπογείου), επειδή σε κτίριο κατοικίας έχει αυθαίρετα εγκατασταθεί κύρια χρήση κατοικίας, αντί βοηθητικής. Συντελεστής αλλαγής χρήσης θα υπολογιζόταν για οποιαδήποτε χρήση του υπογείου διαφορετική της κατοικίας, που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια.

**5. Σε περιοχή εντός σχεδίου, που εκκρεμεί η πράξη εφαρμογής υπάρχει αυθαίρετο. Με βάση το ν. 4014/2011 μπορεί να τακτοποιηθεί πληρώνοντας το πρόστιμο και στη συνέχεια με την ολοκλήρωση της πράξης εφαρμογής να το νομιμοποιήσει, σύμφωνα με το άρθρο 22 ΓΟΚ' 85 ;**

Ναι, σύμφωνα με την παρ. 16, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, εφ' όσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 22 του ΓΟΚ'85, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το ν. 2831/00.

**6. Προκειμένου για αγορά διαμερίσματος σε πολυκατοικία τι ελέγχει και σε τι αναφέρεται η βεβαίωση μηχανικού ;**

Σύμφωνα με την παρ. 4, του άρθρου 23, του ν. 4014/11, όπως τροποποιήθηκε και ψηφίστηκε στις 9/11/11 διευκρινίζεται ότι 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 κοινόχρηστοι χώροι δεν ελέγχονται και δεν αποτελούν αντικείμενο της βεβαίωσης. (άρθρο 49, παρ. 4)

**7. Πώς αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης :**

Σύμφωνα με την περ. β, της παρ. 2, του άρθρου 24, του ν. 4014/11, όπως τροποποιήθηκε και ψηφίστηκε στις 9/11/11 διευκρινίζεται ότι η υπεύθυνη δήλωση συνοδεύεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, από τα οποία αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Αν δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες, που αποδεικνύουν το χρόνο ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης αυτός μπορεί να αποδειχτεί και από ιδιωτικά έγγραφα βεβαίας χρονολογίας. Στα δημόσια έγγραφα, τα οποία πρέπει να αποδεικνύουν την επιφάνεια της αυθαίρετης κατασκευής περιλαμβάνονται έντυπο Ε9, λογαριασμός ΔΕΗ ή άλλο έγγραφο οργανισμού, μηνύσεις ή έγγραφα της Αστυνομίας, εκθέσεις αυτοψίας αυθαιρέτου, άδειες λειτουργίας καταστημάτων, ξενοδοχείων, βιομηχανιών κτιρίων κ.λ.π. Ιδιωτικά έγγραφα μπορεί να είναι ιδιωτικά συμφωνητικά μίσθωσης κατατεθημένα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., αεροφωτογραφίες, εφ' όσον συνοδεύονται από ανάλογη έκθεση φωτοερμηνείας, οι οποίες μπορούν να αποτελούν αποδεικτικό στοιχείο όχι μόνο σε περίπτωση αυτοτελών αυθαιρέτων, αλλά και προσθηκών καθ' ύψος ή κατ' επέκταση κ.λ.π. (άρθρο 49, παρ. 5).

**8. Πόσες αιτήσεις για υπαγωγή στη ρύθμιση του ν. 4014/11 υποβάλλονται στις εξής περιπτώσεις :**

**α) Αυθαίρετες κατασκευές ανά τους ορόφους σε κτίριο γραφείων, που ανήκει αποκλειστικά σε έναν ιδιοκτήτη.**

**β) Αυθαίρετες κατασκευές σε διαμερίσματα λειτουργικά ανεξάρτητα, που ανήκουν όλα σε έναν ιδιοκτήτη, χωρίς σύσταση οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας.**

**γ) Σε περίπτωση γηπέδου, όπου έχουν ανεγερθεί αυθαίρετες κατασκευές σε ανεξάρτητα και αυτοτελή λειτουργικά κτίρια κατοικίας, που ανήκουν όλα σε έναν ή σε περισσότερους ιδιοκτήτες (χωρίς σύσταση οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας).**

**δ) Ανακληθείσα ή ακυρωθείσα οικοδομική, άδεια που υπάγεται στην παρ. 18, του άρθρου 24, του ν. 4014/11.**

Γενικά όπου αναφέρεται αυτοτελής ιδιοκτησία νοείται οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία που έχει συσταθεί συμβολαιογραφικά. Ειδικότερα :

Για τις ως άνω περιπτώσεις α, β, γ ) 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.

Για την περίπτωση που έχει εφαρμοστεί οικοδομική άδεια και δεν υπάρχουν άλλες παραβάσεις, αλλά εκ των υστέρων η οικοδομική άδεια ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε (για οποιονδήποτε λόγο, εκτός της περίπτωσης υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης) και υπό την προϋπόθεση ότι υπάρχει 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 χώρων.

**9. Υπάγονται στο ν. 4014/11 αυθαίρετες περιφράξεις εντός της ζώνης των 500 μ. του άρθρου 23, του ν. 1337/83;**

Ναι, διότι η ζώνη αυτή δεν περιλαμβάνεται στους περιορισμούς της παρ. 3, του άρθρου 23, του ν. 4014/11.

**10. Σχετικά με αυθαίρετα κτίσματα στον αιγιαλό και την παραλία, που εξαιρούνται (άρθρο 23, παρ. 3δδ) τι γίνεται στις περιοχές, που δεν έχουν καθοριστεί οι γραμμές, δεδομένου ότι η διαδικασία που προβλέπεται στο ν. 2971/01 είναι χρονοβόρα και θα έχουν λήξει οι προθεσμίες του ν. 4014/11 ; Το ίδιο ερώτημα ισχύει για αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδο εκτός σχεδίου, το οποίο δεν έχει χαρακτηριστεί αν είναι δασικό ή όχι, καθώς και για μη οριοθετημένο ρέμα.**

Στις περιπτώσεις που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας 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 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 μηχανικού. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που δεν έχει χαρακτηριστεί εάν είναι δασικό ή όχι ένα γήπεδο.



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

## Θ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

### 1. Πώς θα υπολογίζονται οι αυθαίρετες κατασκευές που απαιτούν αναλυτικό προϋπολογισμό;

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 Προεδρικό Διάταγμα 515/89 και στην απόφαση υπ' αριθ. 81304/6083/89 (ΦΕΚ 886 Β') που χρησιμοποιείται κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

2. Σε οικόπεδο ή γήπεδο υπάρχει κτίριο ή τμήμα αυτού το οποίο θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, σύμφωνα με την παρ. 1, του άρθρου 23, του ΓΟΚ/85, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το Ν. 2831/00 και συγκεκριμένα υπάρχει Γ' φάση του Ν. 1337/83 (απόφαση εξαίρεσης Νομάρχης). Έχουν εκτελεστεί κατ' επέκταση ή καθ' ύψος αυτού αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5, παρ. 2 και 22, παρ. 3, του ΓΟΚ/85 και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 4014/11. Για τον υπολογισμό του προστίμου και προκειμένου για την επιλογή του τετραγωνιδίου με ή χωρίς οικοδομική άδεια έχω το δικαίωμα να υπαχθώ στην περίπτωση (α) δηλαδή ότι έχω άδεια;

Ναι, διότι για το υφιστάμενο τμήμα του κτιρίου (που είχε δηλωθεί με το Ν. 720/77 ή το Ν. 1337/83 και έγινε Γ' φάση ) που δεν αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ή σ' εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, δεν απαιτείται από τις κείμενες διατάξεις η έκδοση οικοδομικής αδειάς για το τμήμα αυτό, σε αντίθεση με την παρ. 8.5, του άρθρου 8, του Ν.1512/85 (δηλ. να εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός 2 μηνών από την έκδοση της σχετικής απόφασης Νομάρχης).

3. Κύρια και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία ή γι' αυτόν που έχει την ψιλή κυριότητα.

Κύρια και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία.

4. Στην περίπτωση κτιρίου με οικοδομική άδεια, όπου έχουν γίνει αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους της οικοδομικής 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 Ν. 4014/11 πώς γίνεται ο υπολογισμός του προστίμου για το ύψος;

Κατ' αρχάς διαπιστώνονται οι υπερβάσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Σε κάθε περίπτωση η ύπαρξη μη νόμιμης κατασκευής σχετίζεται με την οικοδομική άδεια και όχι με τα επιτρεπόμενα μεγέθη στην περιοχή. 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 (π.χ. κάλυψη, δόμηση κ.λ.π.) υπέρβασης. Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής της 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 υπολοίπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά.



Συγκεκριμένα το μέγεθος υπέρβασης διαιρείται με το αντίστοιχο μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος στην περιοχή, π.χ. :

Τεράωροφη οικοδομή με βάση οικοδομική άδεια ύψους 12,0 μ.

Έχει κατασκευαστεί ένας παραπάνω αυθαίρετος όροφος ύψους 3,0 μ.

Επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή 27,0 μ.

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  $\beta_a=1,2$ , επειδή παραβιάζονται τα μεγέθη της οικοδομικής άδειας.

**5. Επιτρέπεται περαιτέρω αλλαγή χρήσης αυθαίρετων κατασκευών, που έχουν ρυθμιστεί με το ν. 4014/11;**

Όχι, μετά την υπαγωγή στη ρύμιση του ν. 4014/11 δεν επιτρέπεται περαιτέρω αλλαγή χρήσης.

**6. Πώς υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο 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 μια παράβαση της Κατηγορίας 13 και καταβάλλεται παράβολο των 500 € με τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας σε τρία χρόνια σύμφωνα με την παρ. 2, του άρθρου 26, του Ν. 4014/11 για την αλλαγή της θέσης του κτιρίου στο ακίνητο (τοπ/κό, Δ.Κ.)

**7. Υπόγειο, που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά παίρνει μειωτικό συντελεστή 0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει;**

Ναι, εφ' όσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο έδαφος με βάση τη σχετική οικοδομική άδεια, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική χρήση).

**8. Δεδομένου ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της Εγκυκλίου 13/11 το πεδίο 1 του φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής αφορά την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο / οικόπεδο όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, όταν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο μετά την υποβολή αναληθών στοιχείων ή ψευδούς αποτυπώσεως, πώς ελέγχονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη του; (π.χ. χορηγήθηκε οικοδομική άδεια σε εμφανιζόμενο ως άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο/οικόπεδο, το οποίο στην πραγματικότητα είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο )**

Κατ' αρχήν σημειώνεται ότι έχει οικοδομική άδεια.

Δεδομένου ότι η περίπτωση αυτή θεωρείται από τις σοβαρότερες παραβάσεις και ο ιδιοκτήτης φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου, ολόκληρη η κατασκευή είναι αυθαίρετη και επιβαρύνεται με τους μέγιστους συντελεστές των Κατηγοριών 5, 6, 7 και 8 του «Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής», ως προς τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης αρτίου και οικοδομήσιμου γηπέδου / οικοπέδου, που ισχύουν στη θέση του ακινήτου.

**9. Όταν το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μετά την αφαίρεση της έκπτωσης του 20% για την εφ' άπαξ καταβολή είναι μικρότερο του παραβόλου που αντιστοιχεί στις αυθαιρεσίες τι ποσό καταβάλλεται;**

Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται μόνο το ποσό του παραβόλου.

**10. Ο Ν. 4014/2010 ακυρώνει την ΚΥΑ Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με αριθμ. 244203/16-1-2006 (Φ.Ε.Κ. 75/Β'26-1-2006), όπως διορθώθηκε (Φ.Ε.Κ. 151/Β'9-2-2006) και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 306657/10 ΚΥΑ (Φ.Ε.Κ. 2191/Β/31-12-2010), που αφορά τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων ή κτιριακών εγκαταστάσεων κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων ;**

Όχι για αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων, που έχουν ανεγερθεί προ 20-3-2003.

**11. Κτίριο όταν κατασκευάστηκε ήταν εκτός σχεδίου και είχε οικοδομική άδεια, αλλά κατασκευάστηκαν και υπερβάσεις. Σήμερα είναι εντός σχεδίου. Κάποια τμήματά του βρίσκονται εντός προκηπίου ή εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια και έτσι δημιουργούνται επιπλέον υπερβάσεις που τις δημιουργεί το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και οι διατάξεις του. Επιβάλλονται οι αυξητικοί συντελεστές για εντός πρασιάς και εντός αποστάσεων από τα όρια ;**

Εάν τα τμήματα, που βρίσκονται μέσα στο προκήπιο ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις 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.