

**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 αδειας 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 ημιϋπαίθριου χώρου κατοικίας με βάση οικοδομική άδεια, ο οποίος έχει μετατραπεί σε δωμάτιο προσαυξάνεται με συντελεστή αλλαγής χρήσης ;

Υπολογίζεται μόνο ως υπέρβαση συντελεστή δόμησης.