

111026 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.

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. ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ, περιλαμβάνει τις περιπτώσεις:

- Που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, κατά παράβαση του άρθρου 5 του ΓΟΚ και της, 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)
- Η Απόφαση 48669/2886/89 ΦΕΚ-437/Δ/16-6-89 έχει ως εξής:

1. Επιτρέπεται να μεταβάλλονται η σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χρήση του κτιρίου ή μέρους αυτού καθώς και οι διαστάσεις των χώρων του που προορίζονται για κοινή χρήση, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, εφόσον η νέα χρήση ή η μεταβολή των διαστάσεων:

α) Δεν αντίκειται στις γενικές ή ειδικές Πολεοδομικές διατάξεις ή σε όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή.

β) Δεν αντίκειται στις διατάξεις κτιριοδομικού κανονισμού.

γ) Δεν συνεπάγεται μεταβολή τιμής μονάδος όγκου από την κατηγορία του κτιρίου στην οποία ανήκει και

δ) Δεν δημιουργούνται πρόσθετες θέσεις στάθμευσης αυτοκινήτων.

2. Η προηγούμενη παρ.1 δεν εφαρμόζεται εάν για την αλλαγή της χρήσεως απαιτείται η εκπόνηση νέας μελέτης ή η χορήγηση εγκρίσεως από αρμόδιους φορείς ή η εκτέλεση νέων εργασιών εκτός από τις εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται άδεια σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.2 του άρθ-52 του ΝΑ/17-7-23 ή της παρ.1 του άρθ-22 του Ν-1577/85 ΓΟΚ ή εάν δεν συνεπάγεται μεταβολή των φορτίων και γενικά των δυνάμεων που επενεργούν στο κτίριο.

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

3. **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.
 - Δεν προβλέπεται συμψηφισμός του ειδικού προστίμου του Ν.3843/10 με το πρόστιμο του Ν.4014/11,
4. **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)
5. **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.
6. **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)
7. **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
8. **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)
9. **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 εκτεταμένης εργασίες διαρρύθμισης, με βάση το άρθρο 22 παρ.3 του ΓΟΚ.

10.ΔΩΜΑ ΜΕ ΚΛΕΙΣΜΕΝΟ ΧΩΡΟ, ΔΙΠΛΑ ΣΤΗΝ ΑΠΟΛΗΞΗ:

Είναι υπέρβαση ύψους και συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι ο χώρος αυτός θεωρείται τμήμα ορόφου.

11.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)

12.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

13. 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)

14. 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.

15. ΗΜΙΪΠΑΙΘΡΙΟΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΙ: οι ημιϊπαίθριοι που κατασκευάζονται αυθαίρετα σε νόμιμο κτίριο που υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ποσοστό τους υπολογίζονται ως υπέρβαση δόμησης (Γ'14).

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 κύριοι χώροι οι οποίοι μπορούν να νομιμοποιηθούν.

16. ΗΜΙΪΠΑΙΘΡΙΟΣ 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

17. 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 κοινότητα μέρη του κτιρίου ή του ακινήτου (Γ'1)

18. 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) 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.

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. Πχ τα μπαγκαλούς, ενός ξενοδοχείου, δεν είναι αυτοτελή.
- Επίσης τα υπόγεια βοηθητικής χρήσης δεν πρέπει να έχουν αυτοτελή λειτουργία, ανεξάρτητα αν δικαιούνται χωριστής ηλεκτροδότησης. - *Εγκ.91/84, συνέχ. της Εγκ-89/83*
 - 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.** (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.**

19. **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) *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.»*

20. **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

21. **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
22. **ΠΑΤΑΡΙΑ:** Εφόσον είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5 (Γ'21)
23. **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)
24. **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
25. **ΣΟΦΙΤΕΣ:** Εφόσον είναι προσβάσιμος χώρος με οποιαδήποτε χρήση υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και μειωτικός συντελεστής 0,5 (Γ'21)
26. **ΣΤΕΓΗ ΧΩΡΙΣ ΕΠΙΣΚΕΨΙΜΟ ΧΩΡΟ:** εμπίπτει στην κατηγορία 13 (με αναλυτικό) και εμπίπτει στην υπέρβαση ύψους 6 (Γ' 11)
27. **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.

28. ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ ΣΕ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΤΑ: Αν ένας συνιδιοκτήτης δεν έχει κτίσει και εφόσον από τη δήλωση αυθαίρετου του άλλου θίγεται ο συντελεστής ή η κάλυψη που δικαιούται, δεν υπάρχει σχετική ρύθμιση από το νόμο, επομένως είναι Αστική διαφορά που επιλύεται από τα Δικαστήρια.

29.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)

30.ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ: Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης (7) λαμβάνεται για τα αυθαίρετα που υπερβαίνουν την επιτρεπόμενη κάλυψη της περιοχής

31. 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. (Β'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.1Ββ, του άρθρου 7, του ν.1577/85, επιφέρει και υπέρβαση στη δόμηση του ακινήτου και υπολογίζεται ο αντίστοιχος συντελεστής (Β'11)