

ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ σε ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Η διάταξη της παρ. 6β, του άρθρου 24 για τις παραβάσεις μέχρι 20 τμ είναι υποχρεωτική ;

> Είναι υποχρεωτική, αν είναι η μοναδική παράβαση.

4. Ημιυπαίθριος χώρος, που δηλώνεται με τον ν. 4014/11 υπολογίζεται ως κύριος με αλλαγή χρήσης ή βοηθητικός με αλλαγή χρήσης?

> Ως κύριος χώρος, δεδομένου ότι δεν είναι υπόγειος ούτε βοηθητικής χρήσης

2. Όταν δεν υπάρχει καθόλου άδεια οικοδομής για το αυθαίρετο κτίσμα οι κατασκευές όπως πλακοστρώσεις περιβάλλοντα χώρου, στέγαστρα βεραντών με πέργολες, μάντρες κλπ, υπολογίζονται ως λοιπές παραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό ;

> Ότι δεν μπορεί να υπαχθεί στις κατηγορίες 1 έως 12 υπάγεται στην κατηγορία 13,

3. Εάν υπάρχει δώμα το οποίο είχε ενταχθεί στον Ν.3843/2010 και έχει και παράβαση ύψους, τότε πώς υπολογίζεται? Μπορεί να ισχυριστεί υπερύψωση της στέγης μετά την ένταξη στον 3843 και να πάει μόνο και ως παράβαση ύψους;

> 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. Επομένως η ανωτέρω περίπτωση κακώς ρυθμίστηκε με το ν.3843/10 και μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν.4014/11 μετά την ολοκλήρωση της οποίας μπορεί να ζητηθεί η επιστροφή του ειδικού προστίμου που δεν χρησιμοποιήθηκε για τη ρύθμιση του ν.3843/10 από το Πράσινο Ταμείο με τη διαδικασία που αναφέρεται στην Εγκ.17/10.

5. Χώροι, που εντάχθηκαν στο ν. 3843/2010 και για τους οποίους πληρώνονται κανονικά οι δόσεις, αλλά συμφέρει να ενταχθούν στο ν. 4014/11 συμψηφίζονται τα ειδικά πρόστιμα;

> Όχι, δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο στις διατάξεις του νόμου. Τα 2 τελευταία εδάφια της παρ.11 του άρθρου 24 του νόμου, αναφέρονται μόνο σε συμψηφισμό **προστίμων ανέγερσης και διατήρησης** που καταβλήθηκαν με βάση άλλες διατάξεις, και όχι το ειδικό πρόστιμο διατήρησης του Ν.3843/10, το οποίο όμως μπορεί να ζητηθεί με την προηγούμενη διαδικασία

6. 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. Η διαφορετική αυτή αντιμετώπιση προκύπτει από το γεγονός ότι με το ν.3843/10 ρυθμίστηκαν αλλαγές χρήσεις χώρων και παραβάσεις εντός εγκεκριμένου όγκου κτιρίου που ανεγέρθηκε με βάση οικοδομική άδεια, δηλ. οι παραβάσεις αυτές δεν επέφεραν επιβάρυνση στο ευρύτερο οικιστικό περιβάλλον. Ενώ στην περίπτωση των παραδοσιακών οικισμών, που προστατεύεται η μορφή του οικιστικού συνόλου δεν θα μπορούσε να θεσμοθετηθεί η διατήρηση αυθαιρέτων κατασκευών ανεξέλεγκτης μορφολογίας, θέσης, μεγέθους, υλικών κατασκευής κ.λ.π.

7. 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.»

- **Επίσης υπάρχει και η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με το γνήσιο της υπογραφής, οπότε είναι θέμα αστικών διαφορών (και δικαστηρίων)**

8. Σε περίπτωση ανακριβών-ψευδών στοιχείων σε σχέση με τα ποσοστά συνιδιοκτησίας 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 αυθαίρετων διατάξεις και επιβάλλονται τα πρόστιμα του παρόντος άρθρου.»

* στην προηγούμενη φράση αναφέρει όμως ότι ελέγχονται «προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της είναι αληθή και ακριβή.»

9. Αν κατά τον έλεγχο δομικής τρωτότητας διαπιστωθούν σοβαρές βλάβες στο φέροντα οργανισμό ή απλά εμφανείς ρωγμές ή βλάβες, οι οποίες δεν μπορούν να αξιολογηθούν οπτικά γίνεται υπαγωγή στο ν. 4014/11 ;

> Ναι, μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11, αλλά επισημαίνεται ότι στις διατάξεις του νόμου δεν προβλέπεται δυνατότητα εκτέλεσης εργασιών στις αυθαίρετες κατασκευές πλην αυτών που αναφέρονται στην παρ. 17 του άρθρου 24, δηλ. «...εργασιών επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους...»

10. 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 πληροφοριακό 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').

11. 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, ότι είναι αντικείμενο ελεύθερης διαπραγμάτευσης των μερών, σύμφωνα με το ν. 3919/2011...»

12. Σε ποια αρτιότητα αναφέρεται η παρ. 1γ) του άρθρου 24 ;

> Στην αρτιότητα που θα καθορισθεί μετά την ολοκλήρωση του πολεοδομικού σχεδιασμού, εντός της προθεσμίας των δέκα (10) ετών που ορίζεται στην παρ. 1β του ίδιου άρθρου.

13. Πως θα υπολογίζονται οι αυθαίρετες κατασκευές που απαιτούν αναλυτικό προϋπολογισμό;

> Σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Εγκύκλιο 8/90, με την οποία παρέχονται οδηγίες σχετικά με το Π.Δ/γμα 515/89 και την απόφαση υπ' αριθ. 81304/6083/89 (ΦΕΚ 886 Β'), η οποία χρησιμοποιείται και κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών για τις περιπτώσεις που απαιτείται αναλυτικός προϋπολογισμός.

14. Πρώτη και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία ή γι' αυτόν που έχει την ψιλή κυριότητα.

> Σε περίπτωση επικαρπίας ο ψιλός κύριος, κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 17, της Εγκυκλίου 8/15-6-2010, οπωσδήποτε τηρουμένων των προϋποθέσεων της παρ. 3, του άρθρου 26 του νόμου.

15. 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

16. Ημιτελής κατασκευή (φέρων οργανισμός και τοιχοποιία) υπάγεται στο ν. 4014/11 ;

> Ναι, μπορεί να υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11, αλλά επισημαίνεται ότι στις διατάξεις του νόμου δεν προβλέπεται δυνατότητα εκτέλεσης εργασιών αποπεράτωσης στις αυθαίρετες κατασκευές, αλλά μόνο αυτές που αναφέρονται στην παρ. 17 του άρθρου 24, δηλ. εργασίες «...επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρησή τους...»

17. ΑμεΑ. με αναπηρία 67% έχει το κοινωνικό κριτήριο?

> Όχι, 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 στην κατηγορία 11 «Κοινωνικός συντελεστής» ότι για κύρια και μοναδική κατοικία ΑμεΑ(>67%), σε συνδυασμό με εισοδηματικά κριτήρια (έως 8.000€ ατομικό εισόδημα και έως 12.000€ οικογενειακό εισόδημα).

18. Ο ιδιοκτήτης έχει μέλος της οικογένειας ΑμεΑ έχει το κοινωνικό κριτήριο ;

> Όχι, δεδομένου ότι από τη διατύπωση της διευκρίνησης στην κατηγορία 11 «Κοινωνικός συντελεστής» στο «ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΕΙΔΙΚΟΥ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ» του παραρτήματος του ν. 4014/11, που δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ 209 Α' προκύπτει ότι ο μειωτικός συντελεστής αυτής της κατηγορίας υπολογίζεται όταν ο ιδιοκτήτης της κύριας και μοναδικής κατοικίας είναι ΑμεΑ(>67%) και ταυτόχρονα πληρεί και τα εισοδηματικά κριτήρια (έως 8.000€ ατομικό εισόδημα και έως 12.000€ οικογενειακό εισόδημα).

19. 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 εφ' όσον είναι υπόγειος βοηθητικός χώρος και αν εμπίπτει στην παρ. 1Ββ, του άρθρου 7, του ν. 1577/85, επιφέρει και υπέρβαση στη δόμηση του ακινήτου και υπολογίζεται ο αντίστοιχος συντελεστής.

20. Αν σε εκτός σχεδίου οικόπεδο υπάρχουν περισσότεροι ιδιοκτήτες και αντίστοιχα κτίσματα ή διαμερίσματα, τα οποία έχουν μοιραστεί μεταξύ των ιδιοκτητών -χωρίς σύσταση που απαγορεύεται- και οι ιδιοκτήτες έχουν διαφορετικά κοινωνικά κριτήρια, πως υπολογίζεται το πρόστιμο? Για κάθε ιδιοκτήτη χωριστά για αυτό που θεωρεί πως του ανήκει, ή κάνω 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.»

• *Επομένως η χρήση των ευνοϊκών συντελεστών γίνεται μόνο σε ποσοστό του προστίμου ίσο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας του συνιδιοκτήτη που έχει τα κριτήρια*

21. Εάν σε υπόγειο χώρο έχει κατασκευαστεί μπαλκονόπορτα προς τον κήπο αντί για απλή πόρτα είναι παράβαση ύψους ή ο υπολογισμός γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ;

> Η στάθμη αυτή δεν είναι πλέον υπόγειο και εάν δεν υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης επιφέρει υπέρβαση στη δόμηση και πιθανόν και στο ύψος.

22. 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 αυθαιρέτου ;

> Η παλαιότητα κάθε τμήματος (το οποίο υπολογίζεται με τον ανάλογο μειωτικό συντελεστή παλαιότητας) αποδεικνύεται με οποιοδήποτε έγκυρο στοιχείο (π.χ. συμβόλαια, αεροφωτογραφίες, φωτοερμηνείες, ΙΚΑ, τιμολόγια αγοράς υλικών κλπ) πλην της βεβαίωσης Δημάρχου, η οποία ούτε από τον κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων είναι αποδεκτή, όταν δεν υπάρχουν άλλα πρωτότυπα στοιχεία.

23. Εάν υπάρχει στο δώμα απόληξη κλιμακοστασίου και δίπλα στο ίδιο ύψος με αυτή κλεισμένος χώρος είναι παράβαση ύψους?

> Είναι παράβαση ύψους και συντελεστή δόμησης, δεδομένου ότι η στάθμη αυτή δεν είναι δώμα πλέον, αλλά τμήμα ορόφου και στην περίπτωση αυτή προσμετράται στο συντελεστή δόμησης και η απόληξη του κλιμακοστασίου.

24. Για αυθαίρετα τα οποία έχουν καταβάλει ασφαλιστικές εισφορές θα υπάρξει κάποιου είδους αναγνώριση του ποσού ή μέρους αυτού;

> Δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο

25. Κτίσμα προ του 1955 για το οποίο εκδόθηκε άδεια μικρής κλίμακας για ανακαίνιση πρέπει να ενταχθεί στον νόμο;

> Όχι εάν εφαρμόστηκε η άδεια εργασιών μικρής κλίμακας.

26. Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου με α' και β' φάση του ν. 1337/83, αλλά δεν έχει γίνει η τρίτη φάση εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4014/11;

> Ναι, δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης.

27. Κτίριο με οικοδομική άδεια λυόμενου προκατασκευασμένου (ν. 194/69-ΦΕΚ 103 Α'/31-5-69) έχει κατασκευασθεί με συμβατική κατασκευή θεωρείται αυθαίρετο ;

> Ναι, διότι δεν τηρήθηκαν οι όροι της άδειας και μπορεί να υπαχθεί στο ν. 4014/11.

28. Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με το ν. 720/77 και δεν ενταχθήκαν 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.

29. Σε περίπτωση οικίας δηλωμένης με τον ν. 1337/83, στην οποία έγιναν μεταγενέστερα προσθήκες, που θα ρυθμιστούν με το ν. 4014/11 στην ερώτηση αν υπάρχει οικοδομική άδεια απαντάμε ναι ή όχι ;

> Αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του ν.1337/83 απαντάμε ναι, άλλως όχι.

30. Σχετικά με τον 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 ;

> 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. Επισημαίνεται ότι αν οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται στα 100μ από την ακτογραμμή δεν επιτρέπεται να εκδοθεί οικοδομική άδεια (άρθρο 8, παρ.1, ν. 2971/01) για οποιαδήποτε εργασία.

31. Αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου σε δασική περιοχή αλλά στην πραγματικότητα διαμορφωμένη οικιστική περιοχή (π.χ. Μάτι –Ζούμπερι Ν. – Αγ. Μαρίνα Ν. Μάκρης) υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11 ;

> Δεν υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11, εφ' όσον η περιοχή είναι τελεσίδικα χαρακτηρισμένη ως Δασική.

32. Αν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται στο μη δασικό τμήμα του γηπέδου υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν. 4014/11 ;

> Δεν υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν.4014/11, δεδομένου ότι στην παρ. 3, του άρθρου 23 αναφέρεται ότι εξαιρούνται τα ακίνητα που βρίσκονται σε δάσος και όχι οι αυθαίρετες κατασκευές.

33. Αυθαίρετη κατασκευή σε γήπεδο εκτός σχεδίου, το οποίο δεν έχει χαρακτηριστεί ακόμη αν είναι δασικό ή όχι υποβάλλεται αίτηση ;

> Ο ιδιοκτήτης θα αποφασίσει εάν θα διακινδυνεύσει να χάσει το παράβολο και την αμοιβή (το ειδικό πρόστιμο μπορεί να επιστραφεί από το Πράσινο Ταμείο) στην περίπτωση που μεταγενέστερα χαρακτηριστεί το ακίνητο ως δασικό.

34. Αυθαίρετο εκκλησάκι εκτός σχεδίου 12,00μ² θεωρείται πρέπει να υπαχθεί στον ν. 4014/11.

> Ναι, πρέπει να δηλωθεί.

35. Ποιά Τιμή Ζώνης βάζουμε στα εκτός σχεδίου ακίνητα και πού μπορώ να τη βρώ ;

> Πληροφορίες για τις Τιμές Ζώνης από τις Εφορείες. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει τιμή ζώνης στη θέση του ακινήτου εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην παρ.7, του άρθρου 24, του νόμου.

36. 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). Καλύτερα είναι να ζητείται από τις εφορείες.

37. Όταν οι στάθμες διαμόρφωσης εδάφους του περιβάλλοντος χώρου είναι διαφορετικές από τις στάθμες της άδειας, αλλά μέσα στα όρια του κτιριοδομικού κανονισμού θεωρούνται αυθαίρετες ;

> Ναι, αφού παραβιάζουν την άδεια.

38. Έχω αγοράσει ακίνητο με ημιυπαίθριους χώρους που έχει οικοδομική άδεια το έτος 2010. Το κλείσιμο των ημιυπαιθρίων υπάγεται στο ν. 4014/2011;

> Ναι μπορεί να υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ν. 4014/2011

39. Υπόγειο που έχει ρυθμιστεί για αλλαγή της χρήσης του με τον ν. 3843/10 και ευρίσκεται πάνω από 1,50μ από την στάθμη του εδάφους θεωρείται η στάθμη του εδάφους 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 (και όχι λόγω λανθασμένης τοποθέτησης της οικοδομής σε σχέση με τη στάθμη του εδάφους). **Επομένως πρόκειται για παράβαση της κατηγορίας 13 με αναλυτικό προϋπολογισμό των εργασιών και των υλικών που απαιτούνται για την άρση της παράβασης (ογκομέτρηση της απαιτούμενης επίχωσης, υλικά κλπ)**

Ενδεχομένως θα υπολογισθεί επιπλέον πρόστιμο για αλλαγή χρήσης του υπογείου και πολεοδομική παράβαση για παράβαση του ύψους;

40. Η αλλαγή ανοιγμάτων στις όψεις, σκιαδίων, αρχιτεκτονικών στοιχείων (σχήμα διαστάσεις) θεωρούνται αυθαίρετα και προσμετρώνται ένα έκαστο ή κατά κατηγορία μία παράβαση για κάθε είδος.

> Υπάγονται στην κατηγορία 13, και χρειάζεται αναλυτικός προϋπολογισμός κλπ

41. Στο έντυπο Ε9 πρέπει να αναγράφεται η αυθαίρετη κατασκευή ;

> Ναι. Τουλάχιστον στην περίπτωση που δηλώνεται ότι είναι κύρια και μοναδική κατοικία, και για να πάρει αυτό το μειωτικό συντελεστή πρέπει να είναι αποπερατωμένη, και να συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 26 παρ.3, του Ν.4014/11, οι οποίες βέβαια είναι πολύπλοκες αλλά αυτό δηλώνεται με ευθύνη του ιδιοκτήτη, με την υπεύθυνη δήλωση.

42. Αυθαίρετο μη δηλωθέν κληρονομείται ?

> Ναι, σχετικά το άρθρο 23 παρ.4 του νόμου. Ο κληρονόμος αποδέχεται αυτό που άφησε ο αποθανών ως έχει, **δηλαδή αυθαίρετο** κτίριο το οποίο όμως δεν μπορεί να μεταβιβασθεί περαιτέρω, εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις (κατεδάφιση) και επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου 27 του νόμου, δηλαδή πρόστιμο ανέγερσης 30% και διατήρησης 5% **από τότε που έγινε το αυθαίρετο** Σχετικά και η Εγκ-21/98 Εγκ-104231/21/3-4-98 Γνωμ.ΝΣΚ-633/97: Τα αυθαίρετα κτίσματα που αναγέρθηκαν μετά την 31-1-83 μεταβιβάζονται με κληρονομική διαδοχή & με πλειστηριασμό. Οι κληρονόμοι, ως καθολικοί διάδοχοι του διαθέτη, είναι υπόχρεοι για την καταβολή των προστίμων του Αρθ-17 παρ.2 Ν-1337/83 μέχρι την κατεδάφιση ή τη νομιμοποίηση του αυθαιρέτου.

43. Κτίσμα με σκεπή από πάνελ λαμαρίνας με πολουρεθάνη θεωρείται πρόχειρη κατασκευή?

> Πιθανόν ναι, αν έχει και άλλα χαρακτηριστικά από τα αναφερόμενα στο άρθρο 24 παρ.2.β και παρ.9 του νόμου, ως εξής:

- **Κατασκευή πρόχειρα κατασκευασμένη, όπως στεγάσεις και επικαλύψεις με λαμαρίνα ή σανίδες και από ευτελή υλικά,**

Και ενδεικτικά αποκλείονται:

- κατασκευές στις οποίες τα υλικά είναι ασύνδετα μεταξύ τους και δεν συνάδει το κτίσμα με την έννοια της μόνιμης κατασκευής, ή στις οποίες
- η σφράγιση των ενώσεων των εξωτερικών επιφανειών μεταξύ τους και με το δάπεδο δεν έχει γίνει με τρόπο σταθερό και μόνιμο, ή
- η κατάσταση η ποιότητα και τα χαρακτηριστικά των υλικών είναι κακή για την ασφάλεια των χρηστών ή επικίνδυνη για την υγεία των χρηστών, ή
- η κατασκευή δεν είναι μορφολογικά συμβατή με το υπόλοιπο κτίριο και τον περιβάλλοντα χώρο, ή
- και αποκλείονται από τις ρυθμίσεις οι πρόχειρες κατασκευές που είναι **μεγαλύτερες από 100 τ.μ.**

44. Κάποιος που έχει ενταχθεί και νομιμοποιήσει με το Ν.1337/1983, θα ενταχθεί ή θα εξαιρεθεί από τους Ν.3843/2010 ή Ν.4014/2011?

> Εάν δεν έχει άλλα αυθαίρετα εξαιρείται και από τους 2 νόμους

45. Βεράντες στεγασμένες με κεραμοσκεπή δηλώνονται σαν βοηθητικοί ημιυπαίθριοι χώροι;

Θα υπολογισθεί ολόκληρη η επιφάνεια σαν βοηθητικός χώρος (όπως τα μη αποπερατωμένα κτίρια), ο οποίος όμως μετρά σε κάλυψη και συντελεστή δόμησης, εκτός αν πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή οπότε μπορεί να πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό και να κριθεί η υπαγωγή του στο νόμο