



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 περαιώση 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 περαιώσης 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 ακίνητων 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.