



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 επηρεάζουν 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.