

45. Στην κύρια και μοναδική κατοικία όταν υπάρχουν περισσότερα τετραγωνικά μέτρα από τα 70m², είτε έχει τέκνα είτε όχι ο ιδιοκτήτης, υπολογίζονται σε άλλο φύλλο καταγραφής με την επιπλέον επιφάνεια να μην δικαιούται την μείωση του 60%;

Επίσης αν έχει βοηθητικούς χώρους π.χ. αποθήκες κ.λ.π., ενώ η οικία του είναι 70m², δηλώνονται πάλι χωρίς μειωτικό συντελεστή;

Τέλος οι ερχόμενοι από τον Ν.4014/2011 πρέπει να ελεγχθούν ως προς την κυρία και μοναδική κατοικία, αν υπερβαίνει τα 70m² και να χρεωθούν τα υπόλοιπα τετραγωνικά μέτρα σαν άλλη κατοικία;

Μετά την Εγκύκλιο 3, για την κύρια και μοναδική κατοικία ισχύουν τα εξής:

Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Άμα πληρείται η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας, ελέγχουμε το αν η κατοικία αυτή είναι και μοναδική. Για να ελεγχθεί αυτό, αρχικά ορίζουμε τις στεγαστικές ανάγκες (**άθροισμα Α**) της οικογένειας όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 19 §3, ήτοι:

- i. 70m² για ζευγάρι
- ii. 100m² για ζευγάρι με ένα ή δύο παιδιά
- iii. 120m² για ζευγάρι με τρία και πάνω παιδιά

Στη συνέχεια ελέγχουμε το αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

- i. του ιδιοκτήτη,
- ii. του/της συζύγου
- iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (**άθροισμα Β**). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

- i. πλήρη κυριότητα
- ii. επικαρπία
- iii. οίκηση

Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

- i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει B<A, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική.

Η χρήση του μειωτικού συντελεστή γίνεται όπως φαίνεται στο παρακάτω παράδειγμα:

Ζευγάρι με ένα παιδί (συνεπώς οι στεγαστικές τους ανάγκες πληρούνται με 100m²) που δικαιούται τον συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας για το διαμέρισμά τους, νόμιμου εμβαδού 90m² με αυθαίρετες κατασκευές 15m², θα συμπληρωθούν 2 Φ.Κ. Το πρώτο με 10m² (δηλαδή για τα τετραγωνικά από τα 90m² ως τα 100m²) με χρήση του μειωτικού συντελεστή της "κύριας και μοναδικής κατοικίας" και το δεύτερο με 5m² και με χρήση "άλλη κατοικία".

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί από το ΥΠΕΚΑ. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία θα πληροί τις προϋποθέσεις της κύριας και μοναδικής κατοικίας, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της θα πρέπει να λαμβάνει τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνεται υπόψη ως χώρος που μετράει στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

Οι δηλώσεις που θα μεταφερθούν από τον Ν.4014/2011 θα πρέπει να διεκπεραιωθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013 όπως αναφέρει το άρθρο 30 §3. Τυχόν εξολοκλήρου αλλαγή (από "κύρια κατοικία" σε "άλλη κατοικία") ή κλιμακωτή εφαρμογή του συντελεστή, δεν επιφέρει αλλαγή του προστίμου άμα το άθροισμα των τετραγωνικών παραμένει ίδιο.

46. Εντός οικοπέδου έχει κατασκευαστεί ένα διώροφο κτίριο με δύο κατοικίες, μια ανά όροφο, με έτος κατασκευής προ 1983. Σε απόσταση 1,50 μέτρου από αυτό έχουν κατασκευαστεί ένα λεβητοστάσιο 10.85m² και ένα κοτέτσι 11.38m² σε επαφή μεταξύ τους και έτος κατασκευής προ 2004. Μπορεί να γίνει υπαγωγή του κτιρίου των κατοικιών στην κατηγορία 2;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 στο σημείο 28 "Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 01.01.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη."

Επειδή λοιπόν εντός του ακινήτου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή μεταγενέστερα του 1983, δεν είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών στην κατηγορία 2.

Εκτός άμα δοθεί άλλη ερμηνεία για τον όρο ακίνητο...

47. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο, έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στον ιδιοκτήτη Α ανήκει το ισόγειο, στον ιδιοκτήτη Β ο όροφος και το υπόγειο το έχουν εξ αδιαιρέτου. Στη προκείμενη περίπτωση θέλουν να τακτοποιήσουν αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία του υπογείου και επιπλέον τον βόθρο τους που βρίσκεται στον κοινόχρηστο χώρο και τμήματα του παραβιάζουν πλάγιες αποστάσεις. Θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις και να χρεωθούν δύο αμοιβές, μια για την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου και μια για τους κοινόχρηστους χώρους; Κατά το άρθρο 11 §1 και την ερμηνεία της Εγκυκλίου 3 στο σημείο 36, η κοινή αίτηση μπορεί να γίνει μόνο για αυτοτελής διηρημένες ιδιοκτησίες και όχι για συνδυασμό κοινόχρηστων χώρων και αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση να γίνει έλεγχος αν το υπόγειο αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία οπότε θα πρέπει να γίνουν 2 ξεχωριστές δηλώσεις (μία για τα κοινόχρηστα και μία για την οριζόντια ιδιοκτησία) ή είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο και ανήκει εξ' αδιαιρέτου στους 2 ιδιοκτήτες και μπορούν να τακτοποιηθούν όλα με μία αίτηση.

48. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι αιτήσεις υπαγωγής και εξουσιοδοτήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στο Ν.4014/11 και για τον Ν.4178/13, καθώς ο πελάτης απουσιάζει στο εξωτερικό και είναι δύσκολο να ετοιμάσει καινούριες;

Το γεγονός ότι κάποιος ανέλαβε την διαδικασία του Ν.4014/2011 δεν σημαίνει σε καμία περίπτωση ότι είναι εξουσιοδοτημένος και για την μεταφορά της δήλωσης στον Ν.4178/2013.

Απαιτείται, καταρχήν για την δική μας προστασία, η λήψη νέας δήλωσης ανάθεσης που θα μας εξουσιοδοτεί τόσο για την μεταφορά όσο και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας με βάση τις προϋποθέσεις που ορίζει ο Ν.4178/2013.

49. Έχω προμηθευτεί αεροφωτογραφίες από τον Ο.Κ.Χ.Ε. σε ηλεκτρονική μορφή, μπορώ να τις τυπώσω και να τις χρησιμοποιήσω αναφέροντας τα στοιχεία τους ή είναι απαραίτητο να είναι σφραγισμένες από τον Ο.Κ.Χ.Ε.; Μπορώ να χρησιμοποιήσω αεροφωτογραφίες από το Google Earth, καθώς σε κάποιες περιπτώσεις δεν μπορώ να βρω από τον Ο.Κ.Χ.Ε. ή τη Γ.Υ.Σ.;

Ποιος ο λόγος να τυπώσετε τις αεροφωτογραφίες; Αυτές πρωτίστως χρησιμοποιούνται για την απόδειξη στον ίδιο τον μηχανικό των στοιχείων που θα χρησιμοποιήσει στο σύστημα και στη συνέχεια υποβάλλεται στο σύστημα για να είναι δυνατή η απόδειξη των στοιχείων αυτών σε οποιαδήποτε διαδικασία του ζητηθεί.

Να τονισθεί ότι η απόδειξη του χρόνου κατασκευής πριν την 28.07.2011 θα γίνεται μόνο μέσω των Α/Φ που θα αναρτηθούν στο πληροφοριακό σύστημα με μέριμνα του Υ.ΠΕ.Κ.Α..

Συνεπώς είναι δυνατή η χρήση αεροφωτογραφιών από την Google Earth για να χρησιμοποιήσουμε συντελεστή παλαιότητας.

50. Για τον τρόπο υπολογισμού πρόστιμου αυθαίρετης κατασκευής σε ακίνητο με οικοδομική άδεια, ο υπολογισμός του συντελεστή της υπέρβασης δόμησης και κάλυψης του παραρτήματος Α στις κατηγορίες 5 και 7 αντίστοιχα, υπολογίζεται σε σχέση με τα πραγματοποιούμενα στοιχεία της οικοδομικής άδειας ή με τα επιτρεπόμενα στοιχεία του οικοπέδου που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας;

Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης γίνεται με τα επιτρεπόμενα στοιχεία του οικοπέδου που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο και σε περίπτωση συνιδιοκτησίας με αυτά που αναλογούν στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

51. Κτίριο που στέγασε επιχείρηση μεταποίησης πρωτογενούς τομέα (ελαιοτριβείο, παραγωγή ζωοτροφών, κτηνοτροφική μονάδα) που κτίστηκε προ του 1975 πώς τακτοποιείται; Τοποθετείται σε Κατηγορία αυθαιρεσίας 1 ή 2, με τα μ2 σε Κ.Χ και παλαιότητα προ του 1975; Η κατηγορία 1 αναφέρεται σε προ του 1975 κατοικίες ΜΟΝΟ ενώ στο λογισμικό υπάρχει επιλογή για πρωτογενή τομέα αλλά η επιλογή για το προ του 1975 δεν προσδίδει κάποιο πρόστιμο.

Κάθε χρήση διαφορετική από κατοικία ΔΕΝ δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 1. Συνεπώς κατηγορία 2 και με παλαιότητα πριν από 01.01.1983.

52. Αποθήκες αποθήκευσης γεωργικών προϊόντων σε αγροτεμάχια πώς τακτοποιούνται; Χρησιμοποιείται ως επιφάνεια ως χώρος κύριας χρήσης όταν δεν υπάρχει κατοικία εντός του αγροτεμαχίου με χρήση ως πρωτογενής τομέας?

Αρχικά θα κάνετε έλεγχο αν η αποθήκη εμπίπτει στην κατηγορία 3 του άρθρου 9.

Αν όχι θα υπολογίσετε το πρόστιμο σύμφωνα με το Παράρτημα Α.

Στον 4178 για τον υπολογισμό του πρόστιμου, οι χώροι κατατάσσονται σε χώρους:

- i. Κύριας Χρήσης
- ii. Με μειωτικό συντελεστή

Μέχρι σήμερα, οι μόνοι χώροι που λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή είναι αυτοί που αναφέρονται στην παράγραφο 6 του άρθρου 18. Αυτό είναι κάτι που σύμφωνα με πληροφορίες θα αλλάξει με την έκδοση της νέας Εγκυκλίου. Θα πρέπει να τα ελέγξετε τότε.

53. Αποθήκη σε αγροτεμάχιο που λειτουργεί για αποθήκευση γεωργικών εργαλείων αλλά υπάρχει και στο ίδιο αγροτεμάχιο κατοικία τακτοποιείται ως ΥΔΚΧ (υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου?)

Δείτε την παραπάνω ερωτοαπάντηση.

54. Σε περίπτωση τακτοποίησης έχουν καταβληθεί παράβολα, ανταποδοτικό ΤΕΕ και 1η δόση δεν έχει ανοίξει η δυνατότητα ανάρτησης δικαιολογητικών. Πότε πρόκειται να γίνει; Θα γίνει σχετική Κ.Υ.Α. πρώτα?

Δεν υπάρχει καμία πληροφορία για το θέμα αυτό. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει ο μηχανικός να μεριμνήσει για την ολοκλήρωση των σχεδίων και την αναζήτηση όλων των στοιχείων στο χρονικό διάστημα που ορίζει ο νόμος, ήτοι 6 μήνες μετά την πληρωμή του παραβόλου ή την έγκριση του αιτήματος μεταφοράς.

55. Σε περίπτωση ολοκληρωμένης διαδικασίας Ν.4014 (με ανάρτηση σχεδίων και δικαιολογητικών επίσης ολοκληρωμένη) είναι υποχρεωτικό να γίνει μεταβίβαση σε Ν.4178;

Σε αυτή την περίπτωση η μεταφορά είναι αναγκαία μόνο άμα απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή βεβαίωση υπαγωγής για οποιαδήποτε διοικητική πράξη.

56. Σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση Ν.4014 έγινε μεταβίβαση εάν η υπαγωγή περάσει σε Ν.4178 ποιος ιδιοκτήτης αιτείται και ολοκληρώνει το αίτημα; Βγάζει το σύστημα τη δυνατότητα για στοιχεία νέου ιδιοκτήτη;

Η δήλωση θα γίνει από τον νέο ιδιοκτήτη. Υπάρχει η δυνατότητα αλλαγής του ονόματος.

57. Μοναδικό και αυθαίρετο κτίσμα εκτός σχεδίου αποθήκη σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, η οποία δεν πληροί τις προϋποθέσεις των διαστάσεων της κατηγορίας 3. Το πρόστιμο υπολογίζεται με την παράγραφο 5 του άρθρου 18 (αναλυτικός);

Όχι δε θα υπολογισθεί το πρόστιμο με αναλυτικό.

Θα υπολογισθεί κατά το Παράρτημα Α.

58. Στο άρθρο 20 αναφέρεται ότι θα συμψηφίζονται έως το 50% του προστίμου, ποσά που διατίθενται για ενεργειακή ή στατική αναβάθμιση της οικίας του ιδιοκτήτη που υπάγεται στον Ν.4178/2013.

- i. Θα πρέπει να υπαχθεί πρώτα ο ιδιοκτήτης στον νόμο και μετά να κάνει τις αναβαθμίσεις που χρειάζεται η οικία του;
- ii. Εάν ναι, και ιδίως εάν προέρχονται από τον Ν.4014/2011 και έχουν εξοφλήσει ήδη το πρόστιμο, μπορούν να ωφεληθούν από αυτό το ευεργέτημα;
- iii. Ιδιαίτερα για στατική αναβάθμιση θα πρέπει να εκδοθεί ειδική οικοδομική άδεια και με ποιό τρόπο;
- iv. Έχουν καθοριστεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, και αν θα αφαιρούνται απευθείας από το ποσόν όπως τα παλαιότερα πληρωμένα πρόστιμα;

Αναμένουμε την Κ.Υ.Α. που θα καθορίσει όλες τις λεπτομέρειες.

59. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο ημιτελές (με ολοκληρωμένο τον φέροντα οργανισμό και τις εξωτερικές τοιχοποιίες) εντός σχεδίου σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, με οικοδομική άδεια η οποία ανακλήθηκε το 2002 λόγω αναγραφής αναληθών διαστάσεων και υψομετρικών σταθμών στο διάγραμμα κάλυψης με υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη

- i. Μπορεί να υπαχθεί στον 4178/2013;
- ii. Για τον υπολογισμό του προστίμου πως ελέγχονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη του;
- iii. Στα φύλλα καταγραφής αναγράφουμε μόνο τα τετραγωνικά που είναι καθ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας;
 - i. Ναι μπορεί.
 - ii. Με τα ισχύοντα σήμερα στο οικόπεδο
 - iii. Όχι, η άδεια έχει ανακληθεί οπότε θεωρείται εντελώς αυθαίρετο.

Στη συνέχεια και αφού έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το 30% του προστίμου θα πρέπει να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης σύμφωνα με το άρθρο 25 §5.

Σε κάθε περίπτωση δείτε αν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.

60. Σε διατηρητέα από το Υπουργείο Πολιτισμού διώροφη οικοδομή με κάλυψη 100% στο ισόγειο κατάστημα και 90% στον πρώτο όροφο, οικοδομήθηκε και το υπόλοιπο 10% του 1ου ορόφου. Η παράνομη προσθήκη στον όροφο θεωρείται προσθήκη καθ ύψος και μπορεί να νομιμοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ.1 του 4178 ή δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί;

Η οικοδομή βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Καλαμάτας .

Η προσθήκη καθ' ύψος είναι περίπου του 5% του συντελεστή δόμησης του κτιρίου, συνεπώς πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 14 §1.

61. Σε κτίριο το οποίο προϋφίσταται του έτους 1955, έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη προ της 28-7-2011. Βάσει του παραρτήματος του Ν.4178/2013 θεωρούμε πως το ακίνητο έχει οικοδομική άδεια, δεν υπάρχουν όμως εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη, ώστε να γίνει η σύγκριση για τις υπερβάσεις (ομοίως και σε κτίρια στα οποία έχει εκδοθεί άδεια μικρής κλίμακας). Για να υπολογίσουμε τα ποσοστά υπέρβασης με τι συγκρίνουμε; Με τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής ή με τα πραγματοποιούμενα προ του έτους 1955; Και στην περίπτωση που δεν έχουν ξεπεραστεί τα μέγιστα επιτρεπόμενα, θα λάβουμε συντελεστές Υ.Κ. και Υ.Υ. ή μόνο Υ.Δ. για τα τετραγωνικά της προσθήκης;

Οι υπερβάσεις των συντελεστών ελέγχονται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο / αγροτεμάχιο.

Το άμα έχει εκδοθεί ή όχι άδεια είναι κάτι που δεν παίζει ρόλο στον υπολογισμό των συντελεστών.

Στην περίπτωση σας, θα θεωρήσετε τα προ του 1955 ως νομίμως υφιστάμενα και θα τακτοποιήσετε τα τμήματα που κατασκευάστηκαν αυθαίρετα μετά την 30.11.1955.

Στην οικοδομική άδεια θα επιλέξετε ΝΑΙ όπως ορίζει το Παράρτημα Α.

62. Για κτίρια ιδιοκτησίας ΟΤΑ (πχ σχολεία, κοινοτικά καταστήματα, αποδυτήρια γηπέδων κλπ) πότε θεωρείται ότι γίνεται ιδιόχρηση; Σε όλες τις παραπάνω αναφερόμενες περιπτώσεις δεν προκύπτει οικονομικό όφελος για τους ΟΤΑ, ενώ γίνεται χρήση των χώρων από τους πολίτες.

Επίσης στον Ν.4178/2013 αναφέρεται πως η ένταξη αυτών των κτιρίων γίνεται με αίτηση, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση. Μελέτη στατικής επάρκειας δεν απαιτείται; (λαμβάνοντας υπόψιν ότι η χρήση των κτιρίων είναι Υπηρεσίες και όχι Κατοικία).

Προφανώς οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται στα πλαίσια λειτουργίας του Δήμου σε επίπεδο παροχής υπηρεσιών προς τους πολίτες και όχι για εκμετάλλευση όπως αναφέρετε. Συνεπώς καλύπτεται ο όρος "ιδιόχρηση" αφού οι εγκαταστάσεις χρησιμοποιούνται από τον ίδιο τον Δήμο, αφού η λογική λέει ότι ο όρος ιδιόχρηση δεν περιορίζεται στην στενή έννοια της χρήσης τους ως γραφεία.

Η §3 του άρθρου 16 κλείνει με την φράση: "*Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010.*"

Συνεπώς θα πρέπει να ελεγχθεί η απαίτηση ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας με βάση της Υ.Α. που θα εκδοθεί δυνάμει της §8γ του άρθρου 11.

63. Έχω ένα ακίνητο προς ρύθμιση. Μου έχει προσκομιστεί το συμβόλαιο ιδιοκτησίας και το Ε9. Στο Ε9 το ακίνητο δεν αναφέρεται. Για να προχωρήσω στην ένταξη του ακινήτου προς ρύθμιση πρέπει να γίνει διόρθωση στο Ε9;

Στο Ε9 θα πρέπει να φαίνεται το οικόπεδο / γήπεδο και όχι απαραίτητα το κτίσμα.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει θα πρέπει να προστεθεί στο Ε9. Η ηλεκτρονική διαδικασία του Ε9 είναι ακόμα σε εφαρμογή.

64. Στο άρθρο 23 παρ.9 αναφέρει ότι διαφορετική διαρρύθμιση δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή. Στο άρθρο 9 στις παραβάσεις της κατηγορίας 3 (μικρές παραβάσεις) αναφέρει σαν παράβαση ε. την αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2μ. Συνεπώς η διαφορετική διαρρύθμιση έχει σαν προϋπόθεση την διατήρηση των όψεων ;

Η διαφορετική διαρρύθμιση αφορά σε αλλαγές εντός της οριζόντιας ιδιοκτησίας, π.χ. η αλλαγή διαστάσεων ενός υπνοδωματίου κτλ.

Η αλλαγή της θέσης των παραθύρων αποτελεί αλλαγή της όψης και συνιστά παράβαση που δύναται να ρυθμιστεί είτε με ως παράβαση της κατηγορίας 3 είτε με αναλυτικό όταν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διαστάσεων.

65. Στο δώμα πολυκατοικίας (απόληξη κλιμακοστασίου σύμφωνα με την οικοδ. άδεια) έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη (κατ' επέκταση της απόληξεως του κλιμακοστασίου) και έχει δημιουργηθεί διαμέρισμα. Το δώμα (διαμέρισμα) αυτό έχει μπει στη σύσταση οριζοντίου συνιδιοκτησίας της πολυκατοικίας με συγκεκριμένα χιλιοστά και επιφάνεια. Ο ιδιοκτήτης του δώματος έχει στην ιδιοκτησία του και άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες στην ίδια πολυκατοικία. Θέλω να με ενημερώσετε για τα ποσοστά υπέρβασης των παρακάτω μεγεθών.

- i. Του Σ.Δ.: Υπολογίζω το ποσοστό υπέρβασης του σ.δ, στον αναλογούντα σ.δ. επί του συνόλου των ποσοστών συνιδιοκτησίας που κατέχει ο ιδιοκτήτης στη πολυκατοικία λαμβάνοντας υπ όψιν και τυχόν άλλες αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν στις άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες του;
- ii. Του ΥΨΟΥΣ.: Την υπέρβαση ύψους που έγινε, λόγω δημιουργίας του διαμερίσματος στην απόληξη του κλιμακοστασίου, την παίρνω σαν ποσοστά επί του επιτρεπομένου συνολικού ύψους της οικοδομής;
- iii. Της ΚΑΛΥΨΗΣ : Η προσθήκη έχει γίνει μέσα στο περίγραμμα της κάλυψης της πολυκατοικίας. Συνεπώς δεν έχουμε υπέρβαση της κάλυψης ;
- iv. Για τα μεγέθη: Τα επί πλέον αυθαίρετα μεγέθη, από αυτά της οικοδομικής αδείας, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα της οικοδομικής αδείας η με τα επιτρεπόμενα κατά το χρόνο κατασκευής των αυθαιρεσιών ή με τα επιτρεπόμενα σήμερα;

Το ποσοστό υπέρβασης των πολεοδομικών μεγεθών υπολογίζεται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που ισχύουν σήμερα στο οικοπέδο και αναλογούν στα χιλιοστά της υπό ένταξης ιδιοκτησίας. Τυχόν άλλες αυθαίρετες κατασκευές σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία του ίδιου ιδιοκτήτη, δεν μετρούν στον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι το ύψος δεν μπορεί να κατανεμηθεί αναλογικά σε κάποια οριζόντια ιδιοκτησία. Αναμένουμε διευκρίνιση από το ΥΠΕΚΑ.

Η προσθήκη εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος δεν επιφέρει υπέρβαση στην κάλυψη.

66. Στην ερώτηση 36 αναφέρετε:

"Οι ολοκληρωμένες υπαγωγές δεν έχουν υποχρέωση μεταφοράς στον 4178 αν δεν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης."

Δεν έχουν όλες οι δηλώσεις του 4014/2011 υποχρέωση μεταφοράς στον 4178/2013, ακόμα και οι ολοκληρωμένες υπαγωγές;

Όχι οι ολοκληρωμένες δεν έχουν απαίτηση μεταφοράς, παρά μόνο όταν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή βεβαίωση υπαγωγής για οποιαδήποτε διοικητική πράξη.

67. Στην περίπτωση που έχω αυθαίρετο κτίσμα το οποίο βάσει του άρθρου 2 παράγραφος δ του Ν.4178/2013 απαγορεύεται να υπαχθεί στο νόμο και είναι κατεδαφιστέο, μπορεί βάσει του άρθρου 23 παράγραφος 1α πληρώνοντας το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 να εκδοθεί άδεια κατεδάφισης εντός 6 μηνών, χωρίς να πληρωθεί άλλο πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης;

Προς το παρόν όχι, είναι όμως στην πρόθεση του Υ.Π.Ε.Κ.Α. να προβεί σε αυτή την τροποποίηση του νόμου.

68. Σε εκτός Σχεδίου αυθαίρετη κατοικία 120,00μ². Είναι κύρια κατοικία γιατί διαμένει ο ιδιοκτήτης, αλλά και μοναδική, δεν υπάρχει κάτι άλλο στο όνομά του. Ήταν υπαγωγή στο Ν4014 και με αποπληρωμή προστίμου με δόσεις και το πρόστιμο είχε υπολογιστεί ως α' κατοικία. Κατά τη μετάβασή του στο Ν4178 και σύμφωνα με την εγκύκλιο 3, θα πρέπει να συμπληρωθούν τα 70μ² σε ένα ΦΚ και τα υπόλοιπα ως άλλη κατοικία?

Ναι, αλλά από τη στιγμή που τα τετραγωνικά μέτρα στα 2 Φ.Κ. παραμένουν ίδια, δεν θα αλλάξει το υπολογιζόμενο από τον Ν.4014 πρόστιμο.

69. Έχει δηλωθεί με τον Ν.4014/2011 (ολοκληρωμένη υπαγωγή) αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κλειστή θέση στάθμευσης σε κατοικία. Η κλειστή θέση στάθμευσης είχε προσμετρηθεί στην δόμηση στην οικοδομική άδεια και συνεπώς δεν προκύπτει υπέρβαση δόμησης. Σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ.5 του άρθρου 9 του 4178/2013 "υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης." Άρα με τον νέο νόμο δεν υπάρχει παράβαση. Κατά την μεταφορά της δήλωσης από τον 4014 στον 4178 θα πρέπει να γίνει η σχετική τροποποίηση στο φύλλο καταγραφής; Αυτό θα σημαίνει ότι δεν οφείλεται πρόστιμο, ενώ με τον 4014 έχει πληρωθεί;

Η κλειστή θέση στάθμευσης είναι χώρος Βοηθητικής Χρήσης και όχι Κύριας Χρήσης, οπότε η αυθαίρετη αλλαγή σε κατοικία αποτελεί αλλαγή από ΒΧ σε ΚΧ.

Παρότι είναι λογικό αφού η κλειστή θέση έχει μετρήσει στον συντελεστή δόμησης το πρόστιμο να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεν προκύπτει από κανένα σημείο του νόμου.

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 18 ορίζει ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. εντός νομίμου περιγράμματος το πρόστιμο υπολογίζεται ως υπέρβαση δόμησης χωρίς να υπολογιστεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Ίσως στην νέα Εγκύκλιο του Υπουργείου διευθετηθούν τέτοιου είδους θέματα που απαντώνται και σε άλλες περιπτώσεις όπως το κλείσιμο Η/Χ κτιρίων που κατασκευάστηκαν με τον ΓΟΚ '73 κτλ.ξ

70. Η υποβολή των σχεδίων, στοιχείων και δικαιολογητικών στο Ν.4178/13 πως και πότε θα γίνουν;

Η υποβολή θα γίνεται ηλεκτρονικά όπως και στον Ν.4014.

Δεν υπάρχει πληροφόρηση για το πότε θα ανοίξει η πλατφόρμα για την υποβολή των σχεδίων.

71. Σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστο χώρο ακινήτου επί του οποίου έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες και δεν υπάρχει κανονισμός οροφοκτησίας η δήλωση μπορεί να γίνει χωρίς τη συναίνεση κάποιων εκ των συνιδιοκτητών (οι οποίοι αποτελούν το λιγότερο του 50%);

Ναι, σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστο τμήμα σε ακίνητο που έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, η υπαγωγή γίνεται μετά από την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας όπως αυτή ορίζεται στον κανονισμό αλλιώς με απλή πλειοψηφία.

72. Οι "μη ολοκληρωμένες υπαγωγές" (εκκρεμείς) του Ν4014/11, θα πρέπει να μεταβούν στο Ν.4178/13 μέσα στο Α' εξάμηνο του νόμου (δηλ. μέχρι τις 7/2/2014 ή μόνο οι "Αρχικές" και οι ληξιπρόθεσμες (με ληξιπρόθεσμες δόσεις);

Μέσα στο πρώτο εξάμηνο θα πρέπει να μεταφερθούν οι δηλώσεις του 4014 που βρίσκονται σε αρχική υποβολή (έχει πληρωθεί μόνο το παράβολο) ή εμφανίζουν ληξιπρόθεσμες οφειλές όπως ορίζεται στην παράγραφο 10 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254

73. Τα σχέδια της Β' φάσης των αυθαιρέτων που είχαν υπαχθεί στο Ν4014/11, θα πρέπει να σταλούν μέσα στο εξάμηνο από την υπαγωγή τους, δηλαδή στο 6μηνο μετά την ημερομηνία διαπίστωσης πληρωμής του ποσοστού ανταπόδοσής προς το ΤΕΕ?

Σε δηλώσεις που θα μεταφερθούν από τον 4014 θα πρέπει να ολοκληρωθεί η αποστολή όλων των στοιχείων και σχεδίων 6 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης του αιτήματος μεταφοράς.

74. Στην κατηγορία 2 που αναφέρεται σε κατασκευές προ του 83 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, στα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την ρύθμιση αναφέρεται ότι πέραν των κατόψεων δεν απαιτούνται άλλα σχέδια. Εφόσον δεν κάνουμε τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης δεν μπορούμε να ξέρουμε την υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους συγκριτικά με τα επιτρεπόμενα στοιχεία, ούτε αν γίνεται και πόσο παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Στην περίπτωση που έχουμε τέτοια κατηγορία αυθαιρέτου δεν απαιτείται να συμπληρωθούν τα αντίστοιχα πεδία στο φύλλο καταγραφής; Επίσης πως θα δείξουμε για παράδειγμα ότι το κτίριο έχει αλλάξει θέση και πως αν διαπιστωθεί κατά την αυτοψία ότι το οικοπέδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο ότι συνεπώς και η άδεια είναι άκυρη;

Ο έλεγχος νομιμότητας που πρέπει να πραγματοποιήσει ο μηχανικός δεν έχει σχέση τα απαιτούμενα για την πληρότητα της δήλωσης στοιχεία.

Άλλωστε ο νόμος και για τις περιπτώσεις π.χ. κατηγορίας 4 όπου έχει εκδοθεί άδεια, δεν απαιτεί νέο τοπογραφικό αλλά αντίγραφο αυτού που χρησιμοποιήθηκε για την έκδοση της άδειας.

Στην κατηγορία 2 απαιτείται η συμπλήρωση των πεδίων του Φ.Κ. με τα μεγέθη που υπερβαίνουν τα νόμιμα.

75. Σε περίπτωση που υπάρχει παλαιά ισόγεια οικία προϋφιστάμενη του 1955 και έχει γίνει προσθήκη οικίας ορόφου με οικοδομική άδεια του 1969, πλην όμως οι διαστάσεις τόσο του ισογείου όσο και του ορόφου που έχουν κατασκευαστεί είναι μικρότερες από αυτές της οικοδομικής άδειας κατά 0,30μ. στην μια πλευρά και κατά 1,60μ. στην δεύτερη πλευρά, το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί στο Ν.4178/13; και εάν ναι σε πια κατηγορία;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3, «Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.»

76. Θα ήταν δυνατόν να είχαμε πέραν των ερωτήσεων – απαντήσεων και κάποια παραδείγματα τυπικών αυθαιρέτων κατασκευών όπως μεταβολές του νόμιμου περιγράμματος ενός κτιρίου. Για παράδειγμα έστω ότι έχουμε ένα κτίριο που κάποιες πλευρές του είναι μεγαλύτερες από τις προβλεπόμενες και κάποιες μικρότερες και προκύπτει ένας χώρος με μεγαλύτερη επιφάνεια και ένας χώρος με μικρότερη σε σχέση με τη μελέτη. Για την υπέρβαση της δόμησης θα κάνουμε συμψηφισμό των επιφανειών αυτών και θεωρούμε σαν υπέρβαση δόμησης την επιφάνεια που υπερβαίνει την επιφάνεια της αδειάς; Και αν με τον συμψηφισμό αυτό βγει ότι το κτίριο έχει επιφάνεια μικρότερη της αδειάς τι παράβαση έχουμε; Το θεωρούμε παράβαση της κατηγορίας 3; Είναι κάτι που ίσως να γίνει στο μέλλον.

77. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου για κτίρια τα οποία βρίσκονται εντός της υποχρεωτικής απόστασης των 20μ από μη οριοθετημένο ρέμα ή των 15μ από την οριογραμμή αιγιαλού ή των 2,50μ από όριο δημοτικής οδού; Χρησιμοποιείται ο συντελεστής παραβίασης πλαγιών αποστάσεων;

Ναι, αντιμετωπίζεται με αυτόν τον τρόπο.

78. Στην πρώτη ομάδα απαντήσεων, στην ερώτηση - απάντηση 5 αναφέρεται ότι:
"5. Τα παράβολα αθροίζονται για κάθε κατηγορία αυθαιρεσίας ή συμψηφίζονται; Για παράδειγμα, αν έχουμε κατοικία προ του '75 (παράβολο 500;), εξωτερική αποθήκη 20τ.μ. φτιαγμένη το '90 (παράβολο 500;), μικρές παραβάσεις (παράβολο 500;) και αυθαιρεσίες με αναλυτικό προϋπολογισμό (παράβολο 500;) θα πληρώσουμε συνολικό αρχικό παράβολο 2000? ή 500?; Το παράβολο στην περίπτωση που αναφέρετε θα είναι 500?. Ασχέτως από το ύψος του τελικού προστίμου και το ότι θα αθροιστούν σε αυτό τα επιμέρους πρόστιμα για:

i. το προ του 1975

ii. μικρές παραβάσεις (κατηγορία 3)

iii. λοιπές παραβάσεις

το μόνο Φ.Κ. που θα έχει τετραγωνικά τα οποία και θα καθορίσουν το ύψος του παραβόλου υποβολής είναι αυτό που θα περιγράφει την εξωτερική αποθήκη των 20m²."

Στην Εγκύκλιο 3 όμως στο Άρθρο 18 αναφέρεται ότι:

"Όταν συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης άλλων κατηγοριών, το παράβολο της Κατηγορίας 3 είναι ανεξάρτητο και δεν συμψηφίζεται με το παράβολο των λοιπών κατηγοριών."

Με βάση αυτό το κομμάτι της Εγκυκλίου 3, μήπως στην παραπάνω ερώτηση το παράβολο είναι 1000€ (500€ για τις μικρές παραβάσεις και 500€ για τις υπόλοιπες) αντί για 500€;

Όχι, το παράβολο που θα υπολογισθεί θα είναι 500€.