

**1139. Θεωρείτε ότι η υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων, μπορεί να εφαρμοστεί τμηματικά; Δηλαδή, δύναται να διαχωριστεί η επιφάνεια που παραβιάζει τις αποστάσεις σε δύο εμβαδά, και να συμπληρωθούν δύο φύλλα καταγραφής, ένα με παραβίαση <20% και ένα με παραβίαση >20%; Εάν στην ίδια ιδιοκτησία έχουμε δύο ανεξάρτητα κτίρια, όπου το ένα έχει τμήμα με Π.Π.Α > 20% και το άλλο έχει τμήμα με Π.Π.Α < 20%, πως εφαρμόζεται η Π.Π.Α.; Το ίδιο ερώτημα είχε προκύψει στις αρχές του Ν.4014/11 και η κατεύθυνση που δόθηκε τότε ήταν ότι η Π.Π.Α. δεν εφαρμόζεται τμηματικά (αναφορά 87, βοηθητικό κείμενο Λεμπέση / 23-06-2012 - ίσως και λόγω της Θ4). Υπάρχει κάποια οδηγία ή ερμηνεία στο Ν.4178/13, για το συγκεκριμένο ζήτημα;**

Δεν υπάρχει κάποια οδηγία που να επιτρέπει ή να απαγορεύει την κλιμακούμενη χρέωση της υπέρβασης πλάγιου ορίου. Προφανώς και ΔΕΝ μπορούμε να μπούμε σε μία τέτοια συζήτηση για το θέμα δόμησης, και κάλυψης. Προσωπικά πιστεύω ότι ένας συνεχόμενος αυθαίρετος χώρος θα πρέπει να λάβει τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης πλάγιου ορίου. Αν ήταν επιλογή μας η κλιμακούμενη χρέωση της παράβασης, του πλάγιου ορίου τότε (αρχή παραλογισμού) γιατί να μην χρεώναμε με τον ίδιο τρόπο (κλιμακούμενα) την υπέρβαση ύψους; Η οποία λόγω του τρόπου υπολογισμού του προστίμου (επιφάνεια αναφοράς) θα οδηγούσε στο να χρεώσουμε τελικώς με συντελεστή 1,60 τις περιπτώσεις που η υπέρβαση ύψους ξεπερνούσε το 20% (τέλος παραλογισμού).

Οι ανεξάρτητοι χώροι μπορούν να έχουν διαφορετικό ποσοστό υπέρβασης πλάγιου ορίου.

**1140. Έχω πελάτη με κτίσμα στην Χαλκιδική όπου σύμφωνα με το ΦΕΚ450/Β/04-08-1983 είναι χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης (1930). Στο οικοπέδο υπάρχουν και άλλα κτίσματα -αποθήκες πριν το 55. Δυο εξ αυτών έχουν αλλάξει χρήση από αποθήκη σε κατοικία και στη μια έγινε μια μικρή επέκταση. Οι αποθήκες με το διατηρητέο είναι σε σειρά εφαιπόμενες. Μύλος - αποθήκη σε κατοικία - αποθήκη επέκταση σε κατοικία. Η ερώτηση είναι: στη δήλωση αυθαίρετων θα δηλώσω διατηρητέο κτίριο και θα το πάω με το άρθρο 14;**

Η υπαγωγή κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, γίνεται βάσει του άρθρου 14.

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παραπάνω άρθρου, δύναται η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών εντός του όγκου του διατηρητέου. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του παραπάνω άρθρου, δύναται η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών σε κτήρια με νόμιμη άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον ΔΕΝ βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο.

Σύμφωνα με την περίπτωση ιδ της παραγράφου 2 του άρθρου 2 απαγορεύεται η υπαγωγή σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο (συμπεριλαμβάνονται και τα "έργα τέχνης") κατά τις διατάξεις του Ν3028/02 (ΦΕΚ153/Α/02).

ΔΕΝ μπορείτε να κάνετε υπαγωγή.

**1141. Στην περίπτωση που το γεωτεμάχιο με την αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός περιοχής που εντάσσεται στο ΓΠΣ αλλά δεν έχουν καθοριστεί ακόμα τα ακριβή όρια και οι όροι δόμησης του οικισμού μπορεί να γίνει ένταξη στο νόμο με δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών; Το ερώτημα γίνεται διότι η διάρκεια της διαδικασίας μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 3 ετών και στην παρούσα φάση η περιοχή είναι εκτός σχεδίου - εκτός ορίων οικισμού. Μπορεί να γίνει χρήση του άρθρου 23 Ν.4178/2013 για αυτές τις περιπτώσεις;**

Εφόσον μία αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει πριν την 28.07.2011 και εφόσον δεν εμπίπτει σε καμία από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2, τότε είναι δυνατή η υπαγωγή στον νόμο, ανεξαρτήτως αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου, αν έχει ολοκληρωθεί το ΓΠΣ της περιοχής ή αν βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης του κ.λπ..

**1142. Δόθηκε η με αριθμό 1025 απάντησή σας. Ασαφής είναι η απάντησή σας για το πρώτο ερώτημα, όπου προτείνετε να διερευνηθεί αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1ε του άρθρου 9. Ποιού νόμου; Γιατί στον 4178/13 δεν αντιστοιχεί κάτι σχετικό. Το ερώτημα παραμένει, δηλ. το πως θα δηλωθεί η κατοικία, στο ένα αγροτεμάχιο ή και στα δύο; Παρακαλώ για την διευκρινιστική σας απάντηση.**

Ο νόμος είναι ο 4178.

Αντί του ορθού «άρθρου 11», αναγράφηκε «άρθρου 9».

Δείτε λοιπόν αν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την διαδικασία με το προσύμφωνο που προβλέπεται στην παράγραφο 1ε του άρθρου 11.

**1143. Θα ήθελα, σας παρακαλώ, τη βοήθειά σας για κάποια διευκρίνιση σχετικά με τις περιπτώσεις των αυθαίρετων τμημάτων κτίσματος, για τα οποία μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, μέσω του Ν.4178. Σύμφωνα με την παρ.1α., του άρθρου 23, του Ν.4178/2013 «...περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.» Η φράση «με βάση την κείμενη νομοθεσία» αναφέρεται στην παρ. 3, του άρθρου 22, του Ν.1577/1985, όπως ίσχυε και στον Ν.4014/2011 (§2, άρθρο 26); Επομένως η δυνατότητα ή μη του αυθαίρετου τμήματος να υπαχθεί προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης εξαρτάται από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα; Και αν ναι, αρκεί η εξασφάλιση της μη υπέρβασης του σ.δ. στο σύνολο του κτίσματος ή σε περίπτωση που παραβιάζονται άλλα μεγέθη, όπως πλάγιες αποστάσεις και επιφάνεια υποχρεωτικού ακάλυπτου δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης αλλά μπορεί να γίνει μόνο απλή ρύθμιση; Επιπλέον, μπορεί να χρεωθεί το πρόστιμο σε εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο του ιδιοκτήτη, ο οποίος θα κάνει την αίτηση υπαγωγής και την υπεύθυνη δήλωση; Τέλος, επειδή πρόκειται να γίνει άμεσα μεταβίβαση του αυθαίρετου κτίσματος από τον σημερινό ιδιοκτήτη που έχει την πλήρη κυριότητα (100%) στον αδερφό του, είναι δυνατό να δηλωθούν στο ηλεκτρονικό σύστημα τα στοιχεία του μελλοντικού ιδιοκτήτη του αυθαίρετου κτίσματος αντί για αυτά του σημερινού, εφ' όσον γίνει προσύμφωνο μεταβίβασης και υποβληθεί αυτό στο ηλεκτρονικό σύστημα;**

Η χρήση του άρθρου 23 παράγραφος 1 έχει ως αποτέλεσμα την μη επιβολή προστίμου ανέγερσης και διατήρησης που επιβάλλονται κατά την διαδικασία νομιμοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.1577/1985 ή του άρθρου 23 του ΝΟΚ κ.λπ..

Η νομιμοποίηση μπορεί να γίνει είτε με αυτά που ίσχυαν κατά την κατασκευή είτε αυτά που ισχύουν σήμερα.

Το κτίριο θα πρέπει να είναι σύννομο δηλαδή να τηρούνται στο σύνολο τους οι όροι δόμησης.

Την δήλωση μπορεί να την υποβάλει ο έχων το δικαίωμα σύμφωνα με το άρθρο 11 του νόμου. Σύμφωνα με την παράγραφο 1β μπορεί να είναι ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη. Η διαδικασία με το προσύμφωνο ΔΕΝ με βρίσκει σύμφωνο και θεωρώ ότι αφορά άλλες περιπτώσεις.

**1144. Έχω μια περίπτωση μιας πολυκατοικίας στην οποία έχει γίνει σύσταση. Ασχολούμαι με την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου στην οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε κατάσταση καθώς έχουν ξεμπαζωθεί και κάποιες πλευρές του υπογείου. Καθώς το υπόγειο δεν έχει μετρήσει στη δόμηση δηλώνω ΥΔ με μειωτικό και 1 λοιπή παράβαση(ξεμπαζώμα - αλλαγή όψεων). Τέλος, κατά την κατασκευή της οικοδομής το εσωτερικό κλιμακοστάσιο (η σκάλα και όχι τα περιμετρικά τοιχία) ξεκινάει από το ισόγειο και για το υπόγειο έχει διαμορφωθεί ανεξάρτητη εξωτερική είσοδος από το δρόμο. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση; Ως διαφορετική διαμερισμάτωση δηλαδή μια ακόμα λοιπή παράβαση; Χρειάζεται συναίνεση από την πλειοψηφία;**

Θεωρώ δεδομένο ότι έχετε εξασφαλίσει τις όποιες απαιτούμενες συναίνεσεις για την δήλωση του ξεμπαζώματος και της αλλαγής των όψεων.

Η μη κατασκευή της κλίμακας από το υπόγειο στο ισόγειο, μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή να γίνει ενημέρωση φακέλου.

Στην περίπτωση που έχει γίνει χρήση της παραγράφου 1β του άρθρου 7 του ΓΟΚ «Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετράται η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.» τότε κατά τη γνώμη μου έχετε Υ.Δ. για τις επιφάνειες που δεν έχουν μετρήσει στον συντελεστή.

**1145.** Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο άνω των 4 στρεμμάτων με οικοδομική άδεια (2002) και σύσταση οριζόντων ιδιοκτησιών έχουν χτιστεί 4 διώροφες κατοικίες με υπόγειο. Σε κάθε κατοικία αντιστοιχεί ποσοστό εξ' αδιαίρετου στο αγροτεμάχιο. Έχουμε διάσπαση όγκου (δεν είναι ενωμένες όπως στην οικοδομική άδεια), αλλαγή θέσης σε όλες εκτός περιγράμματος και σε μη σύννομη θέση (παραβίαση Δ) και μεγάλες υπερβάσεις δόμησης εντός αλλά και εκτός περιγράμματος των οικοδομών (σκάλες - αποθήκες στους κοινόχρηστους χώρους του αγροτεμαχίου).

- i. Μπορεί βάσει του Ν.4315/2014 άρθρο 34 παρ.2 να υπαχθεί στον Ν.4178/2013 ο ιδιοκτήτης της μιας κατοικίας από τη στιγμή που δεν υπάρχει συναίνεση από τους υπολοίπους 3 κι ενώ έχει αγοράσει την προς τακτοποίηση κατοικία το 2005;
- ii. Πώς θα δηλωθεί; Με Ο.Α ή χωρίς Ο.Α;
- iii. Στην περίπτωση που δηλώνεται χωρίς Ο.Α υπολογίζονται και οι επιμέρους παραβάσεις πχ Δ, Υ.Υ, προκήπιο, εξωτερική σκάλα και αποθήκη στον κοινόχρηστο χώρο, ξεμπάζωμα υπογείου;
- iv. Θα βάλω διαμερισμάτωση για το υπόγειο που έγινε ανεξάρτητο διαμέρισμα;
- v. Μπορεί να τακτοποιήσει τα περιμετρικά τοιχία (περίφραξη επί κοινόχρηστου τμήματος του αγροτεμαχίου) στον κήπο του;
- vi. Τι γίνεται με τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές των άλλων ιδιοκτητών όπως σκάλες, αποθήκες, περιφράξεις κτλ. στους κοινόχρηστους χώρους του αγροτεμαχίου; Πρέπει να εμφανίζονται κάπου στην δήλωσή του;
  - i. Ναι μπορεί από τη στιγμή που υπάρχει και η 10ετία που ορίζει ο 4315.
  - ii. Αυτό θα το εξετάσετε βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος Α.
  - iii. Δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς ρωτάτε. Όταν επιλεγεί το ΧΩΡΙΣ ΑΔΕΙΑΣ, απενεργοποιούνται οι συντελεστές υπερβάσεων πλην αυτού της υπέρβασης ύψους. Οι χώροι προφανώς δηλώνονται ως αυθαίρετοι, αλλά δεν επιλέγονται οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και προκηπίου (όπου υπάρχει προκήπιο).
  - iv. Η διαμερισμάτωση ορίζεται σε επίπεδο ορόφου οπότε δεν βλέπω να ταιριάζει. Ο αναλυτικός προϋπολογισμός για τις εργασίες που πραγματοποιήθηκαν μου φαίνεται ορθότερη λύση
  - v. Εφόσον τεκμαίρεται η δεκαετής νομή και κατοχή.
  - vi. Με την χρήση του Ν.4315 άρθρο 34 παράγραφος 2, τακτοποιούνται αυθαίρετες κατασκευές εντός της περιοχής για την οποία τεκμαίρεται δεκαετής νομή και κατοχή. Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές δεν μπορούν να δηλωθούν.

**1146.** Το 2004 εκδόθηκε άδεια 7 τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών (με όρους δόμησης κατοικίας) σε εντός οικισμού οικόπεδο με όριο απαλλοτρίωσης. Κατασκευάστηκαν οι 5 οικοδομές άμεσα με την έκδοση της άδειας. Οι άλλες 2 οικοδομές κατασκευάστηκαν πριν το 2011. Για την άδεια όμως δεν υπάρχει αναθεώρηση. Μέσα στο όριο απαλλοτρίωσης έχουν γίνει κατασκευές που αφορούν τη μονάδα π.χ. parking, πλακοστρώσεις, πισίνα. Τα ερωτήματα είναι:

- i. Στο είδος χρήσης επιλέγω άλλη κατοικία;
- ii. Οι τελευταίες κατοικίες που κατασκευάστηκαν πριν τη λήξη της οκταετίας και σαφώς πριν το 2011, όταν αποτελούν μέρος της οικοδομικής άδειας και έχουν πληρωθεί για αυτές όλα τα παράβολα, ΙΚΑ κλπ, θα θεωρηθούν παντελώς αυθαίρετες επειδή δεν έχει γίνει αναθεώρηση;
- iii. Μπορώ να κάνω την υπαγωγή μου κανονικά αναφέροντας ρητά στην Τ.Ε. του μηχανικού τα όσα δεν τακτοποιούνται λόγω παραβίασης του ορίου απαλλοτρίωσης;
  - i. Ναι
  - ii. Οι δύο οικοδομές είναι αυθαίρετες αφού κατασκευάστηκαν χωρίς να είναι σε ισχύ οικοδομική άδεια. Στη θέση σας θα διερευνούσα την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23.
  - iii. Αν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση μπορούν να δηλωθούν και αυτά (δείτε παράγραφο 2<sup>α</sup> του άρθρου 2), άλλως μπορείτε να κάνετε αυτό που περιγράφετε.

1147. Πελάτης μου βάσει του συμβολαίου αγοράς έχει αγοράσει κατάστημα  $E=65,70\text{τμ.}$  και  $H/X E=34,32\text{τμ.}$  (σύνολο  $100,02\text{τμ.}$ ) που είναι σύμφωνο με το σχέδιο που επισυνάπτεται στην τελευταία τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με την αποτύπωση διαπιστώνω ενιαίο κατάστημα εμβαδού  $99,60\text{τμ.}$ , άρα που συμφωνεί με την σύσταση όταν αθροίσουμε  $E$  καταστήματος και ημιπαιθριου. Ελέγχοντας όμως τα σχέδια της οικοδομικής άδειας διαπιστώνω ότι το  $E$  του καταστήματος είναι  $137,30\text{τμ.}$ , το  $E H/X$  είναι  $17,46\text{τμ.}$  και διαφορά στην κάλυψη  $E=6,33\text{τμ.}$ , δηλαδή σύνολο ημιπαιθριου και διαφοράς κάλυψης  $(17,46+6,33)=23,79\text{τμ.}$ , δηλαδή το σχέδιο της οικοδομικής άδειας και το σχέδιο της σύστασης ΔΕΝ ΣΥΜΦΩΝΟΥΝ. Στην ουσία ο πελάτης μου έχει αγοράσει μεγαλύτερο κατάστημα και  $E HX+\text{καλυψη}=23,79\text{τμ}$  και όχι  $34,32\text{τμ.}$  Η σύσταση όντως στην θέση του καταστήματος οικοδομικής άδειας αναφέρει τρία καταστήματα που το άθροισμα τους είναι  $137,30\text{τμ.}$ . Θα ήθελα την γνώμη σας στα εξής: Εγώ σύμφωνα με τον νόμο την σύγκριση την κάνω με τα σχέδια οικοδομικής άδειας. Άρα θα δηλώσω 1 διαμερισμάτωση, κλείσιμο  $H/X E=17,46\text{τμ}$  και  $E$  υπέρβασης κάλυψης και δόμησης  $E=6,33 \text{τμ.}$ ; Όμως τότε θα είναι σαν να έχει αγοράσει κατάστημα  $E=75,81 \text{τμ.}$  και όχι  $65,70\text{τμ.}$ . Σημειωτέον ότι έλεγξα τις εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου και η διαφορά που βρήκα είναι τα  $6,33\text{τμ.}$ , δεν είναι όμως εύκολο να ελέγξω τα άλλα δυο καταστήματα που βρίσκονται στην θέση του αρχικού καταστήματος. Επίσης ο αρχικός ιδιοκτήτης και η συμβολαιογράφος που έκανε την σύσταση μου είπαν ότι δεν υπάρχει άλλη νεότερη οικοδομική άδεια στο ακίνητο και δεν βρήκα αναθεώρηση στην αρχική άδεια.

Η αλήθεια είναι ότι με τους αριθμούς χάθηκα αλλά και ότι δεν προσπάθησα να το ξεκαθαρίσω (ως προς τα μεγέθη).

Όπως πολύ σωστά λέτε, θα κάνετε έλεγχο της οικοδομής βάσει εγκεκριμένων σχεδίων.

Αφού διαπιστώσετε τι είναι αυθαίρετο (το έχετε ήδη κάνει), θα πρέπει να συνεννοηθείτε με τον δικηγόρο του ιδιοκτήτη και με τον συμβολαιογράφο για το πώς θα πρέπει να το αντιμετωπίσετε ως προς το ιδιοκτησιακό. Τόσο για το θέμα της δήλωσης (αν απαιτούνται συναινέσεις, αν απαιτείται κάποιο προσύμφωνο με όμορο ιδιοκτήτη κ.λπ.) όσο και για το θέμα των ενεργειών για πιθανή τροποποίηση της σύστασης (μας αφορά στο κομμάτι των απαιτούμενων δηλώσεων μεταβίβασης).

1148. Έχω περίπτωση όπου ο πελάτης έβγαλε άδεια για μια ιδιόκτητη πολυκατοικία όπου οι όροφοι κατανέμονται ως εξής: ισόγειο - πιλοτή και είσοδος, α όροφος Διαμέρισμα 1, β όροφος Διαμέρισμα 2. Στη φάση της κατασκευής ο α' και ο β' όροφος ενώθηκαν με αποτέλεσμα να γίνει μεζονέτα. δηλαδή μέρος του κλιμακοστασίου του α' ορόφου και το κλιμακοστάσιο του β' ορόφου που δε μέτρησε στη δόμηση ως τελευταίος όροφος ενώθηκε με το σπίτι για να γίνει μεζονέτα. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό; το help desk απάντησε πως πάω με αναλυτικό για τα τμήματα που μέτρησαν στη δόμηση.

Γενικά ισχύει. Ότι έχει μετρήσει στη δόμηση, από τη στιγμή που οι αυθαίρετες αλλαγές ΔΕΝ υποκρύπτουν αύξηση του συντελεστή δόμησης (π.χ. αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή), τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1149. Στο άρθρο 25 του Ν4178/13 στην παρ. 5γ όπου αναφέρεται "κατασκευή στέγης σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπόμενου στην άδεια",

- i. τι εννοεί ισχύουσα άδειας οικοδομής
- ii. σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο 25, η διαδικασία που ακολουθείται είτε για αποπεράτωση είτε για εργασία κατασκευής στέγης γίνεται όπως ορίζει το ΦΕΚ 43B/2012;
  - i. Ότι υπάρχει άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί.
  - ii. Ναι γίνεται σύμφωνα με την Υ.Α. 2975.

**1150.** Σε διώροφο κτίριο με υπόγειο (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια) με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών (κάθε όροφος ανεξάρτητη ιδιοκτησία), κατασκευάστηκε το 2001 το υπόγειο και το ισόγειο και το 2003 εκδόθηκε νέα οικοδομική άδεια για την προσθήκη Α' ορόφου. Το κτίριο σύμφωνα με την άδεια προσθήκης του Α' ορόφου έχει συνολικό ύψος  $7,30\mu+1,40\mu$  (στέγη)  $< 8,50\mu+2,00\mu$  και η επιτρεπόμενη κάλυψη του αυξήθηκε κατά 10% λόγω των διατάξεων του άρθρου 14 Γ.Ο.Κ. (χαμηλά κτίρια). Κατά την υλοποίηση της ΟΑ, το 2006, κατασκευάστηκε (βρίσκεται σήμερα στο στάδιο των οπτοπλινθοδομών) αυθαίρετα και Β' όροφος που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με τον Α' όροφο (μεζονέτα). Αποτέλεσμα είναι το ύψος του κτιρίου ( $11,10\mu+1,40\mu$  στέγη) να ξεπεράσει το επιτρεπόμενο από το άρθρο 14 του ΓΟΚ και συνεπώς η κάλυψη του κτιρίου να είναι μεγαλύτερη από την επιτρεπόμενη.

- i. Στις ανεξάρτητες ιδιοκτησίες του υπογείου και ισογείου πρέπει να δηλωθεί η υπέρβαση κάλυψης;
- ii. Για την υπέρβαση ύψους του Α' ορόφου θα συγκριθούν τα πραγματοποιούμενα με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του κτιρίου συνολικά ή του συγκεκριμένου ορόφου; Το ύψος της στέγης προσμετράται στο συνολικό ύψος;

Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό, και πολύ σωστά κατά τη γνώμη μου, ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων.

Σε αυτό που περιγράφετε, έχετε έναν αυθαίρετο όροφο.

ΔΕΝ θα δηλωθεί υπέρβαση κάλυψης για τις ιδιοκτησίες που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Το ερώτημα για την υπέρβαση ύψους του Α (??) ορόφου δεν το καταλαβαίνω. Γενικά συγκρίνουμε την υπέρβαση (πραγματοποιούμενο – εγκεκριμένο) με το εγκεκριμένο για την κατηγορία και την υπέρβαση με το τι επιτρέπεται στην περιοχή για το ποσοστό υπέρβασης.

**1151.** Σε διώροφο κτίσμα με χρήση κατοικίας με υπόγειο, υπάρχει υπέρβαση ύψους που οφείλεται στην υψηλότερη τοποθέτηση του δαπέδου του υπογείου, και στην αύξηση του ελεύθερου ύψους του υπογείου, επηρεάζοντας και τα υψόμετρα των υπολοίπων ορόφων. Ο χώρος του υπογείου παραμένει βοηθητικός (Χώρος στάθμευσης), αλλά ΔΕΝ μπορεί να θεωρηθεί πλέον υπόγειος (σύμφωνα με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.»). Θα υπολογισθεί μόνο για υπέρβαση ύψους, χωρίς υπέρβαση δόμησης (Ε/Α 1123) ή υπέρβαση δόμησης (Παράδειγμα της Ε/Α 690 δεύτερο ΦΚ) με υπέρβαση ύψους της επιφάνειας του χώρου του υπογείου;

Η Ε/Α 690 δεν λέει ότι έχετε υπέρβαση δόμησης. Λέει ότι τα  $25\mu^2$  που ΔΕΝ προβλέπονται στην οικοδομική άδεια, θα πληρωθούν βάσει τετραγωνικών μέτρων με ποσοστό υπέρβασης δόμησης 0% ήτοι  $<50\%$ .

Στο παράδειγμα σας και βάσει της παραδοχής ότι ΔΕΝ υπάρχει ντόμινο αυθαιρεσιών θα δηλώσετε την υπέρβαση ύψους.

**1152.** Θα ρυθμίσω μια αυθαιρεσία σε κατάσταση το οποίο έχει δύο εισόδους. Μια που έχει πρόσοψη σε δρόμο με τιμή ζώνης 1100€ και μία σε τιμή ζώνης 1500€. Ποια από τις δυο θα βάλω για τον υπολογισμό του προστίμου; Μήπως τη δυσμενέστερη;

Την δυσμενέστερη. Βάσει αυτής υπολογίζονται και όλοι οι φόροι της ιδιοκτησίας.

**1153.** Για άτομο με ειδικές ανάγκες με ποσοστό αναπηρίας 80%, ισχύει το άρθρο 17 παρ.1 (ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω) ή παρ.2 (ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω); Η παρ. 2 αναφέρει ότι η έκπτωση 80% ισχύει για την υπαγωγή της κύριας κατοικίας. Εννοεί κύρια και μοναδική; (όταν δεν υπάρχει κύρια κατοικία, υπάρχει όμως εξοχική – δευτερεύουσα κατοικία, η έκπτωση ισχύει για την υπαγωγή της κύριας κατοικίας;)

Με την παράγραφο 1. Η φράση είναι «με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» επομένως και το 80% εμπίπτει σε αυτή την περίπτωση.

Οι εκπτώσεις των παραγράφων 2-7 του άρθρου 17 δίνονται για την κύρια κατοικία η οποία ΔΕΝ χρειάζεται να είναι και μοναδική. Δείτε την παράγραφο 3 του άρθρου 19.

**1154.** Θεωρώ ότι ένα σημαντικό ζήτημα που προκύπτει από το Ν.4178 χωρίς να έχει διευκρινιστεί ξεκάθαρα είναι το θέμα της μετακίνησης κτηρίου. Συγκεκριμένα, κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν από την άδεια αλλά σε νόμιμη - έχει το Δ κτλ. Δεν υπάρχει επικάλυψη (κοινό σημείο) του περιγράμματος του υφιστάμενου κτηρίου με αυτό που προβλεπόταν σε σύγκριση με το τοπογραφικό διάγραμμα ή το διάγραμμα κάλυψης της άδειας.. Ήταν να κατασκευαστεί δυτικά και πήγε ανατολικά. Το προβλεπόμενο κτήριο έπρεπε να έχει διαστάσεις  $5*7 = 35$  τμ και έγινε  $10*8 = 80$  τμ. Επομένως, δεν μπορώ να κάνω χρήση του αρθρ. 9 Κατηγορία 3 παρ. ιε. γιατί το προβλεπόμενο κτήριο δεν έχει τις διαστάσεις που πρέπει και παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, αφού έχω υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω αλλαγής ορίων του περιγράμματος. Το πρόστιμο πως θα υπολογιστεί; Θα βάλω ΝΑΙ στην ύπαρξη άδειας αφού η θέση είναι σύννομη και θα υπολογίσω σαν ΥΔ και ΥΚ τα τετραγωνικά που περισσεύουν από τη σύγκριση του περιγράμματος του προβλεπόμενου και υφιστάμενου κτηρίου, δηλαδή  $80-35=45$ τμ ή θα συγκρίνω τα περιγράμματα των κτηρίων (υφιστάμενου και προβλεπόμενου) με βάση και το τοπογραφικό διάγραμμα οπότε αφού η θέση έχει αλλάξει εντελώς τότε σαν ΥΔ και ΥΚ βάζω όλα τα τμ (80τμ) του υφιστάμενου; Τεκμηριώνεται από κάπου η δεύτερη περίπτωση; Στις μεγάλες δόξες του πρώην help desk μου είχαν πει ότι πρέπει να συγκρίνω και με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα.. έτσι πληρώνω και για το κτήριο που είχε άδεια.

Η δόμηση και η κάλυψη είναι δύο μεγέθη όχι μόνο αριθμητικά αλλά προσδιορίζονται και με την θέση τους στον χώρο.

Για την περίπτωση σας, δεν έχετε κοινό σημείο εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικότητας οπότε βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος θα επιλεγεί ΟΧΙ στο κελί της οικοδομικής άδειας.

Θα τακτοποιήσετε  $80m^2$  στην λογική των προαναφερόντων.

**1155.** Ο μειωτικός συντελεστής σε ισόγειες αποθήκες, σε κτίσμα χρήση κατοικίας, εφαρμόζεται για μία μόνο αποθήκη  $<50m^2$  ή και περισσότερες ισόγειες αποθήκες με άθροισμα επιφανειών  $<50m^2$ ;

Κατά αναλογία με την παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9 όπου διευκρινίστηκε από την εγκύκλιο 4 ότι τα  $15m^2$  μπορεί να συμπληρώνονται αθροιστικά με πάνω από μία αποθήκες, μπορεί να τακτοποιηθούν με μειωτικό συντελεστή άνω της μία ισόγειας αποθήκης με άθροισμα  $<50m^2$ .

**1156.** Ιδιόκτητη πολυκατοικία που δεν έχει σύσταση, αποτελείται από ισόγειο (πilotη και είσοδος), α όροφο, β όροφο και γ όροφο. Μέρος του β ορόφου και ολόκληρος ο γ, στην άδεια ήταν μεζονέτα. Δηλαδή στον β όροφο η άδεια έδειχνε 1 αυτοτελές διαμέρισμα και τον πρώτο όροφο της μεζονέτας, η οποία μεζονέτα ενωνόταν με εσωτερικό κλιμακοστάσιο με τον γ όροφο. Στη φάση της κατασκευής η μεζονέτα χωρίστηκε σε δυο αυτοτελή διαμερίσματα με αποτέλεσμα το εσωτερικό κλιμακοστάσιο να γίνει κοινόχρηστο, δηλαδή συνεχίστηκε η σκάλα που οδηγούσε στον β όροφο με αυτή που πήγαινες στον γ όροφο. (η εσωτερική σκάλα ήταν η συνέχεια του κεντρικού κλιμακοστασίου και για χωριστούν τα διαμερίσματα μετακινήθηκε η πόρτα της μεζονέτας προς τα πίσω και συνεχίστηκε το κλιμακοστάσιο) Η παράβαση είναι με αναλυτικό; το help desk απάντησε πως πάω με αναλυτικό για τα τμήματα που μέτρησαν στη δόμηση.

Δείτε την Ε/Α 1149.

**1157.** Ο μειωτικός συντελεστής σε ισόγειες αποθήκες, σε κτίσμα χρήση κατοικίας, εφαρμόζεται για μία μόνο αποθήκη  $<50m^2$  ή και περισσότερες ισόγειες αποθήκες με άθροισμα επιφανειών  $<50m^2$ ;

Κατά αναλογία με την παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9 όπου διευκρινίστηκε από την εγκύκλιο 4 ότι τα  $15m^2$  μπορεί να συμπληρώνονται αθροιστικά με πάνω από μία αποθήκες, μπορεί να τακτοποιηθούν με μειωτικό συντελεστή άνω της μία ισόγειας αποθήκης με άθροισμα  $<50m^2$ .

**1158.** Σε κτίριο με χρήση γραφείων - καταστημάτων (Επαγγελματική χρήση, ενιαία ιδιοκτησία), υπάρχει αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη όχι σε επαφή με αυτό. Δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή 50% σύμφωνα με το παράρτημα Α (Απόφ 297/7.1.2014 (μεταγενέστερη και Δημοσιευμένη σε ΦΕΚ) ή όχι σύμφωνα με την περ 36 της εγκυκλίου 4/3.12.2013 (προγενέστερη Χωρίς Δημοσίευση σε ΦΕΚ);

5 (2) Επιφάνεια αυθαίρετου με κύρια χρήση σε υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα, καθώς και ισόγειοι βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.) έως 50 τ.μ.

Το τροποποιημένο παράρτημα Α δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς την χρήση ή την θέση (εν επαφή ή όχι) του βοηθητικού χώρου.

**1159.** Κτήριο με οικοδομική άδεια ως «Σταθμός αυτοκινήτων» κατασκευάστηκε το 1973. Η κάτοψη είναι σχήματος «Γ» με ενιαίο στατικό φορέα. Το ένα σκέλος του «Γ» κατασκευάστηκε όπως ακριβώς στην οικοδομική άδεια. Το άλλο σκέλος από 14,10\*6,50 κατασκευάστηκε 4,50\*6,90 δηλ. μικρότερο ως προς το εμβαδόν αλλά μεγαλύτερο ως προς την μία πλευρά πέραν του 5%. Επίσης στο δεύτερο σκέλος υπήρχε πατάρι στο 50% της κάτοψης το οποίο κατασκευάστηκε στο 100%. Ως προς το τοπογραφικό, κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας ο χώρος ήταν γήπεδο εκτός σχεδίου το οποίο μετά 15ετία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και το τοπογραφικό του (οικοπέδου πλέον) είναι πολύ διαφορετικό από το αρχικό της αδείας (χωρίς όμως να παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης, αποστάσεις κ.λπ..)

- i. Στο αυτό φύλλο καταγραφής θα δηλωθούν μόνο τα  $4,50*(6,90-6,50) = 1,80$  τμ (κύριοι χώροι) που προεξέχουν από το περίγραμμα της κάτοψης και τα επί πλέον τμ του παταριού (ως χώροι με μειωτικό συντελεστή εφ' όσον το πατάρι επικοινωνεί εσωτερικά με το ισόγειο);
- ii. Για το τοπογραφικό πρέπει να κάνω κάποια ενέργεια;
- iii. Κατά την υποβολή των σχεδίων θα υποβάλλω το τοπογραφικό της άδειας ή νέο με τα τωρινά δεδομένα;
  - i. Σωστά. Ότι δεν προβλέπεται από την άδεια θα δηλωθεί. Ότι δεν κατασκευάστηκε από τη στιγμή που ΔΕΝ προκαλεί αυθαίρετο δεν χρειάζεται να τακτοποιηθεί. (ερωταπαντήσεις εγκυκλίου 3)
  - ii. Δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς ρωτάτε. Το νέο σας οικόπεδο προέκυψε μετά από μία πολεοδομική μελέτη που συνοδεύεται από τοπογραφικό. Δεν έχετε κατάτμηση.
  - iii. Δυστυχώς δεν απαιτείται αφού υπάρχει οικοδομική άδεια. Στη θέση σας θα κατέθετα.

**1160.** Σε οικόπεδο με άδεια ο ιδιοκτήτης έκανε επέκταση του υπογείου εκτός του περιγράμματος της άδειας και μπήκε μέσα στο Δ (μόνο το υπόγειο). Θα βάλω ΥΔ και θα επιβαρυνθεί με απόσταση Δ; το ίδιο θα γίνει με την κάλυψη ή επειδή είναι υπόγειο είμαι εντάξει;  
Θα χρεωθεί με υπέρβαση δόμησης, υπέρβαση κάλυψης και υπέρβαση πλάγιας απόστασης.

**1161.** Σε οικόπεδο όπου υπάρχει κατοικία προ το 1975 συνολικού εμβαδού 90τ.μ.(56τ.μ. με άδεια και τα υπόλοιπα αυθαίρετα) και 3 αποθήκες προ του 1975: 38τ.μ. (αυθαίρετη), 45τ.μ. (με άδεια) και 49τ.μ. (αυθαίρετη). Οι αποθήκες είναι άδειες και δεν χρησιμοποιούνται τα τελευταία 20 χρόνια.

- i. Η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία;
- ii. Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή και για τις δύο αυθαίρετες αποθήκες καθώς είναι κάτω από 50τ.μ.
  - i. Αν εννοείται το κτίριο των 90m<sup>2</sup> τότε προφανώς και έχει χρήση κατοικίας ανεξαρτήτως της χρήσης των αποθηκών οι οποίες λογικά ΔΕΝ μπορεί να είναι βοηθητικοί αποθηκευτικοί χώροι της κατοικίας.
  - ii. Ο μειωτικός συντελεστής χρησιμοποιείται στους ισόγειους βοηθητικούς χώρους. Αν έχετε αυτά τα χαρακτηριστικά τότε μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό αλλά μόνο στην μία (προφανώς στην μεγαλύτερη) αφού συνολικά αθροίζονται >50m<sup>2</sup>.

**1162.** Στην παρ. 3 του άρθρου 25, ορίζεται ότι μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/13, η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες ΔΟΥ προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής. Με βάση τα παραπάνω και σε ανάλογη περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, υποβλήθηκε δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/13, επιλέγοντας κατά το στάδιο της αρχικής υποβολής την εφάπαξ καταβολή του προστίμου. Μετά την εξόφληση του σχετικού παραβόλου και του ποσοστού ανταπόδοσης ΤΕΕ, επιλέγοντας υποβολή δήλωσης προέκυψε το υπόλοιπο ποσό του προστίμου (προς εφάπαξ πληρωμή) και τη δήλωση να βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗΣ». Με την ως άνω περιγραφόμενη κατάσταση υπαγωγής του ανωτέρω ακινήτου και μέχρι τις 10-8-16 (καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του προστίμου), παρακαλώ να μου γνωρίσετε αν μπορώ να υπαχθώ στην παρ.3 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, προκειμένου να εκδοθεί από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, πράξη αναστολής είσπραξης των βεβαιωθέντων προστίμων και μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία ή θα πρέπει υποχρεωτικά η πράξη αναστολής να εφαρμόζεται στις περιπτώσεις εξόφλησης του προστίμου και άρα κατευθείαν διαγραφή του προστίμου (στην περίπτωση επιλογής της εφάπαξ πληρωμής του προστίμου) αφαιρώντας έτσι τη δυνατότητα αναστολής είσπραξης των βεβαιωθέντων προστίμων παρόλο που η δήλωση βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗΣ» ή πληρωμή 1ης δόσης (στην περίπτωση επιλογής πληρωμής του προστίμου με δόσεις);

Δεν απαγορεύεται η έκδοση πράξης αναστολής στην περίπτωση που έχει επιλεγεί η εφάπαξ εξόφληση του προστίμου.

Η διαγραφή του προστίμου θα επιτευχθεί μετά την ολοσχερή εξόφληση και την υποβολή νέας αίτησης προς την αρμόδια ΥΔΟΜ.

**1163.** Σε συνέχεια της Ε/Α 1107, στην περίπτωση που έχω φυσικό έδαφος με μηδενική κλίση και το κτήριο που μετακινήθηκε σε άλλη σύννομη θέση παρουσιάζει υπέρβαση ύψους είτε λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης, είτε λόγω υπέρβασης του ελεύθερου ύψους κάποιου ορόφου, μπορώ να κάνω χρήση της παρ. ιε του άρθρου 9 του Ν.4178/13, δηλώνοντας ταυτόχρονα και την υπέρβαση ύψους σε διαφορετικό φύλλο καταγραφής; Στην περίπτωση που δεν μπορώ, διότι θεωρείται ότι έχω κτήριο που δεν προβλέπεται στην Ο.Α., τότε αντίστοιχα γιατί να μπορώ στην περίπτωση που η μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη σύννομη θέση συνδυάζεται με κάποια αλλαγή χρήσης χώρου ή με κάποιο κλείσιμο Η/Χ;

Το θέμα έχει υπεραναλυθεί τόσο από τη δική μας μεριά όσο και σε φόρουμ, σεμινάρια κ.λπ..

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου.

Η Γ.ι.ε λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.

Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Κατά τη γνώμη μου το κλείσιμο των Η/Χ και η αλλαγή χρήσης είναι δύο υπερβάσεις που μπορούν να τακτοποιηθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην παράγραφο αυτή. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «περιγραφόμενο κτίριο».

Η θεμελίωση σε διαφορετική στάθμη (στην περίπτωση που μιλάμε για μηδενική κλίση) κατά την γνώμη μου καθιστά εσφαλμένη την χρήση της παραγράφου. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους». Κρατάς λοιπόν το έδαφος ως έχει αλλά αντί για διώροφο με υπόγειο, φτιάχνεις τριώροφο. Προσωπικά πιστεύω ότι δεν τηρείται η προϋπόθεση του προβλεπόμενου από την οικοδομική άδεια κτιρίου.

**1164.** Το 1981 εκδόθηκε Οικοδομική άδεια για την ανέγερση νέας οικοδομής. Στο τοπογραφικό αλλά και στο φύλλο άδειας εμφανίζεται μέσα στο οικόπεδο και ένα άλλο κτίριο για το οποίο δεν υπάρχει καμία πληροφορία ως προς τη νομιμότητά του. Πως αντιμετωπίζεται το κτίριο αυτό; Από τη στιγμή που έχει ληφθεί υπόψη στην έκδοση της άδειας του 1981, είναι γνώμη μου ότι το αποδέχεστε ως νόμιμο κτίριο.



**1165.** Έχει καταλάβει κάποιος τι εννοεί το τροποποιημένο παράρτημα υπολογισμού αυθαιρέτων όταν για το αν θα υπολογίσω ΝΑΙ ή ΟΧΙ στην ύπαρξη οικοδομικής άδειας, αναφέρει ότι "το περίγραμμα του υφιστάμενου κτηρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια"; Εννοεί να υπάρχει έστω μια ελάχιστη επικάλυψη σε σχέση με τα δυο περιγράμματα ή μήκος πλευράς;  
Προφανώς μιλάμε για επιφάνεια.

**1166.** Οικοδομική άδεια δείχνει στα σχέδια 2 αυτοτελή διαμερίσματα (ένα στον 1ο και ένα στο 2ο όροφο). Ο ιδιοκτήτης στην κατασκευή μετάνιωσε και ένωσε τα δύο διαμερίσματα σε μεζονέτα. Παράλληλα έκλεισε χώρο αποθήκης που υπήρχε και στα δύο διαμερίσματα με γυψοσανίδα (περίπου 3τμ συνολικά) με αποτέλεσμα να αλλάξει το περίγραμμα του κάθε διαμερίσματος και επιπλέον πήρε χώρο από το κλιμακοστάσιο - μεγάλωσε μέρος της εισόδου του διαμερίσματος του 1ου ορόφου εις βάρος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου. ουσιαστικά μεγάλο μέρος του πλατύσκαλου στο διαμέρισμα. Η παράβαση αυτή θα πάει με 2 διαμερισμάτωσεις ή με αναλυτικό επειδή υπάρχει κάθετη ανακατασκευή;

Δεν καταλαβαίνω τον όρο «κάθετη ανακατασκευή».

Αφού εξασφαλίσετε τις απαραίτητες συναίνεσεις λόγω των κοινόχρηστων τμημάτων, τότε ίσως είναι ορθότερο να χρησιμοποιήσετε τον αναλυτικό προϋπολογισμό αφού η διαμερισμάτωση έχει την έννοια της ανταλλαγής τμημάτων μεταξύ οριζόντιων ιδιοκτησιών.

**1167.** Σε συνέχεια της Ε/Α 1004 δεν αντιλαμβάνομαι το σκεπτικό γιατί χώροι εντός νομίμου εγκεκριμένου όγκου βάσει της 5/2010 όπως και την αναφέρετε δεν δικαιούνται υπαγωγής!! στον 3843/2010 (πλην του τμήματος των 2,70-2,20=0,50 μέτρων Ύψους Χ επιφάνειας, φυσικά εκτός εγκεκριμένου όγκου). Με τον τρόπο που το χειρίζεστε προτείνετε τον συμψηφισμό σχεδόν για το σύνολο των δηλώσεων του 3843/2010 εφόσον ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις όπου τηρείται η στον άξονα Ζ θέση του ΗΧ (είτε λόγω μη τήρησης υψομέτρων άδειας ή ύψος ορόφου). Γιατί λοιπόν να υπάρξει συμψηφισμός και όχι δήλωση για τον εκτός εγκεκριμένου όγκου χώρο που δεν καλύπτεται από τον 3843/2010 με αναλυτικό ή με τις γενικές διατάξεις (ΥΥ) κατά περίπτωση;

Συνάδελφε, δεν προτείνω τίποτα. Απλά παραθέτουμε την νομοθεσία και τις εγκυκλίους βάζοντας πάντα και την υποκειμενικότητα της άποψης, αφού οι απαντήσεις αυτές είναι μία προσωπικές και κάποιος μπορεί είτε να τις υιοθετήσει είτε να τις απορρίψει.

Η εγκύκλιος λοιπόν 5 λέει ότι «*Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη.*»

Έχοντας λοιπόν το δάπεδο του υπογείου σας 50εκ πιο κάτω από ότι προβλέπει η οικοδομική άδεια (έτσι αναφέρετε στο ερώτημα της Ε/Α 1004) εγώ πιστεύω ότι το υπόγειο που ρυθμίσατε με τον 3843 είναι ΕΚΤΟΣ του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου.

Σε κάθε περίπτωση αυτός που θα κρίνει είναι ο εξουσιοδοτημένος από τον ιδιοκτήτη μηχανικός.

Το μόνο που λέω είναι ότι ο Ν.4178 δίνει της ευκαιρία να διορθωθούν όποια λάθη έγιναν κατά την εφαρμογή του 3843. Και τα λάθη αυτά ήταν πολλά... Ο εγκεκριμένος κτιριακός όγκος προσδιορίζεται εκτός του μεγέθους και από την θέση και στις 3 διαστάσεις.

Το αν έχουν τηρηθεί ελάχιστες άδειες ως προς το Ζ, δεν αποτελεί κατά την άποψη μου επιχείρημα.

**1168.** Διώροφο κτίσμα, κύρια κατοικία, εξ ολοκλήρου αυθαίρετο έχει μπει στην ρύθμιση του Ν.4178 τον Σεπτέμβριο του 2013 και η αποπληρωμή ρυθμίστηκε με δόσεις. Στο μεταξύ και από το 2014 η ιδιοκτήτρια βρίσκεται σε καθεστώς ανεργίας (έχει δηλαδή συμπληρώσει σήμερα πάνω από 1 έτος -μακροχρόνια άνεργη- ) μπορεί να ενημερωθεί το σύστημα έτσι ώστε να πάρει την έκπτωση του μακροχρόνια άνεργου στις δόσεις που υπολείπονται;

Αν η ιδιοκτήτρια ήταν μακροχρόνια άνεργη τον 09.2013 αλλά σήμερα είχε βρει εργασία, θα συζητούσαμε το θέμα; Μάλλον όχι..

Πέρα των αστεϊσμών, η γνώμη μου είναι ότι οι μειωτικοί συντελεστές ελέγχονται κατά την υπαγωγή του αυθαιρέτου και δεν αλλοιώνονται ούτε προς το δυσμενέστερο ούτε προς το ευμενέστερο κατά την διάρκεια αποπληρωμής του προστίμου. Ο τρίτεκνος του οποίου το παιδί ενηλικιώθηκε κατά την διάρκεια που τρέχουν οι δόσεις, συνεχίζει να απολαμβάνει τον μειωτικό συντελεστή.

**1169.** Σε διώροφη κατοικία που εντάχθηκε στον Ν.720/1977 και για την οποία εκδόθηκε Τίτλος Οριστικής Μη Κατεδαφίσεως έγινε αυθαίρετη προσθήκη ορόφου το έτος 1988, η οποία θα ενταχθεί τώρα στον Ν.4178/2013. Στο Τροποποιημένο Παράρτημα Α' αναφέρεται πως επιλέγεται ο συντελεστής  $1\alpha=1,0$  (Υπάρχει Οικοδομική Άδεια) όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση αναφέροντας μόνο τη Γ' φάση του Ν.1337/1983. Ισχύει το ίδιο και για την απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/1977; και αν ναι, η σύγκριση των πολεοδομικών μεγεθών γίνεται με το εμβαδόν των χώρων που έχουν ενταχθεί στον Ν.720/77 ή με αυτά που επιτρέπονται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής;

Μία δήλωση του Ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β' φάση του 1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ' φάσης του 1337 για να πάρει οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση. Επομένως θα επιλεγεί ΟΧΙ στο κελί για την οικοδομική άδεια.

**1170.** Περίπτωση διώροφης οικοδομής (ισόγειο, Α' και Β' όροφος) όπου το ισόγειο και ο Α' όροφος είναι με οικοδομική άδεια που όμως έχουν μετακινηθεί σε σύννομη θέση στο οικοπέδο και που είναι σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της οικοδομικής άδειας, εκτός από ένα τμήμα μικρό του ισογείου που εισχωρεί μέσα στο περίγραμμα σαν ημιπαιθριος και ένα μικρό τμήμα βγαίνει εκτός περιγράμματος (σαν προέκταση), ενώ ο β' όροφος είναι αυθαίρετος. Υπάρχει πιθανότητα να γίνει χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 για το ισόγειο και τον Α' όροφο, ο Β' να δηλωθεί με τις υπερβάσεις της δόμησης κάλυψης και ύψους και το ίδιο και για την μικρή προσθήκη στο ισόγειο; Δείτε την Ε/Α 1162.

**1171.** Έχω αυθαίρετο κτίσμα που κτίστηκε το 1960 που οι πελάτες μου αγόρασαν το 2000 και το 2002 έκτισαν αυθαίρετα ένα ξενώνα . Η περιοχή παρουσιάζει έντονη βλάστηση από πεύκα δεν έχει γίνει πράξη χαρακτηρισμού όμως. τώρα οι πελάτες μου θέλουν να πουλήσουν ποσοστό της ιδιοκτησίας, μπορώ να το εντάξω στον νόμο των αυθαίρετων; Πρέπει να περάσουμε δασαρχείο;

Θα πρέπει να εξασφαλίσετε ότι δεν είστε σε δάσος, δασική ή αναδασωτέα περιοχή καθώς επίσης και σε καμία από τις υπόλοιπες εξαιρέσεις της παραγράφου 2β του άρθρου 2. Αν δεν υπάρχει άλλος τρόπος, τότε θα καταθέσετε στο δασαρχείο μία αίτηση με τοπογραφικό και θα σας απαντήσουν.

**1172.** Ήθελα την γνώμη σας σχετικά με τις τιμές ζώνης που πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη για τον υπολογισμό του προστίμου μετά την αλλαγή τους το Γενάρη αλλά και το έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών που δημοσιεύθηκε χτες. Ο νόμος μέσα λέει ότι λαμβάνουμε υπόψη τις τιμές ζώνης του 2011. Τώρα που άλλαξαν εμείς θα πηγαίνουμε με τις παλιές ή με τις νέες μειωμένες;

Η Τ.Ζ. για τον υπολογισμό του προστίμου τακτοποίησης δυνάμει του 4178 καθορίζεται στο άρθρο 18 παράγραφος 1 αυτού και είναι αυτή που ίσχυε την 28.07.2011. (δεν επηρεάζεται από τις αλλαγές, αφορά τις δηλώσεις που κάνουν οι μηχανικοί χρησιμοποιώντας την πλατφόρμα του Τ.Ε.Ε.)

Η Τ.Ζ. για το πρόστιμο ανέγερσης και το πρόστιμο διατήρησης που επιβάλει η Υ.ΔΟΜ. καθορίζεται στο άρθρο 26 παραγράφους 1α και 1β και είναι η τρέχουσα. (επηρεάζεται από τις αλλαγές, αφορά το πρόστιμο που επιβάλει η ΥΔΟΜ μετά από έκθεση αυτοψίας)

Επομένως ΔΕΝ αλλάζουμε την τιμή ζώνης στα ήδη δηλωθέντα και στις νέες δηλώσεις αναζητούμε την τιμή ζώνης που ίσχυε ΠΡΙΝ τις αλλαγές και συγκεκριμένα στις 28.07.2011 και ΟΧΙ την τρέχουσα.

**1173.** Έχω περίπτωση που η ιδιοκτησία που θα υπαχθεί στις διατάξεις του Ν4178/2013 δηλώνεται από τους 2 συγκυρίους στο Ε9, στους υπόλοιπους 3 δεν έχει διορθωθεί ακόμη λόγω θανάτου (ο αρχικά τρίτος συγκύριος πέθανε και την κληρονομούν ο σύζυγος και τα παιδιά). Υπάρχει πρόβλημα να υπαχθεί η ιδιοκτησία και να την έχω μόνο στα δύο Ε9; Ο δύο αυτοί συγκύριοι καλύπτουν το 83,33% του ποσοστού ιδιοκτησίας.

Δεν νομίζω ότι έχετε πρόβλημα ως προς τη δήλωση του αυθαίρετου. Η δήλωση μπορεί να γίνει από τους 2 συγκυρίους χωρίς καν να αναφερθούν οι υπόλοιποι 3 από τη στιγμή που δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της αποδοχής. Εννοείται ότι θα υπάρχουν οι αναφορές στα σχόλια για το ιδιοκτησιακό.

Αν το πρόβλημα είναι ότι ενώ έγινε η αποδοχή δεν έχει ακόμα δηλωθεί στο Ε9, τότε μπορείτε να καταθέσετε το Ε9 του θανόντα και την αποδοχή κληρονομιάς. Διευκρινίζεται στην εγκύκλιο 4.

**1174.** Σε οικοπέδο εντός οικισμού προ '23 εκδόθηκε το 1991 οικοδομική άδεια ανέγερσης διωρόφου κτιρίου. Το νότιο όριο του οικοπέδου ταυτίζεται με την οριογραμμή ρέματος (το οποίο οριοθετήθηκε αρκετά χρόνια μετά, το 2005). Στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας δεν είχε παρουσιαστεί το παραπάνω ρέμα. Το κτίριο κατασκευάστηκε με τις διαστάσεις που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια πλην όμως η κάτοψη αυτού στράφηκε κατά 90 μοίρες περίπου, και απέχει 2,50μ. από τις οριογραμμές του παραπάνω ρέματος. Επιπλέον, ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου μετετράπησαν σε χώρους κύριας χρήσης. Η στροφή του κτιρίου δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 δεδομένου ότι η νέα θέση του κτιρίου παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις (απόσταση από οριογραμμή ρέματος). Το ερώτημα είναι εάν για την παραπάνω στροφή το πρόστιμο θα υπολογιστεί για το σύνολο της επιφάνειας του κτιρίου που παραβιάζει την απόσταση των 10μ. από την οριογραμμή του ρέματος και αν ναι με συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) ή με συντελεστή 1 (με άδεια); Επισημαίνεται ότι τμήμα του περιγράμματος του κατασκευασθέντος κτιρίου συμπίπτει με αυτό που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια.

Άδεια που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Συνεπώς το κτίριο σας δεν θεωρείται αυθαίρετο.

Προφανώς θα τακτοποιήσετε το κλείσιμο των Η/Χ.

Για την στροφή τώρα μάλλον πέφτουμε σε... bug του νόμου σε συνδυασμό με την πρακτική υπολογισμού του προστίμου.

Δεν χρεώνουμε ως αυθαίρετα τα τμήματα που καλύπτονται από την άδεια.

Η στροφή του κτιρίου αν ήταν σε σύννομη θέση θα υπολογιζόταν με το Γ.ιε. Στην περίπτωση που περιγράφεται η θέση είναι μη σύννομη οπότε δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η Γ.ιε..

Νομίζω ότι μία λοιπή παράβαση με κατηγορία 4 (έτος κατασκευής 1991) θα σας καλύψει.

**1175.** Όπως έχει αναφερθεί πολλές φορές οτιδήποτε καλύπτεται από Ο.Α. δεν απαιτείται να δηλωθεί στο Ν.4178/13. Με βάση αυτό το σκεπτικό στην περίπτωση που έχω καθ' όλα νόμιμο κτήριο αλλά το γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης) από αυτό για το οποίο εκδόθηκε Ο.Α. και πλέον μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, τότε αφενός δεν απαιτείται να δηλωθεί κάτι στο Ν.4178/13, αφετέρου όμως το κτήριο με την κατάτμηση και τη δημιουργία του μη αρτίου και μη οικοδομήσιμου γηπέδου έχει καταστεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο. Πως επομένως μπορούμε να ξεπεράσουμε αυτήν την ανακολουθία και συγκεκριμένα:

- i.** Στην περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης που αφενός θα είναι σύννομη η χορήγηση βεβαίωσης νομιμότητας, αφετέρου όμως ο αγοραστής θα έχει αποκτήσει ένα αυθαίρετο κτίσμα
- ii.** Αντίστοιχα στην περίπτωση που ο αγοραστής θελήσει να προβεί σε κάποια προσθήκη πως η Πολεοδομία θα ξεπεράσει το γεγονός ότι το υφιστάμενο κτίσμα έχει καταστεί πλέον αυθαίρετο

Νομίζω ότι το θέμα είναι νομικό ως προς την ισχύ της κατάτμησης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/48 «Απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητας οικοπέδων, υπαγομένη την δημιουργίαν οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος».

Στην επόμενη παράγραφο αναφέρεται ότι «Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου».

Δείτε το έγγραφο 46755/9042/1987 της Δνσης Γ4 του ΥΠΕΧΩΔΕ για τις περιπτώσεις στους οικισμούς προ του 1923 που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, ούτε στις εκτός σχεδίου περιοχές και έτσι δεν απαγορεύεται, υπό προϋποθέσεις, η δημιουργία μη αρτίων γηπέδων εκτός σχεδίου επιφανείας και εντός ζώνης (αν ανήκετε σε αυτό).

Γενικά το θέμα για εμένα είναι νομικό και ιδιοκτησιακό και δευτερευόντως πολεοδομικό. Ο 4178 δεν νομίζω ότι θα σας βοηθήσει ως προς την τακτοποίηση του οικοπέδου.

**1176.** Σε οικόπεδο, τακτοποιείται οριζόντια ιδιοκτησία υπέρ του 2ου ορόφου. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε δύο δρόμους. Η είσοδος για την οριζόντια βρίσκεται στον δρόμο Α, με Τ.Ζ. (προ 28/7/11) 1200,00 Ε. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο και στον δρόμο Β (της οριζόντιας βλέπει σ' αυτόν η βεράντα) που έχει Τ.Ζ. γραμμική 1600,00 Ε. Με ποια τιμή θα πρέπει να υπολογισθεί το πρόστιμο; Μπορείτε και να γενικεύσετε το ερώτημα σε σχέση με τον υπολογισμό λόγω των Τ.Ζ. Με τα 1600€. Δείτε και την Ε/Α 1152.

Δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς εννοείται με το τελευταίο εδάφιο της ερώτησης σας.

**1177.** Ζευγάρι που ο άντρας είναι ανάπηρος >80% και η οικία-αυθαιρετο είναι μόνο στο όνομα της συζύγου παίρνει την έκπτωση ως άτομο που επιβαρύνεται; Ο ανάπηρος θεωρούμε ότι έχει εισόδημα. Θεωρώ πως ναι, διότι ερμηνεύοντας το νόμο κατά γράμμα πρέπει να σημειώσω ότι ο/η ΑΜεΑ σύζυγος με εισόδημα επιβαρύνει φορολογικά καθώς προκαλεί επιπλέον φορολογική επιβάρυνση στο Ε1 με το εισόδημα του. ο/η ΑΜεΑ σύζυγος χωρίς εισόδημα είναι μεν φορολογικά εξαρτώμενος, επίσης επιβαρύνει εισοδηματικά αλλά φορολογικά ελαφρύνει τελικά. Επομένως, εκτιμώ ότι ο νόμος όπως είναι διατυπωμένος 'πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες' αφήνει ένα τεράστιο παράθυρο ανοιχτό για αυτές τις περιπτώσεις.

Συνάδελφε ούτε χαραμάδα.

Διαβάζοντας τον Κ.Φ.Ε. που ίσχυε τον Ιούλιο του 2011 Ν.2238/1994 στο άρθρο 7.

1. Θεωρείται ότι βαρύνουν τον φορολογούμενο:

α) **Ο ή η σύζυγος που ΔΕΝ έχει φορολογούμενο εισόδημα.**

β) Τα ανήλικα άγαμα τέκνα.

γ) Τα ενήλικα άγαμα τέκνα τα οποία δεν έχουν υπερβεί το εικοστό πέμπτο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία του εσωτερικού ή εξωτερικού, καθώς και εκείνα τα οποία παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης στο εσωτερικό.

Ειδικά, για τα τέκνα του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και για τα τέκνα που δεν σπουδάζουν, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο θεωρούνται προστατευόμενα μέλη παρατείνεται μέχρι και δύο έτη, εφόσον κατά τα έτη αυτά είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του ΟΑΕΔ.

δ) Τα άγαμα τέκνα τα οποία δεν υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση, εφόσον υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία.

ε) Τα τέκνα που είναι άγαμα ή διαζευγμένα ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία.

στ) Οι ανιόντες και των δύο συζύγων.

ζ) Οι αδελφοί και οι αδελφές και των δύο συζύγων που είναι άγαμοι ή διαζευγμένοι ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία.

η) Οι ανήλικοι ορφανοί από πατέρα και μητέρα, συγγενείς μέχρι τον τρίτο βαθμό οποιουδήποτε από τους συζύγους.

Την ίδια ακριβώς αντιμετώπιση έχει και ο κώδικας φορολογίας εισοδήματος που ισχύει σήμερα Ν.4172/2013 όπου στο άρθρο 11 αναφέρει:

1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:

α) ο (η) σύζυγος, εφόσον ΔΕΝ έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον:- είναι ανήλικα έως 18 ετών ή - είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή - είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: - τέκνα του φορολογούμενου, - αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

**1178.** Σε περίπτωση που εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε ιδιοκτησία με όρους δόμησης για άρτιο γήπεδο εντός ζώνης από οριοθετημένο οικισμό, αλλά στην πραγματικότητα η ιδιοκτησία δεν βρίσκεται εντός ζώνης αλλά τελείως εκτός σχεδίου και η ιδιοκτησία είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο. (τακτικές του παρελθόντος)

- i. Ο μηχανικός που καλείται να το ελέγξει ως προς τη νομιμότητα θεωρεί την άδεια ισχυρή ή όχι;
- ii. Είναι όλο το κτίριο αυθαίρετο;
- iii. Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν παραβάσεις ως προς την άδεια, μπορεί να δώσει βεβαίωση;
- iv. Σε περίπτωση που υπάρχουν παραβάσεις ως προς την άδεια δηλώνονται μόνο αυτές;

Συνάδελφε join the club. Είμαστε πολλοί.

Μία άδεια που ΔΕΝ ακυρώθηκε ή ΔΕΝ ανακλήθηκε παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Βάσει αυτού το κτίριο ΔΕΝ θεωρείται αυθαίρετο.

Σε περίπτωση που υπάρχουν παραβάσεις ως προς την άδεια δηλώνονται μόνο αυτές.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια **αποκλειστικά** για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Θα πρέπει να έχεις υπόψη σου ότι θα επιλέξεις ΟΧΙ στο κελί της άδειας.

- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια

Τα θέματα των δηλώσεων μεταβίβασης καλό είναι να τα βλέπει ο κάθε ένας από μόνος του..

**1179.** Υπάρχει διώροφη κατοικία σε οικισμό (κάτω από 2000 κατοίκους) όπου έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια το 1997 σε οικόπεδο με έκταση 3.000τ.μ. Κατά τη φάση κατασκευής η κατοικία κατασκευάστηκε σε άλλη νόμιμη θέση (Δεν συμπίπτει η θέση) και με επεκτάσεις εντός περιγράμματος του κτιρίου. Αφού ολοκληρώθηκε η κατασκευή έγινε νόμιμα κατάτμηση στο οικόπεδο με συνέπεια να προκύψουν 2 ανεξάρτητα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα από 1.500τ.μ. Η κατοικία εξακολουθεί και βρίσκεται σε νόμιμη θέση μετά τη κατάτμηση και προκύπτουν 2 τρόποι για ρύθμιση με το Ν.4178/13. Είτε με πληρωμή παραβόλου και έκδοση οικοδομικής άδειας είτε με απλή ρύθμιση σύμφωνα με το Ν.4178/13. Με όποιον από τους 2 τρόπους αποφασίσω τελικά να τακτοποιήσω τη κατοικία θεωρείται πως δεν υπάρχει οικοδομική άδεια; (καθώς το οικόπεδο είναι πλέον μικρότερο) ή επειδή η κατάτμηση έγινε με νόμιμο τρόπο, θεωρείται πως υπάρχει άδεια; Για επιβεβαίωση οι παραβάσεις που θα ρυθμιστούν είναι 1 παράβαση κατηγορίας 3 (άλλη νόμιμη θέση) και υπέρβαση δόμησης στις επιφάνειες που υπερβαίνουν τις επιφάνειες της οικοδομικής άδειας.

Το τροποποιημένο παράρτημα Α αναφέρει

- είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια

χωρίς δηλαδή να θέτει ως προϋπόθεση την νόμιμη ή όχι κατάτμηση. Και δεν θα μπορούσε γιατί με τον όρο «κατάτμηση» εννοούμε την διαδικασία που έγινε σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου.