

1824. Αυθαίρετο αντλιοστάσιο 3x3 ύψους 3m δε μπορεί να ενταχθεί στην κατηγορία 3 (3m>2,5m). Υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης;

Σύμφωνα με το άρθρο 96 του ν.4495/2017, στην Κατηγορία 3 υπάγονται «η. οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου».

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85):

«1. Η ανόρυξη φρεάτων, κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξαρτήτως αρτιότητας γηπέδου, με τους κάτωθι όρους και περιορισμούς δομήσεως.

α) Τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να έχουν τις απολύτως απαραίτητες για το σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος δύο και μισό (2,50) μέτρα. Στα ανωτέρω κτίρια δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 5 εδάφιο α του παρόντος.

Τ' ανωτέρω εφόσον τα φρέατα δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας.

β) Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται:

Σε δύο και μισό (2,50) μέτρα όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε ένδεκα (11) μέτρα όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα.

Η απόσταση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα.

2. Στις περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου 1 απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Νομαρχίας στην οποία βεβαιούται ότι:

α) Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι επιβεβλημένη η κατασκευή κτίσματος στεγάσεως αντλητικών εγκαταστάσεων ή και υδατοδεξαμενής.

β) Οι αιτούμενες διαστάσεις των ανωτέρω κατασκευών είναι οι ελάχιστες απολύτως αναγκαίες για το σκοπό που προορίζονται.

γ) Επιβάλλεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής σε υποστυλώματα εφόσον συντρέχει περίπτωση.»

Στο τέλος του άρθρου της Κατηγορίας 3 αναφέρεται ότι «Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ', για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.»

Από την διατύπωση αυτή προκύπτει ότι για τους οικίσκους που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις και δεν πληρούν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το Π.Δ. της 24ης.5.1985, ακόμη και για αποθήκες επιφάνειας μεγαλύτερης από 15 τ.μ., εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός (Δείτε και Ε/Α 1590). Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στο ν.4178/2013 και «διορθώθηκε» μέσω της εγκυκλίου 3 όπου ανέφερε ότι «Οι παραβάσεις των εδαφίων θ (αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα) και ιγ (αποθήκη), που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία (3), δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.»

Η γνώμη μας είναι ότι το περιγραφόμενο αντλιοστάσιο θα πρέπει να υπολογιστεί με Υπέρβαση Δόμησης Χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,50 (ως ισόγειος βοηθητικός χώρος επιφάνειας μικρότερης των 50 τ.μ. - παρ.6 άρθρο 100), δηλαδή με βάση τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου του άρθρου 100.

1825. Παρακαλώ απαντήστε μου στην ακόλουθη ερώτηση που αφορά σε χώρους που δεν είναι κλειστοί με τη συμβατική έννοια:

α) Νόμιμος ημιπαιθριος φέρει στο άνοιγμά του προς τον ακάλυπτο αυθαίρετη θύρα, η οποία θύρα σε όλη την επιφάνειά της έχει αραιές περσίδες. Η αυθαιρεσία αντιστοιχεί σε επιφάνεια ή υπολογίζεται με αναλυτικό;

β) Αυθαίρετο υπόστεγο όπου φυλάσσονται οι κάδοι σκουπιδιών έχει ύψος 1,70m και έχει περιμετρικά τοίχο στις τρεις από τις τέσσερις πλευρές του ύψους 1,50m και θύρα συρόμενη πόρτα ύψους 1,70m. Πάνω από τον τοίχο τα 20 εκατοστά μέχρι το ταβάνι είναι ελεύθερα, δηλαδή δεν υπάρχει κανένα κούφωμα εκεί. Η αυθαιρεσία αντιστοιχεί σε επιφάνεια ή υπολογίζεται με αναλυτικό;

Και για τις δύο περιπτώσεις ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με επιφάνεια (Υ.Δ) και όχι με αναλυτικό.

1826. Παρακαλώ για επανέλεγχο της με αριθμό 1715 ερωταπάντησης όσον αφορά στον περιορισμό της επιφανείας της κύριας κατοικίας ατόμου αναπηρία. Στην παράγραφο 12 του άρθρου 100 αναφέρεται ότι... η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τμ. Η επιφάνεια αυτή προσανξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τμ για κάθε τέκνο. Στο άρθρο 103 που αφορά τις μειώσεις του του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού αναφέρεται στην Κύρια κατοικία χωρίς να γίνεται ο περιορισμός στην επιφάνεια της κύριας κατοικίας όπως γίνεται για την εφαρμογή της παραγράφου 12 του άρθρου 100.

Στο ν.4178/2013 ο αντίστοιχος έλεγχος στο άρθρο 19 παρ. 3 ανέφερε ξεκάθαρα ότι αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού. Στο ν.4495/2017 η αντίστοιχη διατύπωση βρίσκεται στα δυο τελευταία εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100, όπου αναφέρεται ότι «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσανξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*».

Επειδή αναφορά της κύριας κατοικίας στο σώμα του κειμένου του ν.4495/2017 γίνεται μόνο στο άρθρο 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) και επιπλέον το άρθρο 100 περιγράφει τις διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφορά τις περιπτώσεις του άρθρου 103.

1827. Θα ήθελα να θέσω το εξής ερώτημα σχετικά με μια ρύθμιση αυθαιρεσιών.

Σε έκτος σχεδίου γήπεδο (σήμερα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο) έχει εκδοθεί οικοδ. άδεια το 1988 για λυόμενη κατοικία (ΦΕΚ 101Δ/67, 259Δ/72), που προέβλεπε:

Βάση λυόμενου ύψος: 1 μ.

Ύψος καθαρό κατοικίας - πλευρική τοιχοποιία: 2,70 μ.

Ύψος κορφιά δίριχτης στέγης (μη προσβάσιμης): 1 μ.

Στην πραγματικότητα τηρήθηκαν τα ύψη εκτός από την στέγη που αντί για 1 μ., ο κορφιάς έγινε 1,80 μ. (μη προσβάσιμη - δεν υπάρχει σοφίτα). Η αυθαιρεσία δηλώθηκε ως αναλυτικού προϋπολογισμού πολεοδομική παράβαση. Το ερώτημα είναι για τον υπολογισμό Κατηγορίας αυθαιρεσιών, με ποιο μέγεθος στον παρονομαστή θα γίνει η σύγκριση; Συγκρίνουμε το επιπλέον ύψος 0,80 μ. (αριθμητής) με το εγκεκριμένο της άδειας ή της περιοχής (παρονομαστής). Το ύψος αυτό στον παρονομαστή όμως ποιο είναι; Το συνολικό της άδειας, δηλαδή $1+2,70+1=4,70$ μ. και άρα $0,80/4,70$ και επομένως Κατηγορία 4; ή $0,80/1,00$ (που είναι το επιτρεπόμενο της στέγης) και επομένως Κατηγορία 5; Με την ίδια λογική, αν το συγκρίνω με τα επιτρεπόμενα της περιοχής (έκτος σχεδίου μέγιστο ύψος 7,50 μ. + στέγη 1,20 μ.), ποιος θα είναι ο παρονομαστής σύγκρισης; το 7,50 ; το 1,20 ; ή το $7,50+1,20=8,70$;

Επειδή η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Δείτε Ε/Α 615, 791, 1090), η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4, εδάφιο 10 παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επειδή το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σήμερα θα πρέπει να επιλεγεί στο πεδίο οικοδομική άδεια το ΟΧΙ, γεγονός που αυτόματα οδηγεί στην επιλογή της Κατηγορίας 5 (Σχετικά με την δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 4 υπερβάσεων που με βάση το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αναμένουμε κάποια στιγμή διευκρίνιση από το Υπουργείο).

1828. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως (σε σύστημα δόμησης πρώην πανταχόθεν ελεύθερο) υπάρχει Ο.Α. του 1985 για διώροφη κατοικία με υπόγεια αποθήκη με αποκλειστική εσωτερική επικοινωνία με το ισόγειο χωρίς πρόσβαση από τον ακάλυπτο.

Το υπόγειο 20,00 x 6,70 είναι εντός εδάφους μέχρι την οροφή του στις δύο πλευρές 20,00 και 6,70 και υπάρχει έλλειψη επιχώματος στις άλλες δύο 20,00 και 6,70. Η εσωτερική σκάλα δεν κατασκευάστηκε ποτέ και μέρος του υπογείου προς την εντός εδάφους πλευρά λειτουργεί ως λεβητοστάσιο-αντλιοστάσιο, οπότε προκύπτει το υπόλοιπο μέρος του υπογείου προς την έλλειψη επιχώματος ως ημιυπαίθριος χώρος. Η έλλειψη επιχώματος θα ρυθμιστεί βάσει παραρτήματος Β.

1) Πως θα ρυθμιστεί η παράβαση της ύπαρξης ημιυπαίθριου δεδομένου ότι η ΟΑ εκδόθηκε στις 9/12/1985 προ του ΓΟΚ 1985 (Ν1577/18-12-85 ΦΕΚ210/Α) με έναρξη ισχύος 10/2/1986 σύμφωνα με το άρθ.35 αυτού και άρα η ΟΑ εκδόθηκε βάσει του ΓΟΚ 1973 που δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου.

2) Στη ίδια οικοδομή στο ισόγειο υπήρχε στην κάτοψη της αδείας πρόβλεψη ημιυπαίθριου ο οποίος δεν κατασκευάστηκε και ενσωματώθηκε στο καθιστικό του ισογείου και έχει μετρηθεί στη κάλυψη – δόμηση στο διάγραμμα κάλυψης. Απαιτείται ένταξη στο Ν4495/17 και πώς;

Συμφωνούμε απόλυτα με τον υπολογισμό του προστίμου της εκχωμάτωσης σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Η γνώμη μας για τις άλλες αυθαιρεσίες είναι:

1. Η δημιουργία ημιυπαίθριου χώρου, βάση της παρ. 5 του άρθρου 100, θα υπολογιστεί και αυτή σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Το γεγονός ότι με το ΓΟΚ του 73 δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου.
2. Εφόσον ο χώρος αυτός έχει μετρηθεί σε κάλυψη και δόμηση, το πρόστιμο της αυθαίρετης ενσωμάτωσής – μετατροπής του σε καθιστικό (κατοικία) θα γίνει και πάλι σύμφωνα με το Παράρτημα Β.
3. Ομοίως και η μη κατασκευή της σκάλας θα υπολογιστεί σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

Επομένως για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που περιγράφεται θα συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

1829. Υπόγειο που εμφανίζεται σε Ο.Α. έχει υλοποιηθεί είτε σε χαμηλότερη ή σε υψηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη, ενώ και υφίσταται και ξεμπάζωμα περιβάλλοντος χώρου. Οι αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις του θα λάβουν τον προβλεπόμενο μειωτικό συντελεστή;

Η γνώμη είναι ότι σε περίπτωση υλοποίησης σε χαμηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη στην οικοδομική άδεια δύναται να γίνει χρήση του προβλεπόμενου μειωτικού συντελεστή.

Στην περίπτωση υλοποίησης σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη στην οικοδομική άδεια, η χρήση του προβλεπόμενου μειωτικού συντελεστή είναι δυνατή μόνο εφόσον η οροφή του βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την προβλεπόμενη στάθμη του εδάφους βάση οικοδομικής άδειας.

Σε κάθε περίπτωση η μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 11).

1830. Έχω μία διώροφη οικοδομή προ του 1955 με μία κατοικία ανά όροφο για την οποία έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Αυθαίρετα έχουν κατασκευασθεί ένα στέγαστρο και μία αποθήκη στο ισόγειο που είναι το λεβητοστάσιο και χρησιμοποιείται και από τις δύο ιδιοκτησίες και μία βεράντα στον όροφο. Θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις? Μία κοινή για τα κοινόχρηστα (στέγαστρο - αποθήκη) και μία για τη βεράντα από τον ιδιοκτήτη του ορόφου ή μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλες τις παραβάσεις του ακινήτου?

Το πρόβλημα με την κοινή δήλωση είναι μόνο στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Σύμφωνα με την [απόφαση 1223/2012](#) (Αρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του. Επομένως, η βεράντα δεν δύναται να συμπεριληφθεί στην δήλωση των κοινοχρήστων.

Για να ξεπεραστεί το παραπάνω πρόβλημα θα μπορούσε να γίνει μια κοινή δήλωση με επιλογή της Κατηγορίας 2 (Δείτε Ε/Α 1795) στην περίπτωση σας. Προφανώς, σε περίπτωση παλαιότητας των αυθαίρετων κατασκευών μετά το 1983 μπορεί να υποβληθεί και πάλι μια κοινή δήλωση.

1831. Λυόμενη κατοικία με Ο.Α. εμβαδού 80,00τμ + 20,00τμ βεράντα = 100,00τμ συνολική νόμιμη επιφάνεια και έχει ακολουθήσει τον προβλεπόμενο τρόπο κατασκευής. Η βάση έγινε σπίτι και γκαράζ, (χώρος μη προβλεπόμενος από την Ο.Α. , ΜΗ νόμιμα υφιστάμενος) συνολικού εμβαδού 135,00τμ με περιμετρικό τοίχιο μπετόν στις τρεις από τις τέσσερις πλευρές και σε ποσοστό 75% της περιμέτρου.

Χρειάζεται να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας? Η βάση υπάγεται στην υποπαράγραφο 000 της παρ. η του αρθ. 99? Ποιές είναι οι διαφορές των στισστ και 000 και γιατί, ειδικά στο στισστ μπαίνει η προϋπόθεση μέγιστης επιφάνειας όσο αυτής του ισογείου?

Να διευκρινίσουμε ότι έπειτα από την έκδοση της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, δεν έχουν εφαρμογή τα αα και ββ της προαναφερόμενης παραγράφου.

Οι προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας αναφέρονται στο άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης. Οι αντίστοιχες περιπτώσεις στισστ και 000 είναι πλέον η ε και η ζ. Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 2 δείτε την γνώμη μας στην Ε/Α 1814.

Επειδή το εμβαδόν της βάσης που μετατράπηκε σε σπίτι και γκαράζ είναι μεγαλύτερο από αυτό του ισογείου, ακόμη και εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του υπογείου, θεωρούμε ότι δεν εμπίπτει στην περίπτωση ε του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και επομένως απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Η περίπτωση ε (ή στισστ) αναφέρεται σε περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετων υπόγειων χώρων, δηλαδή που δεν προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια, ενώ η περίπτωση ζ (ή 000) αφορά περιπτώσεις υπογείων που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχουν ξεμπαζωθεί.

1832. Α. Στην περίπτωση (ια) του άρθρου 2, περί μη απαίτησης μελέτης στατικής επάρκειας (ΜΣΕ), της υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι «το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20%...». Εφόσον δεν υπάρχει σαφής αναφορά για αύξηση των κατακόρυφων φορτίων σε σχέση με την εγκεκριμένη στατική μελέτη, θα μπορούσε αυτή η αύξηση φορτίου να συγκριθεί με το φορτίο που υπήρχε πριν γίνει η παρέμβαση; Θα μπορούσαμε, για παράδειγμα, σε ένα κτίριο προ του 55 που έγινε αλλαγή στέγης (όχι προσθήκη, σύμφωνα με την περίπτωση θ) ή προστέθηκε κάποιο τμήμα σοφίτας ή προστέθηκε κάποιος χώρος στη βεράντα του ορόφου (και πάνω από το ισόγειο) να συγκρίνουμε τα φορτία πριν και μετά την παρέμβαση για να δούμε αν υπάρχει αύξηση μεγαλύτερη του 20%;

Β. Στατικά ανεξάρτητος βοηθητικός χώρος αποθήκης/γκαράζ με εμβαδόν περίπου 30μ² σε οικόπεδο με κατοικία εμπίπτει στην περίπτωση του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης (ως σπουδαιότητας Σ1 και όχι Σ2) και δεν χρειάζεται ΜΣΕ ή δεν εμπίπτει σε αυτήν την περίπτωση αλλά ούτε και στην περίπτωση (η) του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και χρειάζεται ΜΣΕ;

Α. Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1814, η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 αναφέρετε σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Άρα ένα κτίριο προ του 55 χωρίς οικοδομική άδεια, παρόλο που θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, δεν εμπίπτει στην παραπάνω εξαίρεση.

Η λογική του ελέγχου της περίπτωση ια του άρθρου 2 είναι αυτή που περιγράφεται στο παράδειγμά σας. Συγκρίνουμε τα κατακόρυφα φορτία της εγκεκριμένης μελέτης με αυτά που προκύπτουν λόγω της προσθήκης των αυθαίρετων κατασκευών ή της αλλαγής χρήσης ή των τροποποιήσεων και εάν δεν επέρχεται αύξηση αυτών άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4, δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Β. Σύμφωνα με τον πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με το ΦΕΚ-270/Β/16-03-2010, η αποθήκη/γκαράζ εμπίπτει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2. Επειδή το εμβαδόν της είναι άνω των 25 τ.μ. (περίπτωση η του άρθρου 2) θα πρέπει να υποβληθεί μελέτη στατική επάρκειας.

1833. Αγαπητοί συνάδελφοι, με αφορμή την απάντησή σας στην Ε/Α 1763 και ιδιαίτερα στο τελευταίο εδάφιο αυτής ("Η περ. ββ του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης αναφέρεται σε δηλώσεις που δεν έχουν μεταφερθεί στο Ν.4495/2017 και έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013"), θα ήθελα να ρωτήσω τα εξής: Η απόφαση με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507, έχει σαν σκοπό την εφαρμογή της παραγρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017. Με ποια επομένως λογική ένα κτίριο που έχει ολοκληρώσει την τακτοποίησή του στον Ν.4178/2013 και έχει ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με Υψηλή προτεραιότητα περαιτέρω ελέγχου, υποχρεούται να υπαχθεί στις διατάξεις ενός άλλου νόμου (του 4495/2017) και να συνταχθεί γι αυτό μελέτη στατικής επάρκειας?

Το λογικό θα ήταν να συνταχθεί μελέτη στατικής επάρκειας για ένα κτίριο με ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με Υψηλή προτεραιότητα περαιτέρω ελέγχου που μεταφέρεται από το Ν.4178/2013 στο Ν.4495/2017, οπότε "κουβαλάει μαζί του" και το "κακό" ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.

Επίσης θα ήθελα να σας ρωτήσω και κάτι άλλο: Τα κοντά υποστυλώματα σε ένα κτίριο έχουν αρνητική επιρροή στην βαθμολόγηση ενός κτιρίου και κατά συνέπεια στην κατηγοριοποίησή του για περαιτέρω έλεγχο κατά τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. Η διαφορετική όμως, στατική αντιμετώπιση αυτών ξεκίνησε το 1985. Εάν λοιπόν έχουμε εγκεκριμένες στατικές μελέτες προγενέστερες του 1985 (όπου δεν υπήρχε ιδιαίτερη στατική αντιμετώπιση των κοντών υποστυλωμάτων, που φυσικά και είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε σεισμικές καταπονήσεις), είμαστε υποχρεωμένοι, κατά τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. να λάβουμε υπόψη μας την αρνητική επιρροή τους στην βαθμολόγηση του κτιρίου και κατά συνέπεια και στην κατηγοριοποίησή του για περαιτέρω έλεγχο?

Συμφωνούμε απόλυτα με τον προβληματισμό σας και θεωρούμε παράλογο μια δήλωση που έχει ολοκληρωθεί με τις διατάξεις του ν.4178/2013 και για την οποία δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, να προκύπτει σε μεταγενέστερο χρόνο από το ν.4495/2017 η υποχρέωση αυτή. Δυστυχώς όμως, αυτό προβλέπει ο νέος νόμος.

Υπενθυμίζουμε, ότι πριν την έκδοση της παραπάνω απόφασης, στο άρθρο 99 παρ. η προβλεπόταν ότι «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ». Δηλαδή, θα έπρεπε να επανελεγχθούν όλες οι δηλώσεις του ν.4178/2013 για υποχρέωση υποβολής ή όχι μελέτης στατικής επάρκειας, βάση των προϋποθέσεων του ν.4495/2017.

ΔΙΟΡΘΩΣΗ: Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαίρετου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολής ΜΣΕ.

Για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, δεν παίζει ρόλο το πότε έχει κατασκευαστεί το κτίριο για το εάν θα λάβουμε υπόψη την ύπαρξη κοντών υποστυλωμάτων και την αρνητική επιρροή που επιφέρουν στην βαθμολόγηση του κατά την σύνταξη του ΔΕΔΟΤΑ.

1834. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου έχω μετακίνηση του κτιρίου σε θέση μη σύννομη (παραβίαση Δ), στην νέα θέση το περίγραμμα δεν έχει κοινό σημείο με αυτό της οικοδομικής αδειας και για την ρύθμιση θεωρώ ότι -δεν υπάρχει οικοδομική άδεια-. Η κάτοψη του ισογείου ως προς το περίγραμμα δεν έχει αλλάξει (επιφάνεια κατοικίας σύμφωνα με την άδεια) . Έχει γίνει όμως αυθαίρετη προσθήκη τμήματος υπογείου (> 1/2 της επιφ. του ισογείου). Για το κτίριο θα πρέπει να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας ή απαλλάσσεται?

Συμφωνούμε με την θεώρηση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Σχετικά με την στατική επάρκεια, εφόσον η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα (αγνοώντας τη μετακίνηση του κτιρίου σε μη σύννομη θέση) και ο υπόγειος χώρος (περίπτωση ε του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017):

- έχει μέγιστη επιφάνεια έως αυτή του ισογείου και
- έχει κατασκευαστεί με περιμετρικού τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου,

θεωρούμε ότι δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

1835. Σε στάσιμο οικισμό έχω κατασκευή οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια με χρόνο κατασκευής το 2000. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας?

Μόνο εάν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 112 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

1836. Έχω αναλάβει τη σύνταξη σχεδίων για συμβολαιογραφική πράξη διώροφης κατοικίας με δώμα, σε εξ' αδιαιρέτου οικόπεδο και κατά την μελέτη των 3 αδειών προέκυψαν τα εξής:

άδεια 1960 - ισόγειο

άδεια 1966 - επέκταση ισογείου και Α όροφος

άδεια 1985 - βοηθητικός χώρος στο δώμα

Η εσωτερική κλίμακα της μεζονέτας έχει αλλάξει λίγο στα πρώτα σκαλοπάτια και έχει γίνει ουσιαστικά κεντρικό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον Α όροφο, με εξωτερική πόρτα.

Είναι παράβαση που θεωρώ πως τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Αυτό που με μπερδεύει είναι πως ενώ στην άδεια του 1966 η μία πλευρά του κτηρίου φαίνεται 6.80 μ., στην άδεια του 1985 το υφιστάμενο το δείχνει 6.25 μ. Στην πραγματικότητα το μετρώ 6.90. Μπορώ να θεωρήσω σωστή την τελευταία άδεια μόνο για τον βοηθητικό χώρο του δώματος και το υφιστάμενο από την άδεια του 1966, που είναι και σωστή? Εάν ναι, μπορώ να κάνω χρήση της κατηγ. 3 για τις αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις έως 2% και να εντάξω σε αυτή και την κλίμακα, ίσως ότι προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση με την αλλαγή της? Από τη στιγμή που στα συμβόλαια θα γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να τακτοποιηθούν οι ανεξάρτητοι όροφοι. Μπορώ με ένα παράβολο της κατηγ. 3?

Από τα αναγραφόμενα στην ερώτησή σας, αντιλαμβανόμαστε ότι μιλάμε για ένα ενιαίο κτίριο χωρίς σύσταση την παρούσα στιγμή. Σε αυτή την περίπτωση, εφόσον οι διαφοροποιήσεις – αυθαίρετες κατασκευές είναι προ του 75, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως κατηγορία 1 (καταβολή παραβόλου 250 ευρώ) και να αποτυπωθούν όλες οι διαφοροποιήσεις λαμβάνοντας ως εγκεκριμένη διάσταση το 6.25 της τελευταίας οικοδομικής άδειας.

Εάν δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 και εφόσον η διαφορετική αναγραφή της διάστασης δεν έγινε σκόπιμα ώστε να προκύψει επιπλέον δόμηση ή κάλυψη στο ακίνητο, θεωρούμε ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ως εγκεκριμένη αυτή της άδειας του 1966, δηλαδή το 6.80. Διαφορετικά, εάν δηλαδή έγινε σκόπιμα ώστε να προκύψει επιπλέον δόμηση ή κάλυψη, θα πρέπει να θεωρηθεί ως εγκεκριμένη αυτή της τελευταίας άδειας, δηλαδή το 6.25.

Επισημάνουμε ότι:

- Σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 2 του ν.4495/2017 «Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.» Άρα η διαφοροποίηση $(6.90 - 6.80) / 6.80 = 1.47\% < 2\%$ δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση.
- Η περίπτωση ιεie της Κατηγορίας 3 αφορά «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89». Εάν ληφθεί η διάσταση 6.25 ως εγκεκριμένη, θα πρέπει η επιπλέον επιφάνεια να τακτοποιηθεί, διότι η διαφοροποίηση είναι $(6.90 - 6.25) / 6.25 = 10,4\% > 5\%$ και δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 3. Άρα θα πρέπει να δηλωθεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
- Η μετατροπή της εσωτερικής κλίμακας σε κεντρικό κλιμακοστάσιο με εξωτερική πόρτα, εφόσον ο χώρος αυτό έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ., θα θεωρηθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση. Εσείς θα κρίνεται εάν θα πρέπει να δηλωθεί πέραν του ισογείου και στον όροφο.

1837. Σε διώροφη οικοδομή με ΥΔ σε ισόγειο και όροφο, το ύψος του ισογείου έγινε μεγαλύτερο από αυτό που προβλεπόταν στην οικ. άδεια, βάζω σε ένα ΦΚ τα νόμιμα τμ του ισογείου χωρίς υπέρβαση δόμησης και μόνο υπέρβαση ύψους;

Την υπέρβαση ύψους την βάζω και στα τμ του ισογείου που τακτοποιούνται;

Η την βάζω στο σύνολο των τμ από τη στιγμή που μεταβάλλεται το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής;

Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1707, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (άρθρο 100 παρ.10):

- i. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που δεν παραβιάζουν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- ii. Εάν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για μεγαλύτερη υπέρβαση. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Επιλέγεται στο Φ.Κ. στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή «Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης ύψους στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.
- iii. Διαφορετικά εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται χρήση των συντελεστών του παραρτήματος Α.

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα για να γίνει πιο κατανοητό. Έστω ότι η διώροφη οικοδομή που περιγράφεται στο ερώτημά σας, βάση της οικοδομικής άδειας, έχει εμβαδόν για κάθε όροφο 100 τ.μ. και ύψος ισογείου και ορόφου 3.50 μ. και 3.00 μ. αντίστοιχα. Στην πράξη το ύψος του ισογείου είναι 4.00 μ. και του ορόφου 3.00 μ. Διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- i. Περίπτωση όπου καμία κατασκευή δεν έχει ύψος μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (έστω ότι είναι 7.00 μέτρα). Τότε το πρόστιμο για το επιπλέον ύψος των $(4.00+3.00)-(3.50+3.00)=0.50$ μέτρων υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό για το τμήμα του κτιρίου που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:
 - a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.
 - b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- ii. Περίπτωση όπου παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (έστω ότι είναι 6.00 μέτρα) αλλά δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Σε ένα Φ.Κ. δηλώνεται ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για την Υ.Υ. η επιφάνεια των 100 τ.μ. (όχι των 200 δηλαδή το σύνολο ισογείου + ορόφου), στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή «Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το $<20\%$ αφού $0.50/6.00=8.33\%$. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:
 - a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.
 - b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με επιλογή στο Φ.Κ. του υπολογιζόμενου ποσοστού υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

- iii. Περίπτωση όπου παραβιάζεται το μέγιστο ύψος της περιοχής (έστω ότι είναι 6.00 μέτρα) αλλά και ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης. Σε ένα Φ.Κ. δηλώνεται ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για την Υ.Υ. η επιφάνεια των 100 τ.μ. (όχι των 200 δηλαδή το σύνολο ισογείου + ορόφου), στο πεδίο υπέρβαση δόμησης επιλέγεται το <50% και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το <20% αφού $0.50/6.00=8.33\%$. Η επιλογή του <50% στο πεδίο υπέρβαση δόμησης γίνεται καθαρά για υπολογιστικούς λόγους. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:
- Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.
 - Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με επιλογή στο Φ.Κ. του υπολογιζόμενου ποσοστού υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

1838. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με την παράγραφο 10, του άρθρου 100, του Ν.4495/17 όσον αφορά την υπέρβαση κάλυψης. Πχ: Σε εκτός σχεδίου με νόμιμη άδεια Βιομηχανικού Κτιρίου 1000τμ, κατασκευάζονται αυθαίρετα άλλα 500τμ. κτιρίου εντός απόστασης Δ. Υπάρχει περιθώριο τόσο σε δόμηση όσο και σε κάλυψη, αλλά δεν μπορεί γίνει νομιμοποίηση, λόγω Δ.

Σύμφωνα με την παράγραφο, σε περίπτωση υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφιστάμενου βιομηχανικού κτιρίου όπου δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το πρόστιμο προκύπτει επιλέγοντας το «μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης της κάλυψης (<20% κτλ).

Μπορεί να εφαρμοστεί η παράγραφος στο συγκεκριμένο παράδειγμα ή αυτή αναφέρεται μόνο σε περιπτώσεις ανοιχτών Στεγάστρων ή Η/Χ όπου υπάρχει υπέρβαση κάλυψης αλλά όχι υπέρβαση δόμησης?

Για να ίσχυε το δεύτερο δεν θα έπρεπε να λέει «εγκεκριμένου από την άδεια» αντί «επιτρεπόμενου»?

Επιπλέον, μπορεί να εφαρμοστεί η παράγραφος σε περιπτώσεις μετατόπισης νόμιμου βιομηχανικού κτιρίου σε νέα θέση με παράβαση του Δ? Δηλαδή το τμήμα που μπαίνει εντός Δ να πάρει μόνο υπέρβαση κάλυψης και Δ, και όχι δόμησης.

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι «Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.»

Για την περίπτωση σας, εφόσον όπως αναφέρεται δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, στο αντίστοιχο Φ.Κ. για τον υπολογισμό του προστίμου για τα 500 τ.μ. στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης», στο πεδίο Υπέρβαση Κάλυψης το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και ομοίως και στο πεδίο Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

Τα ανοιχτά στέγαστρα και οι Η/Χ, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100, υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Η γνώμη μας, για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, είναι ότι δύναται και σε περίπτωση μετατόπισης νόμιμου βιομηχανικού κτιρίου σε νέα θέση με παραβίαση του Δ, να γίνει χρήση της παρ. 10 του άρθρου 100, εφόσον βέβαια δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Δηλαδή, η επιφάνεια του κτιρίου που βρίσκεται εκτός της εγκεκριμένης κάλυψης (εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος του κτιρίου) να δηλωθεί έχοντας στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης την επιλογή «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης», στο πεδίο υπέρβαση κάλυψης επιλεγμένο το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και εάν παραβιάζει και το Δ και το αντίστοιχο ποσοστό στο πεδίο Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Δείτε Ε/Α 1682.

1839. Διώροφη πολυκατοικία (14 κατοικίες) με υπόγειο έχει κατασκευαστεί στο σύνολο της 1,25μ. ψηλότερα σε όλες τις στάθμες (το κτήριο θεμελιώθηκε ψηλότερα). Το μέγιστο ύψος κατά την άδεια ήταν 7,00μ., το επιτρεπόμενο 7,50μ. και το πραγματοποιούμενο 8,25μ.

Στην Ε/Α 1573 αναφέρετε ότι “ Σε περίπτωση όμως θεμελίωσης όλου του κτιρίου σε άλλη στάθμη θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να αντιμετωπίζεται συνολικά.”

Λόγω του ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα κοινής δήλωσης ιδιοκτητών και επομένως συνολικής αντιμετώπισης της υπέρβασης του ύψους, πως πρέπει να ρυθμίσω μια οριζόντια ιδιοκτησία αυτής της πολυκατοικίας που βρίσκεται στον όροφο και πως μια που είναι στο ισόγειο?

1. Οριζόντια ιδιοκτησία ορόφου (τελευταίος όροφος με στάθμη οροφής 8,25μ.).

$8,25-7,00=1,25/7,50 \times 100=16,67\%$ επομένως υπέρβαση ύψους με τ.μ. χωρίς υπέρβαση δόμησης με 0,20?

2. Οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου (στάθμη οροφής 5,25μ. αντί για 4,00μ. από άδεια)

$5,25 < 7,50$ (επιτρεπόμενο ύψος περιοχής) επομένως ρύθμιση υπέρβασης ύψους με αναλυτικό?

Από την στιγμή που δεν είναι εφικτή η κοινή δήλωση, συμφωνούμε απόλυτα με τρόπο αντιμετώπισης που περιγράφεται.

1. Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου τότε θα επιλεγεί στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» ώστε να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 0,20 αφού το ποσοστό υπέρβασης είναι μικρότερο του 20% του επιτρεπόμενου ύψους. Σαν επιφάνεια θα δηλωθεί το εμβαδόν της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ορόφου που βρίσκεται πάνω από την γραμμή του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. (άρθρο 100 παρ. 10)
2. Εφόσον υπάρχει υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. π.χ. για την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου. (άρθρο 100 παρ. 10)

1840. Σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχουν ανεγερθεί κατόπιν οικοδομικής άδειας 4 κατοικίες και για τις οποίες δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία:

Α. μπορεί ο ένας από τους 4 συνιδιοκτήτες να δηλώσει μόνο το ένα σπίτι (αυτό που θεωρητικά θα αποκτήσει μετά τη μελλοντική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας? Απαιτείται ή όχι στην περίπτωση αυτή η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών?

Β. Αν υπάρχει συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών, μπορούν να προβούν σε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως καθέτων ιδιοκτησιών ή θα πρέπει υποχρεωτικά να ακολουθήσουν τη δικαστική οδό καταθέτοντας αγωγή (παρ.2 του άρθρου 98)

Γ. Είτε στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε στην περίπτωση της δικαστικής οδού, εφόσον οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες ΔΕΝ προβούν στην τακτοποίηση των υπολοίπων κατοικιών, πως μπορεί να γίνει μεταβίβαση από αυτόν που δήλωσε το αυθαίρετο, δεδομένου ότι λόγω της μη τακτοποίησης των υπολοίπων δεν θα μπορεί να γίνει η οριστικοποίηση της σύστασης καθέτου ιδιοκτησίας?

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης και το οποίο επέτρεπε, σύμφωνα με το ν.4178/2013, να τακτοποιήσει το ακίνητο το οποίο μετά την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιερχόταν στην κατοχή του (περίπτωση ιν παρ. 1 άρθρο 11 του ν.4178/2013).

Στην περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει μια δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών όλων των κατοικιών, με την συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών και στην συνέχεια να γίνει η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών. Το προσύμφωνο θα μπορούσε να γίνει ώστε να περιγράφουν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του κάθε ενός.

Η δικαστική οδός (άρθρο 98 παρ. 2 του ν.4495/2017) αποτελεί μονόδρομο μόνο εφόσον δεν συναινούν όλοι (100%) και με την προϋπόθεση βέβαια να εξασφαλίζεται ποσοστό τουλάχιστο 65%.

Σε περίπτωση που δεν τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών από όλες τις κατοικίες, δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού που απαιτείται για την σύσταση. Καλό είναι βέβαια να ληφθεί και η γνώμη ενός συμβολαιογράφου για το συγκεκριμένο ερώτημα.

1841. Αναφορικά με την Ε/Α 395. Υπάρχει κάποιο νεότερο;

Έχω παρόμοια περίπτωση όπου έχει βγει για ιδιοκτησία οικοδομική άδεια παράτυπα (η άδεια ισχύει και σήμερα - δεν έχει ανακληθεί), αλλά μετά από αυτοψία έχω διαπιστώσει ότι κακώς βγήκε.

Οι παραβάσεις που εντόπισα είναι:

α) Στον 1ο όροφο στο τμήμα που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια έχω ΥΥ (έπρεπε να γίνει 7.25μ και έγινε 8.88μ) αλλά δε ξεπερνώ το επιτρεπόμενο της περιοχής (9.5μ).

β) Υπέρβαση δόμησης για ένα τμήμα που προστέθηκε κατ' επέκταση (μπαλκόνι που έκλεισε) χωρίς ΥΥ του επιτρεπόμενου της περιοχής.

Μπορώ να υπολογίσω με αναλυτικό προϋπολογισμό την υπέρβαση ύψους για σύννομο με την άδεια τμήμα, διότι αν ορίσω στο πεδίο οικοδομική άδεια ΟΧΙ κλειδώνονται τα πεδία μόνο υπέρβαση ύψους. Είναι άδικο να χρεωθεί (το σύννομο με την παράτυπη βέβαια άδεια) τμήμα και με ΥΔ (για να μπορέσει να δηλωθεί η ΥΥ). Φυσικά η δεύτερη παράβαση που αφορά την επέκταση θα χρεωθεί με ΥΔ αλλά όχι με ΥΥ.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια μόνο εάν εμπίπτετε σε μία από τις περιπτώσεις που ορίζει. Δείτε Ε/Α 1848.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μια τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχει σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον.) . Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια μόνο εάν εμπίπτετε σε μία από τις περιπτώσεις που ορίζει. Δείτε Ε/Α 1848.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τις περιπτώσεις i και ii, ο υπολογισμός του προστίμου για την παράβαση α θα γίνει με αναλυτικό, ενώ για την παράβαση β, εάν το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους. Διαφορετικά, εφόσον δεν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για το επιπλέον ύψος που προκύπτει από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Για την περίπτωση iii, όπου η οικοδομική άδεια θα έχει ανακληθεί, επειδή το μέγιστο ύψος των κατασκευών δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει Υ.Υ.

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759, 1821, 1822

Δυστυχώς, εξακολουθεί να μην έχει επιλυθεί το πρόβλημα όταν δηλώνεται ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και το κελί στην ΥΔ γίνεται μη επεξεργάσιμο. Επομένως, στην περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής σε νόμιμο τμήμα και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν μπορεί να υπολογιστεί με του συντελεστές 0,20 ή 0,40. Αντ' αυτού υπολογίζεται με 1,20 ή 1,40. Το παραπάνω ισχύει μόνο στην περίπτωση όπου υπάρχει οικοδομική άδεια αλλά με βάση το Παράρτημα Α πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ.

1842. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου ανεγέρθηκαν κατόπιν οικοδομικής άδειας 4 ισόγειες κατοικίες. Προκειμένου να ενταχθούν στο Ν.4495/17 οι καθ' υπέρβαση αυθαίρετες κατασκευές, διαπιστώθηκε κατόπιν έρευνας ότι το παραπάνω γήπεδο δεν ήταν και ούτε είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και κατά συνέπεια κακώς εκδόθηκε η εν λόγω οικοδομική άδεια (λήφθηκε υπόψη η κατά παρέκκλιση αρτιότητα κατά παράβαση όμως του ελαχίστου ορίου αρτιότητας των ΖΟΕ της περιοχής), η οποία όμως δεν έχει ανακληθεί.

A. Με βάση τα παραπάνω ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι σωστό?

i. Συσχετίζεται η σημερινή κατάσταση των κατοικιών (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη) με την αντίστοιχη του διαγράμματος κάλυψης και τακτοποιούνται μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Για τα τμήματα αυτά επιλέγουμε «χωρίς Ο.Α.»

ii. Λόγω ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, οι κατοικίες θεωρούνται εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες και δηλώνονται στο σύνολό τους στο Ν.4495/17, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η οικοδομική άδεια

B. Εφόσον το (i) σκεπτικό είναι σωστό, σε περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης, τι θα μεταβιβαστεί τελικώς? Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, με κατοικίες που ανεγέρθηκαν κατόπιν οικοδομικής άδειας και τα καθ' υπέρβαση αυτής τμήματα να έχουν δηλωθεί στο Ν.4495/17?

Γ. Ομοίως και εφόσον το (i) σκεπτικό είναι σωστό, η Πολεοδομία μπορεί να εκδώσει για τα τακτοποιούμενα τμήματα, άδεια για τις εργασίες της παρ.5 του άρθρου 107 του Ν.4495/14, δεδομένου ότι με την αίτηση θα λάβει γνώση της κακώς εκδοθείσας οικοδομικής άδειας, ή θα απαιτήσει στην περίπτωση αυτή να τακτοποιηθούν στο σύνολό τους οι κατοικίες, αγνοώντας παντελώς την οικοδομική άδεια?

A. Δείτε και την παραπάνω Ε/Α. Εφόσον η άδεια δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Άρα ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

B. Για το συγκεκριμένο ερώτημα καλό είναι να απευθυνθείτε σε συμβολαιογράφο αλλά και σε νομικό. Η οικοδομική άδεια, όπως έχουμε αναφέρει, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Στο αν ανακληθεί ή όχι μία άδεια υπάρχουν πολλοί παράμετροι. Πότε έγινε η παρανομία, αν υπάρχει δόλος, αν η ανάκληση προκαλέσει ζημιά μεγαλύτερη από την μη ανάκληση κ.α.. Σε κάθε περίπτωση πάντως, το οικόπεδο που θα μεταβιβαστεί θα είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα και με την δήλωση του ν.651/77 που θα συνοδεύει το τοπογραφικό που θα επισυναφθεί στο συμβόλαιο.

1843. Σε οικοπέδο (βάσει αδειας) 1000 μ2 εντός σχεδίου πόλεως με σδ=1 υπάρχει κτίριο 1000 μ2 βάσει οικοδομικής Αδειας και αυθαίρετα κτίσματα 200 μ2

Σήμερα το οικόπεδο με καταμέτρηση μου είναι 900 μ2, (έχει διαφορά στο σχήμα λόγω διαφοράς στο πρόσωπο) επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 900 μ2 και όχι 1000 που ήδη υπάρχουν με την άδεια.

Ερώτημα : Πώς κάνω την τακτοποίηση?

1. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της αδειας, με συντελεστή «χωρίς άδεια» βλ. Παράρτημα Α και δεν εξετάζω το κτίριο το βάσει της άδειας,

2. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της άδειας ,με συντελεστή «με άδεια» μιας και το οικόπεδο παραμένει οικοδομήσιμο και δεν εξετάζω το κτίριο το βάσει της αδειας,

3. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της άδειας με συντελεστή «με άδεια» και επίσης και τα 100 μ2 που προκύπτουν από την υπερδόμηση του οικοπέδου μου.

Εφόσον η άδεια δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Άρα ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας, θα χρησιμοποιηθεί το πραγματικό εμβαδόν του οικοπέδου και όχι αυτό της οικοδομικής άδειας.

Γ. Η πολεοδομία δεν μπορεί να απαιτήσει να τακτοποιηθούν στο σύνολό τους οι κατοικίες, εφόσον η άδεια είναι σε ισχύ διότι ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Αυτό μπορεί να γίνει μόνο στην περίπτωση που προχωρήσει σε ανάκληση της. Επομένως, δύναται η να εκδοθεί η έγκριση εργασιών σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 107.

1844. Με αφορμή την ΕΑ 1746 γράφω το παρόν θέμα (που είναι παρόμοιο). Σε ακίνητο εντός ορίων οικισμού, προϋφιστάμενου του 1923, έχει εκδοθεί άδεια τον Νοέμβριο του 1975 για προσθήκη ορόφου σε υφιστάμενο κτίσμα. Στο τοπογραφικό της άδειας απεικονίζεται το οικόπεδο (γωνιακό οικόπεδο) να συνορεύει με δύο κάθετους δρόμους με πλάτος 5 μέτρα ο καθένας. Στην πραγματικότητα τα πλάτη των δρόμων ήταν και είναι μικρότερα από 4 μέτρα. Ο οικισμός οριοθετήθηκε με το ΠΔ του 1985 και είναι πλέον οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων. Αυτή τη στιγμή το οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση αλλά όχι οικοδομήσιμο, λόγω του πλάτους των οδών. Όταν εκδόθηκε η άδεια ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο γιατί παρόλο που οι παρακείμενοι δρόμοι δεν είχαν πλάτος 5 μέτρα (αλλά ούτε και 4), όπως αναγραφόταν στην άδεια, δεν υπήρχε απαίτηση τότε για συγκεκριμένο πλάτος οδού στο οποίο να έχει πρόσωπο το οικόπεδο. Σε αυτήν την περίπτωση στο πεδίο οικοδομική άδεια θα επιλεγεί ΝΑΙ ή ΟΧΙ;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α και εφόσον σήμερα το οικόπεδο είναι μεν άρτιο αλλά όχι οικοδομήσιμο θεωρούμε ότι πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1845. Σε περίπτωση που οικοδομή κατασκευάστηκε σε διαφορετική θέση από την εγκεκριμένη, αλλά με κοινά σημεία με τα σχέδια της Ο.Α., ότι περικλείεται εντός νομίμου περιγράμματος θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, ακόμα και αν εντός του νομίμου περιγράμματος emπίπτει σήμερα και αυθαίρετο τμήμα;

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, από τη στιγμή που δε μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης ιδιd της Κατηγορίας 3 (Δείτε Ε/Α 1817 για την εφαρμογή της), θα πρέπει να δηλωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Επίσης, όπως αναφέρουμε και στην Ε/Α 1849, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Άρα στην περίπτωση που περιγράφεται στο ερώτημά σας, τα τετραγωνικά μέτρα του αυθαίρετου τμήματος που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης θα δηλωθούν ως αυθαίρετα. Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται να χρεωθούν και με Υ.Κ. από την στιγμή που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης με βάση την οικοδομική άδεια.

1846. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α όταν στο οικόπεδο / γήπεδο υπάρχει Οικοδομική Άδεια αλλά με νεότερη καταμέτρηση αυτό προκύπτει μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, τότε θεωρείται ότι δεν υπάρχει Ο.Α. αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της Δόμησης, της Κάλυψης, του Ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευασθούν στην Ο.Α.

Αντιμετωπίζω μια τέτοια περίπτωση όπου εκτός των άλλων διαπιστώθηκε ότι η υφιστάμενη οικοδομή κατασκευάστηκε σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στην Ο.Α. με κοινό τόπο όμως με αυτήν.

Θεωρώ ότι η επιφάνεια που περιλαμβάνεται εντός νομίμου περιγράμματος, ανεξαρτήτως αν σήμερα emπεριέχει εντελώς διαφορετικούς χώρους (λόγω της μετακίνησης της οικοδομής), ακόμα και αυθαίρετα τμήματα, είναι νομίμως υφιστάμενη (εκτός αν έχει συντελεσθεί και αλλαγή χρήσης) και για τις υπόλοιπες επιφάνειες εκτός νομίμου περιγράμματος υπολογίζω μόνο την υπέρβαση δόμησης / ύψους ;

Δείτε και την παραπάνω Ε/Α.

Η σύγκριση θα γίνει με βάση την εγκεκριμένη μελέτη. Ότι emπλέον έχει κατασκευαστεί θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η γνώμη μας είναι ότι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης, από την οικοδομική άδεια, κάλυψης δεν απαιτείται να χρεωθούν και με Υ.Κ.

1847. Θα ήθελα την βοήθειά σας στο εξής ερώτημα:

Στο δώμα πολυκατοικίας έχει συντελεστεί προσθήκη κατ' επέκταση καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Το περίγραμμα της προσθήκης βρίσκεται εντός του περιγράμματος της συνολικής κάλυψης της αδείας, αλλά εκτός του περιγράμματος της κάλυψης του δώματος της αδείας, δεδομένου ότι οι όροφοι που βρίσκονται κάτω από το δώμα έχουν σχεδόν τριπλάσια κάλυψη από αυτό.

Προκειμένου να υπαχθεί στον Ν.4495 η παραπάνω υπέρβαση, εάν εξετάσω την υπέρβαση κάλυψης σε σχέση με την κάλυψη της αδείας δεν έχω υπέρβαση, ενώ εάν εξετάσω την υπέρβαση σε σχέση με την κάλυψη του δώματος έχω υπέρβαση <20%.

Παρακαλώ γνωρίστε μου ποιο είναι το ορθό πολεοδομικό μέγεθος με το οποίο θα πρέπει να συγκρίνω την υπέρβαση κάλυψης : α. κάλυψη δώματος ή β. συνολική κάλυψη αδείας.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 Υπέρβαση Κάλυψης έχουμε μόνο στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Στην περιπτώσή σας η αυθαίρετη επέκταση βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος και δεν συντρέχει Υπέρβαση Κάλυψης. Έχετε επομένως Υπέρβαση Δόμησης. Υπέρβαση Ύψους υπάρχει μόνο εάν το ύψος της αυθαίρετης επέκτασης δεν καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή.

1848. Σε εκτός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε κατόπιν οικοδομικής άδειας ισόγεια κατοικία σε γήπεδο 8 στρεμμάτων. Μεταγενέστερα γίνεται κατάτμηση του γηπέδου σε 2 διαιρετά τμήματα των 4 στρεμμάτων έκαστο. Για την υπαγωγή των καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετων κατασκευών, επιλέγω «χωρίς οικοδομική άδεια» σε όλες τις παρακάτω περιπτώσεις: κατάτμηση νόμιμη, κατάτμηση παράνομη, δημιουργία μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων γηπέδων, δημιουργία άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων?

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

- a) Όταν δε υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο
- b) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.
- c) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
 - i) Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
 - ii) Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
 - iii) Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

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 προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Άρα σε περίπτωση κατάτμησης είτε νόμιμης είτε παράνομης επιλέγεται το ΟΧΙ. Ομοίως και στην περίπτωση που το γήπεδο / οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

1849. Οικοδομή με χρήση κατοικίας έχει οικοδομική άδεια όπου στο διάγραμμα κάλυψης υπολογίζονται και αναγράφονται τα εμβαδά ισόγειου, ορόφου και υπογείου.

Στα σχέδια των κατόψεων, μια από τις διαστάσεις αναγράφεται διαφορετική με αποτέλεσμα το εμβαδόν να είναι μικρότερο από αυτό που αναγράφεται στο διάγραμμα κάλυψης. Κατά την αυτοψία στην οικοδομή, διαπιστώθηκε ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια των κατόψεων, άρα το εμβαδόν στο δ. κάλυψης αναγράφεται μεγαλύτερο λανθασμένα. Εν τέλει το εμβαδόν της οικοδομής μαζί με τις παραβάσεις είναι μικρότερο από το αρχικά υπολογιζόμενο της άδειας. Με ποιο τρόπο θα τακτοποιήσω το ακίνητο; Θα καταγράψω τα επιπλέον τετραγωνικά ως ΥΔ; μήπως θα έπρεπε να το τακτοποιήσω σύμφωνα με την παρ5 του αρθρ 100 του 4495/17; ή να προβώ σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης?

Η καλύτερη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών (άρθρο 28 περίπτωση ι και άρθρο 106 παρ. 1).

Εάν πάντως οι υπολογισμοί του διαγράμματος κάλυψης συμβαδίζουν με τις διαστάσεις των κατόψεων και η μόνη διαφορά είναι στα αναγραφόμενα σε αυτό εμβαδά της κάθε στάθμης, τότε θα μπορούσαν αυτά να αγνοηθούν και να τακτοποιηθούν οι υπερβάσεις με βάση τις εγκεκριμένες κατόψεις. Όπως έχει διευκρινιστεί και στην Εγκύκλιο 3, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Σε περίπτωση που δεν επιλεγθεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, η γνώμη μας είναι ότι μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που προκύπτουν από την σύγκριση με τις εγκεκριμένες κατόψεις. Εάν αυτές βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης, με βάση το διάγραμμα κάλυψης, δεν χρεωθούν με Υ.Κ.

1850. Θα ήθελα παρακαλώ κάποιες διευκρινίσεις σχετικά με την περίπτωση δ), παρ. 2 άρθρο 89 (απαγορεύσεις υπαγωγής παρά το όριο οδών). Συγκεκριμένα στο χωρίο "Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές κ' αυθ. αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, ..." - το οποίο ίσχυε βεβαίως και για τον 4178. Ερωτήσεις:

1. Τι σημαίνει εδώ το "νομίμως" ; Θα πρέπει δηλαδή να κρίνουμε αν έχει χορηγηθεί σωστά η Άδεια; Γιατί όπως όλοι ξέρουμε σε πολλές άδειες υπάρχουν παρατυπίες, λιγότερο ή περισσότερο σημαντικές. Επίσης όπως έχω καταλάβει μέχρι τώρα το πνεύμα είναι "να συγκρίνουμε με την Άδεια η οποία αν δεν έχει ανακληθεί στην 5ετία ισχύει", αλλά αυτή η παράγραφος θέτει θέμα εξέτασης ΚΑΙ της Άδειας - ή όχι?

2. Από την παραπάνω πρόταση του νόμου συμπεραίνω ότι δεν απαιτείται να είναι εντός νομίμου περιγράμματος μία αυθαίρετη κατασκευή για να εξαιρεθεί, αρκεί να ανήκει σε κτίριο με Άδεια. Δηλαδή αν υπάρχει κτίριο με Άδεια και έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, εκτός νομίμου περιγράμματος, εντός της απόστασης από το δρόμο και μάλιστα ένα τμήμα της εντός της ζώνης του 50% αυτής, το τμήμα αυτό μπορεί να εξαιρεθεί επειδή είναι σε κτίριο με Άδεια;

Η περίπτωση δ της παραγράφου 2 του άρθρου 89 αναφέρει «*παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011.*»

Με την εγκύκλιο 3, εδάφιο 8, είχε διευκρινιστεί ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 89 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η γνώμη μας ταυτίζεται με την δικιά σας. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας δεν γίνεται έλεγχος της απόστασης που ορίζεται από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Δείτε Ε/Α 468, 612, 784).

Σε καμιά περίπτωση, όπως έχουμε πει και σε προηγούμενες Ε/Α, ο μηχανικός δεν έχει την υποχρέωση να ελέγξει το σύννομο της έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

1851. Σύμφωνα με τον 4495/17 υποβάλλουμε αντίγραφο του διαγράμματος κάλυψης άδειας, στο οποίο σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς. Αυτό σημαίνει ότι σημειώνουμε στο διάγραμμα κάλυψης

1. Όλα τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν τους υπολογισμούς του δ.κ. ή

2. Ειδικότερα και μόνο τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν αποκλειστικά τους υπολογισμούς του προστίμου τακτοποίησης;

Π.χ. σημειώνουμε στο διάγραμμα τη νέα τιμή όγκου που δεν επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου τακτοποίησης;...συμμετέχουν στη συνολική δόμηση του δ.κ. και οι ημιυπαίθριοι εντός δόμησης που καθόλου δεν επηρεάζουν ως επιφάνεια δόμησης το πρόστιμο τακτοποίησης που αντιστοιχεί σε επιφάνεια;. Σε περίπτωση που επιλέγεται το 1 για τις κατασκευές μου επιλέγεται η χρήση των κανονισμών που ίσχυαν όταν σημειώθηκαν οι αυθαιρεσίες ή η χρήση του Νοκ;

Η γνώμη μας είναι ότι σημειώνονται μόνο τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν τους υπολογισμούς του προστίμου τακτοποίησης. Όταν θα εκδοθεί άδεια δόμησης στο ακίνητο, ο νέος συνάδελφος θα συντάξει το πλήρες διάγραμμα δόμησης, λαμβάνοντας την συμμετοχή των τακτοποιημένων κατασκευών σε όλα τα πολεοδομικά μεγέθη.

1852. Η πελάτισσα μου διαθέτει σε μια τριώροφη οικοδομή δυο διαμερίσματα (οριζόντιες ιδιοκτησίες) στον τελευταίο όροφο της οικοδομής, μαζί με ένα γραφείο και μια αποθήκη στο ισόγειο (με διάφορες αυθαιρεσίες σε όλα). Έχει δε τρία ανήλικα τέκνα και οικογενειακό εισόδημα < 40000€, ενώ το ένα από τα δύο διαμερίσματα του ορόφου όπου και διαμένει είναι δηλωμένο σαν κύρια κατοικία της οικογένειας.

Η ερώτηση μου είναι η εξής:

Στο Ε9 της εκτός από όλα τα παραπάνω διαθέτει και ένα αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου αλλά άρτιο και οικοδομήσιμο 9000μ². Η κύρια κατοικία της είναι συνολικά 125μ².

Μπορεί να δηλωθεί σαν κύρια και μοναδική κατοικία η κατοικία που διαμένει και ότι παραβάσεις υπάρχουν μέσα στα 115μ² που δικαιούται με τρία παιδιά να πάρουν το μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας και τα παραπάνω 10μ² να πάνε σαν άλλη κατοικία? Το διαμέρισμα που διαθέτει στην ίδια πολυκατοικία είναι 42μ². Το γραφείο και οι αποθήκες δεν προστίθενται μιας και δεν καλύπτουν στεγαστικές ανάγκες όμως μήπως επηρεάζει το αδόμητο αγροτεμάχιο μιας και σε αυτό θα μπορούσε να οικοδομηθεί ακίνητο επιφάνειας μεγαλύτερης από τα 115μ²?

Όσο αφορά τώρα το μειωτικό συντελεστή της τριτεκνίας αφορά μόνο την κύρια κατοικία της οικογένειας. Αν από αυτά που σας περιέγραψα παραπάνω δεν δικαιούνται της έκπτωσης της κύριας και μοναδικής κατοικίας εξακολουθούν να δικαιούνται την έκπτωση λόγω τριτεκνίας μιας και το εν λόγω διαμέρισμα είναι δηλωμένο ως κύρια κατοικία? Και αν ναι σε αυτή την περίπτωση επιλέγεται η άλλη κατοικία στο φύλλο καταγραφής μαζί με το μειωτικό συντελεστή λόγω τριτεκνίας?

Να σημειωθεί ότι το ίδιο ερώτημα το έθεσα και στο engineer-help και στο τηλέφωνο που με πήραν μου είπαν ότι με τίποτα δε δικαιούται την κύρια και μοναδική κατοικία απλά μου έκλεισαν το τηλέφωνο βιαστικά και δεν μπόρεσα να ρωτήσω σχετικά με την τριτεκνία. Γι αυτό και ζητάω και τη δική σας άποψη.

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

Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.»

Επομένως οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας είναι 70+30+20=120 τ.μ. (Άθροισμα Α).

Στη συνέχεια θα πρέπει να ελεγχθεί 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. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Στην περίπτωση σας, βάση των όσων περιγράφεται, προκύπτει $B = 42 \text{ τ.μ.} < A = 120 \text{ τ.μ.}$ Άρα εφαρμόζεται η έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας μόνο για την επιφάνεια του αυθαίρετου τμήματος που εάν προστεθεί στα νόμιμα μέτρα της κατοικίας μας δίνει άθροισμα 120 τ.μ. Π.χ. εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας μόνο τα $120 - 80 = 40 \text{ τ.μ.}$ (1° Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα $125 - 80 - 40 = 5 \text{ τ.μ.}$ (2° Φ.Κ.) θα δηλωθούν ως άλλη κατοικία. Εάν τα νόμιμα μέτρα είναι παραπάνω από 120 τ.μ. τα υπόλοιπα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα δεν θα λάβουν την έκπτωση.

Σχετικά με την τριτεκνία και σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 103 ισχύει ότι «*Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.»

Ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα δυο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*». Δεν λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Η επιφάνεια που προκύπτει για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας είναι $70 + 3 \times 15 = 115 \text{ τ.μ.}$ Άρα εφαρμόζεται η έκπτωση της τριτεκνίας μόνο για την επιφάνεια του αυθαίρετου τμήματος που εάν προστεθεί στα νόμιμα της κύριας κατοικίας μας δίνει άθροισμα 115 τ.μ. Π.χ. εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κύριας κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση της τριτεκνίας μόνο τα $115 - 80 = 35 \text{ τ.μ.}$ (1° Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα $125 - 80 - 35 = 10 \text{ τ.μ.}$ (2° Φ.Κ.) θα δηλωθούν χωρίς την έκπτωση. Εάν τα νόμιμα μέτρα είναι παραπάνω από 115 τ.μ. τα υπόλοιπα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα δεν θα λάβουν την έκπτωση.

Όπως έχουμε πει και σε προηγούμενη Ε/Α (1681), εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 και οι αντίστοιχοι του άρθρου 103, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα και οι δύο μειωτικοί συντελεστές. Σε αυτή την περίπτωση και υποθέτοντας ότι τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κύριας κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση και από τους δυο μειωτικούς συντελεστές τα $115 - 80 = 35 \text{ τ.μ.}$ (1° Φ.Κ.), την έκπτωση μόνο από την κύρια και μοναδική κατοικία τα $120 - 80 - 35 = 5 \text{ τ.μ.}$ (2° Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα $120 - 80 - 35 - 5 = 5 \text{ τ.μ.}$ (3° Φ.Κ.) χωρίς την έκπτωση και ως άλλη κατοικία.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας είτε αυτών του άρθρου 103 δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια και μοναδική ή κύρια, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον αντίστοιχο μειωτικό συντελεστή, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε 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.

Δείτε Ε/Α 45, 290, 621, 1092, 1126, 1681

1853. Θα ήθελα να με ενημερώσετε για Δηλώσεις που δεν είναι περαιωμένες στον Ν.4178/13 αλλά βρίσκονται σε κατάσταση «Υπαγωγής» ισχύει πάλι η απαίτηση έγκρισης από την αρμόδια Επιτροπή πριν την οριστικοποίηση της δήλωση εάν μεταβληθεί το πρόστιμο >20%, ή η διαδικασία αυτή αφορά μόνο σε Περαιωμένες δηλώσεις.

Η παράταση 6 μηνών που δόθηκε αφορά μόνο στην υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών ή θα παραμείνει ανοιχτεί η πλατφόρμα και για αλλαγές στις δηλώσεις όπως ίσχυε ως τώρα;

Επίσης στον Ν.4495/17 στην Κατηγορία 4 πλέον διαχωρίζει τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις (γγ) και μόνο εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου. Επομένως οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, ανεξάρτητα με την ΥΔ, κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5;

Με την από 12/4/2018 ανακοίνωση στο πληροφοριακό σύστημα του [ΤΕΕ](#) διευκρινίστηκε ότι οι διατάξεις της παρ.2α, αρθ.2 της ΚΥΑ 27454/2631 (14/11/17) έχουν ισχύ και για την επιστροφή οριστικών δηλώσεων του ν. 4178/13 σε «Υπαγωγή». Σε περίπτωση που από τις τροποποιήσεις της δήλωσης επέρχεται μεταβολή προστίμου > 20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογισμένο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίηση της δήλωσης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή. Ο έλεγχος του ύψους της μεταβολής προστίμου γίνεται από τον μηχανικό-διαχειριστή της δήλωσης, ο οποίος φέρει την ευθύνη της συνολικής διαδικασίας. Η υποβολή της αίτησης προς την Επιτροπή γίνεται από τον μηχανικό μέσω της Υ.Δομ..

ΣΗΜ: Πριν την υποβολή του αιτήματος επαναφοράς της δήλωσης σε προηγούμενη κατάσταση, θα πρέπει ο μηχανικός να εκτυπώσει και να αποθηκεύσει στον υπολογιστή του την Αναφορά της δήλωσης (pdf), αφενός για να έχει διαθέσιμη την πρότερη κατάσταση της δήλωσης πριν τις όποιες τροποποιήσεις και αφετέρου για να την υποβάλει στην αρμόδια επιτροπή εφόσον αυτό απαιτηθεί.

Άρα, η παραπάνω διαδικασία αφορά **ΜΟΝΟ** δηλώσεις που ήταν σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής και έχει κατατεθεί αίτημα επαναφοράς τους σε κατάσταση υπαγωγής ώστε να γίνουν τροποποιήσεις οι οποίες μεταβάλουν το πρόστιμο άνω του 20%.

Μέσα στην 6μηνη παράταση μπορούν να πραγματοποιηθούν και αλλαγές στις δηλώσεις του ν.4178/2013 όπως ίσχυε και μέχρι πρότινος.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας δείτε Ε/Α 1744.