

1944. 4495/17: Έχουμε ακίνητο (οικόπεδο με κτίριο) στο οποίο υπάρχει συμβόλαιο του 1983 δωρεάς των 2/3 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από τον πατέρα στο 1ο παιδί και για το 2ο παιδί γίνεται αποδοχή κληρονομιάς με διαθήκη το 2016 (θάνατος το 2015) τμήματος του κτιρίου και οικοπέδου. Συγκεκριμένα στην αποδοχή κληρονομιάς περιγράφεται ότι το 2ο παιδί παίρνει ένα τμήμα ισογείου, ένα τμήμα Α' ορόφου, και ένα οικοπέδο (εμβαδό μικρότερο της αρτιότητας) τα οποία αναφέρεται ότι προέκυψαν από άτυπη διανομή από το 1984. Τα όρια μεταξύ των ιδιοκτητών σε κάθε όροφο δε συμπίπτουν σε κάτοψη. Μπορούν να θεωρηθούν μια ανεξάρτητη ιδιοκτησία αυτά που περιγράφονται στην αποδοχή κληρονομιάς του 2ου παιδιού σε σχέση με το υπόλοιπο κτίριο κ οικοπέδο? Επιπλέον τι γίνεται με το γεγονός ότι τα όρια των ιδιοκτησιών δε συμπίπτουν σε κάθε όροφο? Παρακαλώ πολύ αν κάτι δεν είναι σαφές, μπωρώ να σας διευκρινίσω περαιτέρω.

Θα πρέπει αρχικά να ξεκαθαρίσετε το ιδιοκτησιακό καθεστώς με έναν συμβολαιογράφο ώστε να καταστεί σαφές το τι ανήκει στο κάθε παιδί και έπειτα να προχωρήσετε σε οποιαδήποτε τακτοποίηση. Το να δοθεί μια τέτοια απάντηση-διευκρίνιση μέσω αυτής εδώ της διαδικασίας είναι αδύνατο.

Επίσης, τα στοιχεία που αναφέρετε στο ερώτημά σας δεν μας βοηθούν στο να προσπαθήσουμε να δώσουμε μια απάντηση και για την διαδικασία τακτοποίησης. Μιλάμε για κτίριο με οικοδομική άδεια ή για εντελώς αυθαίρετο; Εάν υπάρχει οικοδομική άδεια, προβλεπόταν π.χ. δυο διαμερίσματα στον όροφο τα οποία στην πράξη έχουν διαμορφωθεί διαφορετικά (διαμερισμάτωση) ή η περιγραφή της κάθε ιδιοκτησίας στα συμβόλαια δεν ταυτίζεται με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας κατάσταση; Έχει γίνει κατάτμηση στο οικοπέδο ή απλά κάθετη ιδιοκτησία;

Σε κάθε περίπτωση το κάθε παιδί μπορεί να προβεί με μία δήλωση στην τακτοποίηση του συνόλου των διηρημένων ιδιοκτησιών που κατέχει στο όλο οικοπέδο. Επίσης, μπορείτε να υποβάλετε και μια κοινή δήλωση για τα δύο παιδιά τακτοποιώντας το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί του οικοπέδου.

1945. 4495/17: Σύμφωνα με το άρθρο 65, παρ.8 του νόμου 4602/2019, όσον αφορά την τροποποίηση του άρθρου 89 του Ν.4495/17, οι αυθαίρετες κατασκευές εντός της απόστασης από την οριογραμμή του ρέματος παίρνουν συντελεστή επιβάρυνσης ίδιο με της πρασιάς.

Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής σε εκτός σχεδίου που βρίσκεται εντός απόστασης 20μ. από οριογραμμή μεσαίου μη οριοθετημένου ρέματος, κατά αντιστοιχία, παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και πρέπει να μπει στην κατηγορία 5 ή από τη στιγμή που δεν προκύπτει αυτό με σαφήνεια μπορούμε να την εντάξουμε σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία?

Με την παρ. 8 του ν.4602/2019 έχει εισαχθεί ρύθμιση για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Περαιτέρω, έχει εισαχθεί ρύθμιση για την προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί ή στα οποία ελλείπουν οι προσωρινές οριογραμμές, η οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο για τη διευκόλυνση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 και δεν επεκτείνεται σε καμία άλλη περίπτωση πλην της παρούσας.

Η συγκεκριμένη τροποποίηση αναφέρει ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος. Προφανώς αυτό ισχύει μόνο για τα εντός σχεδίου όπου υπάρχει η έννοια της οικοδομικής γραμμής.

Η περίπτωσή σας αφορά εκτός σχεδίου ακίνητο και μεσαίο μη οριοθετημένο ρέμα. Επομένως, ως προσωρινή οριογραμμή αποκλειστικά για την τακτοποίηση με το ν.4495/2017 θεωρείται η γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος. Άρα αυθαίρετες κατασκευές σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος (δηλαδή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος) δεν επιτρέπεται να ενταχθούν στο νόμο.

Επομένως, δεν είναι δυνατή η ένταξη στο ν.4495/2017 της αυθαίρετης κατασκευής που περιγράφετε στο ερώτημά σας καθώς εμπίπτει στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 89.

1946. 4178/13: Αυθαίρετη αποθήκη κατοικίας ορθογωνικής κάτοψης ύψους 3 μέτρων είναι εν μέρει υπόγεια και εν μέρει ισόγεια ως εξής: Η βόρεια πλευρά της έχει οροφή στο επίπεδο του εδάφους 0,00, η νότια πλευρά της έχει δάπεδο στο επίπεδο του εδάφους -3,00 και οι ανατολική και δυτική πλευρά είναι σε επαφή με κεκλιμένο έδαφος σταθερής κλίσης από το 0,00 έως το -3,00. Προκύπτει έτσι ότι η οροφή της μισής κάτοψης βρίσκεται έως 1,5 μέτρο ψηλότερα από το έδαφος. Ωστόσο ο χώρος αυτός είναι ενιαίος, δηλαδή δεν έχει μέσα διαχωριστικούς τοίχους. Μπορώ εγώ να δημιουργήσω ένα νοερό όριο στη μέση της κάτοψης και να θεωρήσω ότι ο χώρος πίσω από αυτήν είναι υπόγειο όποτε να λάβει μειωτικό συντελεστή υπογείου υπέρβασης δόμησης; Εάν ναι, ο χώρος της υπόλοιπης κάτοψης, εάν είναι έως 50m² μπορεί και αυτός να πάρει μειωτικό συντελεστή ισόγειας αποθήκης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η Ε/Α 21 του [helpdesk](#). Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες 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.» Δείτε Ε/Α 665, 676, 983, 1829.

Επειδή στην περίπτωση σας έχουμε ενιαίο χώρο, η γνώμη μας είναι ότι δεν γίνεται να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωτικού συντελεστή. Μόνο εάν στην μέση της κάτοψης υπήρχε διαχωριστικό στοιχείο (π.χ. τοιχοποιία), ώστε να μπορεί να θεωρηθεί ξεχωριστό τμήμα, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής και σε καμιά περίπτωση απλά θεωρώντας ένα νοερό όριο.

Η χρήση του μειωτικού συντελεστή αφορά μόνο ισόγειους βοηθητικούς χώρους επιφάνειας έως 50 τ.μ. Εάν οι χώροι αυτοί αποτελούν τμήμα ισόγειου ορόφου δεν απαγορεύεται η χρήση του μειωτικού συντελεστή.

1947. 4178/13: Σε διαμέρισμα έχει κλείσει ο ημιυπαίθριος, έχει αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση, χωρίς μεταβολή της μηχανολογικής εγκατάστασης και έχει επεκταθεί ο εξώστης. Προφανώς δεν απαιτείται αποτύπωση της εσωτερικής διαρρύθμισης, διότι αυτή δεν αποτελεί αυθαιρεσία και απαιτείται αποτύπωση της διαμόρφωσης του κλειστού ημιυπαίθριου.

α) Συμπεραίνω επίσης από την 577 ερωταπάντησή σας ότι δεν απαιτείται καμία αναφορά επί της κάτοψης αδειας για τους εξώστες, διότι αυτοί υπολογίζονται με κατηγορία 3 ή αναλυτικό προϋπολογισμό. Σωστά;

β) Ωστόσο στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να καταλήξω στο ποσό του αναλυτικού προϋπολογισμού. Προκειμένου να γίνει αυτό η τεχνική έκθεση πρέπει να συνοδεύεται από ξεχωριστό σχέδιο κάτοψης των αυθαιρεσιών αναλυτικού προϋπολογισμού ή αρκούν φωτογραφίες και αμυδρή περιγραφή τους;

γ) μπορώ να παραδώσω το τεύχος υπολογισμού αναλυτικού προϋπολογισμού στον ιδιοκτήτη και να μην το επισυνάψω ηλεκτρονικά, αφού δεν είναι προσ απαιτούμενο;

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που έχει κλείσει ο ημιυπαίθριος χώρος και υπάρχει και αλλαγή της εσωτερικής διαρρύθμισης θα πρέπει να υποβληθεί νέα κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης. Έτσι θα υπάρχει ένα εγκεκριμένο σχέδιο που θα μπορεί να επισυναφθεί σε συμβολαιογραφική ή διοικητική πράξη που πιθανόν να απαιτηθεί στο μέλλον.

α, β) Στο νέο σχέδιο θα αποτυπωθούν και θα επισημανθούν όλες οι αυθαιρεσίες ακόμη και αυτές που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 ή υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

γ) Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να επισυνάπτεται με την τεχνική έκθεση που αναρτάται στο σύστημα και συμπληρωμένο το Παράρτημα Β του αναλυτικού προϋπολογισμού.

1948. 4178/13: Κτίριο με υπόγειο και ισόγειο 100 m² έκαστο με κοινό ύψος ορόφου 3 μέτρα κατασκευάζεται με επέκταση 50m² δηλαδή με 150 m² έκαστη στάθμη και με το υπόγειο ξεμπαζωμένο. Το νέο κτίριο έχει συνολικό ύψος ορόφων ως και το παλιό και μάλιστα βρίσκεται σε απόλυτα υψόμετρα 1m χαμηλότερα από την άδεια. Τόσο για τα 100m², όσο και για την επέκταση των 50m² δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους, αλλά από κοινού στα 150m² γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάτω 1m της πρώτης στάθμης. Σωστά;

Στον αναλυτικό προϋπολογισμό για το ξεμπαζωμα (παρ. 2 άρθρο 19 του ν.4178/2013) θα συμπεριληφθεί και η διαφοροποίηση της στάθμης κατά (1) ένα μέτρο χαμηλότερα (βάσει της Ε/Α 20 του [helpdesk](#)).

1949. 4178/13: Διώροφο κτίριο (ισόγειο 3 μέτρα και α όροφος 3 μέτρα) 6 μέτρων προβλέπεται από άδεια. Το ισόγειο και ο α όροφος κατασκευάζονται χωρίς υπερβάσεις με υψομετρική διαφορά δαπέδου δώματος α ορόφου-δαπέδου ισογείου 6 μέτρα και μάλιστα το δάπεδο του ισογείου βρίσκεται σε απόλυτα υψόμετρα 0,30 μέτρα χαμηλότερα από τα προβλεπόμενα της αδειάς. Ωστόσο στο κτίριο κατασκευάζεται επίσης «υπόγειο» ύψους 3 μέτρων (ενιαία αίθουσα αποθήκης χωρίς χωρίσματα) και ο περιβάλλον χώρος διαμορφώνεται με σταθερή κλίση ώστε από τη μια πλευρά το «υπόγειο» να είναι θαμμένο στο χώμα και από την άλλη να είναι ξεμπαζωμένο. Επίσης κατασκευάζεται ρετιρέ ύψους επίσης 3 μέτρων. Το κτίριο δεν έχει σύσταση οριζόντιας. Κατόπιν τούτων η αυθαιρεσία ύψους αντιμετωπίζεται ως εξής:

Α΄ ΤΡΟΠΟΣ ανά στάθμη: α) Το «υπόγειο» έχει αυθαιρεσία ύψους που για το τμήμα του με οροφή που βρίσκεται έως 1,5 μέτρο ψηλότερα από το έδαφος, δηλαδή για την μισή του επιφάνεια υπολογίζεται με αναλυτικό. Για το υπόλοιπο με συντελεστή υπέρβασης ύψους κανονικά.

β) Ισόγειο και πρώτος όροφος εξετάζονται συνολικά, δε λαμβάνουν υπέρβαση ύψους γιατί κατασκευάστηκαν με συνολικό ύψος 6 μέτρων και μάλιστα χαμηλότερα από τα προβλεπόμενα από την άδεια (το ισόγειο έχει μεγαλύτερο ύψος από την άδεια 3,20 και ο όροφος μικρότερο 2,80, αλλά στο σύνολο δεν υπάρχει διαφορά). Επειδή όμως υπάρχει υποβίβαση του δαπέδου ισογείου κατά 0,30 μέτρα η κατασκευή ισογείου για τα χαμηλότερα 0,30 μέτρα αυτού υπολογίζεται με αναλυτικό.

γ) Το ρετιρέ έχει προφανώς υπέρβαση ύψους >20%.

Β΄ ΤΡΟΠΟΣ ως σύνολο 1: Γίνονται οι αναλυτικοί προϋπολογισμοί στο μισό «υπόγειο» και για τα 0,30 μέτρα ισογείου ως πριν, αλλά η αυθαιρεσία ύψους αθροιστικά ισογείου και υπογείου των 6 μέτρων αποδίδεται σε όσες από τις στάθμες έχουν απόσταση από το επίπεδο του ξεμπαζωμένου χώματος πάνω από 6 μέτρα (ύψος αδειάς), δηλαδή στο πρώτο όροφο με υπέρβαση ύψους 3/6 (η οροφή του βρίσκεται στα 9 μέτρα από το διαμορφωμένο έδαφος, δηλαδή το ύψος του υπερβαίνει κατά 3m αυτό της αδειάς) και στο ρετιρέ με υπέρβαση ύψους 6/6 (η οροφή του βρίσκεται στα 12 μέτρα από το διαμορφωμένο έδαφος, δηλαδή το ύψος του υπερβαίνει κατά 6m αυτό της αδειάς)

Γ΄ ΤΡΟΠΟΣ ως σύνολο 1: Ότι και στον Β΄ τρόπο μόνο που συντελεστή υπέρβασης παίρνει μόνο η τελευταία στάθμη ομοίως με πριν 6/6.

Είναι σωστές οι εναλλακτικές;

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών ο βέλτιστος τρόπος αντιμετώπισης του ύψους είναι εξετάζοντας συνολικά το κτίριο και όχι ανά στάθμη. Άρα έχουμε:

1. Θα πραγματοποιηθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για το ξεμπαζωμα (διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου από την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας) καθώς και για την υποβίβαση κατά 0,30 μέτρα του δαπέδου του ισογείου δηλαδή του όλου κτιρίου από την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας στάθμη (παρ. 2 άρθρο 19 του ν.4178/2013).
2. Θα χρεωθεί με ΥΥ η επιφάνεια του ρετιρέ που υπερβαίνει το εγκεκριμένο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος. Το ποσοστό υπέρβασης θα υπολογιστεί από την πράξη (υπέρβαση ύψους οικοδομικής άδειας) / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος από τους όρους δόμησης). Ο αριθμητής προκύπτει από την πράξη (τελικό ύψος κατασκευής με βάση το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια διαμορφωμένο έδαφος --- παρ.2 άρθρο 19 του ν.4178/2013) – (6 μέτρα ύψος οικοδομικής άδειας).

1950. 4495/17: Σχέδιο Κάτοψης Ισογείου Οικοδομικής Άδειας έτους 1956 αναγράφει λανθασμένες κάποιες από τις εξωτερικές διαστάσεις με αποτέλεσμα να μην προκύπτει το εγκεκριμένο εμβαδόν. Η διαπίστωση προκύπτει γραφικά αλλά και από τις εσωτερικές διαστάσεις που είναι ορθές. Με τις γραφικές διαστάσεις προκύπτει το εγκεκριμένο εμβαδόν. Τι κάνουμε;

Η γνώμη μας είναι να αγνοηθούν οι αναγραφόμενες εξωτερικές διαστάσεις και να θεωρηθούν ως εγκεκριμένες οι μετρούμενες γραφικά εφόσον με αυτές προκύπτει και το εγκεκριμένο εμβαδόν εκτός και εάν έχει γίνει κάτι εκ του πονηρού. Κάτι το οποίο όμως δεν προκύπτει από τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας.

1951. 4495/17: Ισόγειο με Οικοδομική Άδεια έτους 1956 έχει παραβιάσει την πλάγια απόσταση της Οικοδομικής Άδειας και την Οικοδομική Γραμμή. Γίνεται απλή αναφορά στα τ.μ. υπέρβαση ή πρέπει να υπολογισθούν και συντελεστές δόμησης, κάλυψης και πλάγιας απόστασης με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης;

Προφανώς στην περίπτωση υπαγωγής στην Κατηγορία 1 δεν έχει νόημα ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης αφού καταβάλλεται μόνο παράβολο 250 ευρώ σε κάθε περίπτωση. Σε περίπτωση υπαγωγής στις κατηγορίες 2 ή 4 ή 5 τότε θα πρέπει να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης με βάση του ισχύοντες όρους δόμησης.

1952. 4178/13: Το παράβολο κατηγορίας 3 για μικρές αλλαγές του στατικού φορέα είναι ανεξάρτητο από το παράβολο που απαιτείται για λοιπές αυθαιρεσίες κατηγορίας 3 ή απαιτείται 1 κοινό παράβολο όταν αυτά συνυπάρχουν;

Μικρές αλλαγές του στατικού φορέα που μπορούν να υπαχθούν στην Κατηγορία 3 του ν.4178/2013 είναι:

- Περίπτωση δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς του έως 10%.
- Περίπτωση ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.
- Περίπτωση ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2%.

Επίσης υπάρχει και η Ε/Α 7 του [helpdesk](#) όπου αναφέρει ότι η διαπίστωση μικρής κλίμακας τροποποιήσεων της στατικής μελέτης από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία δεν επιφέρει αλλαγές στη δόμηση, στην κάλυψη και στον όγκο του κτιρίου μπορεί να υπαχθεί στην παρ. ιζ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 ως παράβαση του Κτιριοδομικού Κανονισμού, εφ' όσον αιτιολογείται επαρκώς στην Τεχνική Έκθεση από τον αρμόδιο μηχανικό.

Η Κατηγορία 3 αφορά «Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις». Οι κατασκευές αυτές, ανεξαρτήτως του αριθμού τους, έχουν οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση με την καταβολή 500 ευρώ. Μπορούν να γίνουν περισσότερα του ενός Φ.Κ. κατηγορίας 3 (ανά μικροπαραβάση) ή εναλλακτικά να γίνει ένα Φ.Κ. για το σύνολο των μικροπαραβάσεων με ανάλυση στην τεχνική έκθεση. Σε κάθε περίπτωση το παράβολο είναι 500 ευρώ όσα Φ.Κ. Κατηγορίας 3 και να δημιουργηθούν.

Για τις κατασκευές που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3, δεν συντάσσετε αναλυτικό προϋπολογισμό, δεν αναγράφετε στο Φ.Κ. αριθμό «λοιπών παραβάσεων», ούτε συμπληρώνετε τ.μ. υπέρβασης.

1953. 4495/17: Γήπεδο με άδεια γραφείων και γήπεδο με άδεια ξενοδοχείου είναι στην πράξη λειτουργικά ενοποιημένα με άδεια ΕΟΤ που αφορά στο σύνολο. Σύμφωνα με παλαιότερη απάντησή σας σε σχετικό ερώτημά μου μπορώ να τακτοποιήσω το σύνολο με μια δήλωση. α) Είναι δυνατόν η αυθαιρεσία ύψους σε κτίριο του ενός γηπέδου να καλυφθεί από το ύψος νόμιμου κτιρίου του άλλου γηπέδου; β) Στο πρώτο γήπεδο υπάρχει νόμιμο κτίριο 10 μέτρων και επίσης αυθαίρετο κτίριο 8 μέτρων με στάθμη θεμελίωσης 5 μέτρα χαμηλότερα από αυτήν του νόμιμου κτιρίου. Μπορώ να αμελήσω τη διαφορά στη στάθμη θεμελίωσης και το ύψος του νόμιμου κτιρίου να καλύψει την αυθαιρεσία ύψους του αυθαιρέτου; Αν ναι, τότε τα 5 μέτρα υποβάθμισης του αυθαιρέτου μου πρέπει επιπλέον να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Λογικά αναφέρεστε στην Ε/Α 1396.

Α) Παρόλο που είχαμε εκφράσει την άποψη ότι στην περίπτωσή σας και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, θεωρούμε ορθότερο να λειτουργήσετε με τον κανόνα Α+Β+Γ, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί η αυθαιρεσία ύψους σε κτίριο του ενός γηπέδου να καλυφθεί από το ύψος νόμιμου κτιρίου του άλλου γηπέδου λόγω του ότι οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί για κάθε γήπεδο ξεχωριστά.

Β) Προφανώς για να υπάρχει νόμιμο κτίριο ύψους 10 μέτρων, το αυθαίρετο κτίριο ύψους 8 μέτρων δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ύψος του καλύπτεται από αυτό της οικοδομικής άδειας. Επομένως, δεν συντρέχει υπέρβαση - παραβίαση ύψους (δείτε σχετικά την Ε/Α 1837) και επιπλέον δεν απαιτείται να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό τα (5) πέντε μέτρα «υποβάθμισης» της στάθμης θεμελίωσης του αυθαίρετου κτιρίου.

1954. 4178/13: Τακτοποιείται κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας χωρίς οριζόντια σύσταση. Στο κτίριο υπάρχουν κατοικίες, ένα κατάστημα, ένα γραφείο και αποθήκες υπόγειες.

α) Το δικαιολογητικό της παραγράφου 9 του άρθρου 11 απαιτείται αποκλειστικά για το κατάστημα και το γραφείο, σωστά;

β) Απαιτείται και για τις αποθήκες; (οι αποθήκες είναι ανεξάρτητες από το κατάστημα και το γραφείο και υπάρχει η δυνατότητα χρήσης τους είτε από το κατάστημα και το γραφείο είτε από τις κατοικίες. Κατά την αυτοψία οι αποθήκες ήταν άδειες).

γ) Εάν τακτοποιούσα οριζόντια ιδιοκτησία αυθαίρετου καταστήματος θα απαιτούνταν το δικαιολογητικό αυτό;

Η Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο (παρ. 9 άρθρο 11 του ν.4178/2013) απαιτείται μόνο για το χώρο του καταστήματος και του γραφείου, ακόμη και στην περίπτωση σας, όπου υποβάλλετε μία κοινή δήλωση για το σύνολο του κτιρίου και ως επικρατούσα χρήση θα επιλέξετε «άλλη κατοικία», παρόλο που το πληροφοριακό σύστημα δεν θα την συμπεριλάβει στα απαραίτητα δικαιολογητικά (λόγω της επιλογής «άλλη κατοικία» στο πεδίο επικρατούσα χρήση).

Επισημαίνουμε, ότι το παραπάνω δικαιολογητικό δεν είναι απαραίτητο σε περίπτωση υπαγωγής στην Κατηγορία 2.

1955. 4495/17: Έχω ακίνητο με αυθαίρετη, ανεξάρτητη από το κυρίως κτίσμα ισόγεια αποθήκη κατηγορίας 3 και αυθαίρετη προσθήκη στο κυρίως κτίσμα. Για τον υπολογισμό της υπέρβασης δόμησης θα προσθέσω επιφάνεια αποθήκης κατηγορίας 3 + αυθαίρετη προσθήκη κυρίως κτίσματος ή μόνον την αυθαίρετη προσθήκη χωρίς προσμέτρηση της αποθήκης κατηγορίας 3?

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α για την εύρεση των ποσοστών παραβίασης κάλυψης και δόμησης για την εύρεση του προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι: *«Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρειών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»*

Η αποθήκη που εμπίπτει στην Κατηγορία 3 (περίπτωση ιβιβ) είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως κύριας χρήσης. Άρα δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.