

**2202. Έχουμε κτίσμα όπου έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αλλά έχει μετά από μετακίνηση πατήσει σε πλάτος d μέσα στην υποχρεωτική πλάγια απόσταση.**

**Έχουμε άλλο κτίσμα ίδιας κατόψεως με το προηγούμενο, που όμως αυτό επεκτάθηκε κατά την επιφάνειά του μέσα στην πλάγια απόσταση, κατά πλάτος d όπως και το προηγούμενο.**

**Εκτός από την παράβαση της πλάγια απόστασης, το πρώτο κτίσμα έχει την προβλεπόμενη κάλυψη/δόμηση, το δεύτερο έχει υπέρβαση κάλυψης/δόμησης.**

**Το πρόστιμο της πρώτης και της δεύτερης περίπτωσης είναι ίδια;**

**Λαμβάνουμε και στις δύο περιπτώσεις τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης κάλυψης, εκτός από τον συντελεστή καταπάτησης πλάγιας απόστασης;**

Για την πρώτη περίπτωση θα ελεγχθεί εάν επιπίπτει στην περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3, η οποία αφορά:

*«αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

*«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

*Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).*

*Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»*

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα.

Έστω ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει διαστάσεις 10x10 και τμήμα αυτού εμβαδού 20 τ.μ. παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ λόγω μετακίνησης του σε σχέση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής άδειας, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο ΦΚ να συμπληρωθεί και στο πεδίο υπέρβαση δόμησης το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης. Όπως, έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2076, ως ποσοστό για την ΥΔ στο συγκεκριμένο ΦΚ θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης» και δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075, 2076, 2078, 2162 και 2187.

Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή παραβιάζει.

Για την δεύτερη περίπτωση, προφανώς το αυθαίρετο τμήμα θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση πλάγιας απόστασης.

Άρα, το πρόστιμο για τις δύο περιπτώσεις δεν θα είναι το ίδιο.

**2203. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης σε διαμέρισμα με αλλαγές στις διαστάσεις των ανοιγμάτων των όψεων σε κτίριο το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ και βρίσκεται σε ιστορικό τόπο με χαρακτηρισμένη όψη ως έργο τέχνης σύμφωνα με το ΥΠΠΟ; Μπορούμε δηλαδή να βασιστούμε στην εξαίρεση της περίπτωσης θ, της παρ.2, του άρθρου 82 (τροπ. ΦΕΚ101/ Α'/2018), με τη σχετική μνεία στη βεβαίωση;**

Η περίπτωση θ, της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, όπως ισχύει αναφέρει ότι:

*«Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

...

*θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ»*

Η παράγραφος 3 του άρθρου 81, αναφέρει ότι:

*«Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

*α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,*

*β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,*

*γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,*

*δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),*

*ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,*

*στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,*

*ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

*«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94.»*

Άρα, δεν δύνανται για την περίπτωσή σας να έχει εφαρμογή η περίπτωση θ της παραγράφου 2 του άρθρου 82. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

**2204. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης σε διαμέρισμα σε κτίριο που είναι χαρακτηρισμένο διατηρητέο και έχει γίνει τακτοποίηση για τις αυθαιρεσίες του από άλλο μηχανικό χωρίς να το θεωρήσει διατηρητέο και χωρίς να ακολουθήσει τη διαδικασία του άρθρου. 117;**

Είναι αλήθεια ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να δώσουν βεβαίωση σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώνουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Για την περίπτωσή σας και επειδή πρόκειται για σοβαρό λάθος, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση. Θα πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση σε κατάσταση υπαγωγής, να υποβληθεί αίτημα για αλλαγή της επιλογής του πεδίου «Παραδοσιακό – Διατηρητέο» και να ακολουθηθεί η προβλεπόμενη από τον νόμο διαδικασία.

**2205. Σε οικόπεδο είναι χτισμένη τριώροφη οικοδομή με οικοδ. άδεια, υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, και ανήκει σε 6 ιδιοκτήτες. Κάποια από τα διαμερίσματα έχουν διάφορες αυθαιρεσίες.**

**Ο πελάτης μου, μου ζήτησε την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών στη δική του ιδιοκτησία. Έχει όμως και μια αποθήκη στον περιβάλλοντα χώρο κατηγορίας 3, μπορώ να την βάλω στην ίδια αίτηση υπαγωγής με τις άλλες αυθαιρεσίες της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας ή πρέπει να ελεγχθούν όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι στο ακίνητο; Στη σύσταση τα χιλιοστά έχουν μοιραστεί στις κατοικίες και στον μελλοντικό όροφο.**

**Για το παραπάνω ακίνητο, το τοπογραφικό της αδειάς (άδεια το 1974) περιγράφει οικόπεδο μεγαλύτερο από αυτό που υπάρχει σήμερα. Έγινε κάποια στιγμή κατάτμηση σε μικρότερα οικόπεδα τα οποία και αυτά είναι άρτια και οικοδομήσιμα, (σημερινή κατάσταση). Οι αυθαιρεσίες προ του 2011, χωρίς όμως να μπορώ με κάποιο τρόπο να αποδείξω πως είναι με την κατασκευή της οικοδομής, θα πρέπει να κλικάρω το κουτάκι χωρίς οικοδομική άδεια;**

Η παράγραφος 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως ισχύει σήμερα αναφέρει ότι:

*«Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.»*

Εάν η αποθήκη χρησιμοποιείται μόνο από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη μπορεί να συμπεριληφθεί στην δήλωση που θα κάνετε για το διαμέρισμα.

Διαφορετικά, εάν αποτελεί κοινόχρηστη αποθήκη θα πρέπει να συμπεριληφθεί σε ξεχωριστή δήλωση που θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες επί των κοινοχρήστων ή σε μια κοινή δήλωση για το σύνολο των ιδιοκτησιών.

(Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1823, 1862, 1863, 1898, 2125).

Σχετικά με το τελευταίο σας ερώτημα, από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση, θα πρέπει σύμφωνα με το Παράρτημα Α να επιλέξετε ότι ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

**2206. Σε οικόπεδο κάτω των 2000 κατοίκων που είναι και παραδοσιακός οικισμός, οι αυθαίρετες κατασκευές αποδεδειγμένα έχουν ολοκληρωθεί προγενέστερα της κήρυξης σε παραδοσιακό οικισμό, πρέπει να αποσταλεί θέμα ή όχι στην επιτροπή αυθαίρετων για παραδοσιακούς οικισμούς σύμφωνα με τη παρ. 2 του άρθρου 116.**

Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητική πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού δεν απαιτείται η διαδικασία της επιτροπής που περιγράφεται στο άρθρο 116. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2085.

**2207. Στις ε/α 2162 και 2187 αναφέρετε ότι το εδάφιο "υπέρβαση δόμησης" προστέθηκε στο εδάφιο της παρ. ιδι) της εγκύκλιο 2 επειδή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα δεν υπάρχει άλλος τρόπος να δηλώσεις παραβίαση πλαγίων ή Ο.Γ. αλλά η εγκύκλιος 2 την αναφέρει (την υπέρβαση δόμησης) σαν 'τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων'.**

Επίσης η λέξη "προβλεπόμενο" υπάρχει στο νόμο, αλλά στην εγκύκλιο αναφέρεται μόνο στην τελευταία παράγραφο για την επιλογή του συντελεστή 1 του παραρτήματος Α, ενώ στις πιο πάνω παραγράφους η εγκύκλιος το αναφέρει απλά 'κτίριο', δεδομένου ότι η εγκύκλιος 'εμπλουτίζει' τον νόμο με νέες δυνατότητες.

Ο κανόνας είναι ότι μια Εγκύκλιος έχει ως σκοπό την παροχή διευκρινήσεων και οδηγιών και όχι να διευρύνει τον νόμο. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς για το πως θα ενεργήσετε εφόσον έχετε διαφορετική άποψη για το συγκεκριμένο θέμα.

Όλα όσα έχουμε προαναφέρει αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι παραπάνω.

2208. Αντιμετωπίζω ένα θέμα που έχει να κάνει με τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση της κατηγορίας και των ποσοστών υπέρβασης, κάτι που ακόμα μπερδεύει πολλούς από εμάς. Εξετάζω ένα ισόγειο κατάστημα εντός σχεδίου το οποίο έχει νόμιμα μέτρα σύμφωνα με τη σύσταση και την άδεια  $E = 85 \text{ m}^2$  και έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:

1. Αυθαίρετο πατάρι  $E = 20 \text{ m}^2$  το οποίο εντάχθηκε στον ν. 3843/10.

2. Επέκταση υπογείου  $E = 30 \text{ m}^2$  αλλά στο νόμιμο περίγραμμα της οικοδομής, κάτω από το κατάστημα που εξετάζω

και επιπλέον λόγω των διαφορετικών σταθμών της οικοδομής, από την ανατολική πλευρά το κατάστημα είναι ισόγειο και από τη δυτική συνορεύει με τμήμα του κτηρίου που είναι χαρακτηρισμένο υπόγειο αλλά στην πραγματικότητα ενοποιήθηκε με το ισόγειο κατάστημα (άλλαξε τη χρήση του από βοηθητικό χώρο σε κύριο) εμβαδού  $E = 35 \text{ m}^2$  και επικοινωνεί μαζί του με 3 σκαλοπάτια που οδηγούν εκεί. Η ενοποίηση έγινε στην κατασκευή - καταργήθηκε το τοίχιο που διαχωρίζε τους χώρους και το τμήμα υπογείου ενώθηκε με το κατάστημα.

για να υπολογίσω την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ του ακινήτου πως πρέπει να προχωρήσω;

1. σε περίπτωση που δεν κάνω υπαγωγή το πατάρι ώστε να προσμετρήσουν τα χρήματα που είχε δώσει ο πελάτης στο πρόστιμο, η επιφάνεια του παταριού σύμφωνα με τον νόμο και την εγκύκλιο θα προσμετρήσει για να βρω την κατηγορία. Όμως στην αμέσως επόμενη πρόταση λέει ότι "δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός περιγράμματος του κτηρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια." θα αθροιστεί η επιφάνεια του παταριού ή όχι?

2. αν κάνω δήλωση με όλα τα αυθαίρετα ξανά, δηλωμένα και μη, έτσι όπως καταλαβαίνω από την ερμηνεία του νόμου είναι ότι δε θα μετρήσει το αυθαίρετο πατάρι και η επέκταση του κάτω υπογείου αφού δεν δημιουργούνται αυτοτελείς χώροι και είμαι εντός σχεδίου. Συμφωνείτε?

3. Από την άλλη, στο άρθρο 96, παρ. δ για κατηγορία 4 και υποπαράγραφος γγ, αναφέρει ο νόμος ότι ούτε η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (υπόγειο σε κατάστημα) εμβαδού  $E = 35 \text{ m}^2$  θα μετρήσει για τον υπολογισμό της κατηγορίας αφού είμαι εντός σχεδίου και η χρήση επιτρέπεται στην περιοχή. Καταλαβαίνω σωστά;

Στη συνέχεια και όσο αφορά στην εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων θα αθροίσω τις επιφάνειες των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή το πατάρι, την αλλαγή χρήσης και ΟΧΙ το υπόγειο κάτω από το κατάστημα που παραμένει βοηθητικός χώρος και επικοινωνεί με το πάνω μέρος με εσωτερική σκάλα. Συμφωνείτε;

1 & 2. Ο νόμος αναφέρει στην Κατηγορία 4 ότι:

*«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.»*

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

*«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιμπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»*

Άρα, εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και ο χώρος του αυθαίρετου παταριού αλλά και αυτός της επέκτασης του υπογείου βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου και δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους δεν θα προσμετρηθούν για τον έλεγχο της Κατηγορίας. Αυτό ισχύει είτε γίνει συμψηφισμός του προστίμου είτε όχι.

3. Για τον χώρο εμβαδού 35 τ.μ. όπου ήταν χαρακτηρισμένος υπόγειος βοηθητικός με βάση την άδεια αλλά στην πράξη έχει ενοποιηθεί με το κατάστημα, η γνώμη μας είναι ότι θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της κατηγορίας αφού λόγω της συνένωσή τους δεν μπορεί να θεωρηθεί πλέον ως υπόγειος. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1946)

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας

χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενες νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Άρα, θα υπολογιστεί ο χώρος του παταριού (E=20 τ.μ.) και η αλλαγή χρήσης (E=35 τ.μ.), όπως σωστά αναφέρετε.

Επισημαίνουμε, ότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 100:

*«Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.»*

Στην παραπάνω περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να αναγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένου της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας για διευκόλυνση των διοικητικών πράξεων που θα απαιτηθούν στο μέλλον (π.χ. δήλωση Ε9, συμβόλαιο κ.α.).