

**2461. Γίνεται υπαγωγή διαμερίσματος εμβαδού 75.00 τ.μ. για κλείσιμο Η/Χ. εμβαδού 9.00 τ.μ. Το διαμέρισμα είναι το μόνο που δηλώνεται στο Ε9. Στη δήλωση θα δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία;**

Η παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

*«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. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου του ν.1078/1980 (Α238).»*

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

*«Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.*

***Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»***

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.

Έπειτα, υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες (έστω π.χ. Α τ.μ.).

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 δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:
  - i. πλήρη κυριότητα
  - ii. επικαρπία
  - iii. οίκηση
- Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:
  - i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει  $B < A$ , τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική και μπορεί να λάβει τον αντίστοιχο μειωτικό συντελεστή. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης από αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα τ.μ. που πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.

**2462. Ρύθμιση αυθαίρετης κατασκευής (παλαιότητας 1966) σε κτήριο κατοικίας που βρίσκεται σε περιοχή προ του χαρακτηρισμού της ως Ιστορικό Κέντρο (Κεραμικός στην Αθήνα) πρέπει υποχρεωτικά να περάσει από την διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116; Η υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής θα γίνει στην Κατηγορία 1.**

Εμπίπτετε στην παρ. 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017 και επομένως πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφει για την έγκριση της υπαγωγής.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/43729/460-11/05/2020 απόφαση και το άρθρο 5: «Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν ασκεί το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν.4495/2017».

**2463. Στην ΕΑ 2002 αναφέρετε ότι: "...επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας". Δηλαδή και η επιλογή ΝΑΙ, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, νομίζετε ότι είναι εφικτή;**

Δεν είναι εφικτή η επιλογή του ΝΑΙ και ο λόγος είναι το απόσπασμα της απάντησής μας από την Ε/Α 2002 το οποίο αναφέρετε στο ερώτημά σας.

**2464. Μπορούν να τακτοποιηθούν με τον Ν.4495/2017 μικρά τμήματα συνεχόμενων πτηνοτροφείων τα οποία βρίσκονται εντός παραχωρημένης κατά χρήση έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (μίσθωση 25 ετών +10ετών = 35 ετών) σύμφωνα με τον Ν.4061/2012 η οποία έκταση γειτνιάζει με την εν λόγω λειτουργούσα πτηνοτροφική μονάδα;**

Το άρθρο 120 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:

*«Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες, υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις, τι οποίες εκμεταλλεύονται νομίμως κτηνοτρόφοι και οι εκτάσεις αυτές έχουν καταχωριστεί στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ), μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, χωρίς καταβολή προστίμου, αφού υποβάλουν:  
...»*

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια μπορεί να γίνει υπαγωγή, εφόσον τα τμήματα αυτά είναι εντός της παραχωρημένης έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο.

**2465. Διώροφος οικοδομή επί πυλωτής. Οικοδ. Άδεια του 1976 προ Συντελεστή δόμησης με κάλυψη κ ύψος. Το έτος 1985 κλείνεται περιμετρικά η πυλωτή για αντισεισμική ασφάλεια χωρίς άλλες εργασίες. Μόνο υπερμπατική τοιχοποιία. Ύψος ελευθ. 2,00 μ.. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο (αποθήκη, κατοικία, αναλ. προν/σμος);**

Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 22 του ΓΟΚ 73:

*«9. Οσάκις το κτίριον κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων επί σκοπώ όπως ο ισόγειος χώρος αφιέμενος εξ ολοκλήρου κενός χρησιμεύσει δι' απλή και μόνον στάθμευση αυτοκινήτων, επιτρέπεται όπως ο πρώτος (ισόγειος) όροφος υπερυψωθεί αναλόγως του ύψους του κτιρίου μη υπερβαίνοντος το ύψος το προκύπτον εκ της κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου σχέσεως δια  $C = 2$ . Ο ως άνω χρησιμοποιούμενος δια στάθμευση των αυτοκινήτων ισόγειος χώρος δεν περιλαμβάνεται εις τον συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου και δεν προσμετρείται εις τον αριθμόν των ορόφων.*

*Εν τη περιπτώσει ταύτη δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστή δομήσεως και άπαντες οι στο χώρο τούτο αντιστοιχούντες χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, μέχρις επιφανείας 25 m<sup>2</sup>, δι' έκαστον συγκρότημα κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα και εισόδου και εν συνόλω μέχρι 10% της όλης επιφανείας του κτιρίου κατ' ανώτατον όριον.»*

Επομένως, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ και θα δηλωθεί ως ημιτελής χώρος στην Τεχνική Έκθεση, εφόσον δεν υφίσταται εγκατεστημένη χρήση. Στο πεδίο είδος χρήσης θα επιλεγεί «άλλη κατοικία». Με την έκδοση της σχετικής άδειας αποπεράτωσης θα δηλωθεί και η χρήση που θα εγκατασταθεί που θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

2466. Σε αγροτεμάχιο (μη άρτιο μη οικοδομήσιμο) εκτός οικισμού έχει κατασκευασθεί αποθήκη (γεωργικά εργαλεία λιπάσματα κτλ < 15 τμ ) εμβαδού 10 τμ με ύψος <2,50 μ και σε συνέχεια αυτής στέγαστρο με 7 τμ με αντίστοιχο τσιμεντοστρωμένο δάπεδο. πως συντάσσουμε τη Δήλωση;

α) σε ένα φύλλο καταγραφής, επιλέγουμε κατηγορία 3, χωρίς 1 Λοιπ. Παρ.(αφού δεν μας επιτρέπει το σύστημα) και συντάσσουμε αναλυτικό προϋπολογισμό, αθροιστικά και για την αποθήκη και για το στέγαστρο, ώστε να συμψηφιστούν τα ποσά και να πληρώσουμε μόνο τα 250 ευρώ

β) δηλώνουμε σε ένα ΦΚ κατηγορία 3 για την αποθήκη και σε ένα άλλο ΦΚ κατηγορία 4 με αναλυτικό για το στέγαστρο κ τσιμεντόστρωση. έτσι όμως πληρώνουμε 2\*250

γ) δηλώνουμε σε ένα ΦΚ κατηγορία 3 για την αποθήκη και σε ένα άλλο ΦΚ κατηγορία 5 με αναλυτικό το στέγαστρο κ τσιμεντόστρωση έτσι όμως πληρώνουμε 2\*250

δ) ένα ΦΚ με κατηγορία 4 ή 5 και μια λοιπή παράβαση

τι ισχύει για κατηγορία 4 κ 5 η Ε/Α 2404 ανατρέπει τις προηγούμενες απαντήσεις σας, ότι μπορούμε να δηλώσουμε κατηγορία άνευ οικ. Άδειας

Η Ε/Α 2404 δεν ανατρέπει καμία από τις προηγούμενες απαντήσεις μας. Αναφέρει, ότι λοιπή παράβαση με παλαιότητα μετά την 1/1/1983 ανήκει στην:

- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο / γήπεδο με οικοδομική άδεια
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο / γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Η σωστή προσέγγιση για την δήλωση είναι η β, εάν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο και η γ εάν δεν υπάρχει.

Πλέον, ισχύει για την Κατηγορία 5 ότι:

*«1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 (Α167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε:*

*α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,*

*β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,*

*γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,*

*δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016 (Α94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και*

*ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 25 του ν.4662/2020 (Α27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β'στ' της παρ.3 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.*

*Ακίνητα των περ. α' - δ' της παρ.1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»*

2467. Α) στο άρθρο 96 παρ. δ)ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 του Ν.4495/17 στην περίπτωση: "γγ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής."

Εννοεί ότι στις αλλαγές χρήσης εντός σχεδίου που επιτρέπονται (πχ όπως από ΒΧ αποθήκη σε επιτρεπόμενη ΚΧ ή από ΚΧ σε άλλη ΚΧ), ανεξαρτήτως τετραγωνικών πάμε στην κατηγορία 4, και δεν μας απασχολεί ο έλεγχος ποσοστών υπερβάσεων Κατηγορίας 4 κατά τις αα) και ββ) της ίδιας παραγράφου;

Β) Η διατύπωση της Εγκυκλίου 4 (Αρ. Πρωτ. οικ.: 66931/3.12.2013), στην σελίδα 8 και 9, για το Άρθρο 18, παράγραφος 33) Παρ.2: γ) "Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται .... σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.» Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.

1) Η ως άνω διάταξη ισχύει και τώρα; &

2) Επιπλέον μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτός ο τρόπος (που αναφέρεται στον υπολογισμό συντελεστών προστίμου) και στον έλεγχο ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ; Δηλ. για την δόμηση που αναλογεί σε κάθε ιδιοκτησία αντί για τα ποσοστά συν/σίας να ληφθούν οι αναλογίες εμβαδών για τον προσδιορισμό κατηγορίας.

Γ) Έχω περίπτωση αυτοτελούς οριζόντιας αποθήκης με αποχωρητήριο, με δικά της χιλιοστά στο οικοπέδο, βάσει της σύστασης.

Στην σύσταση περιγράφεται ότι βρίσκεται στο υπόγειο του κτιρίου και έχει δική της είσοδο από τον δρόμο στην πρόσοψη της οικοδομής.

Υπάρχει Άδεια (του 1977) του κτιρίου και είναι όντος σχεδίου περιοχή.

Η αποθήκη αυτή είχε χρησιμοποιηθεί προ του 1983 ως Κύρια Χρήση (καθότι έχει καθαρό ύψος 3 μέτρα και άρα πληρούσε το ύψος ΚΧ.)

Θέλουμε να δηλώσουμε την αποθήκη με Ν4495 ως ΧΩΡΟ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ, με δεδομένο ότι δεν έχει προσμετρήσει η επιφάνεια της στην πραγματοποιούμενη δόμηση της Άδειας καθότι βρίσκεται στην υπόγεια στάθμη που δεν προσμετρήθηκε.

1) Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,5 στα τετραγωνικά για την αλλαγή χρήσης που θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης; Η χρήση του συντελεστή εξαρτάται από την στάθμη με την οποία βγήκε η Άδεια (υπόγειο) ή από την σημερινή κατάσταση ( ξεχωμένο υπόγειο περισσότερο από 1,50 μ. εκτός εδάφους , άρα δεν θεωρείται υπόγειο βάσει ΓΟΚ85) που μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ισόγειο;

2) εάν βρεθούν τα αποδεικτικά ότι χρησιμοποιούνταν ως ΚΧ προ 1983 (αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια προ 1983) τότε θα δηλώσω στο φκ τα τετραγωνικά της αποθήκης με υπέρβαση δόμησης και ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2, σωστά;

3) εάν δεν βρεθούν αποδεικτικά αλλαγής χρήσης από αποθήκη σε Κ.Χ. προ 1983 αλλά μεταγενέστερα, τότε πρέπει να εξεταστεί η ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 η 5.

Σε αυτή την περίπτωση για να βρω τι ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ είναι, θα συγκρίνω:

α) τα τετραγωνικά αποθήκης με την δόμηση του οικοπέδου από Δ. Κάλυψης επί τα χιλιοστά της αποθήκης στο οικοπέδο;

β) Για την εύρεση κατηγορίας ισχύει κατ' αναλογία η διάταξη της εγκύκλιου 4 ως άνω κ άρα μπορώ να βρω την αναλογία της αποθήκης στη δόμηση μέσω αναλογίας τετραγωνικών από πίνακα σύστασης κ όχι μέσω ποσοστό συν/σίας, και μετά να συγκρίνω τα τετραγωνικά της με αυτό για την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ;

γ) Η μήπως εφόσον δεν είχε προσμετρηθεί η υπόγεια στάθμη (όπου είναι και η αποθήκη) στην δόμηση της άδειας, άρα για την κατηγορία θεωρώ ότι είχε μηδενική αναλογία δόμησης που της αντιστοιχεί ( άρα πάει Κατηγορία 5 ) και τότε θα συγκρίνω το εμβαδό της με τα χιλιοστά της επί την δόμηση του οικοπέδου μόνο για να βρω την υπέρβαση δόμησης για το πρόστιμο;

Τελικός πως προτείνετε να δηλωθεί αυτή η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια δηλ. πως θα προσδιοριστεί η κατηγορία (έλεγχος κατηγορίας) και πως η υπέρβαση δόμησης.

Α) Δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Β) Ισχύει και για τον ν.4495/2017 η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 4 για τον ν.4178/2013 (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της Κατηγορίας). Δηλαδή, σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

Γ-1) Δείτε την Ε/Α 2038.

Γ-2) Σωστά. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2071.

Γ-3) Το ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει στην περίπτωση σας (υπόγειο που δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση) από την πράξη (Εμβαδόν Αλλαγής Χρήσης) / (Επιτρεπόμενη Δόμηση οικοπέδου x χιλιοστά της αποθήκης).

Ομοίως, από την ίδια πράξη θα προκύψει και το ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό της Κατηγορίας διότι ο χώρος είναι αυτοτελής.

**2468. Ακίνητο σε οικοπέδο εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 2005 αποτελείται από ισόγειο, Α΄ όροφο και υπόγειο.**

► Βάσει οικοδ.αδείας, έχει τα παρακάτω στοιχεία :

Κύριοι χώροι (Δόμηση) = 137 μ<sup>2</sup> (έχει γίνει εξάντληση της δόμησης)

Βοηθητικοί χώροι : Υπόγειο = 88,90 μ<sup>2</sup> και Η/Χ = 27,40 μ<sup>2</sup> (οι χώροι αυτοί ρυθμίστηκαν με το Ν3843/10 και έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα)

Κάλυψη: Εγκεκριμένη : 88,90 μ<sup>2</sup> (επιτρεπόμενη 107,07 μ<sup>2</sup>)

► Πέραν των ανωτέρω υπάρχουν οι παρακάτω αυθαιρεσίες:

- Υπέρβαση δόμησης ΚΧ =53,11 μ<sup>2</sup> και χώρων μειωμένου συντελεστή =27,65 μ<sup>2</sup> (εκ των οποίων τα 10,91 μ<sup>2</sup> αντιστοιχούν σε υπόγειο βοηθ. χώρο-λεβητοστάσιο με δική του είσοδο), άρα σύνολο 80,76 μ<sup>2</sup>,

- Υπέρβαση κάλυψης κατά 33,41 μ<sup>2</sup> (συνολική κάλυψη 122,31 μ<sup>2</sup>)

- 2 αυθαίρετες αποθήκες ισογείου 5,76 μ<sup>2</sup> και 4,40 μ<sup>2</sup> (η μία με ξεμπάζωμα κλίμακας ανόδου).

Το ακίνητο σήμερα έχει τα εξής στοιχεία :

Συνολική επιφάνεια: ΕΟΛΙΚΟ = 334,06 μ<sup>2</sup> (έχει συνυπολογιστεί και το λεβητοστάσιο στη δόμηση) και

Συνολική κάλυψη: 122,31 μ<sup>2</sup>

Για όλο το ακίνητο έχει υποβληθεί 1 δήλωση.

Αρχικά είχε γίνει ένταξη στο Ν4178/13 και ύστερα μεταφορά στον Ν4495/17,

Παρακαλώ για την απάντησή σας στα παρακάτω:

1.Οι επιφάνειες που έχουν ενταχθεί στο Ν3843/10 δεδομένου ότι υπερβαίνουν τα ποσοστά δόμησης 40% και εντάσσονται στην ΚΑΤ 5, μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την ένταξη στο Ν4495 και πληρωμή παραβόλου 100 ευρώ (όπως αναφέρετε στις ερωτ. 1780 κ 1923 και στο άρθρο 88, περίπτωση 1, παρ. β, υποπαραγράφος ββ) ή δεν μπορούν όπως αναγράφεται στην Εγκύκλιο 2/31-05-2019?

2.Οι 2 αποθήκες μπορούν να ενταχθούν στην ΚΑΤ3 δεδομένου ότι το άθροισμα των επιφανειών τους είναι μικρότερο των 15 μ<sup>2</sup>;

3.Αν το υπόγειο το οποίο συνδέεται με εσωτερική σκάλα με τους υπερκείμενους ορόφους αλλά έχει και δική του είσοδο από τον αύλειο χώρο, θεωρείται χώρος αυτοτελής (συντ. 0,50) ή όχι (συντ. 0,30)

Τέλος αν συμφωνείτε με το παρακάτω σκεπτικό για το ειδικό πρόστιμο και την κατηγορία.

Υπολογισμός ειδικού προστίμου:

Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών των κύριων χώρων που μετράνε στη δόμηση, τις επιφάνειες της αρχικής αδείας καθώς και αυτές που έχουν ρυθμιστεί με το Ν3843/10, δηλαδή :

[(συνολική επιφάνεια κτιρίου) – (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)-(επιφάνειες βάσει Ν3843/2010)] / (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)= [(334,06 – 137,00 - (88,90+27,40))/137,00=59%.

Το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετρώνε στην κάλυψη, τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης σύμφωνα με τους σήμερα ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή, δηλαδή:

$$[(\text{συνολική κάλυψη} - \text{επιτρεπόμενη κάλυψη})] / (\text{επιτρεπόμενη κάλυψη}) = \\ = (122,31 \mu 2 - 107,07 \mu 2) / 107,07 = 15,24 \mu 2 / 107,07 \mu 2 = 0,14 = 14 \%$$

Υπολογισμό κατηγορίας :

Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετρώνε στη δόμηση, τις επιφάνειες της αρχικής αδείας, δηλαδή :

$$[(\text{συνολική επιφάνεια κτιρίου}) - (\text{επιφάνεια δόμησης ΟΑ})] / (\text{επιφάνεια δόμησης ΟΑ}) \\ = (334,06 - 137,00) / 137,00 = 197,06 / 137,00 = 144\%$$

Το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετρώνε στην κάλυψη, την εγκεκριμένη επιφάνεια κάλυψης της ΟΑ, δηλαδή :

$$(\text{συνολική επιφάνεια κάλυψης} - \text{επιφάνεια κάλυψης ΟΑ}) / (\text{επιφάνεια κάλυψης οικοδ. Αδείας}) \\ = (122,31 \mu 2 - 88,90 \mu 2) / 88,90 \mu 2 = 33,41 \mu 2 / 88,90 \mu 2 = 37\%$$

**Βάσει των ανωτέρω, το ακίνητο εντάσσεται στην κατηγορία 5.**

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 έρχεται σε πλήρη αντίθεση με ότι αναφέρει η παρ. 1-β του άρθρου 99 του ν.4495/2017. Τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1923 είναι ακόμη σε ισχύ.

2) Η περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2.50 μέτρα.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την περίπτωση αυτή αναφέρει ότι:

*«Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάρχουν και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»*

Άρα εφόσον το μέσο ύψος κάθε μίας είναι έως 2.50 μέτρα θα ενταχθούν στην Κατηγορία 3.

3) Εφόσον υπάρχει και εσωτερική σκάλα δεν θεωρείται αυτοτελής χώρος κατά την γνώμη μας.

Για τον υπολογισμό του προστίμου και της Κατηγορίας δείτε τις Ε/Α 2356 και 2055 αντίστοιχα.

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, το υπόγειο που βρίσκεται εντός περιγράμματος κτιρίου επειδή δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο δεν θα συνυπολογιστεί. Ομοίως, και οι Η/Χ διότι η επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης του ακινήτου.

**2469. Σε διαμέρισμα 3 ορόφου έχει κλείσει εξώστης και έγινε αποθήκη ... μπορεί να δηλωθεί σαν βοηθητική χρήση (μειωτικός συντελεστής);**

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

*«6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*

*α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,*

*β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.*

*Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»*

Άρα, μετατροπή – κλείσιμο – εξώστη σε αποθήκη δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Θα δηλωθεί ως ΥΔ στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» και θα αναγραφεί στην Τεχνική Έκθεση ότι έχει χρήση βοηθητική – αποθήκη.

Προσοχή, εάν τυχόν ο εξώστης υπέρκειται κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή) δεν μπορεί να τακτοποιηθεί η αποθήκη.

**2470. Στο δώμα 3οροφου κτίσματος υπάρχει μια αποθήκη, μπορεί να δηλωθεί σαν βοηθητική χρήση (μειωτικός συντελεστής);**

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

*«6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*

*α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,*  
*β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.*

*Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»*

Άρα, αποθήκη στο δώμα δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Θα δηλωθεί ως ΥΔ στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» και θα αναγραφεί στην Τεχνική Έκθεση ότι έχει χρήση βοηθητική – αποθήκη.

**2471. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια, έκανε αυθαίρετη κατασκευή μετά το 2011 που δεν προβλεπόταν στην άδεια. Μπορώ να νομιμοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες που έχει το κτίσμα και γίνανε προ 2011 και όχι την στέγη που είναι μετά το 2011; Εάν ναι χρειάζεται για την στέγη που δεν θα νομιμοποιήσω επειδή είναι μετά το 2011 να κάνω κάποια άλλη ενέργεια;**

Υποθέτουμε ότι αντί για νομιμοποίηση εννοείται τακτοποίηση. Οι επιλογές είναι οι παρακάτω:

- είτε τακτοποιείται ότι είναι προ του 2011 και νομιμοποιείτε την στέγη, εφόσον δύναται, πληρώνοντας τα αντίστοιχα πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης,
- είτε τακτοποιείται ότι είναι προ του 2011 και κατεδαφίζετε την στέγη, εφόσον δεν δύναται να νομιμοποιηθεί, πληρώνοντας τα αντίστοιχα πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης.