

**2574. Σε γήπεδο βιομηχανίας έγινε αυθαίρετη κατασκευή το 2013 η οποία όμως κατά την τελευταία τροποποίηση του αρθρ. 30 «Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας» μπορεί να υπαχθεί στην παρ. κα: «κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού». Απαιτείται κάποια ενέργεια;**

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

*«Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.»*

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 81 αναφέρει ότι:

*«Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.»*

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

*«Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση.»*

Άρα, δεν απαιτείται κάποια ενέργεια, εφόσον έχουν γίνει εργασίες οι οποίες εμπίπτουν στο άρθρο 30 του ν.4495/2017.

**2575. Σε κτίριο κατασκευασμένο σε γωνιακό οικοπέδο, διαπιστώθηκε εκτός των άλλων παραβάσεων, αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του έως 5% σύμφωνα με το εδάφιο ιιεε κατ.3 άρθρου 96 του Ν4495. Η μία πλευρά του κτιρίου παραβιάζει κατά 25 εκατ. (εντός του ορίου 5%) την κοινόχρηστη οδό.**

**1) Σύμφωνα με το παραπάνω εδάφιο και κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α της παρ. 2 του άρθρου 89, δύναται να δηλωθεί η παραπάνω αυθαιρεσία. Ορθά μεταφράζεται το συγκεκριμένο σημείο του νόμου;**

**Στο Τοπογραφικό Διάγραμμα που θα υποβληθεί στα αρχεία, θα περιγράφεται ως ρυμοτομούμενο τμήμα με επισήμανση και αναφορά της κατ.3, Ν4495 για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;**

**2) Στην άλλη πλευρά του οικοπέδου, έχει γίνει παραχώρηση ρυμοτομούμενου τμήματος με συμβολαιογραφική πράξη, αλλά δεν έχει γίνει η διάνοιξη. Πώς μεταφράζεται αυτό ως παράβαση;**

Η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:

*«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 παρ.2 του άρθρου 89,»*

1. Εφόσον έχει εφαρμογή η παραπάνω περίπτωση μπορεί να γίνει υπαγωγή. Στο τοπογραφικό διάγραμμα θα αναγραφεί ότι το τμήμα είναι εντός εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου και υπάγεται στην περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017.

2. Η γνώμη μας είναι ότι η μη διάνοιξη, στην άλλη πλευρά, δεν αποτελεί παράβαση που πρέπει να υπαχθεί στον ν.4495/2017. Διότι, όταν ζητείται οικοδομική άδεια σε ρυμοτομούμενο γωνιακό οικοπέδο, ο ιδιοκτήτης του αρκεί να θέτει σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα που αντιστοιχεί σε ένα πρόσωπο. Επίσης, στην περίπτωση που γωνιακό οικοπέδο έχει ή αποκτά ένα τουλάχιστον πρόσωπο σε διανοιγμένο καθ' όλο το πλάτος δρόμο, οικοδομείται. (Εγκ-16777/2577/25/87 «Οικοδομικές άδειες σε οικοπέδα που βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας»)

**2576. Για το συντελεστή υπέρβασης δόμησης, σύμφωνα με την εγκύκλιο 2, στον αριθμητή μπαίνουν "τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών". Σε οικόπεδο υπάρχει:**

**Ένα κτίριο Α κατηγορίας 3 συνδυασμού ιδιd (σύννομη μετακίνηση) ιιεε (μικροαλλαγή στην επιφάνεια και στο ύψος 5%) και ένα κτίριο Β αυθαίρετο και ένα κτίριο Γ που πάει προς έκδοση αδειάς.**

**Στον αριθμητή θα συμμετέχει εκτός από τα κτίρια Β, Γ**

α) και το κτίριο Α;

β) και το κτίριο Α για το τμήμα του που δεν αλληλεπικαλύπτεται με το νόμιμο κτίριο;

γ) η επιφάνεια του Α που υπερβαίνει τη νόμιμη επιφάνεια του Α, δηλαδή περίπου 5 %Α;

Θα προσμετρηθεί στον αριθμητή η επιπλέον επιφάνεια του κτιρίου Α (δλδ περίπου το 5%) κύριας χρήσης που προσαυξάνει το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

**2577. 4178:** Τακτοποιείται χώρος, ο οποίος στην άδεια φαινόταν έξοδος στεγασμένου ημιυπόγειου γκαράζ και στη σύσταση οριζόντιος ιδιοκτησία με χρήση αποθήκης. Η άδεια είναι του 78. Ο σημερινός ιδιοκτήτης αγόρασε το χώρο το 1988 και στο συμβόλαιο αναγράφονταν η χρήση αποθήκης. Σήμερα ο χώρος είναι κατάσταση κατά δήλωση του ιδιοκτήτη που δε διαθέτει ωστόσο κάποιο ρολόι ΔΕΗ. Από την αυτοψία διαπίστωσα ότι υπάρχει τουαλέτα που δεν είναι συνδεδεμένη με το δίκτυο του δήμου ή της πολυκατοικίας. Η πρόσοψη είναι όλη τζαμαρία και ο χώρος κενός. Θεωρώντας ότι δεν είμαι υποχρεωμένη να ελέγξω εάν η τουαλέτα είναι συνδεδεμένη ή όχι με το δίκτυο, βεβαιώνω ότι ο χώρος σήμερα είναι κατάσταση. Ως πειστήριο παλαιότητας μου προσκομίζεται το τελευταίο Ε9 του 2020 με ημερομηνία κατασκευής το 78 και χρήση καταστήματος.

1. Ορθώς βεβαίωσα ότι ο χώρος είναι κατάσταση αν και η τουαλέτα στην πραγματικότητα δεν είναι λειτουργική;

2. Ως παλαιότητα θα λάβω αυτή του Ε9 δηλαδή προ 83, παρά το γεγονός ότι στον τίτλο μεταβίβασης ο χώρος το 88 φαίνεται αποθήκη;

Η Εγκύκλιος 4/03.12.13 στον στίχο 22, αναφέρει ότι:

*«Στις περιπτώσεις που στο έντυπο Ε9 αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.»*

Επίσης, η παρ. 4 του άρθρου 7 του ν.4178/2013, αναφέρει ότι:

*«Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.»*

Για την απόδειξη της παλαιότητας, εσείς θα επικαλεστείτε τις παραπάνω διατάξεις.

**2578. 4495:** Ως πρόσφατο Ε9 μου προσκομίστηκε Ε9 που υποβλήθηκε εντός του 2020 και αφορά στην περιουσιακή κατάσταση στις 1.1.2021. Το κρατώ ή ζητώ να αλλάξει η περιουσιακή κατάσταση αναδρομικά και για τις 1.1.20; Επίσης προκύπτει από κάπου ότι το Ε9 πρέπει να έχει εκκαθαριστεί και πληρωθεί;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

*«Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»*

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2071, 2175, 2226(9) και 2338.

Δεν υπάρχει υποχρέωση να ελέγχουμε και το εάν έχει πληρωθεί ο ΕΝΦΙΑ.

**2579.** Είναι δυνατόν χώρος να δηλωθεί ως κατοικία ή κατάσταση όταν δεν υπάρχει τουαλέτα, αλλά υπάρχει επίπλωση κατοικίας ή καταστήματος και δημόσια έγγραφα όπου ο χώρος περιγράφεται σήμερα ως κατοικία ή κατάσταση;

Η γνώμη μας είναι πως δύναται. Διότι δεν αναφερόμαστε σε νόμιμα κτήρια αλλά σε χώρους αυθαίρετους που τακτοποιούνται.

**2580. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων που έχουν ρυθμιστεί με τον Ν.3843/10. Υποτίθεται ότι χώροι αυτοί μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή παραβόλου 100€. Η διαδικασία αυτή πώς ακριβώς γίνεται, μέσω του Ν.4495/17 και του συστήματος του ΤΕΕ, γιατί δεν μπορώ να βρω κάτι σχετικό μέσα στο σύστημα; Επιπλέον, κάνοντας αυτή την διαδικασία θα πρέπει ουσιαστικά να ελεγχθεί και όλο το ακίνητο για τυχόν άλλες αυθαιρεσίες ή υπάρχει διαδικασία αποκλειστικά για την ολοκλήρωση της ρύθμισης των ημιυπαίθριων;**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2515.

Προφανώς και θα πρέπει να ελεγχθεί το κτίριο και για άλλες αυθαιρεσίες.

**2581. Σχετικά με την ταυτότητα ακινήτου που καθίσταται υποχρεωτική άμεσα για τουριστικές μονάδες άνω των 300 τμ θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση. Σε μονάδα με άδεια 200 τμ και υπόγεια που με τακτοποίηση έγιναν κύριοι χώροι (μετά την τακτοποίηση οι κύριοι χώροι είναι 350 τετραγωνικά) απαιτείται άμεσα ταυτότητα;**

Για τα κτίρια της Κατηγορίας Ι, στην οποία ανήκουν και τα τουριστικά καταλύματα άνω των (300) τ.μ., η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, όπως ορίζεται στο άρθρο 62.

Δηλαδή, για την περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει μέχρι 1.2.2026.

**2582. Έχω οριζόντια ιδιοκτησία σε τριώροφη οικοδομή που ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια σε ισχύ επί οικοπέδου που έχει καταταμηθεί εκ των υστέρων και εντάχθηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης.**

**Το οικοπέδο αρχικά ήταν έκτος σχεδίου εντός ζώνης, μετά την κατάτμηση και την έγκριση του ρυμοτομικού είναι αρκετά μικρότερο από το αρχικό (500 τ.μ. από 9500 τ.μ.) με αποτέλεσμα το κτίριο να μην έχει αποστάσεις από τα όρια και να έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης σε σχέση με τα ισχύοντα στην περιοχή.**

**Συμφώνα με το παράρτημα Α επιλέγω χωρίς οικοδομική άδεια στην επιλογή ύπαρξης άδειας. Το διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία είναι συμφώνα με την οικοδομική άδεια έκτος από την κατάληψη τμήματος εξώστη 4,00 τ.μ. και την ενσωμάτωση του στο διαμέρισμα.**

**Πως μπορώ να προχωρήσω την δήλωση από την στιγμή που τσεκάροντας χωρίς άδεια δεν μπορώ να προχωρήσω την δήλωση σαν παράβαση κατηγορίας 4 και σαν κατηγορία 5 δεν μου επιτρέπει το σύστημα.**

Έχετε μια ιδιοκτησία που αρχικά ήταν αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου με εμβαδόν 9500 τ.μ.) και στην οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια. Έπειτα, λόγω της ένταξης της περιοχής σε σχέδιο το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου (με εμβαδόν 500 τ.μ.). Η δικιά σας περίπτωση αφορά ένταξη σε σχέδιο. Άρα, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

Θα ελέγξετε το κτίριο με βάση την οικοδομική άδεια και οι όποιες υπερβάσεις θα προκύψουν από αυτή την σύγκριση. Εάν, π.χ. το κτίριο είναι στην προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια θέση δεν σημαίνει ότι έχει υπέρβαση πλάγιας απόστασης λόγω του ότι σήμερα δεν θα μπορούσε να χτισθεί σε αυτήν την θέση.

Επομένως, εάν η μοναδική αυθαιρεσία είναι η κατάληψη τμήματος εξώστη, τότε θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και προφανώς θα εμπίπτει στην Κατηγορία 4.

**2583. Σε διαμέρισμα Β' ορόφου κατασκευής 1965, έχουμε μετατόπιση και υπέρβαση επιφάνειας έρκερ (εκτός ρυμοτομικής γραμμής). Η συγκεκριμένη υπέρβαση δεν φαίνεται στην κάτοψη της σύστασης, δηλ. η κάτοψη της σύστασης ταυτίζεται με την κάτοψη της οικοδομικής άδειας.**

**Παρακαλώ θα ήθελα να μας ενημερώσετε πως να αντιμετωπίσουμε τη συγκεκριμένη περίπτωση καθώς η αυθαιρεσία είναι εκτός ρυμοτομικής γραμμής (κατηγορία 3;). Επίσης τι θα χρησιμοποιήσουμε ως δημόσιο έγγραφο αποδεικτικό παλαιότητας;**

**Σημείωση: η επιφάνεια του έρκερ δεν είχε μετρήσει στην επιφάνεια του διαμερίσματος.**

Εάν, η μοναδική παράβαση ήταν η υπέρβαση του πλάτους του έρκερ, θα μπορούσε να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3, η οποία αναφέρεται σε:

*«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 παρ.2 του άρθρου 89,»*

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

*«Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.»*

Επειδή, η περίπτωσή σας αφορά και μετατόπιση του έρκερ, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή της συγκεκριμένης υπέρβασης. Η μόνη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον δύναται.

**2584. Σε οικοπέδο έχουν κατασκευαστεί προ του 1975 αποθήκες και κτήριο - κατοικία, το οποίο μετά από πυρκαγιά καταστράφηκε και ο ιδιοκτήτης έφτιαξε ένα άλλο το 1984 χωρίς οικοδομική άδεια. Μπορώ να ρυθμίσω το κτήριο ως κατηγορία 5 αφού δεν υπάρχει οικ. άδεια και τις αποθήκες, με δεδομένο ότι η επικρατούσα χρήση στο οικοπέδο είναι κατοικία, να τις ρυθμίσω με παλαιότητα προ '75 αφού υπάρχει και αντίστοιχη ΑΦ της περιοχής που αποδεικνύουν την παλαιότητα;**

Από την στιγμή που σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και το κτίριο κατοικίας είναι μετά την 1.1.1983, εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και δεν μπορεί να υπαχθεί (εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021).

**2585. Σε pilotis υπήρχαν 2 κλειστοί χώροι στάθμευσης, οι οποίοι δε μετρούσαν στη δόμηση, με χιλιοστά και οι οποίοι συνενώθηκαν κατά την κατασκευή και άλλαξαν χρήση σε μια ενιαία αποθήκη. Εφόσον η συνένωση και η αλλαγή χρήσης έλαβε χώρο εντός του περιγράμματος που όριζε η άδεια, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό αφού έχουμε αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό ή με υπέρβαση δόμησης επειδή οι αποθήκες μετράνε στο συντελεστή δόμησης; Λογικά το τελευταίο ισχύει όταν εκδίδεται νέα άδεια.**

Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ διότι επέρχεται υπέρβαση δόμησης από την αλλαγή χρήσης. Επίσης, θα πρέπει να χρεωθεί και μία διαμερισμάτωση λόγω του ότι οι κλειστοί χώροι στάθμευσης είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες με χιλιοστά επί του οικοπέδου.

**2586. Ο νόμος 4759/20 αναφέρει πως πλέον η κλίμακα ανόδου προς τη σοφίτα του κτηρίου ή της ιδιοκτησίας δε μετράει στην επιφάνειά της. Επομένως από δω και πέρα, όταν ρυθμίζω αυθαίρετη σοφίτα, τη σκάλα προς αυτήν θα τη λαμβάνουμε υπόψιν στη συνολική επιφάνεια ή όχι;**

Η γνώμη μας είναι να μην λαμβάνεται η επιφάνεια της σκάλας.

**2587. Παρακαλείσθε να διευκρινίσετε αν για την περίπτωση που κτήριο με Ο.Α. αλλά και υπερβάσεις έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση χωρίς να υπάρχει κοινό σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων οπότε και επιλέγουμε ότι δεν υπάρχει Οικοδομική Άδεια (σχήμα 4 Ε/Α 2078) θα θεωρηθεί το σύνολο του ως αυθαίρετο ή μόνο το τμήμα εκείνο που βρίσκεται εκτός "νόμιμου" περιγράμματος. Φυσικά σήμερα μετά την κατάργηση της Κατηγορίας 5 δεν είναι δυνατή η υπαγωγή σε καμιά περίπτωση.**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078.

**2588. Είναι εφικτό για κτήριο με Ο.Α. και υπερβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 να εκδοθεί Άδεια Νομιμοποίησης με βάση το άρθρο 106 του Ν.4495/17 ;**

Το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να διευκρινιστεί άμεσα από του Υπουργείο. Η γνώμη μας είναι ότι με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα δεν δύναται να εκδοθεί εκτός εάν έχουν εφαρμογή οι περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

**2589. Υπολογισμός ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου.**

**Ερωτήματα:**

1. Στις Ε/Α 2235, 2356 και 2533 έχει απαντηθεί: «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 (σύμφωνα με το ΝΟΚ).

Σε ποια διάταξη αναφέρεται ότι οι κλειστοί χώροι για να προσμετρηθούν πρέπει να είναι κύριας χρήσης; Ο διαχωρισμός της κύριας από τη βοηθητική χρήση γίνεται κατά ΝΟΚ ή κατά Ν.4495/2017; Δηλαδή μία ανεξάρτητη αποθήκη σε ιδιοκτησία με χρήση κατοικίας, εμβαδού 51 τ.μ. θα προσμετρηθεί ενώ εάν είναι εμβαδού 50 τ.μ. δε θα προσμετρηθεί; Ένα λεβητοστάσιο, το οποίο δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 αλλά είναι βοηθητικής χρήσης δε θα προσμετρηθεί;

2. Τα αυθαίρετα στέγαστρα (υπόστεγα), ως γνωστόν είναι παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού. Η επιφάνειά τους προφανώς δε θα συνυπολογισθεί στο ποσοστό των υπερβάσεων για την εύρεση – υπολογισμό του προστίμου, επειδή δεν είναι κλειστοί χώροι, ανεξάρτητα του πλάτους τους ή πρέπει απαραίτητα να πληρούν την προϋπόθεση της παραγρ. 7ια) του άρθρου 17 του Ν.6067/12 (ΝΟΚ), δηλαδή με πλάτος 1/4Δ ή δ;

1. Αναφέρεται στον στίχο 16 της Εγκυκλίου 4/03.12.2013. Ο διαχωρισμός σε κύρια και βοηθητική χρήση γίνεται με βάση τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Επομένως, αυθαίρετα κτήρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λπ., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου/ γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων».

Άρα, μια αποθήκη, ανεξαρτήτως εμβαδού, που αποτελεί βοηθητικό χώρο του κυρίως κτίσματος κατοικίας δεν θα προσμετρηθεί. Ομοίως, ένα λεβητοστάσιο.

2. Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαιρέτων κατασκευών για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

**2590. Κύρια και μοναδική κατοικία.**

**Ερώτημα:**

Επειδή, παρόλο που έχει απαντηθεί πολλές φορές, υπάρχει διάσταση απόψεων μεταξύ των συναδέλφων μηχανικών, σχετικά με τις περιπτώσεις εφαρμογής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, παρακαλώ για τις παρακάτω διευκρινίσεις:

1. Τα ανήλικα τέκνα είναι τα προστατευόμενα μέλη που αναγράφονται στον πίνακα 8 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης ή πρέπει να έχουν κάποια ηλικία, που δεν αναγράφεται στο Νόμο;

2. Ο αιτών ιδιοκτήτης (με σύζυγο και δύο ανήλικα τέκνα) έχει (ο ίδιος ή άλλο μέλος της οικογένειας) μία κατοικία σε οικισμό κάτω των 3000 κατοίκων, εμβαδού 130 τ.μ., την οποία τακτοποιεί ολόκληρη. Είναι κύρια και μοναδική κατοικία; Ολόκληρη ή μέχρι τα 100 τ.μ.;

3. Ο αιτών ιδιοκτήτης έχει δύο κατοικίες εντός οικισμού κάτω των 3000 κατοίκων και τακτοποιεί και τις δύο. Θα δηλωθούν και οι δύο ως κύρια και μοναδική κατοικία, άσχετα που δηλώνει τη μία εξ αυτών ως κύρια στον πίνακα 5 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης; (σχετική απάντηση στο ερώτημα 88ii, που αφορά το Ν.4178/2013).

4. Ομοίως, όπως στην περίπτωση 2 αλλά έχει και ένα ακόμη οικόπεδο (ή κατοικία) σε πόλη άνω των 3000 κατοίκων. Δηλώνει προς τακτοποίηση την κατοικία που βρίσκεται εντός του οικισμού κάτω των 3000 κατοίκων. Θα δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2461.

1. Είναι τα τέκνα τα οποία δεν έχουν συμπληρώσει το 18<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας τους.

2. Θα πρέπει να ελεγχθούν αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα του ιδιοκτήτη, του/της συζύγου και των ανήλικων τέκνων αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας.

Εάν, υποθέσουμε ότι είναι το μοναδικό εμπράγματο δικαίωμα τους και στο Ε1 δηλώνεται ως κύρια κατοικία, τότε επειδή  $130 > (70+25)=95$  τ.μ, η μείωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας εφαρμόζεται μόνο για τα 95 τ.μ.

3. Προφανώς, μόνο αυτή που δηλώνει ως κύρια στο Ε1 θα λάβει την μείωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας και όχι και οι δύο.

4. Εάν, έχει πλήρη κυριότητα στο οικοπέδο που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων, θα δείτε πόσα τ.μ. δόμησης αναλογούν στο ποσοστό ιδιοκτησίας που έχει.

Π.χ. ένα του αναλογούν 100 τ.μ. δόμησης δεν θα λάβει για καμία κατοικία του έκπτωση, όπου και να βρίσκεται αυτή.

**2591. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση διαμερίσματος προ του 75 για το οποίο έχει εκδοθεί μεν άδεια, αλλά έχει χαθεί ο αντίστοιχος φάκελος του στην πολεοδομία με σχετική βεβαίωση. Δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 ως εξολοκλήρου αυθαίρετο;**

Λόγω χαμηλού προστίμου, το προτιμότερο είναι να γίνει υπαγωγή ως Κατηγορία 1, ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.

**2592. Παρακαλώ ενημερώστε με σχετικά με την απαίτηση Μελέτης Στατικής επάρκειας, αν αυτή εξετάζεται ανά φύλλο καταγραφής.**

Πχ σε ακίνητο με:

**ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 1: αλλαγή χρήσης στο σύνολο του κτιρίου η οποία επιφέρει αύξηση φορτίων άνω του 20% και έχει υλοποιηθεί του 1983 (κατηγορία 2) > δεν απαιτείται με βάση το άρθρο 1 της απόφασης 19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643/β/2018).**

**ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 2: επέκταση μεσοπατώματος η οποία δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% στο σύνολο του κτιρίου (κατηγορία 4) > δεν απαιτείται με βάση το άρθρο 2α) της απόφασης 19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643/β/2018).**

**Απαιτείται η εκπόνηση Μελέτη Στατικής επάρκειας ή όχι.**

Κανονικά ο έλεγχος πρέπει να γίνεται στο σύνολο του κτιρίου και λαμβάνοντας υπόψη όλες τις αυθαιρεσίες και προφανώς όχι ανά φύλλο καταγραφής.

Για την περίπτωση σας, η γνώμη μας είναι, ότι απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας διότι υπάρχει αυθαιρεσία στο κτίριο Κατηγορίας 4.

**2593. Ήθελα να ρωτήσω πως τακτοποιείται ακίνητο, στο οποίο 0,30m του πλαϊνού ορίου του διαμερίσματος που ταυτίζεται με το πλαϊνό όριο του οικοπέδου έχουν καταληφθεί από κατοικία του διπλανού οικοπέδου. Δηλαδή η κατοικία του διπλανού οικοπέδου από τον 1ο όροφο μπαίνει κατά 0,30m στο δικό μας οικόπεδο και κατά 0,30m στο διαμέρισμα που εξετάζουμε.**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2046.

**2594. Σύμφωνα με το γράμμα του Νόμου προϋποθέσεις για την υπαγωγή κτηρίου στην περίπτωση (γιδ) της Κατηγορίας 3 άρθρου 96 Ν.4495/17 είναι:**

**α) Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο στην Οικοδομική Άδεια (δηλ. χωρίς υπερβάσεις)**

**β) Στη θέση που ανεγέρθηκε να μην παραβιάζονται οι Πολεοδομικές διατάξεις**

**Η υπαγωγή μπορεί να γίνει ανεξάρτητα αν υφίσταται κοινός τόπος της πραγματοποιηθείσας κατάστασης με την εγκεκριμένη.**

**Με την Εγκύκλιο 2/19 διευκρινίσθηκε ότι η έννοια της παραβίασης των Πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτηρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους) και δεν έγινε διαφορετική διατύπωση της προϋπόθεσης ότι το κτήριο πρέπει να είναι το προβλεπόμενο με την Οικοδομική Άδεια.**

**Στην Εγκύκλιο αναφέρεται επίσης ότι αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτηρίου που προβλεπόταν στην Οικοδομική Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του**

**Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει Άδεια ή όχι, πλην όμως στο Παράρτημα Α αναφέρεται ως απαραίτητη προϋπόθεση και η μη νόμιμη θέση του προβλεπόμενου με την Οικοδομική Άδεια κτηρίου.**

**Επομένως κατά τη γνώμη μου και διορθώστε με όπου δεν συμφωνείτε :**

- 1. Στην περίπτωση (γιδ) της Κατηγορίας 3 μπορούν να υπαχθούν μόνο κτήρια χωρίς υπερβάσεις που ανεγέρθησαν σε άλλη νόμιμη θέση**
- 2. Θα επιλεγεί ΟΧΙ στην Οικοδομική Άδεια σε περίπτωση κτηρίου που έχει ανεγερθεί σε μη νόμιμη θέση (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους) και δεν έχει κοινό τόπο με το προβλεπόμενο.**
- 3. Θα επιλεγεί ΝΑΙ στην Οικοδομική Άδεια σε περίπτωση κτηρίου που έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), χωρίς κοινό τόπο με το προβλεπόμενο αλλά με υπερβάσεις.**

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078.