

1679. Ένα κτήριο με μεικτή χρήση, ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο και όροφος κατοικία, έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Η άδεια προέβλεπε  $105.53 + 0.56 (H/X)$  ενώ στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε το 1998 κτίριο 115.27 τ.μ. Σύμφωνα με το άρθρο 81 §3,δ είναι πολεοδομική παράβαση «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.)».

Σύμφωνα με το άρθρο 81 §4, «4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94». Σύμφωνα με το άρθρο 81 §3,ζ, Πολεοδομική παράβαση ορίζεται και «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.»

Στην κατηγορία 3 στο ιε) «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»

Δηλ., από ότι καταλαβαίνω, η πολεοδομική παράβαση είναι ότι αναφέρει η κατηγορία 3 αλλά δεν μπορώ να την εντάξω στην κατηγορία 3 γιατί είναι ποσοστό  $10\% > 5\%$  που είναι η κατηγορία 3.

Το ερώτημα μου είναι πως ορίζω την αυθαιρεσία και αν χρειάζεται στατική επάρκεια;

Το τι συνιστά πολεοδομική παράβαση διατυπώνεται με σαφήνεια στο άρθρο 81 παρ. 2 του ν.4495/2017.

Επίσης ποιες θεωρούνται αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που εντάσσονται στην Κατηγορία 3 και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αναφέρονται στην περίπτωση γ του άρθρου 96.

Δεν μπορώ να καταλάβω γιατί συγχέεται την πολεοδομική παράβαση με την Κατηγορία 3 σχετικά με το πως θα δηλωθεί η αυθαιρεσία προς τακτοποίηση.

Στην περίπτωσή σας, όπως σωστά αναφέρατε, δεν μπορείτε να υπαχθείτε στην κατηγορία 3 λόγω μεταβολής άνω του 5% της επιφάνειας του κτιρίου (αυτό βεβαίως δεν συνεπάγεται ότι εάν τηρούνται οι προϋποθέσεις της περ. δ της παρ. 3 του άρθρου 81 δεν θα θεωρηθεί πολεοδομική παράβαση η παραπάνω αυθαιρεσία). Επομένως, θα πρέπει να δηλωθεί με τον κλασικό τρόπο η ΥΔ και ΥΚ του βιοτεχνικού κτιρίου και της κατοικίας του ορόφου και φυσικά σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής λόγω διαφορετικής χρήσης. Από την στιγμή που θα γίνει μια δήλωση για το σύνολο του κτιρίου γνώμη μας είναι ότι η ΥΚ μπορεί να δηλωθεί σε ένα εκ των φύλλων καταγραφής και όχι και στα δύο.

Μελέτη στατικής επάρκειας δεν απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. ι της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 διότι το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.

**1680. Σε περίπτωση όπου στην Α' εσοχή πολυκατοικίας (ΟΧΙ τυπικού ορόφου) η οριζόντια ιδιοκτησία έχει αυθαίρετες κατασκευές και έχει κάνει κατάληψη κοινόχρηστου διαδρόμου. Οι αυθαιρεσίες και η κατάληψη έχουν γίνει πριν το 1975 με την κατασκευή της πολυκατοικίας. Καταχωρώ ως κατηγορία 1 τις αυθαίρετες κατασκευές - υπερβάσεις και ως μία λοιπή παράβαση την διαφορετική διαμερισμάτωση του ορόφου λόγω της κατάληψης κοινοχρήστου. Είναι ορθή η αντιμετώπιση;**

**(Σύμφωνα με την ερώτηση 1589 στο ΤΕΕ Πελοποννήσου για το άρθρο 98 παρ. 5 πρέπει να ισχύει το 1 από τα 2 σχετικά με τα δικαιολογητικά). Το αναγράφω διότι οι συμβολαιογράφοι για σύνταξη συμβολαίου ζητούν αθροιστικά τα δικαιολογητικά και θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο.**

Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας απλά την διαφορετική διαμερισμάτωση, εφόσον ο κοινόχρηστος διάδρομος έχει προσμετρηθεί στην δόμηση και στην κάλυψη, δεν θα την δηλώσετε ως λοιπή παράβαση αλλά θα επιλέξετε την αντίστοιχη επιλογή στο φύλλο καταγραφής. Το ηλεκτρονικό σύστημα διαχείρισης για τις δηλώσεις του ν.4495/2017 δεν απαιτεί να δηλωθεί ως μια λοιπή παράβαση η διαμερισμάτωση όπως συνέβαινε με το ν.4178/2013 σε περίπτωση ύπαρξης και άλλων αυθαιρεσιών. Για το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας, ανατρέχουμε στις παρ. 5 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως έχουν τροποποιηθεί με το ν.4546/2018. Για την υπαγωγή και μόνο, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μπορεί να ισχύει η μία από τις δύο προϋποθέσεις. Εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο **τότε και μόνο τότε** ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική

πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του.

**1681. Ιδιοκτήτης μονοκατοικίας με εμβαδόν  $E = 125$  τμ και υπόγειο έχει αυθαιρεσίες που αντιστοιχούν σε αναλυτικό προϋπολογισμό. Η κατοικία του είναι κύρια και μοναδική, όπως επίσης έχει το πλεονέκτημα - για τη συγκεκριμένη περίπτωση - να είναι και πολύτεκνος (4 παιδιά ανήλικα). Η απορία μου είναι αν μπορώ να χρησιμοποιήσω τους μειωτικούς συντελεστές της κατοικίας και του πολυτέκνου από τη στιγμή που δεν αντιστοιχίζεται επιφάνεια. Το πρόστιμο βγαίνει πολύ χαμηλό με αυτόν τον τρόπο.**

Εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 και οι αντίστοιχοι της παρ. 4 του άρθρου 103 η γνώμη μας είναι ότι δύναται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα και οι δύο συντελεστές. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να πληρωθεί τουλάχιστον το παράβολο των 250 ευρώ και το ποσοστό ανταπόδοσης των 15 ευρώ. Σχετικά με τον έλεγχο της κύριας και μοναδικής κατοικίας δείτε Ε/Α 45 (όμοιες διατάξεις με το ν.4178/2013). Για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας γίνεται έλεγχος μόνο της επιφάνειας όπως αυτή υπολογίζεται από τα 2 τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 και ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Σε κάθε περίπτωση κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

**1682. Μήπως υπάρχει κάτι νεότερο σχετικά με το πως λειτουργεί η παρ.10, του αρθ.100, του Ν.4495/17. Δηλαδή σε κάθε περίπτωση προσθήκης αυθαίρετων κύριων χώρων σε νομίμως υφιστάμενο βιομηχανικό κτίριο, αν δεν εξαντλείται ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, μπορούμε να κάνουμε χρήση των μειωμένων συντελεστών που αναφέρονται στη συγκεκριμένη παράγραφο; Επίσης με ποιο μέγεθος γίνεται ο έλεγχος των υπερβάσεων ώστε να δούμε ποιο συντελεστή (0,20 ή 0,40) θα πάρουμε; Για παράδειγμα σε αγροτεμάχιο 5.000τ.μ., με επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500τ.μ., υπάρχει νόμιμο βιομηχανικό κτίσμα 500τ.μ. και αυθαίρετες προσθήκες 500τ.μ. Ο συντελεστής 0,20 ισχύει για υπερβάσεις έως  $1500 + (20\% \times 1500) = 1800$ τ.μ. ή για υπερβάσεις έως  $20\% \times 1500 = 300$ τ.μ.;**

Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 σε περίπτωση νομίμως (προφανώς εννοεί με οικοδομική άδεια) υφιστάμενων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, όπως περιγράφεται και στην ερώτησή σας, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης.

Για το παράδειγμά σας ο συντελεστής 0,20 εφαρμόζεται για υπερβάσεις έως  $20\% \times 1500 = 300$  τ.μ. ενώ για μεγαλύτερες ο συντελεστής είναι 0,40.

**1683. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν για τις μη περαιωμένες περιπτώσεις στάβλων υπό εξαίρεση από την κατεδάφιση με απόφαση νομάρχη (δεν εκδόθηκε η τελική απόφαση) απαιτείται για την ένταξη στον Ν4495/17 πληρωμή του παραβόλου των 300 € ή γίνεται χωρίς παράβολο όπως προέβλεπε ο Ν4178/13.**

Επειδή η διάταξη του άρθ. 120 του ν.4495/17 είναι όμοια με αυτή του αρθ. 23 παρ. 13 του ν.4178/13 (η μόνη διαφορά είναι η αύξηση του εμβαδού των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων από 35 τ.μ. σε 50 τ.μ.) θεωρούμε πως για την ένταξη των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 63 παρ. 3α του ν.4235/14 δεν απαιτείται η πληρωμή του παραβόλου των 300 €. Δείτε και Ε/Α 655

**1684. Οι αυθαιρεσίες Κατηγορίας 3 του ν.4495/17 έχουν χρονικό περιθώριο υπαγωγής όπως είχαν με τον ν.4178/13;**

Μάλλον εννοείται ότι σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.4178/13 για την δήλωση αυθαίρετων μικρών παραβάσεων της κατηγορίας 3 δεν προβλεπόταν προθεσμία υπαγωγής. Κάτι τέτοιο δεν ισχύει για το ν.4495/17 όπου με βάση το άρθρο

102 η αίτηση υπαγωγής για όλες τις κατηγορίες μπορεί να υποβληθεί μέχρι τις 8/11/2019. Η ημερομηνία αυτή μπορεί να παραταθεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος.

**1685. Σε γωνιακό οικοπέδο εντός σχεδίου περιοχής έχει κατασκευαστεί με Οικοδομική Άδεια του έτους 1974, η οποία αναθεωρήθηκε το 1977, ξενοδοχείο αποτελούμενο από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και επτά ορόφους. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι στο επίπεδο του ημιωρόφου έχει κατασκευαστεί χωρίς να προβλέπεται από την Οικοδομική Άδεια ανοικτός εξώστης, η επιφάνεια του οποίου βρίσκεται εξ ολοκλήρου εκτός της οικοδομικής/ ρυμοτομικής γραμμής, δηλαδή υπέρκειται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης. Σύμφωνα με την περίπτωση (α), της παραγράφου 2, του άρθρου 89, του ν. 4495/2017 η συγκεκριμένη αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει στις απαγορεύσεις υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου. Επιπλέον, εφόσον δεν πρόκειται για υπέρβαση επιφάνειας προβλεπόμενου εξώστη αλλά για εξώστη που δημιουργήθηκε εκ του μηδενός, δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην περίπτωση (γγ) της Κατηγορίας 3, του άρθρου 96. Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι στο κτίριο υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4495/2017; Υπάρχει κάποια άλλη οδός πλην της κατεδάφισης της αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρου 89;**

Ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

- I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
- II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 20%
- III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: δεν τακτοποιείται για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 20% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη

Δείτε εγκύκλιο 3 του ν.4178/2013 στίχος 29 (όμοιες διατάξεις). Στην 3η περίπτωση καθώς και στην περίπτωση μη εξασφάλισης του καθαρού ελεύθερου ύψους των τριών (3) μέτρων η μοναδική λύση είναι η κατεδάφιση του σύμφωνα με την διαδικασία που περιγράφεται στην Ε/Α 1701.

**1686. Εξ' αδιαιρέτου σε δυο συνιδιοκτήτες κτίσμα χωρίς άδεια (50-50), εάν ο ένας από τους δυο δεν συναινεί στη δήλωση του κτίσματος με τον Ν4495/17 υπάρχει τρόπος ο άλλος να το δηλώσει;**

Δείτε την διάταξη του άρθρ. 98 παρ. 4 του ν.4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί με το ν.4546/2018 εάν αφορά την περίπτωσή σας. Αφορά συγκύριοις εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας.

Η γνώμη μας είναι ότι σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλει αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως του ποσοστού ιδιοκτησίας που κατέχει. Ομοίως και σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως.

Σε αυτή την περίπτωση, στην καρτέλα ιδιοκτήτες του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και στο πεδίο αιτών επιλέγεται ναι ή όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή.

**1687. Σε αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου) μη άρτιο και οικοδομήσιμο, υπάρχουν (χωρίς οικοδομική άδεια) σε ένα ενιαίο κτήριο (ένας όγκος) δύο αποθήκες, κατασκευασμένες από τσιμεντόλιθους και στέγη από λαμαρίνα, οκτώ (8,00τμ) και είκοσι (20,00τμ) τετραγωνικών μέτρων αντίστοιχα και δύο υπόστεγα (ανοιχτά) με επικάλυψη από λαμαρίνα σε επαφή με τις αποθήκες. Τα παραπάνω κτίσματα εξυπηρετούν καλλιέργεια λαχανικών, η οποία γίνεται από ιδιώτη (συνταξιούχο δημόσιο υπάλληλο).**

**Είναι δυνατόν να δηλωθούν στον Ν.4495/17 και με ποιόν τρόπο, δεδομένου ότι δεν εμπίπτουν σε καμιά από τις προβλεπόμενες από τον νόμο επικρατούσες χρήσεις.**

Σύμφωνα με το παράρτημα Α ορίζεται ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω επιλογή.

Θα επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες όπου εντάσσονται όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στα είδη χρήσεων που ορίζει ο νόμος σύμφωνα με το παράρτημα Α.

**1688. Με άδεια του 1996 κατασκευάστηκε τετραώροφη οικοδομή επί pilotis με ένα οροφδιαμέρισμα ανά όροφο και διαφορετικούς ιδιοκτήτες ανά διαμέρισμα. Έγιναν πέντε δηλώσεις του 4014, μία για κάθε διαμέρισμα και μία για τα κοινόχρηστα (όπως απαιτούσε ο 4014). Σε κάθε δήλωση υπήρχαν μόνο δύο λοιπές παραβάσεις. Οι δηλώσεις αυτές μεταφέρθηκαν ταυτάριθμες στον 4178 και βρίσκονται σε κατάσταση ΥΠΑΓΩΓΗ. Κατά την καταμέτρηση και σχεδίαση διαπιστώνω ότι υπάρχει και υπέρβαση δόμησης σε κάθε διαμέρισμα που δεν υπάγεται στην κατηγορία 3, λόγω και μικρών αλλαγών στις διαστάσεις της οικοδομής και μείωσης του αντισεισμικού αρμού. Το ερώτημα είναι αν είναι επιτρεπτό με συναίνεση όλων των ιδιοκτητών να γίνει μία δήλωση για το σύνολο της οικοδομής με τον Ν. 4178 κρατώντας την μία από τις πέντε δηλώσεις του 4178 και τα ποσά των προστίμων που πληρώθηκαν στις άλλες τέσσερις δηλώσεις που δεν θα περαιωθούν να μεταφερθούν για συμψηφισμό στο πεδίο «ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ»**

Σύμφωνα με το «Εγχειρίδιο χρήσης συστήματος για την υποβολή ηλεκτρονικών αιτημάτων μεταβολών σε δηλώσεις ν. 4495/17 (ν.1.4)» του ΤΕΕ για το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείριση Δηλώσεων Αυθαίρετων κτισμάτων ν.4495/2017 και ν.4178/2013 ([http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495/auth-menu1/2018-02-28\\_manual-req-4495.pdf](http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495/auth-menu1/2018-02-28_manual-req-4495.pdf)) και συγκεκριμένα στην παράγραφο για την επανεισάγωγή παλαιών προστίμων, διευκρινίζεται ότι αφορά ακίνητα για τα οποία έχουν γίνει πληρωμές προστίμων εκτός ν.4014/11, ν.4178/13 και ν.4495/17 (αρθ. 104, παρ. 1). Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ-3976/Β/14-11-2017) κατά τη μεταφορά της δήλωσης, ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017 και ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της κάθε μία δήλωσης ξεχωριστά ώστε να υπαχθούν οι μη δηλούμενες υπερβάσεις. Από την στιγμή που οι δηλώσεις είναι σε κατάσταση Υπαγωγής στο ν.4178/2013 μπορεί να γίνει τροποποίηση τους με την προϋπόθεση να έχουν οριστικοποιηθεί και να έχουν αναρτηθούν όλα τα δικαιολογητικά έως 3/11/2018. Διαφορετικά, εφόσον και οικονομικά συμφέρει, δύναται να μεταφερθούν όλες οι δηλώσεις στις διατάξεις του ν.4495/2017 και να υπαχθούν και οι μη δηλούμενες υπερβάσεις.

**1689. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου κτίστηκε με οικοδομική άδεια διώροφο βιοτεχνικό κτίριο με επιφάνεια 500 m<sup>2</sup> ανά όροφο. Ο ιδιοκτήτης μετέτρεψε τον Α όροφο σε κατοικίες, ενώ το ισόγειο παραμένει βιοτεχνικός χώρος. Κατοικία στο γήπεδο επιτρέπεται μόνο 200 m<sup>2</sup>. Για την δήλωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης του Α ορόφου, δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και ύψους και μπαίνει συντελεστής αλλαγής χρήσης. Τί ποσοστό υπέρβασης όμως έχει η δόμηση; Με τι θα συγκριθεί η επιφάνεια του ορόφου των 500 m<sup>2</sup>, αφού το ισόγειο είναι νόμιμο;**

Στο Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή αναφέρεται:

«Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση.»

Στην περίπτωση σας έχουμε αλλαγή χρήσης μόνο για τον Α όροφο. Λόγω της μικτής χρήσης επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200 τ.μ. η οποία καλύπτεται από τα 500 τ.μ. του ισόγειο βιοτεχνικού χώρου. Η γνώμη μας είναι ότι όλο το εμβαδόν του ορόφου (500 τ.μ.) θα πρέπει να υπολογιστεί με το συντελεστή αλλαγής χρήσης. Το ποσοστό υπέρβασης θα υπολογισθεί βάση της σχέσης  $500 / 200 = 2,5$  δηλαδή η επιλογή άνω του 200%.

Επειδή η συγκεκριμένη διάταξη αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13 θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38) και ειδικότερα για ευνοϊκότερο πρόστιμο η οδηγία για τον υπολογισμό του εμβαδού που θα δηλωθεί για την αλλαγή χρήσης.

**1690. Ισόγεια αποθήκη - στην άδεια χαρακτηρίζεται ως «Μονώροφος Πλακοσκεπής Αποθήκη (βοηθητικός χώρος)» - μετατράπηκε σε κατοικία. Έχει συμπεριληφθεί σε κάλυψη – δόμηση. Κάνω υπαγωγή μόνο με αναλυτικό (1 παράβαση);**

Καθοριστικό στοιχείο για την απάντηση στην ερώτησή σας είναι το πότε συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης.

Αν έγινε προ ΓΟΚ 1955, τότε δεν χρειάζεται δήλωση.

Αν έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985, ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον έγινε αλλαγή σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφόσον δεν παραβιάζουν πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Επειδή η ισόγεια αποθήκη με βάση την οικοδομική άδεια έχει μετρήσει στον σ.δ., εάν αποδεδειγμένα έχει μετατραπεί σε κατοικία πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 τότε δεν είναι απαραίτητη η υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985 τότε θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Δείτε και Ε/Α 652, 980 και 1509

**1691. Ισόγεια κατοικία με υπερύψωση 1,00m κτισμένη πάνω στην οικοδομική γραμμή. Στην κάτοψη της άδειας (του 1978) δείχνεται εξώστης πλάτους 1,20m πάνω από τον κοινόχρηστο (στο 1,00m ύψος). Ο εξώστης δείχνεται και στις όψεις αλλά όχι στην τομή. Στην πράξη κατασκευάστηκε με πλάτος 0,65m.**

**α) Τον θεωρώ νόμιμο αφού υπάρχει σε μη ανακληθείσα άδεια και δεν κάνω τίποτα.**

**β) Κάνω υπαγωγή σύμφωνα με το αρ. 96, Κατηγορία 3, ιεie (διάσταση του κτιρίου 13,00m οπότε με το 5%είμαι οριακά στα 0,65m).**

Α. Σύμφωνα με το ΓΟΚ 73 η κατώτερη επιφάνεια οιοιδήποτε στοιχείου του εξώστη πρέπει να βρίσκεται σε ύψος από το πεζοδρόμιο τουλάχιστον 3 μ. Προσωπικά, από τη στιγμή που υπάρχει αποτυπωμένο στην άδεια ΔΕΝ θα το θεωρούσα αυθαίρετο.

Β. Δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή βάση της συγκεκριμένης διάταξης διότι ο εξώστης δεν αποτελεί τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου.

**1692. Έχω μία αγροτική αποθήκη με άδεια του '73. Έγινε μια μεταλλική προσθήκη κατ' επέκταση. Πως την υπολογίζω; Σύμφωνα με το Άρθρο 100, παρ. 5,**

**«5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β'. Αν στο Παράρτημα Β' δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε**

χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.»

**Το ερώτημα μου είναι αν την υπολογίζω με αναλυτικό Προϋπολογισμό του παραρτήματος Β**

Δεν διευκρινίζεται στην ερώτησή σας εάν η μεταλλική προσθήκη αφορά κλειστό χώρο δηλαδή επέκταση της αγροτικής αποθήκης ή κάποιο στέγαστρο ή υπόστεγο.

Εάν πρόκειται για κλειστό χώρο με χρήση αγροτικής αποθήκης θα δηλωθεί ως ΥΔ κύριων χώρων διαφορετικά θα υπολογισθεί με αναλυτικό Προϋπολογισμό σύμφωνα με το παράρτημα Β.

**1693. Θα ήθελα να με πληροφορήσετε για την ορθή αντιμετώπιση στο εξής θέμα:**

**Σε ισόγειο χώρο πενταώροφης πολυκατοικίας με οικοδομική άδεια του 1980 (χωρίς υπόγειο) όπου ο χώρος φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια ως κατάστημα, πρόκειται να στεγαστεί ΚΔΑΠ. Με βάσει το ΦΕΚ.**

**1397/22.10.2001 αρθρ.3 ,η χρήση ανήκει στην κατηγορία "υγείας και κοινωνικής πρόνοιας" και ως εκ τούτου σε κατηγορία σ3 σεισμικής επικινδυνότητας έναντι της σ2 της αρχικής χρήσης.**

**Θα ήθελα να μάθω εάν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας με δεδομένη την νέα υπουργική απόφαση (δελτίο τύπου ΥΠΕΝ 02.04.2018)η οποία αναφέρει στο άρθρο 2 "κτίρια σπουδαιότητας σ2 όπου έχει συντελεστεί αλλαγή χρήσης η οποία μεταβάλλει τη σπουδαιότητα σε σ3 ή σ4, σε επιφάνεια έως και του 1/3 της συνολικής αντιμετώπιζονται στην παρούσα ως κτίρια σπουδαιότητας σ2". Η συγκεκριμένη Υ.Α. αφορά σε αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις.**

**Με βάση τον ΝΟΚ (άρθρο 4, στ) η άδεια δόμησης απαιτείται για την αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης**

**Η ερώτηση είναι με δεδομένο ότι δεν προχωρώ σε αναδιαρρύθμιση του χώρου ή σε άλλες εργασίες σε αυτόν, πρέπει να μπω σε διαδικασία αλλαγής χρήσης και αν ναι πρέπει να συντάξω μελέτη στατικής επάρκειας?**

Από την στιγμή που η εγκατάσταση της νέας χρήσης θα γίνει τώρα μιλάμε για έκδοση άδειας δόμησης και όχι για τακτοποίηση. Άρα για την απαίτηση μελέτη στατικής επάρκειας ανατρέχετε σε λάθος απόφαση. Η συγκεκριμένη που αναφέρεται στην ερώτησή σας είναι μόνο για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και αφορά τις περιπτώσεις τακτοποίησης.

Εφόσον πρόκειται για έκδοση νέας άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης θα πρέπει να ανατρέξετε στο [ΦΕΚ-530/Β/17-02-2016](#) που περιέχει την απόφαση για την «τροποποίηση των κανονισμών που αφορούν σε ειδικές περιπτώσεις επεμβάσεων σε υπάρχοντα κτίρια» και συγκεκριμένα στο εδάφιο 2.2 «Αλλαγές χρήσης – Μετατροπές» ώστε να διαπιστώσετε την απαίτηση ελέγχου του υπάρχοντος κτιρίου με εφαρμογή του κριτηρίου γενικής ισχύος 1(2) της παραπάνω απόφασης. Σύμφωνα με το εδάφιο 2.2.6 στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή σπουδαιότητας, όπως στην περίπτωση σας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της 2.2.3 «Αύξηση σεισμικών φορτίων».

**1694. Εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, υφίσταται κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955. Επιπλέον, υφίσταται αυθαίρετη αποθήκη και κάποιες άλλες αυθαίρετες κατασκευές (υπόστεγα-bbqκλπ). Οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου είναι 3 με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου ο καθένας και δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών. Για την ένταξη στο Ν.4495/17 απαιτείται η συναίνεση και των 3 ιδιοκτητών ή είναι δυνατόν ο ένας ή οι 2 από τους 3 να προχωρήσουν στην ένταξη?**

Δείτε Ε/Α 1686. Η γνώμη μας είναι ότι ως εντός σχεδίου κτίσμα και χωρίς σύσταση οροφокτησίας δύναται και χωρίς τη συναίνεση όλων να γίνει ένταξη στο ν.4495/17 για την τακτοποίηση είτε από τον ένα είτε από τους δύο συνιδιοκτήτες.

**1695. Οι αυθαίρετες προσθήκες σε υπάρχον κτίριο προ του 1955 ανήκουν κατηγορία 4, αν η συνολική δόμηση και κάλυψη δεν παραβιάζει σε ποσοστό >20% τους όρους δόμησης της περιοχής? Αντίστοιχα στο Ν. 4178/13 δηλώναμε την ύπαρξη της οικ. άδειας, αφού υπήρχε κτίριο προ του 1955, αλλά ως προς την κατηγορία έπρεπε να δηλωθούν κατηγορία 5, δηλαδή δεν υπολογίζαμε την παραβίαση κάλυψης και δόμησης ως προς τα τετραγωνικά του υπάρχοντος κτιρίου.**

Με βάση το ν.4178/2013 ο έλεγχος για την υπαγωγή στην κατηγορία 4 ήταν με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Αντίθετα στο ν.4495/2017 ο έλεγχος πραγματοποιείται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδειάς. Με βάση το άρθρο 96 παρ. δ του ν.4495/2017, εάν ισχύει μία εκ των υποπεριπτώσεων αα και ββ, η αυθαίρετη κατασκευή υπάγεται στην Κατηγορία 4 ακόμη και για προ του 1955 κτίριο. Επίσης διευκρινίζεται κατά τον έλεγχο των ποσοστών τι πρέπει να προσμετρηθεί και τι όχι.

Η γνώμη μας για τα προ του 1955 για τις δηλώσεις του Ν. 4178/13 είναι ότι παρόλο που το παράρτημα Α ορίζει ότι σε περίπτωση που εντός του οικοπέδου/γηπέδου υπάρχει κτίσμα προ του 1955 στο πεδίο άδεια θαβάλουμε ΝΑΙ, δεν σημαίνει ότι θα θεωρήσουμε ότι όταν στην πραγματικότητα δεν υπάρχει άδεια μπορούμε να ελέγξουμε το 40-40-20 για την κατηγορία 4. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη κατασκευή θα πάει στην κατηγορία 5

**1696. Σε κατοικία που έχει αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της Οικοδομικής Αδειάς έχω κάνει υπαγωγή της υπόθεσης στο Ν.4495. Βρίσκεται σε Αρχική Υποβολή και έχουν εξοφληθεί από τους ιδιοκτήτες τα παράβολα των 250+15=265 ευρώ. Ιδιοκτήτες ήταν ένα αντρώγιο με ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου. Έχω εκδώσει και εντολή πληρωμής από το σύστημα του ΤΕΕ για την αμοιβή μηχανικού. Ο άντρας πεθαίνει χωρίς να έχει εξοφληθεί η εντολή πληρωμής (αμοιβή μηχανικού) και το υπόλοιπο του προστίμου για την τακτοποίηση!!**

**Πλέον ιδιοκτήτες είναι η γυναίκα του και τα 2 του παιδιά. Πώς θα πρέπει να συνεχίσω με την υπόθεση;**

**Να τους πω να κάνουν αποδοχή πρώτα η μπορούν να συνεχίσουν την τακτοποίηση;**

**Εκδίδω νέα εντολή πληρωμής (αμοιβή μηχανικού);**

**Θα πρέπει να αφαιρέσω το όνομα του θανόντος και να προσθέσω τα ονόματα των νέων ιδιοκτητών (τα 2 παιδιά; με τι ποσοστό);**

Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται τα παιδιά να προχωρήσουν στην συνέχιση της τακτοποίησης πριν την αποδοχή κληρονομιάς. Ίσως με την χρήση νομιμοποιητικών εγγράφων όπως πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, περί μη δημοσίευσης διαθήκης, περί μη αποποίησης κληρονομιάς, ληξιαρχική πράξη θανάτου κλπ. Θεωρούμε ότι είναι ένα θέμα που μπορεί να ξεπεραστεί σε συνεργασία και με το συμβολαιογράφο.

Η γνώμη μας είναι να λάβετε και την άποψη της συμβολαιογράφου και αφού δώσει και εκείνη το ΟΚ να γίνει αλλαγή των ιδιοκτητών στην δήλωση, με αφαίρεση αυτό του θανόντος, ώστε να αναφερθεί και στο συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς η πραγματική κατάσταση του ακινήτου μαζί με την τακτοποίηση. Όσο αφορά το ποσοστό ιδιοκτησίας αυτό θα σας το πει η συμβολαιογράφος και εξαρτάται από το εάν υπάρχει διαθήκη ή όχι.

Για την εντολή πληρωμής από το σύστημα αμοιβών του ΤΕΕ θα αλλάξετε τα ονόματα των ιδιοκτητών, εάν δεν είναι σε τελική υποβολή η κατάσταση του έργου, διαφορετικά δημιουργήστε νέο έργο και νέα εντολή πληρωμής (είναι καθαρά διαδικαστικό το συγκεκριμένο και το τελευταίο που θα πρέπει να σας απασχολεί)

**1697. Σε κάποια Ο.Τ. υπάρχουν διαφορετικές χρήσεις γης. Σε ένα κτίριο έγινε αλλαγή χρήσης σε χρήση που δεν επιτρεπόταν στον δρόμο του, αλλά επιτρεπόταν σε άλλο δρόμο του Ο.Τ. και ακόμα επιτρέπεται. Βάσει της παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) που έχει ισχύ τόσο στο Ν.4178/13 (άρθρο 8 ) αλλά και στο Ν. 4495 ( άρθρο 97), και αναφέρει ότι:**

**Άρθρο 51**

**1. Για την εφαρμογή της παρ.1 α του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ως περιοχή του ακινήτου, για τα εντός σχεδίου πόλεως ευρισκόμενα ακίνητα, νοείται το οικοδομικό τετράγωνο όπου βρίσκεται το ακίνητο.**

**Μπορεί να γίνει τακτοποίηση στη χρήση;**

**Έχει δημοσιευτεί κάποια διευκρίνηση ότι Ο.Τ. θεωρείται ο δρόμος που έχει πρόσωπο το ακίνητο ή κάτι που να προσδιορίζει διαφορετικά τον όρο του Ο.Τ. στον συγκεκριμένο άρθρο;**

Ο ορισμός του οικοδομικού τετραγώνου δίνεται στο άρθρο 2 παρ. 48 του Ν.Ο.Κ. «Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.»

Για να δηλωθεί μία συγκεκριμένη χρήση θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

- i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
- ii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας (για κτήρια που έχουν άδεια)
- iii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο κατασκευής (για κτήρια που δεν έχουν άδεια)
- iv. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο εγκατάστασης της χρήσης (για κτήρια που έχουν άδεια και άλλαξαν αυθαιρέτως την χρήση)

Η γνώμη μας για το ερώτημά σας είναι ότι εφόσον από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή η χρήση δεν επιτρεπόταν για το ακίνητο δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Διότι κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ' αρχήν επιτρέπονται σε αυτές. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και **τμήματα οικοδομικών τετραγώνων** ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

**1698. Θα ήθελα να με ενημερώσετε στο εξής θέμα : Σε τεμάχιο όπου βρίσκεται αυθαίρετη ισόγεια κατοικία και ανήκει στην ιδιοκτήτρια 100 % , μπορώ να χρησιμοποιήσω Έγκριση Κ.Ε.Α. που ανήκει στο σύζυγό της ώστε να έχω μείωση του προστίμου;**

**Η παρ.7 του άρθρου 103 δεν διευκρινίζει όπως στην παρ.1 και 2 για άτομα που βαρύνουν φορολογικά.**

Βάση των διατάξεων της Κ.Υ.Α. με αρ. πρωτ. Γ.Δ.5οικ.2961-10 με θέμα «Καθορισμός των όρων και των προϋποθέσεων εφαρμογής του προγράμματος Κοινωνικό Εισόδημα Αλληλεγγύης» ο έλεγχος για την ένταξη γίνεται ως ωφελούμενη μονάδα (πολυπρόσωπο νοικοκυριό) όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 2 της απόφασης και όχι ατομικά. Επίσης με βάση το άρθρο 4 της παραπάνω απόφασης η υποβολή της αίτησης γίνεται από τον/ την υπόχρεο ή το/ τη σύζυγο του υπόχρεου υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του νοικοκυριού.

Αρα εφόσον πληρούνται και οι προϋποθέσεις της παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 σχετικά με την κύρια κατοικία (δηλαδή η συγκεκριμένη κατοικία στην δήλωση του Ε1 αποτελεί την κύρια κατοικία) αλλά και της παρ. 12 του άρθρου 100 σχετικά με το εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες για την κύρια κατοικία μπορεί να γίνει χρήση της μείωσης λόγω Κ.Ε.Α.

**1699. Σε εκτός σχεδίου πόλης περιοχή, υφίσταται διώροφη κατοικία με οικοδομική άδεια του 1982 και αρχή εργασιών μετά την 1/1/1983 σύμφωνα με τη θεώρηση της αστυνομίας και του ΙΚΑ που φαίνεται στην οικοδομική άδεια .**

**Το γήπεδο στο οποίο κατασκευάστηκε η ανωτέρω διώροφη κατοικία είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αντιθέτως με τα όσα αναγράφονται στην οικοδομική άδεια και στο τοπογραφικό της (στην πραγματικότητα είναι 3 στρέμματα αντί 9 που αναγράφεται στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας).**

**Το κτήριο δεν έχει παραβάσεις ή υπερβάσεις σε σχέση με τα προβλεπόμενα μεγέθη της οικοδομικής άδειας.**

**Έτσι θα ήθελα να σας ρωτήσω τα εξής:**

- 1) Ως παλαιότητα μπορεί να ληφθεί η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (1982) παρά το ότι οι εργασίες ξεκίνησαν μεταγενέστερα (1983) ;**
- 2) Το κτήριο θεωρείται ότι έχει οικοδομική άδεια ή όχι;**
- 3) Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκεκριμένη στατική μελέτη της οικοδομικής άδειας, σε περίπτωση που το κτίριο θεωρηθεί κατασκευασθέν μετά την 1/1/1983, χρειάζεται εκ νέου στατική μελέτη ; Η μπορώ να ανεβάσω την παλιά στο σύστημα;**

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως. **Δείτε και Ε/Α 1112**



Όσο αφορά τα 3 ερωτήματα που θέσατε:

1) η απόδειξη του χρόνου κατασκευής γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/17. Δεν μπορεί να ληφθεί η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ούτε και η θεώρησης της αστυνομίας ή του ΙΚΑ. Σύμφωνα με την παρ. 4 του παραπάνω άρθρου για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες. Δείτε και Ε/Α 1539.

2) Εάν θα έπρεπε να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 και σύμφωνα με το παράρτημα Α θα έπρεπε να επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο αφού δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια. Διαφορετικά για άλλη χρήση πέρα της τακτοποίησης ισχύει ότι προαναφέρθηκε παραπάνω.

3) Στην συγκεκριμένη περίπτωση θεωρούμε ότι δεν χρειάζεται να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας. Αρκεί μια αιτιολόγηση στην τεχνική έκθεση διότι προφανώς και εμπίπτει στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

**1700. Σε κληροτεμάχιο, εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτιο και οικοδομήσιμο βρίσκεται διώροφο κτίσμα, τμήμα του οποίου έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (με ολοκληρωμένη την γ' φάση - απόφαση Νομάρχη) ενώ ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 για το υπόλοιπο τμήμα. Ύστερα από τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος διαπιστώθηκε ότι δεν έχει εφαρμοστεί ακριβώς η διανομή για το τεμάχιο με αποτέλεσμα να μην έχει οριοθετηθεί (περίφραξη) σωστά το γήπεδο και τμήμα του κτίσματος να βρίσκεται εκτός του εν λόγω κληροτεμαχίου και μάλιστα να μπαίνει σε δημόσιο χώρο (αδιάνοιχτος δρόμος). Σημειώνεται ότι στο τοπογραφικό διάγραμμα που συμπληρώνει την υπαγωγή στον Ν. 1337/83 δεν αναφέρεται πουθενά η διανομή και το γήπεδο φαίνεται να συνορεύει με ιδιοκτησία κι όχι με δημόσιο χώρο.**

**Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη αυθαιρεσία;**

**Μπορεί να υπαχθεί στο Ν. 4495/17 μόνο το τμήμα που βρίσκεται εντός του κληροτεμαχίου ενώ δεν αποτελεί στατικά ανεξάρτητο τμήμα;**

Εκτός σχεδίου και γ' φάση του ν.1337/1983 δεν μπορεί να ολοκληρωθεί από την στιγμή που το ακίνητο δεν έχει ενταχθεί σε σχέδιο. Το ότι υπάρχει και δεν έχει ανακληθεί η απόφαση βέβαια είναι μια άλλη ιστορία.

Από τα αναφερόμενα στην ερώτησή σας και θεωρώντας ότι δεν έχει επέλθει κάποια διοικητική πράξη που να δημιουργήσει μετέπειτα το δρόμο, η αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017 από την στιγμή που τμήμα της είναι εντός δημοσίου χώρου. Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός του κληροτεμαχίου και ας μην είναι στατικά ανεξάρτητο. Στα σχέδια θα αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση και στην τεχνική έκθεση θα γίνεται αναφορά και για το τμήμα που βρίσκεται σε δημόσιο χώρο και την αδυναμία τακτοποίησής του. Τέλος, σίγουρα και έγγραφη ενημέρωση του ιδιοκτήτη για να αποφύγουμε τα δεν ήξερα, δεν κατάλαβα κ.λπ. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

**1701. Αποθήκη που έχει ανεγερθεί προ 28/7/2011 στο δασικό τμήμα γηπέδου εκτός σχεδίου, δύναται ,σύμφωνα με την παρ. 5. β) του αρθ. 107 του ν4495/2017, να υπαχθεί στην παρ. 1. α) του άρθρου 106, και να κατεδαφιστεί ύστερα από έγκριση εργασιών κατεδάφισης της αρμόδιας ΥΔΟΜ, όπως προβλέπεται στην παρ. 5. γ) του άρθρου 107;**

**Το ερώτημα υποβάλλεται γιατί , με βάση την 54/1314 ερωταπάντηση, στο ν.4178/13 δεν υπήρχε τέτοια δυνατότητα. (Πέραν βεβαίως της διεξόδου που προτείνετε).**

Δυστυχώς η διατύπωση «ή εμπίπτουνε στην παράγραφο 2 του άρθρου 89» της παρ. 5 περ. β του άρθρου 107 του ν.4495/2017 δεν είναι σαφής κατά την γνώμη μας και θα έπρεπε να είχε διευκρινιστεί είτε με εγκύκλιο είτε να επαναδιατυπωθεί με κάποια από τις τροποποιήσεις του νόμου. Διότι είτε αναφέρεται στις κατασκευές όπου βάση της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η ένταξη στο νόμο και επιτρέπει την κατεδάφισή τους, είτε ήθελαν να παραπέμψουν στην παρ. 2 του άρθρου 82 για τα ακίνητα που δεν χρειάζεται να δηλωθούν είτε αναφέρεται στις

δηλώσεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013 όπου σε ορισμένες περιπτώσεις επιτρεπόταν η κατ' εξαίρεση βάση αυτής της παραγράφου υπαγωγή.

Στην περίπτωσης σας έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι μπορεί να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμοδίου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο και συγκεκριμένα την περ. γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, όπως ισχύει. Δυστυχώς όμως η συγκεκριμένη διάταξη θα τεθεί σε ισχύ σύμφωνα με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 δηλαδή από 15/10/2018 (ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983). Μέχρι τότε είναι σε ισχύ η παρ. 4 του άρθρου 4 του ΝΟΚ και ισχύει η απάντηση στην ερώτηση 1314. Επομένως λίγο υπομονή.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του ν.4495/17 μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1,2 (τοπικά παρατηρητήρια) και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του νόμου 4495/2017.

**1702. Πότε λήγει η προθεσμία για τη δυνατότητα υποβολής της Μελέτης Στατικής Επάρκειας σε υπαγωγές που έγιναν με το Ν.4178/13;**

Η απάντηση στην ερώτηση σας δεν δίδεται μέσω της από 20/11/2017 ανακοίνωσης στο site του ΤΕΕ (<http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495>) και η οποία αναφέρει ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της ΚΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/14-11-17), δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβλήθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης στατικής επάρκειας και Τεχνικής έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν, εντός δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του ν.4495/17 (δηλαδή μέχρι 3/11/2018), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/17.

**1703. Σε οριζόντια ιδιοκτησία δώματος 40μ<sup>2</sup> - ρετιρέ (σύμφωνα με την ΟΑ) έγινε αυθαίρετη προσθήκη 20μ<sup>2</sup>. Επομένως, το σύνολο της οριζόντια ιδιοκτησίας σήμερα είναι 60μ<sup>2</sup>. Εάν η επιφάνεια συνολικά του δώματος είναι 200μ<sup>2</sup>, υπάρχει απαλλαγή από την στατική επάρκεια (τα 20μ<sup>2</sup> μικρότερα του 20% της επιφάνειας του δώματος);**

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 που περιγράφει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας, θεωρούμε ότι η περίπτωση που αναφέρατε μπορεί να ενταχθεί είτε στην περίπτωση δ) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το 20% της επιφάνειας αυτού είτε στην περίπτωση ι) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ. και ως εκ τούτου να απαλλαχθεί από την υποβολή της μελέτης στατικής επάρκειας.

**1704. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις για μη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας δεν αναφέρεται τίποτα για τα στέγαστρα και υπόστεγα στον ακάλυπτο. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για τέτοιες ανεξάρτητες κατασκευές μη ουσιώδους σημασίας;**

Τα στέγαστρα και τα υπόστεγα στον ακάλυπτο σύμφωνα με τον ΕΑΚ ανήκουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 (κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού). Επομένως σύμφωνα με το άρθρο 1 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

**1705. Για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Υπέρβασης Δόμησης προστίθενται οι αυθαίρετοι χώροι κύριας χρήσης και υπολογίζεται το ποσοστό υπέρβασης σε σύγκριση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου / γηπέδου. Ο Συντελεστής που θα προκύψει θα χρησιμοποιηθεί και για τους χώρους βοηθητικής χρήσης ή αυτοί έχουν ΣΥΔ=1,00;**

Δείτε και την Ε/Α 1618. Θεωρούμε ότι θα έπρεπε να υπάρχει ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου. Η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του 4178 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι μετρούν μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσauxάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση πάντως ο Συντελεστής Υπέρβασης Δόμησης που έχει υπολογιστεί θα είναι ο ίδιος και για τους χώρους βοηθητικής χρήσης.

**1706. Πρόκειται να προχωρήσω σε υποβολή δήλωσης όπου ο ιδιοκτήτης του ακινήτου με ποσοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και των επ' αυτού ακινήτων είναι 50% και είναι ΑΜΕΑ (με ποσοστό αναπηρίας 82%), και το υπόλοιπο 50% ανήκει στην σύζυγό του με την οποία κάνουν κοινή φορολογική δήλωση. Το ερώτημά μου είναι αν δικαιούται και εκείνη την έκπτωση (ως πρόσωπο που επιβαρύνεται φορολογικά από τον σύζυγο).**

**Άρθρο 103 - Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού**

**1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.**

Για να διερευνήσουμε πότε ο/η σύζυγος βαρύνει φορολογικά την/τον σύζυγο ανατρέχουμε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και συγκεκριμένα στο [άρθρο 11](#) του Ν.4172/2013 όπου αναφέρεται ότι:

1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:

**α) ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,**

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β', δ' και ε' της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο "φορολογητέο" εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ' της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

- α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,
- β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

Ο νέος ΚΦΕ χρησιμοποιεί τον όρο εξαρτώμενα μέλη, αντί του όρου προστατευόμενα μέλη ή της έννοιας «πρόσωπα που θεωρείται ότι βαρύνουν τους φορολογούμενους» που χρησιμοποιούσαν οι προηγούμενες διατάξεις.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον ο σύζυγος έχει φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής δεν θεωρείται ότι επιβαρύνει φορολογικά την σύζυγο και δεν δικαιούται και αυτή την έκπτωση. Τα παραπάνω καλό είναι να ελεγχθούν και σε συνεννόηση με τον λογιστή του ιδιοκτήτη.

**1707. Τα θέματα που θα ήθελα να διευκρινιστούν αφορούν μονοκατοικία, εντός σχεδίου οικισμού, με οικοδομική άδεια του 1997 η οποία έχει εκδοθεί στο όνομα των δύο συζύγων που είναι και ιδιοκτήτες. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά στο Ε9 αναφέρεται ότι ο κάθε ένας έχει ποσοστό ιδιοκτησίας 50%. Υπάρχει συμβόλαιο αγοραπωλησίας του οικοπέδου, όπου εκεί αναφέρεται η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία του οικοπέδου πριν βγει η άδεια για το κτίριο.**

**1. Στο άρθρο 99 αναφέρεται ότι μπορεί να κάνει αίτηση μόνο ο συνιδιοκτήτης αλλά στο άρθρο 98, παρ.4 αναφέρεται ότι κάτι τέτοιο ισχύει μόνο εάν υπάρχει σύσταση Ο.Ι ή Κ.Ι. Σε αυτή την περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι θα πρέπει να γίνουν δύο αιτήσεις ή μπορεί να κάνει αίτηση μόνον ο ένας? Εάν γίνει μία αίτηση, θα την κάνει ένας από τους δύο ιδιοκτήτες και ο άλλος θα δώσει συναίνεση? Στην περίπτωση της μίας αίτησης θα γίνουν φύλλα καταγραφής ανά ιδιοκτήτη με το ποσοστό που του αντιστοιχεί? Για τις υπερβάσεις δόμησης, μπορεί να διαχωριστεί το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε ιδιοκτήτη, στην κατηγορία 3 και στις λοιπές παραβάσεις όμως όχι, θα γίνει ένα ΦΚ για την κατ. 3 και ένα για λοιπές παραβάσεις και θα πληρωθούν μία φορά, σωστά?**

**2. Στο ίδιο ακίνητο, το υπόγειο το οποίο στην άδεια φαίνεται ότι έχει καθαρό εσωτερικό ύψος 2,40μ. και η στάθμη του δαπέδου είναι σχεδιασμένη στο -1,00μ., στην πραγματικότητα έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 2,60μ. και η στάθμη του δαπέδου έχει κατασκευαστεί στο -0,40μ, δηλαδή έχει γίνει ανύψωση στάθμης υπογείου. Επίσης, εσωτερικά έχει κατασκευαστεί κουζίνα και wc, αλλά κατά τα άλλα δεν έχει αλλάξει η χρήση του, που ήταν αποθήκη - γκαράζ. Είναι σωστό να υπολογίσω το πρόστιμο με υπέρβαση δόμησης χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης κατά το Αρθ. 100, παρ. 7 (αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος) και την υπέρβαση ύψους με αναλυτικό? Επίσης εξωτερικά, έχουν γίνει κάποιες διαμορφώσεις με κηπευτικό χώμα ώστε να μειωθεί το ύψος από το διαμορφωμένο έδαφος μέχρι την κάτω επιφάνεια της οροφής του υπογείου, το γεγονός όμως ότι έχει κατασκευαστεί κουζίνα και wc αλλάζει την χρήση του χώρου σε κύρια βάσει ΓΟΚ '85, σωστά? Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να δηλωθεί το υπόγειο σαν χώρος κύριας χρήσης στον ΕΝΦΙΑ? Στο μέλλον θα μπορέσουν, αν θελήσουν να κάνουν εσωτερική διαρρύθμιση και το χρησιμοποιήσουν σαν κατοικία?**

**3. Ως προς την στατική επάρκεια, το κτίριο είναι κατηγορίας Σ2, αλλά αν θεωρήσουμε ότι είναι ξεμπάζωμα υπογείου δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας εάν το 75% των περιμετρικών τοίχων είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα ή μπατική οπτοπλινθοδομή. Πώς αποδεικνύεται ο τρόπος κατασκευής, θα πρέπει να γίνουν τομές στην τοιχοποιία?**

1. Είναι απλή η περίπτωση και δεν καταλαβαίνω το λόγο που έχετε μπει σε αυτή την λογική που περιγράφεται στο ερώτημά σας. Προφανώς θα γίνει μία αίτηση στην οποία θα δηλωθούν και οι δύο συνιδιοκτήτες. Ο ένας θα υπογράψει την ΥΔ ανάθεσης, την ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β και ο άλλος θα δώσει μια ΥΔ συναίνεσης. Θα γίνουν τόσα φύλλα καταγραφής όσα πιστεύετε ότι απαιτούνται για να δηλωθούν οι υπερβάσεις χωρίς να υπολογισθεί η αναλογία με βάση το ποσοστό του κάθε συνιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται μόνο σε περίπτωση ύπαρξης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (άρθρο 100 παρ. 2 του ν.4495/17) και σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

2. Σχετικά με την ανύψωση του κτιρίου διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (άρθρο 100 παρ. 10)

- Εάν δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής λόγω της ανύψωσης του κτιρίου το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- Εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους 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.
- 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.

Επειδή η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων και επειδή στην συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχουν εγκαταστάσεις για wc και κυρίως για κουζίνα κατά τη γνώμη μας θεωρείται κατοικία. Υπάρχει και σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών. Όπως σωστά αναφέρεται το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΔ κύριων χώρων αφού πλέον δεν μπορεί να θεωρηθεί υπόγειο λόγω της ανύψωσης και όχι με χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης της παρ. 7 του άρθρου 100. Όσον αφορά τον ΕΝΦΙΑ, προφανώς και θα πρέπει να γίνει διόρθωση του Ε9 ώστε ο χώρος να δηλωθεί ως κύριας χρήσης.

Με βάση την κείμενη νομοθεσία και συγκεκριμένα το άρθρο 41 του ν.4495/17, εφόσον ο χώρος που ήταν με βάση την άδεια υπόγειος δηλωθεί σαν κατοικία, μπορεί να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων.

Οι εξωτερικές διαμορφώσεις θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Στην συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε ανύψωση της στάθμης, επομένως θεωρούμε πως δεν μπορεί να γίνει χρήση της περ. 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, διότι δεν αφορά υπόγειο που ξεμπαζώθηκε. Δείτε εάν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την περ. ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης είτε διαφορετικά την 3<sup>η</sup> παράγραφο του άρθρου 3 (συμβουλή να λάβετε την γνώμη ενός έμπειρου πολιτικού μηχανικού στα στατικά)

#### **1708. Παρακαλώ για τη γνώμη σας για τα παρακάτω θέματα:**

**Α. Κατασκευάστηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή Βιοτεχνικός Χώρος και το 1997 έγινε αυθαίρετα διαχωρισμός του (Αλλαγή διαμερισμάτωσης) και συστάθηκε στο χώρο αυτό οριζόντια ιδιοκτησία. Στην μία οριζόντια ιδιοκτησία "Β" με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 33%, έγινε ταυτόχρονα με την σύσταση και αλλαγή χρήσης σε εμπορική χρήση. Το αρχικό εμβαδόν με χρήση βιοτεχνίας, της ιδιοκτησίας "Β" σύμφωνα με την άδεια είναι 590μ<sup>2</sup> (νόμιμο περίγραμμα), στην οποία έγιναν αυθαίρετες επεκτάσεις πριν από 31/12/1982 συνολικού επιπλέον εμβαδού 30μ<sup>2</sup>. Η αναλογία της ιδιοκτησίας αυτής στην επιτρεπόμενη δόμηση εμπορικής χρήσης από τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης είναι  $600 \times 33\% = 198\mu^2$ .**

**Η δήλωση θα περιλαμβάνει**

1. Ένταξη 30μ<sup>2</sup> σαν βιοτεχνία με παλαιότητα προ 31/12/1983. Αλλαγή χρήσης με συντελεστή τετραγωνιδίων  $1,4 \text{ εμβαδού } 590 + 30 - 198 = 422\mu^2$  με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης  $1,0 \text{ } 30/198 = 15\%$ , και μία λοιπή παράβαση για την διαμερισμάτωση, ή
2. Ένταξη 30μ<sup>2</sup> σαν εμπορική χρήση με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης  $1,0 \text{ } 30/198 = 15\%$ ,. Αλλαγή χρήσης με συντελεστή τετραγωνιδίων  $1,4 \text{ εμβαδού } 590 - 198 = 392\mu^2$  με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης  $1,0 \text{ } 0/198 = 0\%$ , και μία λοιπή παράβαση για την διαμερισμάτωση ;

**Β. Στην προαναφερόμενη Βιοτεχνία η οποία κατασκευάστηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή σε αγροτεμάχιο εμβαδού 3.824,00μ<sup>2</sup>, η άδεια χορηγήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 6 (ανέγερσις οικοδομών επί**

γηπέδων εχόντων πρόσωπο επί τμημάτων Επαρχιακών οδών) του ΠΔ/23-10-28 (ΦΕΚ-231/Α/4-11-28), όπως ίσχυε τότε, χωρίς να γίνει χρήση κάποιας παρέκκλισης με την έννοια που περιγράφεται στο παραπάνω ΠΔ.

Η ερώτηση είναι αν από μόνο του το άρθρο 6 του ΠΔ/23-10-28 (ΦΕΚ-231/Α/4-11-28) είναι παρέκκλιση, η οποία σχετίζεται με την λέξη «παρέκκλιση» που αναφέρεται στο κείμενο «βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση» της παραγράφου 7 του άρθρου 100 του Ν4495/17. Ακόμη στην διατύπωση της παραγράφου 7 του άρθρου 100 του Ν4495/17, αναφέρεται «όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία». Φαντάζομαι ότι η αλλαγή χρήσης με συντελεστή αλλαγής χρήσης εφαρμόζεται και στην αλλαγής χρήσης από βιομηχανία σε εμπορική χρήση (κατάστημα), και όχι μόνο σε κατοικία.

Α. Επειδή η διάταξη του αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13 θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38). Στην περίπτωση σας έχουμε σε αγροτεμάχιο εμβαδού 3824,00 τ.μ. κατασκευασμένο βιοτεχνικό κτίριο σύμφωνα με το ΠΔ/23-10-28. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (ΠΔ/24-5-85 ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) θα μπορούσε να δομηθεί μέγιστη επιφάνεια εμβαδού 600 τ.μ. για εμπορική χρήση.

Αρα στην οριζόντια ιδιοκτησία Β με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 33% αντιστοιχεί δόμηση για εμπορική χρήση  $33\% \times 600 \text{ τ.μ.} = 198 \text{ τ.μ.}$  όπως σωστά αναφέρετε. Το αρχικό εμβαδόν με χρήση βιοτεχνίας της ιδιοκτησίας Β σύμφωνα με την άδεια είναι 590 τ.μ. (νόμιμο περίγραμμα) και αυθαίρετη επέκταση 30 τ.μ..

Η σωστή δήλωση για την ιδιοκτησία Β θα περιλαμβάνει:

- 1) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια των 198 τ.μ. που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση (Βιοτεχνικός χώρος) σε κύρια (εμπορική χρήση) και δεν αντίκειται ως προς το μέγεθος στις ισχύουσες διατάξεις. Εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ θα δηλωθεί μια λοιπή παράβαση διαφορετικά εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του ν.4495/17 (αναλυτικός προϋπολογισμός)
- 2) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια  $590 - 198 = 392 \text{ τ.μ.}$  που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης.
- 3) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια 30 τ.μ. με ΥΔ κύριων χώρων, ΥΚ και οποιαδήποτε επιπλέον επιλογή απαιτείται.
- 4) 1 Φ.Κ. με επιλογή της διαφορετικής διαμερισμάτωσης (δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως λοιπή παράβαση πλέον λόγω της ύπαρξης επιπλέον υπερβάσεων στην δήλωση όπως γινόταν με το ν.4178/13)

Για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης για τα Φ.Κ. 2 και 3 θα επιλεγεί άνω του 200%, το οποίο προκύπτει από την σχέση  $(392 + 30) / (600 * 33\%) = 213,13\%$

Β. Η συγκεκριμένη διάταξη αφορά οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης. Οι δυο περιπτώσεις που αναφέρονται στο νόμο είναι μερικά παραδείγματα που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη διάταξη και όχι τα μοναδικά στα οποία εφαρμόζεται. Η λέξη παρέκκλιση που αναφέρεται στην παρ. 7 του αρθ. 100 το ν.4495/17 αφορά την πρόβλεψη του ΠΔ/24-5-85 για την εκτός σχεδίου δόμηση σε βιομηχανικά κτίρια να δοθεί υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται παρέκκλιση για από τους όρους δόμησης που καθορίζει.