

**2794.** Έχω περίπτωση που πελάτης μου μαζί με άλλους 2 συνιδιοκτήτες έβγαλε άδεια και κατασκεύασε ισόγεια οικοδομή επί οικοπέδου, στην οποία έγινε έπειτα σύσταση 6 οριζοντίων ιδιοκτησιών (εκ των οποίων 2 του ανήκουν, και από άλλες 2 οριζ. ιδιοκτησίες στον καθένα από τους υπόλοιπους δύο ιδιοκτήτες). Επίσης κατακρατήθηκε και ποσοστό για δικαίωμα υψούν για κάθε έναν από τους τρεις ιδιοκτήτες. Έπειτα έγινε προσθήκη ορόφου με νέα άδεια. Η σύσταση δεν τροποποιήθηκε αλλά έμεινε στην αρχική της μορφή, ως ότι υπάρχει μόνο ισόγειος όροφος.

Στην πράξη σήμερα που έρχομαι να τακτοποιήσω, ούτε τα σχέδια της οικοδομικής άδειας, ούτε της σύστασης αντιπροσωπεύουν την πραγματικότητα. Έχουν γίνει τόσο επεκτάσεις του περιγράμματος των ορόφων προς κοινόχρηστους χώρους του οικοπέδου, αλλά και ανταλλαγές εμβαδών μεταξύ των οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Τι κάνω σε αυτή την περίπτωση; Έχω διαμερισματοώσεις και υπερβάσεις Κ.Χ;

Για να ορίσω ποια είναι η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, λόγω της διαφορετικής διάταξης των διαμερισμάτων πρέπει να κάνω την Πυθία. Τι μπορώ να κάνω σε αυτό; Συμβολή Συμβολαιογράφου;

Ακόμη στον ένα ιδιοκτήτη στην πράξη οι δυο οριζόντιες συγχωνεύθηκαν σε μία. Εκεί πως θα δηλώνονται οι παραβάσεις, αφού στην πράξη η μία οριζόντια από τις δύο εξαφανίστηκε (δεν τις χωρίζει κάποια μεσοτοιχία);

Τέλος μπορεί να θεωρηθεί ότι μετά την έκδοση της οικοδομικής άδειας προσθήκης ορόφου, ότι αυτό αποτελούσε την υλοποίηση του δικαιώματος υψούν και άρα μπορεί να καταγραφούν οι παραβάσεις του ορόφου αυτού ως παραβάσεις των τριών νέων οριζοντίων ιδιοκτησιών - εννοώ τα 3 νέα διαμερίσματα που δημιουργήθηκαν στο νέο ανώτερο όροφο (παρότι δεν έγινε τροποποίηση της σύστασης και καταγραφή των νέων οριζοντίων ιδιοκτησιών που δημιουργήθηκαν στο νέο όροφο) ή είναι αυτό λάθος;

Η καλύτερη λύση για την περίπτωσή σας είναι η υποβολή μίας κοινής δήλωσης υπαγωγής για όλο το ακίνητο αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης. Έπειτα, θα πρέπει οι ιδιοκτήτες να προβούν σε τροποποίηση της σύστασης ώστε αυτή να ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση.

Η διαμερισμάτωση δηλώνεται για κάθε όροφο ξεχωριστά. Άρα, θα δηλώσετε σε δύο φύλλα καταγραφής από μία.

**2795. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2783,**

**A.** ποια διάταξη νομοθετική ορίζει τη δήλωση της μετακίνησης του κτηρίου σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής και όχι στο ίδιο με τις άλλες μικρές ή λοιπές παραβάσεις;

**B.** Μήπως η μετακίνηση των ανοιγμάτων (χωρίς αλλαγή των διαστάσεων αυτών) δεν επιφέρει καμία εργασία και απλά δηλώνονται στην τεχνική έκθεση ως παράβαση χωρίς προϋπολογισμό;

A) Όσα Φ.Κ. με επιλογή της Κατηγορίας 3 (μικρές παραβάσεις) και να δηλωθούν σε μία υπαγωγή, το πρόστιμο είναι το ίδιο (παράβολο 250 €).

Σχετικά με τις λοιπές παραβάσεις, και την διάταξη που αναφέρει ότι:

*«Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ.5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ (γίε), για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.»*,

η προσωπική μας γνώμη είναι ότι δεν έχει εφαρμογή για την περίπτωση γιδ (μετακίνηση κτιρίου).

Επίσης, στις περισσότερες περιπτώσεις ο υπολογισμός της μετακίνησης του κτιρίου με αναλυτικό προϋπολογισμό θα οδηγούσε σε μεγαλύτερο πρόστιμο από αυτό της Κατηγορίας 3.

B) Η γνώμη μας είναι πως όχι. Θα δηλωθούν - υπολογισθούν οι αντίστοιχες εργασίες που υπάρχουν στον αναλυτικό προϋπολογισμό του Παραρτήματος Β.

**2796. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2781,**

**A.** Σε ποιον έλεγχο αναφέρεστε στην περίπτωση (Γ);

**B.** Στέγαστρο το οποίο στηρίζεται στη μία του πλευρά με κολώνες στον περιβάλλοντα χώρο και από την άλλη του πλευρά στο δοκάρι της κατοικίας (άρα υπάρχει στατική εξάρτηση με την κατοικία) και έχει εμβαδό 20τ.μ., το οποίο δηλώνεται ως λοιπή παράβαση στη δήλωση αυθαιρέτου και ταυτόχρονα δηλώνεται μετατροπή Η/Χ

της κατοικίας σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) με εμβαδό 7τ.μ., ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι το σωστό:

(i) απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών

(ii) απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας μόνο για το στέγαστρο

(iii) απαιτείται μόνο τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου για το σύνολο των αυθαιρέτων, διότι ο Η/Χ απαλλάσσεται από τη ΜΣΕ σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 2 της ΥΠΕΚ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 Υπουργικής απόφασης και το στέγαστρο έχει εμβαδό μικρότερο των 25τ.μ. (παρ. (ι) του άρθρου 2 της Υπουργικής απόφασης

(iv) απαιτείται μόνο τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου για το σύνολο των αυθαιρέτων, διότι από την κοινή λογική (χωρίς υπολογισμούς), το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% (παρ. ια του άρθρου 2 της Υπουργικής Απόφασης), δεδομένου και του μεγέθους της νόμιμης βάσει Ο.Α. κατοικίας (π.χ. με υπόγειο, ισόγειο, όροφος, στέγη εμβαδού 100τ.μ. σε κάθε στάθμη)

Α) Αυτόν της περίπτωσης ια, του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 - 11.5.2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, όπου αναφέρει ότι:

«ια. το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο».

Β) Και το (iii) και το (iv) σκεπτικό είναι σωστά.

**2797. Στο άρθρο 96 παρ. γ περ. γιδ) του ν.4495/17 αναφέρεται: αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται, κατ' εξαίρεση των όσων ορίζονται στην παρ.10 του Αρθ-42, η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου.**

**Ποιο το νόημα της ενημέρωσης φακέλου :**

**α) υπαγάγουμε το κτίριο στην περ. γιδ) και δεν ενημερώνουμε τον φάκελο για την ΗΤΚ**

**β) υπαγάγουμε το κτίριο στην περ. γιδ) και ενημερώνουμε υποχρεωτικά τον φάκελο για την ΗΤΚ**

**γ) ενημερώνουμε τον φάκελο για την ΗΤΚ και δεν υπαγάγουμε το κτίριο στην περ. γιδ)**

**Προφανώς η ενημέρωση εννοείται στο τοπογραφικό και ΔΚ.**

Η απάντηση που σας δίνουμε προκύπτει από το σύστημα e-Άδειες, όπου εάν επιλεγεί η πράξη ενημέρωσης οικοδομικής άδειας, στην καρτέλα «Έλεγχου/ Επιμέρους περιπτώσεις/ Εγκρίσεις Φορέων», στις επιμέρους περιπτώσεις υπάρχει η επιλογή «Ενημέρωση λόγω υπαγωγής αυθαιρέτου στην Κατηγ. 3 (περ. γιδ) αρθ. 96, Ν. 4495/2017», όπου ζητάει τα στοιχεία υπαγωγής.

Άρα, γίνεται υπαγωγή στην Κατηγορία 3 και έπειτα ακολουθεί η ενημέρωση του φακέλου ώστε να μπορεί να γίνει η ΗΤΚ.

**2798. Οι επιφάνειες των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό συμμετέχουν στον υπολογισμό της Κατηγορίας ΚΑΙ στον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων; Αναφέρομαι στον υπολογισμό του ποσοστού της ΥΚ.**

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Επίσης, δεν επιλέγονται συντελεστές υπέρβασης.

Οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

**2799. Γενική ερώτηση. Καλούμαι να κάνω ΗΤΚ σε οικοδομή που έχει γίνει παλαιότερα ένταξη σε νόμο περί αυθαιρέτων από άλλο συνάδελφο (ο οποίος μπορεί να έχει αποχωρήσει από την ενεργό δραστηριότητα) και διαπιστώνω σφάλματα και παραλήψεις άλλοτε προφανή από τα έντυπα (π.χ. λάθος τιμή ζώνης) και άλλοτε μη προφανή (σφάλμα μέτρησης διάστασης, πλημμελής αιτιολόγηση χρόνου κατασκευής κλπ). Θεωρώ ότι καλώς έχουν και συνεχίζω ή επανέρχομαι και διορθώνω με συμπληρωματικά πρόστιμα κλπ; Τι γίνεται με τον καταμερισμό ευθυνών;**

Είναι γεγονός ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να συμπληρώσουν την ΗΤΚ σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώσουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Η γνώμη μας για τέτοιες περιπτώσεις είναι να γίνει διόρθωση της δήλωσης, όσο ακόμη δίνεται αυτή η δυνατότητα, και έπειτα να συμπληρωθεί η ΗΤΚ.

**2800. Το εξεταζόμενο οικόπεδο περιέχει βιομηχανική εγκατάσταση σε εκτός σχεδίου περιοχή, η οποία περιλαμβάνει κτίρια, στέγαστρα, δεξαμενές, σιλό, εμπορευματοκιβώτια (container) και μονάδες Η/Μ σε διάφορα σημεία του οικοπέδου. Οι απορίες αφορούν κτίρια και κατασκευές προ του 2011, οπότε θεωρείστε δεδομένο ότι υπάγονται στο νόμο 4495/17.**

**1.** Για κτίριο με διαφορετική διαμερισμάτωση στο ισόγειο από αυτή που προέβλεπε η οικοδομική άδεια, η αυθαιρεσία αυτή μπορεί να ενταχθεί στην κατηγορία 3, έτσι ώστε να αποφευχθεί και η μελέτη στατικής επάρκειας;

**2.** Μονάδες Η/Μ (ηλεκτρομηχανολογικός εξοπλισμός), σιλό και εμπορευματοκιβώτια (container) που υπάρχουν στην εγκατάσταση πώς περιλαμβάνονται στη δήλωση; Μπορώ να τα συμπεριλάβω με αναλυτικό προϋπολογισμό υπολογίζοντας την επιφάνεια τους (για κάθε πλευρά) δεδομένου ότι είναι μεταλλικά; Απαιτούν μελέτη στατικής επάρκειας π.χ. τα container;

**3.** Σε περίπτωση αναλυτικού προϋπολογισμού πως θα ενταχθεί το υπολογισθέν πρόστιμο στη δήλωση; Πρέπει να δημιουργηθεί ξεχωριστό φύλλο καταγραφής;

**4.** Τα στέγαστρα τα οποία λειτουργούν ως αποθηκευτικοί χώροι μπορούν να θεωρηθούν κατηγορίας σπουδαιότητας Σ1, έτσι ώστε να αποφευχθεί και η μελέτη στατικής επάρκειας;

**5.** Οι ιδιοκτήτες της εγκατάστασης θέλουν να προχωρήσουν σε έκδοση νέας οικοδομικής άδειας. Δεδομένου ότι για να εκδοθεί πρέπει η εγκατάσταση να είναι νόμιμη στο σύνολό της (αυτός είναι και ο σκοπός της τακτοποίησης άλλωστε) σε ποιο στάδιο πρέπει να φτάσει η δήλωση και τι ποσοστό προστίμου πρέπει να πληρωθεί, ώστε να μπορεί να εκδοθεί νέα πράξη;

**6.** Δεδομένου ότι η δήλωση βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής από τις 9/12/2019 από άλλο συνάδελφο μηχανικό ο οποίος παραιτήθηκε της δήλωσης υπάρχει απαίτηση έκδοσης Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου;

**7.** Επιπρόσθετα ο προηγούμενος μηχανικός έχει εντάξει μια παράβαση στην κατηγορία 5 και το πρόστιμο έχει εξοφληθεί. Πρέπει να γίνει κάποια τροποποίηση σε αυτό ή το αφήνω ως έχει;

1) Όχι. Οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 αναφέρονται αναλυτικά στο άρθρο 96. Η διαφορετική διαμερισμάτωση (παρ. 8 - άρθρο 100) αποτελεί ξεχωριστή παράβαση και δηλώνεται στο ΦΚ τσεκάροντας την αντίστοιχη επιλογή. Ελέγξτε απλά στην περίπτωση σας, μήπως αντί για διαφορετική διαμερισμάτωση έχετε διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 – άρθρο 100).

2) Οι μονάδες Η/Μ, εφόσον δεν πρόκειται για κλειστά κτίρια, και τα σιλό θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό. Σχετικά με τα container, εφόσον χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων, θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να τακτοποιηθούν.

Για τα σιλό σίγουρα θα πρέπει να εκπονηθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Για τα container, εφόσον χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων, δεν απαιτείται.

3) Στο ΦΚ συμπληρώνεται ο αντίστοιχος αριθμός λοιπών παραβάσεων. Ο Προϋπολογισμός υπολογίζεται 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. Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω.

4) Εάν είναι στατικά ανεξάρτητες κατασκευές, τότε μπορούν σύμφωνα με τον ΕΑΚ να θεωρηθούν κατηγορίας σπουδαιότητας Σ1.

5) Σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής και να έχει εξοφληθεί το 30% του προστίμου (παρ. 6 – άρθρο 107).

6) Επειδή η υπαγωγή έχει γίνει πριν τις 30 Σεπτεμβρίου 2020, η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται ΗΤΚ.

7) Επειδή η υπαγωγή έχει γίνει πριν τις 30 Σεπτεμβρίου 2020 δεν υπάρχει πρόβλημα για την επιλογή της Κατηγορίας 5.

**2801. Έχω ένα κτίριο εντός σχεδίου το οποίο αποτελείται στην άδεια από ισόγειο ΚΧ και υπόγειο ΒΧ.**

**Το υπόγειο έχει ξεμπαζωθεί και είναι χώρος κύριας χρήσης με πρόσβαση από εσωτερική σκάλα και εξωστόθυρες στον ακάλυπτο αποκλειστικής χρήσης.**

**1.Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης και της κατηγορίας σύμφωνα με τον 4759 άρθρο 80 "υπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα εκτός από επιφάνειες εντός περιγράμματος κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν αποτελούν αυτοτελείς χώρους όπως σοφίτες, εσωτερικούς εξώστες και υπόγεια."**

**2. Αντίστοιχα η εγκύκλιος 2 αναφέρεται στην ίδια περίπτωση "συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσauξάνουν το συντελεστή δόμησης με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές."**

**Ερωτήσεις:**

**1.Καθώς είναι εντός περιγράμματος συμπεριλαμβάνεται πράγματι στο άρθρο αυτό του 4759 και εξαιρείται από την προσμέτρηση στο ποσοστό υπέρβασης για έλεγχο κατηγορίας άσχετα με το ότι ξεμπαζώθηκε και πλέον δεν αποτελεί υπόγειο χώρο;**

**2.Προς τον ακάλυπτο έχει μπαλκονόπορτες. Συνεχίζει να θεωρείται μη αυτοτελής χώρος ώστε να συμπεριληφθεί στην παραπάνω διάταξη.**

1) Εάν έχει κατασκευαστεί στην προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια στάθμη, η γνώμη μας είναι, ότι δεν πρέπει να ληφθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, παρόλο που έχει ξεμπαζωθεί.

2) Προφανώς, η απάντηση στο ερώτημα είναι Ναι. Συνεχίζει να θεωρείται μη αυτοτελής χώρος.

**2802. Σε μια 3-οροφη οικοδομή σε επικλινές οικόπεδο με άδεια του 1987 (άρα με το ΓΟΚ) στην στάθμη «ισογείου – ημιυπόγειου» προβλεπόταν μια υπόγεια αποθήκη (οριζόντια ιδιοκτησία με χιλιοστά επί του οικοπέδου αλλά εκτός ΣΔ) και στο υπόλοιπο τμήμα της κάτοψης ένα ισόγειο διαμέρισμα και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Η υπόγεια αυτή αποθήκη έγινε από την αρχή κατοικία και έχει εμβαδόν 55,20τ.μ. (> 50τ.μ. κατηγορία 5)**

**Λόγω του επικλινούς εδάφους οι τρεις πλευρές της κατοικίας είναι εντός εδάφους και συνεπώς ένα τμήμα εμβαδού 20,50τ.μ. της κατοικίας θεωρείτε υπόγειο όπως φαίνεται στην κάτοψη που συνυποβάλω. Σήμερα σύμφωνα με τον ΝΟΚ Ν.4067 αρθ.11 παρ. 6 ι) το 50% υπογείου που έχει κύρια χρήση και αποτελεί λειτουργικό προσάρτημα αυτοτελούς κατοικίας δεν προσμετράτε στον ΣΔ. δηλαδή για την περίπτωση μας τα  $20,50 \times 0,50 = 10,25 \tau.μ.$**

**Το ερώτημα είναι εάν μπορώ να πω ότι η συνολική δόμηση είναι  $55,20 - 10,25 = 44,95 \tau.μ.$  < 50,00τ.μ. αρά κατηγορία 4 και εάν ναι πως θα δηλωθούν τα μέτρα δηλ. εάν τα 20,50τ.μ. θα πάρουν μειωτικό συντελεστή 0,30.**

Στην περίπτωσή σας, η ΥΔ είναι 55,20 τ.μ. > 50 τ.μ. και άρα Κατηγορία 5. Το τι εμβαδόν θα προσμετρηθεί για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 είναι κάτι διαφορετικό.

Τέλος, επειδή πλέον ο χώρος (ισόγεια κατοικία και υπόγεια αποθήκη με βάση την άδεια) είναι πλέον ενιαίος λειτουργικά, δεν δύναται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή, αφού δεν θεωρείται πλέον ως υπόγειος.

**2803.** Πρόκειται για γραφείο ορόφου τετραώροφης οικοδομής με Ο.Α. έτους 2006. Στον όροφο έχει πραγματοποιηθεί διαφορετική διαμερισμάτωση που επηρεάζει όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και τους κοινόχρηστους χώρους του. Η εν λόγω διαφορετική διαμερισμάτωση αποτυπώνεται στο σχέδιο κάτοψης τυπικού ορόφου που προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών το έτος 2008.

Επιπλέον όμως, και σε αντίθεση τόσο με την κάτοψη της οικοδομικής άδειας όσο και με την κάτοψη που προσαρτάται στα συμβόλαια, το κτίριο διαθέτει γυάλινη όψη πάχους 18εκ. που έχει τοποθετηθεί εκτός του νόμιμου περιγράμματός του.

- Θα ήθελα αρχικά να επιβεβαιώσω πως δεδομένου ότι η διαμερισμάτωση έχει αποτυπωθεί στα συμβόλαια, για την τακτοποίησή της δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών των λοιπών διαμερισμάτων.

- Έπειτα, θα ήθελα την γνώμη σας σχετικά με τον τρόπο τακτοποίησης της γυάλινης πρόσοψης. Θα μπορούσε να τακτοποιηθεί ως λοιπή παράβαση ή θα πρέπει να υπολογιστεί ως υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Για την τακτοποίησή της απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών ιδιοκτητών;

1) Από την στιγμή που η σύσταση έχει γίνει με την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται να ληφθεί συναίνεση.

2) Θεωρούμε ότι η καλύτερη λύση θα ήταν μια ενιαία δήλωση για τα κοινόχρηστα και κοινόκτητα και εκεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η γυάλινη όψη.

**2804.** Έχω περίπτωση αυθαίρετης διαμόρφωσης πυλωτής σε κατοικία και αυθαίρετης ανεξάρτητης αποθήκης  $E=20\mu 2$  στον ακάλυπτο, τα οποία υπήχθησαν στις διατάξεις του ν.4178/13. Τα δεδοτα αυτών κατετάγησαν στην κατηγορία Υ. Σήμερα πρόκειται να μεταβιβαστεί το ακίνητο και απαιτείται Η.Τ.Κ.

**Ερώτημα:** απαιτείται σύνταξη Μ.Σ.Ε.;

**Μήπως οι εξαιρέσεις που αναφέρονται στο άρθρο 2 της υπεν/δαοκα/19409/1507 καλύπτουν και τα αυθαίρετα που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4178/13, άρα στην περίπτωση μου δεν απαιτούνται Μ.Σ.Ε.;**

Η γνώμη μας είναι ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαίρετου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

**2805.** Αναφορικά με Παράβαση πλάγιων αποστάσεων θα ήθελα να με ενημερώσετε αρχικά αν αφορά και το πίσω όριο οικοπέδου, καθώς δεν το αναφέρει η νομοθεσία.

Έχω περίπτωση Οικ. Άδειας στην οποία το διώροφο κτίριο κατασκευής 1962 είναι σε επαφή με μπροστά κ πλαγία όρια και απόσταση Δ από το πίσω όριο του οικοπέδου σε όλο το μήκος του (τετράγωνη κάτοψη - μεσαίου οικοπέδου). Η παράβαση που υλοποιήθηκε είναι αποθήκη κατ' επέκταση του ισογείου (σημερινό σχήμα κτιρίου μορφής Γ) εντός του Δ και σε επαφή με το ένα πλάγιο όριο και με μέρος από το πίσω όριο. Σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία ΝΟΚ\_αρ.14 το κτίριο επιτρέπεται να εφάπτεται σε πίσω κ πλάγια όρια. Καθώς ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων για τον υπολογισμό του προστίμου συγκρίνεται με σημερινούς όρους δόμησης, είναι ορθό να δηλώσω στο φύλλο καταγραφής μόνο υπέρβαση κάλυψης κ δόμησης χωρίς παραβίαση πλάγιων αποστάσεων;

Η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων αφορά και το πίσω όριο.

Εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή, με βάση τους σημερινούς όρους δόμησης, δεν παραβιάζει πλάγια απόσταση δεν θα επιλεγεί η αντίστοιχη επιλογή υπέρβασης.

**2806. 1.** Πρόκειται για διώροφο κτίριο με 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες για το οποίο υπάρχει στέλεχος αδειας του 1966 αλλά δεν βρέθηκαν τα σχέδια στην Πολεοδομία. Έχω προχωρήσει σε ρύθμιση του Ν.4495 για κάθε όροφο ξεχωριστά ως Κατηγορία 1. Δεν επέλεξα να κάνω ανασύσταση φακέλου. Το θεωρείτε λάθος ή με αφήνει

κανονικά ο νόμος να το κάνω; Στις δηλώσεις επέλεξα «ΟΧΙ» στην ύπαρξη της ΟΑ ωστόσο στην Τεχνική Έκθεση θα αναφέρω την πραγματικότητα.

2. Στις παραπάνω δηλώσεις πρέπει να βάλω και λοιπές παραβάσεις; Πχ. για το εξωτερικό κλιμακοστάσιο, εγκατάσταση αποχέτευσης κλπ; Αν ναι μπαίνουν στο ίδιο φύλλο καταγραφής της Κατηγορίας 1 και στις 2 δηλώσεις απλά γράφοντας «1» στις λοιπές παραβάσεις;

3. Επιπλέον υπάρχει μια εξωτερική ισόγεια αποθήκη 30 τμ η οποία αποτελεί κοινόχρηστο χώρο. Πρέπει να γίνει 3η δήλωση (με όλους τους ιδιοκτήτες) για την τακτοποίησή της ή μπορώ να την περάσω στις 2 προηγούμενες ως λοιπή παράβαση για τον καθένα; Είναι κι εκείνη προ του 75. Αν, πρέπει να κάνω ξεχωριστή δήλωση θα είναι κατηγορία 1 και ως χρήση τι επιλέγω; Άλλη κατοικία;

4. Σύμφωνα με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας υπάρχει μελλοντικός 3ος όροφος και δικαίωμα υψούν μελλοντικών ορόφων υπέρ του 3ου ορόφου. Πρέπει να κάνω κάποια δήλωση γι' αυτά;

**Οι ιδιοκτήτες θέλουν να κάνουν μεταβίβαση στα παιδιά τους.**

1) Δεν θεωρούμε ότι είναι κάτι που το απαγορεύει ο νόμος. Αντιθέτως, σε αρκετές Ε/Α προτείνουμε την συγκεκριμένη λύση για αυθαίρετα Κατηγορίας 1.

2, 3) Θα πρέπει να γίνει και μια τρίτη δήλωση για τις αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων και εγκαταστάσεων. Θα επιλεγεί Κατηγορία 1, επικρατούσα χρήση άλλη κατοικία και θα δηλωθούν όλοι οι ιδιοκτήτες.

4) Όχι

**2807. Στο εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης αλλά και στην αντίστοιχη Κάτοψη Πυλωτής / Προσθήκης Υπογείου της Αναθεώρησης Οικοδομικής Άδειας διώροφης οικοδομής με πυλωτή και υπόγειο, εμφανίζεται αποθηκευτικός χώρος προσθήκης Υπογείου ο οποίος βρίσκεται στο ίδιο επίπεδο με την Πυλωτή. Ο χώρος αυτός συνιστά ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία και διαμορφώθηκε εκ κατασκευής σε διαμέρισμα, άνωθεν δε αυτού υφίσταται πατάρι που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα μόνο με τον κάτωθεν αυτού χώρο.**

1. Τόσο ο χώρος αυτός όσο και το πατάρι θα επιβαρυνθούν με υπέρβαση δόμησης και δύναται να λάβουν μειωτικό συντελεστή;

2. Ο χώρος αυτός, όπως και το πατάρι έχουν μικρή προσθήκη κατ' επέκταση η οποία όμως καλύπτεται από το νόμιμο περίγραμμα του Α' Ορόφου οπότε εκτιμώ ότι η επέκταση αυτή δεν θα επιβαρυνθεί με υπέρβαση κάλυψης

3. Από τη στιγμή που ο χώρος αυτός αλλά και το πατάρι δεν έχουν νόμιμο περίγραμμα έδρασης (λόγω της μικρής προσθήκης κατ' επέκταση) θα θεωρηθεί ολόκληρο το εμβαδόν του παταριού θεωρείται αυθαίρετο και όχι μόνο το καθαρό εμβαδόν του;

4. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας είναι πολύ μικρό και το εμβαδόν που της αναλογεί δεν αντιστοιχεί στο εμβαδόν της σύστασης. Μπορεί ο προσδιορισμός του συντελεστή υπέρβασης δόμησης να γίνει με βάση το εμβαδόν της σύστασης;

5. Για τη ρύθμιση του παταριού και την τροποποίηση της σύστασης απαιτείται συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών της οικοδομής;

1) Το πατάρι εφόσον δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30. Το υπόγειο, σύμφωνα με την άδεια, εφόσον δύναται να θεωρηθεί χώρος υπόγειος στην πράξη δηλαδή πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50. Διαφορετικά δεν λάβει κανέναν μειωτικό συντελεστή.

2) Εφόσον βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης, βάσει οικοδομικής άδειας, δεν θα επιβαρυνθούν με ΥΚ.

3) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, μπορείτε να μην συμπεριλάβετε την επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει στην Τεχνική Έκθεση να αναφέρετε το πραγματικό εμβαδόν του παταριού.

4) Επειδή πρόκειται για χώρο που με βάση την άδεια δεν του αντιστοιχεί συντελεστής δόμησης, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί να γίνει σύγκριση με βάση το εμβαδόν της σύστασης αλλά μόνο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Δείτε την Ε/Α 579.

5) Δείτε την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

**2808. Υπόγειος χώρος garage αποτελεί ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία. Πώς θα υπολογισθούν οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης / κάλυψης για προσθήκη κατ' επέκταση από τη στιγμή που δεν συνιστά χώρο κύριας χρήσης;**

Δείτε την Ε/Α 579.

**2809. Αυθαίρετη εξωτερική αποθήκη η οποία έχει συμπεριληφθεί στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ως αποκλειστική χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας διαμερίσματος θα λάβει τους συντελεστές υπέρβασης δόμησης / κάλυψης που αντιστοιχούν στην οριζόντια ιδιοκτησία;**

Εάν ενταχθεί στην δήλωση που αφορά την οριζόντια ιδιοκτησία ναι.

Εάν ενταχθεί σε δήλωση που αφορά αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους και κοινόκτητους χώρους τότε με τα συνολικά επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

**2810. Αναφορικά με αυθαίρετη ενοποίηση (με οπή και χρήση εσωτερικής σκάλας) διαμερίσματος ισογείου με υπόγειο βοηθητικής χρήσης, (σήμερα 2/3 υπογείου κατοικία κ 1/3 διατηρεί την βοηθητική χρήση). Το ισόγειο έχει ΟΑ 1974 και προσθήκη ορόφου με Ο.Α 1982 (δεν μας αφορά αλλά αποδεικνύει παλαιότητα ισογείου).**

**Οι 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες Ισογείου & Υπογείου έχουν σύσταση Ο.Ι και ανήκουν σε ΑμεΑ >67%.**

**Η ιδιοκτησία του Ισογείου δηλώνεται ως κύρια κατοικία.**

**Πώς το διαχειρίζομαι:**

**1. Βάζω κατηγορία K1 ως πριν από τις 9.6.1975; \_ Αρ.96\_παρ.α αναφέρει: υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία \_ ενώ εγώ έχω 2 Ο.Ι που σήμερα είναι στην πραγματικότητα μια.**

**2. Βάζω κατηγορία K2 ως πριν από τις 1.1.1983; \_ Αρ.96\_παρ.β \_ Δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης υπαγωγής σε περίπτωση που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.**

**3. Στο φύλλο καταγραφής βάζω υπέρβαση δόμησης για τα τετραγωνικά του υπογείου που έχουν αλλάξει χρήση χωρίς να υπολογίζω εξωτερική τοιχοποιία και αναλυτικό για τη σκάλα.**

**4. Θεωρείται ακόμα κύρια κατοικία ΑμεΑ ώστε να λάβει τη μείωση του προστίμου σύμφωνα με αρ.103\_παρ.2;**

1, 2) Εάν επιλέξετε Κατηγορία 1 θα πρέπει να υποβληθούν δύο δηλώσεις ενώ εάν επιλέξετε Κατηγορία 2 μία δήλωση. Δείτε ποια από τις δύο περιπτώσεις βγάζει μικρότερο πρόστιμο.

3) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.

Το πρόστιμο για την διάνοιξη της οπής και την κατασκευή της εσωτερικής σκάλας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

4) Η γνώμη μας είναι πως δύναται να λάβει την μείωση της παρ. 2 του άρθρου 103, εφόσον βέβαια ελεγχθεί και η επιφάνεια της κύριας κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100. Δείτε Ε/Α 2756.

**2811. Αντιμετωπίζω περίπτωση όπου διαμέρισμα ορόφου είναι 15 τ.μ μεγαλύτερο από τα σχέδια της άδειας, καθώς έχει πάρει μέρος από το διπλανό διαμέρισμα (όχι από το κλιμακοστάσιο).**

**Η ιδιοκτησία έχει σύσταση Ορ.Ιδ. με σωστά συμβολαιογραφικά σχέδια ως η υφιστάμενη κατάσταση και η τροποποίηση υφίσταται από την κατασκευή και αγορά του διαμερίσματος.**

**Πώς το διαχειρίζομαι:**

**1. Βάζω κατηγορία K4 με διαμερισμάτωση;**

**2. Χρειάζεται συναίνεση του όμορου διαμερίσματος;**

Θα το δηλώσετε ως διαφορετική διαμερισμάτωση. Η Κατηγορία που θα επιλέξετε θα είναι:

- Κατηγορία 1 για προ του 1975
- Κατηγορία 2 για προ του 1983
- Αλλιώς Κατηγορία 4

Από την στιγμή που η υφιστάμενη κατάσταση ταυτίζεται με την σύσταση δεν απαιτείται να ληφθεί συναίνεση.

**2812. Στην ταράτσα διώροφου κτιρίου (κάθετη ιδιοκτησία) υπάρχει κινητή κατασκευή από πλαστικό που χρησιμοποιείται σαν αποθηκευτικός χώρος. Έχει επιφάνεια 6 τ.μ. με κεκλιμένη οροφή μέγιστου ύψους 2,10 στον κορφιά. Μπορεί η παράβαση, κατά την γνώμη σας, να δηλωθεί ως παράβαση κατηγορίας 3 ή ως λοιπή παράβαση; Θεωρώ ότι δεν πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση με υπέρβαση Συντελεστή Δόμησης και Υπέρβαση Ύψους. Παρακαλώ για την άποψή σας.**

Κατηγορία 3 δεν μπορεί να δηλωθεί, διότι η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι η περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3, αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους. Επίσης, ούτε με αναλυτικό προϋπολογισμό μπορεί να δηλωθεί.

Η σωστή αντιμετώπιση είναι με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

**2813. Αναφορικά με παράβαση ΥΠΟΓΕΙΟΥ βοηθητικού χώρου ο οποίος διατηρεί τη βοηθητική χρήση αλλά έχει επεκταθεί σε μπαζωμένο τμήμα εντός κάλυψης της πολυκατοικίας. Η ιδιοκτησία ανήκει σε ΑΜΕΑ >67%, έχει σύσταση Ορ.Ιδ. ξεχωριστή από την κύρια κατοικία του ορόφου και η τροποποίηση υφίσταται από την κατασκευή το 1977.**

**Πώς το διαχειρίζομαι:**

- 1. Βάζω κατηγορία Κ2 λόγω παλαιότητας, με αναλυτικό προϋπολογισμό;**
- 2. Χρειάζεται συναίνεση πολυκατοικίας;**
- 3. Θεωρείται βοηθητικός χώρος της κύριας κατοικίας ΑμεΑ, ώστε να λάβει τη μείωση του προστίμου σύμφωνα με αρ.103\_παρ.2;**

1) Κατηγορία 2 λόγω παλαιότητας αλλά ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται να επιλεγεί.

2) Εάν η σύσταση δεν περιγράφει την υφιστάμενη κατάσταση θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

3) Η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να λάβει το μειωτικό συντελεστή της παρ. 2 του άρθρου 103, διότι αποτελεί ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία.

**2814. Σε Δημόσιο κτίριο με χρήση δημοτικό σχολείο (το οποίο είχε σταματήσει να λειτουργεί) εκδόθηκε στο παρελθόν οικοδομική άδεια για επισκευή του και αλλαγή χρήσης σε τουριστικό κατάλυμα, η οποία σήμερα δεν είναι σε ισχύ. Ενώ όμως στην τεχνική έκθεση και στα σχέδια της οικοδομικής άδειας με βάση την μελέτη, είναι σαφής η αλλαγή χρήσης που ζητείται με τις διαρρυθμίσεις και την αναγραφή των επί μέρους χώρων της νέας χρήσης και στις πινακίδες των σχεδίων αναγράφεται κανονικά ο τίτλος του έργου για την αλλαγή χρήσης, στο έντυπο της οικοδομικής άδειας σαν τίτλος της μελέτης αναγράφεται μόνο η επισκευή του κτιρίου χωρίς να αναφέρεται η αλλαγή χρήσης. Το κτίριο στην συνέχεια λειτούργησε και ως τουριστικό κατάλυμα (πριν το 2011) αλλά σε κάποια στιγμή εξαιτίας της ποιο πάνω έλλειψης που υπήρχε στο έντυπο μόνο της οικ. άδειας, σταμάτησε να λειτουργεί με το αιτιολογικό ότι απαιτείται να γίνει αλλαγής χρήσης. Το ερώτημα είναι λοιπόν με βάση τα παραπάνω δεδομένα αν εξαιτίας της τυπικής αυτής έλλειψης αναγραφής του ορθού τίτλου στο έντυπο της οικ. άδειας, η λειτουργία του κτιρίου ως τουριστικό κατάλυμα αποτελεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και πρέπει να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/17 ή όχι, με δεδομένο ότι όσο αφορά τις κρατήσεις και τις εισφορές της οικ. άδειας δεν υπήρχε κάποια υποχρέωση πληρωμής από τον Δήμο.**

Είναι λίγο δύσκολο να δώσουμε μια απάντηση στο παραπάνω ερώτημα διότι δεν έχουμε τον πλήρη φάκελο ώστε να έχουμε σαφή εικόνα. Η αρμόδια ΥΔΟΜ είναι η πιο κατάλληλη υπηρεσία για να λάβετε μια σαφή απάντηση. Έτσι και αλλιώς αυτή είναι που κρίνει εάν είναι αυθαίρετη η αλλαγή χρήσης. Δείτε μήπως με κάποια ενημέρωση ή στην χειρότερη με άδεια νομιμοποίησης μπορεί να επιλυθεί το θέμα.

Προφανώς, για μια παράλειψη στον τίτλο της οικοδομικής άδειας να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 είναι παράλογο.



**2815.** Για τα αυθαίρετα που έχουν ενταχθεί στη ρύθμιση τακτοποίησης με τους νόμους, 4178/13 ή 4495/17 και οι δηλώσεις τους ευρίσκονται σε κατάσταση "οριστικής υπαγωγής" η "περαιωμένη", θεωρείται ολοκληρωμένη η δήλωση τους, η πρέπει να ολοκληρωθεί η διαδικασία τακτοποίησης τους, μέσω της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας αυτών; Δηλαδή είναι απαραίτητο, η όχι, να γίνει και η Ηλεκτρονική Ταυτότητα αυτών, για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης τους, ακόμα και στην περίπτωση που δεν γίνεται μεταβίβαση αυτών;

Η παρ. 1 του άρθρου 102 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

*«Για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις του άρθρου 96 που υπάγονται στις διατάξεις για την αναστολή επιβολής κυρώσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 97, η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2020. Εντός της προθεσμίας αυτής ισχύουν οι εκπώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 101. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος μόνο για αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 (Α174) και των κατηγοριών 1 έως και 4 του άρθρου 96 του παρόντος που είναι προγενέστερες της 28ης Ιουλίου 2011. Για τις υπαγωγές που θα γίνουν από την 1 Οκτωβρίου 2020 και μέχρι τις 31 Μαρτίου 2026 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο θα καταβάλλεται προσαυξημένο κατά τα οριζόμενα στις περ. β' έως στ' της παρ.3. Στις περιπτώσεις αυτές, η καταχώριση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας στο ηλεκτρονικό μητρώο του άρθρου 62 του παρόντος αποτελεί όρο για την επέλευση των συνεπειών της υπαγωγής.»*

Η γνώμη μας είναι ότι για υπαγωγές που έχουν γίνει από 1 Οκτωβρίου 2020 και έπειτα, θα πρέπει να γίνει καταχώρηση της ταυτότητας του κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, ώστε να θεωρείται ολοκληρωμένη η δήλωση.

**2816.** Με οικοδομική άδεια του έτους 1981, σε εκτός σχεδίου περιοχή, προβλεπόταν να ανεγερθεί ισόγεια οικία με υπόγειο (B.X) επιφανείας 198 μ<sup>2</sup> η κάθε στάθμη στην οποία διαπιστώθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από την 1-1-1983:

α) Υπερυψώθηκε η στάθμη θεμελίωσης (-1,80μ εγκεκριμένη στάθμη δαπέδου υπογείου) με αποτέλεσμα το υπόγειο να είναι σήμερα ισόγειο (στάθμη +0,00) και εξακολουθεί να έχει βοηθητική χρήση.

β) Επεκτάθηκε το υπόγειο (ισόγειο σήμερα) κατά 15 μ<sup>2</sup> (B.X) και ταυτόχρονα κατασκευάστηκαν δύο ανοικτές στεγασμένες θέσεις στάθμευσης 10 μ<sup>2</sup> έκαστη κάτω από προβλεπόμενες μπαζωμένες βεράντες της οικίας.

γ) Το ύψος οικοδομής σήμερα είναι 5,80 μ ενώ το προβλεπόμενο της οικ. αδείας ήταν 4,00μ (μέγιστο επιτρεπόμενο για ισόγεια οικία εκτός σχεδίου) τα ερωτήματα που τίθενται είναι:

1) Για τον υπολογισμό του προστίμου της παραβίασης του Σ.Δ του υπογείου που έγινε ισόγειο θα υπολογίσω Υ.Δ B.X με μειωτικό συντελεστή 0,50 ή Υ.Δ K.X;

2) Για τον υπολογισμό του προστίμου της επέκτασης του υπογείου κατά 15μ<sup>2</sup> θα υπολογίσω Υ.Δ και Υ.Κ B.X με μειωτικό συντελεστή 0,50; και τις δύο ανοικτές στεγασμένες θέσεις στάθμευσης ως λοιπή παράβαση;

3) Αν η απάντηση στο ερώτημα 1 είναι η Υ.Δ K.X, την υπέρβαση του ύψους την υπολογίζω αναλυτικά, δεδομένου ότι δεν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (7,50μ για 2-οροφη κατοικία εκτός σχεδίου) ή με συντελεστή 0,40  $(1,80/4,00)=0,45$  θεωρώντας ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 4,00μ (ισόγεια οικία εκτός σχεδίου).

1) Η γνώμη μας για το υπόγειο, που λόγω θεμελίωσης πιο ψηλά είναι πλέον ισόγειο, είναι ότι από την στιγμή που παραμένει B.X. δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως ΥΔ.

2) Ναι

3) Ο υπολογισμός του προστίμου, λόγω θεμελίωσης πιο ψηλά και άρα υπέρβασης του ύψους του κτιρίου βάσει αδείας, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό από την στιγμή που δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (το οποίο λόγω διώροφου κτιρίου είναι 7.50 μέτρα).

**2817.** ΥΠΟΓΕΙΟ. 1974/09 οικοδομική άδεια ισογείου, 1974/11 οικοδομική άδεια αδιαμόρφωτου χώρου που προέκυψε λόγω κλίσης εδάφους και 1979 οικοδομική άδεια νομιμοποίησης υπογείου με στέλεχος χωρίς να αναφέρει χρήση και επιφάνεια μόνο σκαρίφημα. 1976 σύσταση Ο.Ι. το αναφέρει αποθήκη με επιφάνεια 70 τ.μ.

Σήμερα έχει μέσα 1 χώρισμα με κουζίνα, έχει επιφάνεια 71 τ.μ (1 τ.μ εντός μπαζωμένου τμήματος) και υπέρβαση ύψους 0,40 καθώς στη μεριά του δρόμου έχει εξωτερικό ύψος από πεζοδρόμιο έως και την πλάκα δαπέδου του ισογείου 2.40, αντί για 2.00 σύμφωνα με ΓΟΚ1973 (έχω υπόλοιπο επιτρεπόμενου ύψους).

Στα Φύλλα καταγραφής:

1. Αλλαγή χρήσης από Β.Χ σε Κ.Χ \_ κατηγορία Κ2 λόγω παλαιότητας, με Υπέρβαση Δόμησης; Εξακολουθεί να θεωρείται υπόγειος χώρος, ώστε να λάβει τη μείωση 0,5 του προστίμου ως αυτόνομο υπόγειο;
2. Ξεμπάζωμα για το 1μ (εντός κάλυψης κτιρίου) \_ κατηγορία Κ2, με αναλυτικό προϋπολογισμό;
3. Υπέρβαση ύψους 40 εκ\_ κατηγορία Κ2, με αναλυτικό προϋπολογισμό;

- 1) Υπέρβαση δόμησης με επιλογή Κατηγορίας 2 αλλά η γνώμη μας είναι χωρίς μειωτικό συντελεστή.
- 2) Εάν εννοείται την επέκταση του 1 τ.μ. του υπογείου εντός μπαζωμένου τμήματος τότε το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΔ και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- 3) Ναι

2818. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου υπάρχει αυθαίρετη θεμελίωση (πέδιλα – συνδετήριои δοκοί) κατασκευής 2007 (η χρονολογία μπορεί να πιστοποιηθεί). Η τελική στάθμη είναι έως το φυσικό έδαφος – προεξέχουν μόνο οι αναμονές των υποστυλωμάτων. Δεν έχει γίνει εντοπισμός-καταγραφή από την Πολεοδομία. Ο ιδιοκτήτης προτίθεται να συνεχίσει τώρα την κατασκευή με έκδοση Ο.Α. Στην κατηγορία 4 δεν μπορεί να ενταχθεί διότι δεν υπάρχει Ο.Α. στο γήπεδο. Αλλά ούτε και στην 5. Εάν η κατασκευή ήταν μετά το 2011 θα μπορούσε να νομιμοποιηθεί κατά το άρθρο 94 και να εκδοθεί Ο.Α. Για προ του 2011 που λογικά θα ήταν πιο ευμενής περίπτωση προτείνετε κάποια λύση;

Πάλι μπορεί να νομιμοποιηθεί, απλά θα πρέπει να καταβληθούν τα αναλογούντα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, που θα υπολογίσει η Πολεοδομία. Θα πρέπει να δείτε εάν σας συμφέρει να νομιμοποιηθεί και να παραμείνει ή να αποξηλωθούν και να γίνει νέα, που κατά τη γνώμη μας είναι η καλύτερη λύση.

2819. Κλήθηκα να εκδώσω Πιστοποιητικό ΗΤΚ σε οριζόντια ιδιοκτησία η οποία είχε μεταβιβασθεί το έτος 2017 με δήλωση Ν.4495/17 περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών αλλά με αναφορά του συναδέλφου Μηχ/κού στην Τεχνική Έκθεση ότι η μοναδική αλλαγή σε σχέση με την Κάτοψη της Ο.Α. ήταν η ενοποίηση Καθιστικού με Κουζίνα με την καθαίρεση της μεταξύ τους τοιχοποιίας, χωρίς την καταγραφή της όμως ως λοιπή παράβαση κατ.13.

Στη αυτοψία που πραγματοποίησα διαπίστωσα ότι η απόκλιση διαστάσεων / εμβαδού βρίσκονται εντός του αποδεκτού ποσοστού 2%.

Μπορεί να θεωρηθεί η καθαίρεση της τοιχοποιίας ότι εμπίπτει στη διαφορετική διαρρύθμιση της παρ. 14 του άρθρου 100 του Ν.4495/17;

Προφανώς, αυτό που περιγράφει ο συνάδελφος στην Τεχνική Έκθεση είναι διαφορετική διαρρύθμιση της παρ. 14 του άρθρου 100 του Ν.4495/2017.

2820. Η ερώτησή μου έχει σχέση με το άρθρο 98 του Ν.4495/17.

Σε οικοπέδο εντός σχεδίου υπάρχει τριώροφη οικοδομή με βάση Ο.Α. του 1998. Στην οικοδομή αυτή έγινε το έτος 2000 πράξη σύστασης οριζοντίων με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν πέντε αυτοτελείς ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες με διαφορετικούς ιδιοκτήτες.

Ερώτημα: Ο ιδιοκτήτης μίας εκ των οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει δικαίωμα στην ίδια αίτηση υπαγωγής στον Ν.4495/17 για την ιδιοκτησία του, να ζητήσει και την υπαγωγή μιας αυθαίρετης κοινόχρηστης αποθήκης στον ακάλυπτο χώρο του παραπάνω οικοπέδου, η οποία δεν περιλαμβάνεται στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών;

Θα πρέπει στην δήλωση, η οποία θα αφορά μία οριζόντια ιδιοκτησία και τα κοινόχρηστα, να συμπεριλάβετε όλες τις αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους και όχι μεμονωμένα μία. Επίσης, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών.

**2821. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορεί να γίνει τακτοποίηση σε οικοδομή με άδεια το 1973 5οροφης οικοδομής όπου ο ιδιοκτήτης (και εργολάβος της οικοδομής) διαμερίσματος του 5<sup>ου</sup> ορόφου από την κατασκευή της οικοδομής έχει πάρει μεγάλο τμήμα του δώματος της οικοδομής με χρήση κατοικίας όπου από την κατασκευή του διαμερίσματος του 5οροφου επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα από το διαμέρισμα του με το τμήμα του δώματος που έγινε κατοικία.**

**Οι υπόλοιποι ένοικοι της οικοδομής ανεβαίνουν στο δώμα από το κλιμακοστάσιο.**

**Μπορεί να κάνει ο ιδιοκτήτης αυτός ΜΟΝΟΣ υπαγωγή στον 4495 χωρίς συναίνεση;**

**Μπορεί να πάρουμε υπ όψιν αυτά που λέει η παρ 5 αρθ. 98:**

*«Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

*α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή*

*β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»*

**Μπορούμε να θεωρήσουμε επέκταση καθ' ύψος οριζόντιας ιδιοκτησίας με κατάληψη κοινοχρήστου χώρου;**

Μπορεί να γίνει υπαγωγή με βάση την περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αφού η αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος της οριζόντιας ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής. Θα χρειαστεί βάσει της παρ. 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 και ΥΔ του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η αυθαίρετη ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί – καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής.

Δεν μπορεί όμως, με βάση τα όσα αναφέρει η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο χώρο στη οριζόντια ιδιοκτησία του. Θα πρέπει να λάβει συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

**2822. Αναφορικά με το Αρθρ.96 παρ. δ για τη Κατηγορία 4 που αναφέρει ότι : «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου.... Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.». Αυτό ισχύει και στα Εντός Οικισμού;**

Η γνώμη μας είναι πως ισχύει και για τα εντός οικισμού.

#### **2823. ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ Δ' ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ν.4495/2017**

**«Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.**

**Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.»**

**Αυτό σημαίνει ότι για τον υπολογισμό υπερβάσεων στο πρόστιμο (όχι για την εύρεση κατηγορίας) υπέρβαση δόμησης / δόμηση πραγματοποιούμενη άδειας.**

**υπέρβαση κάλυψης / κάλυψη πραγματοποιούμενη άδειας;**

**αν ακολουθήσω τα μεγέθη της άδειας**

Αυτό σημαίνει για τον υπολογισμό του προστίμου ότι:

- (χώροι που προσμετρούνται για τον υπολογισμό του προστίμου και υπολογίζονται με ΥΔ) / Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμησης βάσει αδείας
- (χώροι που προσμετρούνται για τον υπολογισμό του προστίμου και υπολογίζονται με ΥΚ) / Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει αδείας

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι:

*«Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»*