

228. Στην εγκύκλιο 4 αναφέρει ότι (στίχος 36) "η αναφορά στο άρθρο 2 του Ν.4067/12 αφορά αποκλειστικά στον ορισμό της σοφίτας (για να έχω μείωση στο πρόστιμο). Στη συνέχεια αναφέρει: "ότι ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους. Τελικά τι ισχύει;. Για να εφαρμόσω την μείωση προστίμου πρέπει ο χώρος να πληροί τις προϋποθέσεις σοφίτας κατά Ν.Ο.Κ. όπως αναφέρει η Εγκ 4/13 ή όχι; Πρέπει να λάβουμε υπόψη ότι τα περισσότερα αυθαίρετα έχουν κατασκευαστεί πριν τον Ν.Ο.Κ. για τα οποία ισχύει η Απόφαση-80851/90:

Ότι ο χώρος της στέγης που κατασκευάζεται σύμφωνα με την παρ.1γ του άρθ-16 του ΓΟΚ/85 επιτρέπεται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο του τελευταίου ορόφου του κτίριου εφόσον ο δημιουργούμενος χώρος πληροί τις προϋποθέσεις των παρ.1 και παρ.2 του Αρθ-8 του κτιριοδομικού κανονισμού. Η επιφάνεια του δημιουργούμενου χώρου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης (σδ). Άρα σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 "ότι ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους μπορεί να συμπεράνουμε ότι για τις σοφίτες ισχύει ο μειωτικός συντελεστής;

Ο μειωτικός συντελεστής υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

229. Έχω περίπτωση ισόγειας οικοδομής με Ο.Α. του 1966 σε οικόπεδο εντός οικισμού εμβαδού περίπου 3 στρεμμάτων. Το 1974 πωλείται η συγκεκριμένη οικία με οικόπεδο 300m². Σήμερα είναι άρτιο κατά παρέκκλιση το οικόπεδο και η οικοδομή σωστά τοποθετημένη.

Η συγκεκριμένη οικοδομή έχει ή δεν έχει άδεια γιατί σύμφωνα με περίπτωση γ στις διευκρινήσεις για το συντελεστή Ο.Α. δε διευκρινίζει αν μετά την κατάτμηση το οικόπεδο μένει είναι μη άρτιο ή μη οικοδομήσιμο.

Από το σχετική αναφορά στο παράρτημα Α και μετά την τροποποίηση του (που δεν άλλαξε τίποτα στο συγκεκριμένο θέμα) προκύπτει ότι ΔΕΝ εξετάζουμε το αν το τμήμα που οικοπέδου/γηπέδου μετά την κατάτμηση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και το αν μπορεί να «φέρει» την κατασκευή. Κάθε λοιπόν κατάτμηση, νόμιμη ή όχι, μας οδηγεί στα να δηλώσουμε «ΟΧΙ» στο πεδίο της άδειας.

230. Για την περίπτωση που υπάρχουν σε μια ιδιοκτησία παραβάσεις όπως: στεγασμένη βεράντα, μπάρμπεκιου, υπόστεγο και μη ολοκλήρωση περιβάλλοντα χώρου, πως υπολογίζονται οι παραβάσεις του αναλυτικού; Μπορεί να υπολογιστεί για παράδειγμα: Στεγασμένη βεράντα 6.000€

+ μπάρμπεκιου 3.000€ + υπόστεγο 2.000€ + μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου 3.500€
=Σύνολο 14.500€, άρα 1 παράβαση;

Ναι μπορεί να γίνει αυτό που περιγράφεται.

231. Σε ιδιοκτησία εκτός σχεδίου, εντός ζώνης 500μ. με άδεια για 200τ.μ. μπορεί η υπέρβαση σκάλας από οπλισμένο σκυρόδεμα, να μπει σε αναλυτικό προϋπολογισμό και να μην επηρεάσει κάλυψη ή δ;

Με αναλυτικό υπολογίζεται το πρόστιμο για πολύ «σοβαρότερες» αυθαίρετες κατασκευές όπως π.χ. ένας Η/Χ, ένα στέγαστρο κ.λπ. Επίσης όλες οι εγκαταστάσεις που ορίζονται στην παράγραφο 19 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. καθώς και στις παραγράφους 26 και 57 του ίδιου άρθρου. Κατά αναλογία λοιπόν μπορεί και η σκάλα να υπολογισθεί έτσι.

232. Κατοικία με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου έχει παραβιάσει την απόσταση των 20 μ. από ρέμα. Βρίσκεται στα 17,00μ. Μπορεί να ρυθμιστεί με το ν. 4178/2013;

Ναι μπορεί. Στο ρέμα απαγορεύεται η τακτοποίηση εντός των οριογραμμών που το ορίζουν.

233. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου, το τμήμα pilotis που θα παραμείνει ως έχει αντιμετωπίζεται με αναλυτικό τρόπο το πρόστιμο ή υποχρεωτικά σαν μελλοντική δόμηση (αποθηκευτικό ή κύριο χώρο);

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο σημείο 35:

Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λπ. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.

Συνεπώς θα υπολογισθεί με αναλυτικό

234. Υπάρχει με άδεια μια τριώροφη οικοδομή ύψους 12,00μ. Στην περιοχή το επιτρεπόμενο ύψος είναι 18,00μ. Κατασκευάστηκαν αυθαίρετα 2 όροφοι. Το ποσοστό υπέρβασης ύψους υπολογίζεται όπως παρακάτω:

α) Κάθε όροφος παίρνει την δική του ανεξάρτητη επιβάρυνση ήτοι ο πρώτος αυθαίρετος όροφος υπέρβαση ύψους $3/18,0 = 16,6\% < 20\%$, ο δεύτερος αυθαίρετος όροφος υπέρβαση ύψους $6,0/18,0 = 33,33\%$

β) και οι δυο όροφοι παίρνουν την ίδια επιβάρυνση $33,33\% > 20,0\%$ (μια και θεωρείται η αυθαίρετη κατασκευή σαν ένα "αυθαίρετο κουτί").

Ποια λογική από τις δυο είναι ορθή;

Αν υπάρχει σύσταση τότε ο κάθε ένας κοιτάει την δική του και μόνο Ο.Ι.. Συνεπώς θα γίνει το (α).

235. Σε συνέχεια της ερώτησης 171 πως υπολογίζεται η επιλογή της κατηγορίας; Είναι κατηγορία 4 ή κατηγορία 5; Τα επιτρεπόμενα μεγέθη της άδειας είναι 1076,65τμ (Υπόθεση -εξάντλησης ΣΔ με τις αποθήκες), δόμηση $40\% * 1076,65 = 430,66$ τμ (έλεγχος της κατηγορίας 4). Άρα επειδή αυθαίρετη είναι η αλλαγή χρήσης των 590 τμ $> 430,66$ θεωρώ ότι ανήκω στην κατηγορία 5;

Ναι, είναι κατηγορία 5, με την λογική που το περιγράφετε.

236. Σε τριώροφη οικοδομή (ισόγειο + Α όροφος + Β όροφος) υπάρχουν αυθαιρεσίες στο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (μεγαλύτερο εμβαδόν κατά 2,80 τμ). Υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αλλά όχι κανονισμός. Ο ιδιοκτήτης του ισογείου είναι και ιδιοκτήτης του Β ορόφου με συνολικά ποσοστά 67%. Ο ιδιοκτήτης του Α ορόφου έχει ποσοστά 33%. Ο ιδιοκτήτης του Α ορόφου αρνείται οποιαδήποτε τακτοποίηση.

- i. Την τακτοποίηση στο κοινόχρηστο μπορεί να την κάνει ο (κοινός) ιδιοκτήτης του ισογείου και Β ορόφου;**
- ii. Στα στοιχεία ιδιοκτητών της δήλωσης αναγράφονται και τα στοιχεία του συνιδιοκτήτη (που αρνείται την ένταξη);**
- iii. Σαν ποσοστά ιδιοκτησίας στα στοιχεία ιδιοκτητών της δήλωσης αναφέρονται τα ποσοστά της σύστασης από το συμβόλαιο (τα οποία αθροιστικά πρέπει να είναι 100%);**
 - i. Ναι, από τη στιγμή που κατέχει το ποσοστό $> 50\%$ και δεν υπάρχει κανονισμός που να ορίζει άλλο ποσοστό για την λήψη αποφάσεων.**
 - ii. ΟΧΙ. Θα γραφεί μόνο το όνομα αυτού που σας έχει εξουσιοδοτήσει, με ποσοστό 100%. Στα σχόλια θα γραφούν τα ποσοστά που αναλογούν σε κάθε ιδιοκτήτη και δύναμει ποιας παραγράφου του 4178 προχωράτε στην τακτοποίηση χωρίς την συναίνεση του έτερου συνιδιοκτήτη.**
 - iii. Προφανώς.**

237. Στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής του προηγούμενου ερωτήματος, υπάρχει και ένα στέγαστρο που το χρησιμοποιεί ο ιδιοκτήτης του ισογείου-Β ορόφου σαν γκαράζ.

- i. Η επιφάνεια του στεγάστρου ($E_{μβ}=16,00$ τμ) λαμβάνεται υπόψη για την ένταξη στην κατηγορία 4;**
- ii. Η αντιμετώπιση ως προς το δικαίωμα της ένταξης;**
 - i. Το στέγαστρο υπολογίζεται με αναλυτικό, συνεπώς βάσει της εγκυκλίου 4, ΔΕΝ θα ληφθεί υπόψη στον έλεγχο της κατηγορίας.**
 - ii. Ότι ισχύει και για το προηγούμενο ερώτημα.**

238. Στην εγκύκλιο 4 στον στίχο 20) αναφέρει:

Σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοκτητών/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.

Από την στιγμή που δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία (άρα δεν υπάρχουν ακόμα ποσοστά) ποιο το νόημα της εκφραστικής «λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη»;

Το γεγονός ότι δεν υπάρχει σύσταση, δεν αναιρεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας του κάθε ένας επί του οικοπέδου. Είναι 2 διαφορετικά πράγματα. Έχουμε δηλαδή μία περίπτωση εξ' αδιαίρετου ιδιοκτησίας. Ανήκουν όλα σε όλους κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

239. Ο νόμος αναφέρει στο άρθρο 18 & 5α ότι λοιπές παραβάσεις προϋπολογισμός ως 15000€ είναι (1) παράβαση. Κάποιες λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 2 και άλλες στην κατηγορία 1- (ομαδοποίηση κ.λπ.).

- i. Επειδή συμπληρώνονται δυο διαφορετικά ΦΚ με αποτέλεσμα αν και ο συνολικός προϋπολογισμός όλων των λοιπών παραβάσεων να είναι <15000€ άρα θεωρητικά είναι 1 παράβαση ο παραπάνω διαχωρισμός σε δυο ΦΚ μας οδηγεί σε (2). Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση;
- ii. Αν έχω κάποια αυθαίρεσία (υπέρβαση δόμησης) που ανήκει στην κατηγορία 4 τότε μια λοιπή παράβαση (περίφραξη ύψους 1,50μ χωρίς άδεια προ του 1983) ανήκει και αυτή υποχρεωτικά στην κατηγορία 4;
- i. Είναι σωστός ο τρόπος. Επίσης σωστό είναι όμως και να θεωρήσετε ότι οι κατασκευές προ 1975 μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία 2 ως κατασκευές προ 1983, γλυτώνοντας έτσι κατά πάσα πιθανότητα 500€.
- ii. Γενικά μπορεί να είναι σε άλλης κατηγορίας. Στο παράδειγμα μας όμως θα πρέπει να πάει κατηγορία 4, λόγω του ότι στην επιλογή "Κατηγορίας 2" δεν επιτρέπεται η ύπαρξη άλλου ΦΚ με κατηγορίες 4 ή 5 και εμβαδό χώρων.

240. Σε εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή του 1990 (δεδομένου ότι δεν έχουν εφαρμοστεί οι μελέτες της οικοδομικής άδειας και συνεπώς δεν την λαμβάνω υπόψη μου) έχουν κατασκευαστεί στους εξώστες του ορόφου ξύλινα στέγαστρα. Τα στέγαστρα και τους εξώστες θα τα υπολογίσω με αναλυτικό κατά το άρθρο 18 ή με υπέρβαση δόμησης; (δεδομένου ότι στο άρθρο 18.β. αναφέρει "εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου". Μήπως το νόμιμο περίγραμμα αφορά μόνο τις αλλαγές χρήσεις;)

Με αναλυτικό. Το «εντός νομίμου περιγράμματος» πηγαίνει στις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης.

241. Σε συνέχεια του ερωτήματος 171 αναφέρετε ότι παράνομη είναι η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των 590τμ. Το τμήμα των 476,65τμ επιβαρύνεται με συντελεστή αλλαγής χρήσης και το τμήμα 113,35τμ (που είναι εντός ΣΔ) με αναλυτικό.

- i. Το λογικό εδώ ερώτημα είναι σε ποιο κομμάτι εμβαδού 113,35τμ από τα 590τμ θα γίνει ο αναλυτικός; Σε ένα τυχαίο τμήμα εμβαδού 113,35τμ;
- ii. Στο κουτάκι είδος χρήσης (αφορά το τμήμα των 476,65τμ) ποια χρήση σημειώνω; Θα λάβω υπόψη την χρήση βάσει της άδειας δηλαδή "αποθήκες" ή την νέα χρήση "γραφεία";
- i. Ο νόμος δεν αναλύει το θέμα αυτό γιατί θα ήταν και δύσκολο να το κάνει. Κάθε περίπτωση είναι ξεχωριστή. Συνεπώς υπάρχει η ελευθερία της επιλογής.
- ii. Σύμφωνα με το παράρτημα Α (όπως αυτό τροποποιήθηκε) στο πεδίο «είδος χρήσης» βάζουμε το είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή τη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια.

242. Για το ερώτημα 89 προκειμένου να γίνει ξεκάθαρο, Τι χρήση επιλέγω στο κουτάκι "είδος χρήσης" Την χρήση γραφεία (υφιστάμενη στην άδεια) συνεπώς υπηρεσίες ή την νέα χρήση του αυθαίρετου συνεπώς άλλη κατοικία.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε, το είδος χρήσης αφορά στο είδος χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια. Κατά αναλογία λοιπόν όταν έχουμε μία αυθαίρετη αλλαγή χρήσης το λογικό είναι να βάλουμε την υφιστάμενη χρήση δηλαδή στο παράδειγμα την «άλλη κατοικία».

243. Θα ήθελα να διευκρινίσετε στο πεδίο "επικρατούσα χρήση" τι επιλέγουμε; Την επικρατούσα χρήση στα αυθαίρετα που δηλώνουμε ή του υφιστάμενου νόμιμου κτιρίου; Το παράβολο βάσει ποιας καταχώρησης υπολογίζεται;

Στο πεδίο αυτό, δηλώνετε την επικρατούσα υφιστάμενη χρήση της ιδιοκτησίας που ρυθμίζετε και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του προβλεπόμενου παραβόλου βάσει της παρ. 10 άρθρου 11.

244. Σε τριώροφη πολυκατοικία αποτελούμενη από 3 οροφωδιαμερίσματα που είναι ανεξάρτητες οριζόντιες διαφορετικών ιδιοκτητών έχουν συντελεστεί κάποιες τυπικές αυθαιρεσίες (κλείσιμο τμημάτων φωταγωγών, επέκταση διαμερισμάτων προς τα κοινόχρηστα, κλπ). Τα διαμερίσματα έχουν κτιστεί κατά σειρά, ισόγειο 1965, Α' όροφος 1970 και Β' όροφος 1976. Ήτοι τα 2 διαμερίσματα, ισόγειο και Α' ορόφου μπορούν να ενταχθούν στην κατηγορία 1 ως προϋφιστάμενα του 1975 ενώ το διαμέρισμα του Β' ορόφου στην Κατηγορία 2. Σύμφωνα με το Άρθρο 11 του Ν.4178 μπορούν να ενταχθούν όλες οι αυθαιρεσίες που έχουν συντελεστεί σε ένα οικόπεδο κατ' επιλογήν του ιδιοκτήτη σε μία δήλωση. Σύμφωνα όμως με το Άρθρο 9 αναφέρεται ότι στις περιπτώσεις που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Μπορείτε να με συμβουλευσετε αν μπορώ να εντάξω και τα τρία διαμερίσματα σε μία κοινή δήλωση-αίτηση που θα αφορά όλο το οικόπεδο (κοινόχρηστα και όλες τις οριζόντιες).

Από τη στιγμή που θα επιλεγεί η κατηγορία 1 για τα 2 οροφωδιαμερίσματα, τότε θα πρέπει να γίνει μία δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία.

Ο νόμος όμως δεν απαγορεύει σε κανένα σημείο την επιλογή δυσμενέστερης κατηγορίας...

245. Σε βατό δώμα έχει κατασκευαστεί, δίχως Οικοδομική Άδεια, δίρριχτη στέγη ξύλινου φορέα. Η κατασκευή δημιουργεί υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπτού ύψους κατά περίπου 150 εκ.. Οι αμείβοντες της στέγης εδράζονται σε πλαϊνά φέροντα τοιχεία οπτοπλινθοδομής ύψους 142 εκ.. Η καθαρή απόσταση κορυφιά και δαπέδου είναι 333 εκ. Το μέσο ύψος προκύπτει ως $(142 + 333) \% 2 = 237,5\text{εκ.}$ Ο χώρος που προκύπτει ανάμεσα στο δάπεδο και τη στέγη μπορεί να λογιστεί ως "σοφίτα" και να υπαχθεί στη δήλωση του Ν.4178/13 με μειωτικό συντελεστή 50%;

Ναι μπορεί. Ο μειωτικός συντελεστής υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

246. Σε εκτός σχεδίου, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, γήπεδο είχε εκδοθεί κατά παρέκκλιση Άδεια Οικοδόμησης (περίπτωση αποκατάστασης σεισμοπλήκτου) με πραγματοποιούμενο ύψος 3μ. Στην πράξη κτίστηκε κατοικία με ύψος 6,75 μ. Στην περιοχή ισχύει για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος το γενικό 7,5 μ. κτίσμα + 1,2 μ. στέγη. Με αυτούς τους όρους ελέγχεται το ύψος ή με το πραγματοποιούμενο ύψος που αναφέρεται στην Άδεια Οικοδόμησης; Συντρέπει παράβαση ύψους ή όχι;

Συντρέπει παράβαση ύψους και συγκεκριμένα $3,75/7,5=50\%$.

247. Οι εργασίες στατικής ή / και ενεργειακής αναβάθμισης ενός κτίσματος δίχως Άδεια Οικοδόμησης μπορούν να ξεκινήσουν αφού υπαχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4178/2013. Εάν ο ενδιαφερόμενος επιλέξει την εφάπαξ καταβολή του προστίμου, εκ των πραγμάτων οι εργασίες θα ξεκινήσουν μετά την οριστική υπαγωγή. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση; Προσκομίζει τα νόμιμα παραστατικά κόστους των εργασιών και του επιστρέφεται ανάλογο χρηματικό ποσό από το πρόστιμο που έχει ήδη καταβάλει;

Θα αναμένουμε την σχετική Κ.Υ.Α..

248. Έχω διάφορες αυθαιρεσίες και έχω και αλλαγή θέσης της νόμιμης οικοδομής τι κάνω; Δηλώνω τα τετραγωνικά της νόμιμης οικοδομής κατηγορία 3 ιε;

Η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 έχει πολύ συγκεκριμένο και περιορισμένο πεδίο εφαρμογής. Θα πρέπει να κτίριο να είναι το ίδιο με αυτό της άδειας, τοποθετημένο σε σύννομη θέση και στην ίδια στάθμη. Συνεπώς από το παράδειγμα που δίνετε δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την πρόβλεψη της παραγράφου αυτής.

249. Έχω σύσταση καθέτου και η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση έχει τοποθετηθεί στο τμήμα της άλλης κάθετης. Τι κάνω; Διορθώνω την κάθετη με προσύμφωνο, παίρνω βεβαιώσεις και εξουσιοδοτήσεις και από τους άλλους ιδιοκτήτες και αφού το τακτοποιήσω το αυθαίρετο κάνω το συμβόλαιο και πρέπει να δώσω βεβαίωση και για τα δυο τμήματα; Δηλαδή θα πρέπει και ο άλλος να τακτοποιήσει τυχόν αυθαιρεσίες;

Θα πρέπει αρχικά να δοθεί η λύση στο ιδιοκτησιακό από δικηγόρους και συμβολαιογράφο. Το τι θα τακτοποιήσει ο μηχανικός, το πότε και με ποιους ιδιοκτήτες, θα μας το πούνε οι αρμόδιοι για αυτά τα θέματα. Π.χ. μπορεί να υπάρξει ανταλλαγή ίσων μεριδίων, μπορεί να υπάρξει εξαγορά τμήματος κ.λπ. Αναλόγως λοιπόν της λύσης που θα δοθεί, θα σας ζητηθούν βεβαιώσει είτε για το σύνολο του οικοπέδου, είτε για συγκεκριμένες κάθετες, είτε κάτι άλλο.

Δεν είναι δουλειά του μηχανικού να «διορθώσει την κάθετη» ούτε να αποφανθεί άμα χρειάζεται διόρθωση, παρότι μπορεί οι γνώσεις του να του επιτρέπουν να κρίνει επί του θέματος.

250. Το άρθρο 2 παράγραφος 2δ αναφέρει ότι δεν υπάγονται στη ρύθμιση γενικά οι κατασκευές που emπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου. Δηλαδή εντός της ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί των μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. Σαν κατασκευές λαμβάνονται και οι περιφράξεις – περιτοιχίσεις που έχουν κατασκευαστεί ή μόνο τα κτίσματα και οι υπόλοιπες κατασκευές που ορίζονται στην παράγραφο 7 του άρθρου 17 του Ν.4067/2012.

Από τον ορισμό της κατασκευής στην παράγραφο 35 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ., προκύπτει ότι και οι περιφράξεις/περιφράγματα είναι κατασκευές.

251. Δήλωση του Ν.4014/11, σε κατάσταση "ολοκληρωμένη υπαγωγή", με εξοφλημένα το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και με εκκρεμότητα την υποχρέωση να ανεβούν στο σύστημα τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια, μέχρι τότε πρέπει να μεταβεί στις διατάξεις του Ν.4178/13;

Μέχρι τον Φεβρουάριο του 2015.

252. Η παράγραφος γ' αρ. 2 του 4178/13, αναφέρει: «Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής». Εννοεί να έχει υλοποιηθεί ή να έχει καθορισθεί (νομοθετηθεί); Δηλαδή σε νόμιμα κατασκευασθείσα οικοδομή με κατάσταση στο ισόγειο εντός της παρόδιας στοάς, η οποία καθορίστηκε μετά την κατασκευή της οικοδομής, μπορεί να ενταχθεί στον νόμο 4178/13, επέκταση του παταριού του μαγαζιού, εντός του καταστήματος και εντός των ορίων της στοάς;

Να έχει καθορισθεί.

253. Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ή 5 λαμβάνονται υπ' όψιν οι επιφάνειες των ημιυπαίθριων χώρων οι οποίοι έχουν υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο άρθρο 9 §Α.δ.ι.:

«Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης Ια του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών...»

Εκτός των υπολοίπων είναι οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 και όλες όσες το πρόστιμο τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για λόγους πληρότητας συμπληρώνουμε ότι οι χώροι που θα μετρήσουν στον έλεγχο της κατηγορίας 4 θα πρέπει να προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης.

254. Δήλωση του Ν.4014/11, σε κατάσταση "αρχική υποβολή" ή "προσωρινή υπαγωγή" με εξοφλημένα το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και με εκκρεμότητα την υποχρέωση να ανέβουν στο σύστημα ΤΕΕ τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια, μέχρι τότε πρέπει να μεταβεί στις διατάξεις του Ν.4178/13;

Μία δήλωση με εξοφλημένο το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, ΔΕΝ μπορεί να είναι σε αρχική υποβολή, αλλά σε προσωρινή υπαγωγή. Από τη στιγμή λοιπόν που υπολείπονται τα σχέδια ή άλλα δικαιολογητικά, η ημερομηνία μεταφοράς είναι η λήξη ισχύος του 4178 ήτοι Φεβρουάριο του 2015 (δεκαπέντε).

Όλα αυτά φαίνονται στην ΥΑ 2254, άρθρο 4 παράγραφος 10.

10. Ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21. του Ν. 4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν. 4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης. Ειδικότερα, τα στοιχεία των δηλώσεων κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 με ληξιπρόθεσμες οφειλές ή σε αρχική υποβολή με πληρωμένο παράβολο μεταφέρονται υποχρεωτικά στις διατάξεις του Ν.4178/2013 μέσα στο πρώτο εξάμηνο εφαρμογής του Ν. 4178/2013. (οπότε η υπόλοιπες μέχρι το τέλος ισχύος του 4178)

Επίσης το θέμα διευκρινίζεται στην παράγραφο Β.2 της εγκυκλίου 3.

Ως εκκρεμείς υποθέσεις νοούνται οι πράξεις υπαγωγής για τις οποίες είτε δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου είτε δεν έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια. Σε αυτές τις περιπτώσεις μετά από αίτηση απαιτείται η μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013. Για την αίτηση δεν υφίσταται ειδικός περιορισμός ως προς το χρόνο, πέραν της γενικής χρονικής ισχύος του νόμου, δηλαδή μέχρι 6-2-2015.

255. Αν η επέκταση του παταριού είναι τόση ώστε τελικά το πατάρι να έχει τόση επιφάνεια όση είναι και η επιφάνεια του ισογείου καταστήματος, έχοντας πρόσβαση μόνο από το κατάστημα αυτό και χωρίς να αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία, τότε:

- i. Υπολογίζεται με μειωτικό συντελεστή το εμβαδόν της επέκτασης του παταριού,**
- ii. Υπολογίζεται χωρίς μειωτικό συντελεστή το εμβαδόν της επέκτασης του παταριού,**
- iii. Θεωρείται ότι και το υπάρχον ακόμη τμήμα του παταριού ότι δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του σαν πατάρι και πρέπει να υπολογίσουμε υπέρβαση του συντελεστή δόμησης χωρίς μειωτικό συντελεστή για όλο το πατάρι.**

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4:

Ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Συνεπώς δεν παίζει ρόλο το μέγεθος του παταριού και το σύνολο της αυθαίρετης επέκτασης (και μόνο αυτό) θα «μπει» στον νόμο, χρησιμοποιώντας και τον μειωτικό συντελεστή.

256. Μετατροπή αποθηκευτικού χώρου υπόγειου ορόφου, σε κατοικία σε οικοδομή του '63. Η μετατροπή έγινε προ του 1975 και αποδεικνύεται από συμβόλαιο και από την παροχή της ΔΕΗ. Υπάρχει και ξεμπάζωμα του περιβάλλοντος χώρου το οποίο προφανώς έχει παλαιότητα όση και η ηλικία της οικοδομής αλλά δεν αποδεικνύεται με κάποιο έγγραφο. Η κατοικία κατατάσσεται στη κατηγορία 1 χωρίς άλλη παράβαση, ή πρέπει να χρεωθεί και παράβαση ύψους.

Από τη στιγμή που η Ο.Ι. θα υπαχθεί στον νόμο ως κατηγορία 1, δεν χρειάζεται να χρεωθεί κάτι άλλο. Το ξεμπάζωμα όμως θα πρέπει να «πληρωθεί».

257. Ιδιοκτήτης ο οποίος έχει γυναίκα με 80% αναπηρία, με την οποία κάνουνε μαζί τη φορολογική τους δήλωση, αλλά το αυθαίρετο κτίσμα ανήκει μόνο στον σύζυγο, μπορεί να έχει τους μειωτικούς συντελεστές στον υπολογισμό του προστίμου; Η γυναίκα του παίρνει αναπηρική σύνταξη. Ο άντρας της & ιδιοκτήτης του ακινήτου θεωρείται ότι επιβαρύνεται φορολογικά από αυτήν για να χρησιμοποιήσουμε τους μειωτικούς συντελεστές;

Το Ελληνικό οικογενειακό δίκαιο θεωρεί ένα ακίνητο ότι ανήκει σε αυτούς που μνημονεύονται στο συμβόλαιο και όχι και στους συζύγους τους, εκτός άμα έχει προηγηθεί του γάμου σύμβασης. (ισχύει ο Ελληνικός Αστικός Κώδικας άρθρο 1397, Πηγή: [Ζευγάρια στην Ευρώπη](#)).

Μένει να διερευνήσουμε άμα η σύζυγος βαραίνει φορολογικά τον σύζυγο.

Σύμφωνα λοιπόν με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος στην παράγραφο 1 του [άρθρου 7](#):

1. Θεωρείται ότι βαρύνουν το φορολογούμενο:

α) Ο ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα.

β) Τα ανήλικα άγαμα τέκνα.

γ) Τα ενήλικα άγαμα τέκνα τα οποία δεν έχουν υπερβεί το εικοστό πέμπτο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία του εσωτερικού ή εξωτερικού, καθώς και εκείνα τα οποία παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης στο εσωτερικό.

Ειδικά, για τα τέκνα του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και για τα τέκνα που δεν σπουδάζουν, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο θεωρούνται προστατευόμενα μέλη παρατείνεται μέχρι και δύο έτη, εφόσον κατά τα έτη αυτά είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Ο.Α.Ε.Δ.

δ) Τα άγαμα τέκνα τα οποία δεν υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση, εφόσον υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία.

ε) Τα τέκνα που είναι άγαμα ή διαζευγμένα ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω.

στ) Οι ανιόντες και των δύο συζύγων.

ζ) Οι αδελφοί και οι αδελφές και των δύο συζύγων που είναι άγαμοι ή διαζευγμένοι ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω.

η) Οι ανήλικοι ορφανοί από πατέρα και μητέρα, συγγενείς μέχρι τον τρίτο βαθμό οποιουδήποτε από τους συζύγους.

Επομένως λόγω της αναπηρικής σύνταξης η σύζυγος ΔΕΝ μπορεί να θεωρηθεί προστατευόμενο μέλος (ο Κώδικας δεν θέτει όριο στο εισόδημα στην περίπτωση α' όπως κάνει για τις περιπτώσεις β'-η') και συνεπώς ΔΕΝ μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον μειωτικό συντελεστή.

258. Αδιαμόρφωτο ισόγειο σε διώροφη οικοδομή με χρήση κατοικίας το οποίο έχει μετρήσει στη δόμηση έχει μετατραπεί σε κατοικία, κατά τη γνώμη σας θα έχω υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου ή επειδή έχει μετρήσει στη δόμηση θα πάει με αναλυτικό;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο τελευταίο εδάφιο του σημείου 38:

*Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης **δεν επαύξανε το σ.δ.** (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λπ.).*

Επειδή στην περίπτωση του ερωτήματος ο χώρος έχει ήδη μετρήσει στον συντελεστή δόμησης, τεκμαίρετε (όπως και στις αντίστοιχες περιπτώσεις) ότι θα υπολογίσουμε το πρόστιμο με αναλυτικό.

259. Έκανα μεταφορά δήλωσης στο Ν.4178 και αφού πληρώθηκε το ποσοστό ανταπόδοσης στο ΤΕΕ το υπόλοιπο ποσό μου το έβγαλε σε εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%. Πως μπορώ να το μετατρέψω σε δόσεις;

Στέλνοντας το υπ' αριθμ Β4 [έγγραφο αίτημα](#). Σε αυτή την περίπτωση να γνωρίζετε ότι θα χαθεί η έκπτωση του 20% που είχε υπολογισθεί στον 4014. (§12 του άρθρου 4 της Κ.Υ.Α. 2254/2013).