

79. Σε αυθαίρετη κατοικία η οποία πρόκειται να νομιμοποιηθεί σύμφωνα το άρθρο 23 του Ν.4178/13:

- i. η νομιμοποίηση θα είναι με όρους δόμησης χρονολογίας κατασκευής;
- ii. οι μελέτες που απαιτούνται είναι σύμφωνα με της απαιτήσεις της χρονολογίας κατασκευής π.χ. αυθαίρετη κατασκευή του 2011 απαιτεί μελέτη Κ.Ε.Ν.Α.Κ.;
- iii. Σε μη αποπερατωμένο κτίσμα π.χ. βρίσκεται σε φάση επιχρισμάτων στη μελέτη αρχιτεκτονικών θα αποτυπώνεται κτίσμα ημιτελές ή κτίσμα όπως θα αποπερατωθεί;
- iv. Οι αμοιβές της αρχιτεκτονικών θα είναι αμοιβή αποτύπωσης και αμοιβή για τις επιπλέον εργασίες (π.χ. κουφώματα, δάπεδα κ.λ.π.);
- v. Απαιτούνται ασφαλιστικές εισφορές για το υφιστάμενο ημιτελές κτίσμα;

Γενικά οι ερωτήσεις ξεφεύγουν από το πνεύμα της διαδικασίας που έχει να κάνει με τον νόμο 4178.

80. Θα ήθελα να ρωτήσω αν σε περίπτωση που χαρακτηριστεί μία κατασκευή πρόχειρη, θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της επιτροπής του άρθρου 12, αν η κατασκευή δεν υπάγεται στα άρθρα 13 και 14; Θεωρώ ότι το άρθρο 12 αναφέρεται μόνο στις κατασκευές των άρθρων 13 και 14 και όχι γενικά στις πρόχειρες κατασκευές.

Στο φύλλο καταγραφής υπάρχει η δυνατότητα επιλογής «πρόχειρη κατασκευή». Ίσως μόνο για τον έλεγχο της παραγράφου 6 του άρθρου 14 (απαγόρευση υπαγωγής πρόχειρης κατασκευής επί διατηρητέου είτε στον περιβάλλοντα χώρο αυτού) τον οποίο έλεγχο διενεργεί.

Επίσης το άρθρο 12 αναφέρει σε 3 σημεία την έννοια πρόχειρη κατασκευή και συγκεκριμένα στις παραγράφους 2α, 2β και 2γ.

Επίσης ενώ το άρθρο 12 αναφέρει ξεκάθαρα ότι η επιτροπή αφορά και τα κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, επί του άρθρου 14 όμως που αναφέρεται στη διαδικασία υπαγωγής των κτιρίων αυτών στον νόμο δεν γίνεται καμία αναφορά για την επιτροπή αυτή.

Θα πρέπει γενικά να απαντηθεί από το Υ.Π.Ε.Κ.Α. αν υπάγονται στον νόμο αυθαίρετες πρόχειρες κατασκευές (δεν απαγορεύονται πουθενά συνεπώς η υπαγωγή μπορεί να γίνεται κανονικά πλην της περίπτωσης των διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντα χώρου αυτών) και αν η υπαγωγή τους ακολουθεί άλλη διαδικασία. (δηλαδή αυτή της επιτροπής του άρθρου 12 το οποίο δεν αναφέρεται κάπου ξεκάθαρα παρά μόνο σε συγκριμένα σημεία του άρθρου 12, μάλλον εκ παραδρομής).

Γενικά φαίνεται ότι οι πρόχειρες κατασκευές δεν θα αντιμετωπίζονται διαφορετικά, κάτι που έρχεται σε αντίθεση με το 2^ο εδάφιο της υπ' αριθμ. 42 απάντησης το οποίο πρέπει να διαγραφεί.

81. Σε περίπτωση 2 κάθετων συνιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη. Εάν στη μια από αυτές υπάρχει κτίσμα με άδεια αλλά και αυθαίρετες υπερβάσεις και η άλλη είναι αδόμητη:

- i. Σε περίπτωση που αυτός ο ιδιοκτήτης θελήσει να εκδώσει άδεια δόμησης για την αδόμητη κάθετη συνιδιοκτησία, θα προσμετρήσουν οι υπερβάσεις που έχει κάνει ο ίδιος στην άλλη κάθετη συνιδιοκτησία;
- ii. Σε περίπτωση που μετρήσουν (επειδή είναι του ίδιου) θα χει σημασία εάν η άδεια δόμησης εκδοθεί μετά από μεταβίβαση της αδόμητης κάθετης συνιδιοκτησίας αυτού του ιδιοκτήτη σε άλλον;

Προφανώς αναφέρεστε στην παράγραφο 2 του άρθρου 25 η οποία αναφέρει:

2. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες (προϋπόθεση 1) και έχει συσταθεί (προϋπόθεση 2) οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011 (προϋπόθεση 3), για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Η παράγραφος λοιπόν αυτή θέτει 3 προϋποθέσεις:

1. Να είναι πάνω από 1 ιδιοκτήτης
2. Να έχει γίνει σύσταση πριν την 28.07.2011

Συνεπώς:

- i. Ναι θα προσμετρηθούν αφού υπάρχει ένας και μόνο ιδιοκτήτης.
- ii. Ναι θα έχει σημασία αφού η παράγραφος θέτει ως προϋπόθεση την σύσταση προ 28.07.2011 και μόνο χωρίς αναφέρει ότι χάνεται το ευεργέτημα αυτό σε περίπτωση μεταβίβασης του εμπράγματου δικαιώματος πριν ή μετά την 28.07.2011

82. Σε περίπτωση αλλαγής της διαρρύθμισης των μεσότοιχων μεταξύ διαμερισμάτων των ορόφων ή και μεταξύ διαμερισμάτων και κοινόχρηστων χώρων που δεν αλλάζουν όμως τη θέση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και χωρίς υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών, αλλά αλλάζουν τα τετραγωνικά των διαμερισμάτων σε σχέση με την κάτοψη ορόφου της άδειας (το ένα μεγαλώνει σε βάρος του άλλου ή σε βάρος των κοινόχρηστων χώρων), αποτελεί παράβαση του Ν.4178/2013;

Τόσο στον 4014/2011 όσο και στον 4178/2013 έχει συνδεθεί η αλλαγή του περιγράμματος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας και του αν χρήζει ή όχι τακτοποίησης με το αν η αλλαγή αυτή συνοδεύεται και από αλλαγές στις μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Είναι δύο διαφορετικές έννοιες. Θα έπρεπε εκ των πραγμάτων η αλλαγή του περιγράμματος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε βάρος είτε άλλης ιδιοκτησίας είτε των κοινόχρηστων μερών, να χρήζει τακτοποίησης ανεξαρτήτως του αν άλλαξαν θέση τα θερμαντικά σώματα ή η θέση ενός λουτρού κ.τ.λ.

Προφανώς και ένας μηχανικός που θα κληθεί να δώσει βεβαίωση μεταβίβασης, βλέποντας ένα διαμέρισμα μεγαλύτερο κατά ένα δωμάτιο εις βάρος του διπλανού διαμερίσματος θα πρέπει να απαιτήσει την τακτοποίηση της αλλαγής αυτής, αφού θα έχει στα χέρια του εγκεκριμένες κατόψεις ενός άλλου διαμερίσματος από αυτό που βλέπει και έχει κληθεί να βεβαιώσει ότι όλα έχουν γίνει σύμφωνα με τις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες. Παρόλα αυτά ο νόμος με την παράγραφο 9 του άρθρου 23 του δίνει την δυνατότητα να κοιτάξει πρώτα τα καλοριφέρ...

83. Έχουμε ένα διώροφο κτίριο προ 1955 (Ισόγειο: κατοικία, Όροφος: κατάστημα), στο οποίο έχουν γίνει κάποιες εργασίες σεισμοπλήκτου στο παρελθόν με άδεια σεισμόπληκτου (αντικατάσταση στέγης κατασκευή διαζώματος στην στέψη της φέρουσας τοιχοποιίας) και καλύπτει 100% την επιφάνεια του οικοπέδου. Ο μόνος ακάλυπτος χώρος που είχε στον 1ο όροφο (εμβαδού περίπου 20 μ²), έχει καλυφτεί με χαγιάτι περίπου το 1983. Θέλουμε να προβούμε στην διαδικασία της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας (επισκευή όψεων, αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, κουφωμάτων κ.λπ.). Ποια είναι τα βήματα τα οποία πρέπει να ακολουθήσουμε λεπτομερώς, για να εγκριθούν αυτές οι εργασίες; Τονίζουμε ότι στο παρελθόν δεν έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια για το εν λόγω κτίριο (ούτε πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος), παρά μόνο άδεια σεισμοπλήκτου από το Τ.Α.Σ. Μεσσηνίας.

Το μόνο που αφορά την διαδικασία του 4178 είναι η αυθαίρετη προσθήκη των 20m² που θα πρέπει να τακτοποιηθεί.

84. Στις παλιότερες οικοδομικές άδειες δεν υπήρχε μελέτη περιβάλλοντα χώρου και για αυτό δεν υπάρχουν στα σχέδια περιφράγματα – μάντρες, δεν γινόταν διαχωρισμός του χώρου όπου υπήρχε ή όχι φύτευση και δεν φαίνονταν τμήματα του περιβάλλοντα χώρου που πιθανόν να ήσαν σε διαφορετικές στάθμες. Αυτές οι κατασκευές θεωρούνται αυθαίρετες;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών γίνεται με βάση τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Συνεπώς δεν μπορεί να αναγνωρισθεί αυθαίρετη κατασκευή στην περίπτωση που αναφέρετε.

85. Σε κτίριο εντός οικισμού προ '23 για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1991 και το οποίο βρίσκεται εκτός οριογραμμών οριοθετημένου ρέματος υπάρχουν οι εξής παραβάσεις:

α) Το κτίριο κατασκευάστηκε με στροφή 90 μοιρών περίπου, στις αρχικές του διαστάσεις, και σε απόσταση 2,50 από τις οριογραμμές ρέματος το οποίο οριοθετήθηκε το 2005.

β) Δεν ολοκληρώθηκε η διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου με αποτέλεσμα το υπόγειο να καταστεί ισόγειο και να υπάρχει υπέρβαση στο συνολικό ύψος του κτιρίου.

γ) Έγινε υπέρβαση δόμησης με μετατροπή Η.Χ. σε χώρους Κ.Χ. και μικρή αύξηση διαστάσεων σε τμήμα του κτιρίου.

Το κτίριο μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και αν ναι, πώς θα γίνει ο υπολογισμός του προστίμου;

Από την περιγραφή που δίνετε δεν προκύπτει ότι το ακίνητο εντάσσεται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 (απαγόρευση υπαγωγής).

Το ερώτημα για το πως θα υπολογισθεί το πρόστιμο είναι πολύ γενικό και δεν μπορεί να απαντηθεί.

86. Κτίσμα με αυθαίρετες κατασκευές για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης πριν τις 28/7/2011, στοιχεία της οποίας και αφού ρευματοδοτήθηκε το κτίριο δεν τηρήθηκαν (δεν κατασκευάστηκε η στέγη η οποία είναι υποχρεωτική ως ευρισκόμενο εντός οικισμού, δεν αποξηλώθηκαν μη νόμιμοι εξώστες στην οροφή αυτού και δεν κατασκευάστηκαν Η.Χ. προβλεπόμενοι από την άδεια νομιμοποίησης στους εξώστες του Α' ορόφου). Το κτίριο μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 3 του Ν. 4178/13 και αν ναι, πως υπολογίζεται το πρόστιμο για τις παραβάσεις περί μη υλοποίησης των προβλεπομένων από την άδεια νομιμοποίησης κατασκευών;
Προφανώς η άδεια νομιμοποίησης θα εκδόθηκε με την αίρεση των εργασιών που αναφέρονται. Η μη πραγματοποίηση τους καθιστούν την νομιμοποίηση ως μη γενόμενη συνεπώς δεν είναι δυνατή η χρήση του 23.3.

87. Ποια τιμή ζώνης χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για αυθαίρετα κτίσματα σε ακίνητο το οποίο βρίσκεται σε εγκεκριμένο από το 1906 κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου πόλεως της Λυγιάς Κορινθίας και πρόκειται να ενταχθούν στις διατάξεις του Ν. 4178/13 κατ' εξαίρεση σύμφωνα με τη παρ 2α του άρθρου 2; Ο εν λόγω κοινόχρηστος χώρος ορίζεται νότια με την Π.Ε.Ο. Κορίνθου - Πατρών και βόρεια με την οριογραμμή αγιαλού ενώ δεν περικλείεται από ρυμοτομικές γραμμές. Γίνεται έλεγχος υποχρεωτικών αποστάσεων και με ποιες διατάξεις;

Προφανώς και δεν γίνεται να δοθεί απάντηση για την τιμή ζώνης συγκεκριμένης περιοχής. Πέρα από αυτό παίζει ρόλο και το αν το ακίνητο είναι εντός ή εκτός Α.Π.Α.Α..

Με το θέμα των υποχρεωτικών αποστάσεων προφανώς εννοείτε την απόσταση από την Π.Ε.Ο. και τις πιθανές παράπλευρες οδούς. Ο έλεγχος γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 2δ του άρθρου 2 με τους όρους οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.

Γενικά για υπαγωγή σε κοινόχρηστο χώρο θα πρέπει να προσέχετε:

- i. Αν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση (να έχουν ολοκληρωθεί η διαδικασία αποζημίωσης)
- ii. Να υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο
- iii. Το αυθαίρετο να προϋπάρχει της έγκρισης απαλλοτρίωσης.

Αν η χρονολογία του 1906 που αναφέρεται στην ερώτηση δεν είναι εκ παραδρομής λάθος, τότε ή το ακίνητο θα είναι μετά οπότε δεν μπορεί να υπαχθεί είτε είναι πριν οπότε ως προϋφιστάμενο του 1923 είναι νόμιμο και δεν χρειάζεται να υπαχθεί.

88. Απορίες σχετικά με την "κύρια & μοναδική κατοικία" στο Ν4178/13:

- i. Είναι "κύρια" όταν διαμένει ο ιδιοκτήτης και ανεξαρτήτου επιφανείας της; Η εγκύκλιος 3, αναφέρεται στα 70μ² της πρώτης και μοναδικής κατοικίας;
- ii. Εφόσον υπάρχει και άλλη κατοικία πέραν της κύριας, εξετάζεται αν πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας και αν βρίσκεται σε διαμέρισμα κάτω των 3000 κατοίκων;
- iii. Στην εφορία, διώροφη κατοικία 100μ² είχε ληφθεί ως α' κατοικία. Ο ιδιοκτήτης διαμένει εκεί και δεν έχει κάτι άλλο στην ιδιοκτησία του. Τώρα με το Ν4178/13, πώς θα υπολογιστεί η χρήση του;
 - i. Η κύρια κατοικία είναι αυτή που μένει ο ιδιοκτήτης και αναφέρεται στον πίνακα 5 του Ε1.
 - ii. Κατοικίες που βρίσκονται σε τοπικές ή δημοτικές κοινότητες με πληθυσμό κάτω των 3000 δεν λαμβάνονται υπόψη στον έλεγχο της Κύριας και Μοναδικής κατοικίας.
 - iii. Η περιγραφόμενη κατοικία είναι η κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη και αφού δεν έχει άλλη ακίνητη περιουσία ούτε ο ίδιος, ούτε η σύζυγος ούτε τα ανήλικα παιδιά του, τότε θεωρείται και μοναδική. Για το πόσα είναι τα τετραγωνικά μέτρα που πιθανόν θα χρησιμοποιήσει τον συντελεστή αυτόν, είναι μία άλλη διαδικασία που αναφέρεται αναλυτικά την υπ' αριθμ 45 απάντηση.

89. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχουν κατασκευασθεί 2 κτίρια με χρήση γραφεία + καταστήματα συνολικής δόμησης 600m², (όση δηλαδή και η μέγιστη επιτρεπόμενη για τις χρήσεις αυτές). Τμήμα 150m² του ενός κτιρίου έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία.

Για την αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσης ποιους συντελεστές προστίμου βάζω; Αλλαγή χρήσης και υπέρβαση δόμησης; Μόνο αλλαγή χρήσης; Μόνο υπέρβαση δόμησης; Και αν ναι τι ποσοστό υπέρβασης;(με δεδομένο ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι 200m²).

Σε ποια κατηγορία ανήκει η αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσης;

Υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες εμπίπτουν στον αναλυτικό προϋπολογισμό του παρατήματος Β (λοιπές παραβάσεις).

Η περίπτωση αυτή περιγράφεται στο άρθρο 19 παράγραφος 5 του νόμου.

Η μικτή χρήση που προκύπτει δικαιολογεί επιτρεπόμενη δόμηση 200m².

Στην περίπτωση σας έχει αλλάξει η χρήση των 150m² η οποία μαζί με το υφιστάμενο κτίριο των 450m² ξεπερνά την επιτρεπόμενη δόμηση.

Θα συμπληρώσετε ένα Φύλλο Καταγραφής με τα 150m² και σε αυτά θα υπολογισθεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης χωρίς υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

Οι υπόλοιπες κατασκευές θα δηλωθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό κανονικά σε ένα άλλο Φ.Κ..

90. Σε οικοπέδο που τμήμα του εμπίπτει εντός των ορίων οικισμού και τμήμα του εκτός αυτών κατασκευάστηκε κτίριο σε θέση εκτός των ορίων, με όρους δόμησης του άρτιου τμήματος που βρίσκεται εντός, (σχετ. Εγγρ. Δοκκ 39518/5-7-89).

Το εκτός των ορίων τμήμα του οικοπέδου δεν είναι άρτιο, απλά εκεί τοποθετήθηκε νομίμως το κτίριο. Στο εν λόγω κτίριο υπάρχουν αυθαιρεσίες προς ρύθμιση. Για την ρύθμιση θεωρούμε πως το κτίριο βρίσκεται εκτός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού;

Από τη στιγμή που θα εκδοθεί νομίμως η άδεια και έχετε κατασκευάσει το κτίριο σας στο σημείο που ορίζει η άδεια αυτή, θα τακτοποιήσετε τα τμήματα που είναι καθ' υπέρβαση των εγκεκριμένων μελετών.

Στο Εγγρ.39518/89 Δόμηση γηπέδων που τέμνονται από όρια οικισμού αναφέρονται τα εξής:

- i. Η οικοδομή σε ένα οικόπεδο που τμήμα του εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού και τμήμα του εκτός αυτών δύναται να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε τμήμα του ανωτέρω οικοπέδου, αρκεί στο τμήμα αυτό να εφαρμόζονται οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις (αρτιότητα, αποστάσεις από όρια, κλπ).
- ii. Εάν το εναπομένον εκτός των ορίων του οικισμού τμήμα του οικοπέδου δεν είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, δεν αντιστοιχεί σε αυτό το τμήμα συντελεστής δόμησης (σδ). Στην περίπτωση αυτή η οικοδομή που προκύπτει στο άρτιο εντός του οικισμού τμήμα του οικοπέδου δύναται να τοποθετηθεί στο εκτός οικισμού τμήμα του, αρκεί να τηρηθούν οι αποστάσεις αυτής από τα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Εκ των ορισμών προκύπτει ότι για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών θα θεωρήσετε ότι βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και θα χρησιμοποιήσετε τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα για το οικόπεδο σας.

91. Το 1990 εκδόθηκε οικοδομική άδεια εντός προ του '23 οικισμού σε οικόπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση. Μετά την οριοθέτηση του οικισμού το οικόπεδο είναι μη άρτιο. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στο Ν.4014/2011 και ο έλεγχος είχε γίνει με τις διατάξεις που εκδόθηκε η άδεια. Στον Ν.4178/2013 ο έλεγχος πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα πως αντιμετωπίζεται; Είναι δυνατόν να πάει όλο το ακίνητο αυθαίρετο;

Προφανώς και δεν θα ελεγχθεί το σύνολο του κτιρίου σας ως αυθαίρετο αλλά μόνο τα τμήματα που δεν περιγράφονται στην οικοδομική άδεια.

92. Έχω ένα οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως, επιφάνειας 1500τ.μ. Και εντός υπάρχει αποθήκη 30τ.μ. χωρίς άδεια. Τμήμα του ως άνω οικοπέδου και τμήμα της αποθήκης απαλλοτριώνονται για την διάνοιξη δρόμου (διαπλάτυνση). Έχει κυρωθεί αλλά δεν έχει αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης. Μπορώ να τακτοποιήσω με τον 4178/2013 την αποθήκη; Απαιτείται τακτοποίηση προκειμένου να μεταβιβάσει ο ιδιοκτήτης το ακίνητο;

Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο την σύσταση ή την μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος απαιτείται βεβαίωση μεταβίβασης. Από τη στιγμή που μεταβιβάζεται και το απαλλοτριωμένο τμήμα και μέσα σε αυτό υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, αυτή θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Από τη στιγμή που ισχύουν αθροιστικά τα παρακάτω:

1. Υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα του ιδιοκτήτη
2. Δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση
3. Η αυθαίρετη κατασκευή προϋπάρχει της έγκρισης της απαλλοτρίωσης

τότε μπορεί αν γίνει δήλωση και του τμήματος που απαλλοτριώνεται. Σε κάθε περίπτωση και επειδή τα αυθαίρετα ΔΕΝ αποζημιώνονται ακόμα και αν υπαχθούν στον νόμο, εξετάστε την επιλογή της κατεδάφισης της αποθήκης.

93. Σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο έγινε κατασκευή υπογείου που δεν προβλεπόταν από την οικοδομική. άδεια, κάτω από χώρο ισογείου καταστήματος. Το εν λόγω υπόγειο επικοινωνεί με το κατάστημα μέσω εσωτερικής μεταλλικής κλίμακας. Επίσης, στο κατάστημα κατασκευάστηκε χώρος παταριού ο οποίος επικοινωνεί και αυτός με το κατάστημα με εσωτερική μεταλλική σκάλα.

- i. Εκτός από το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή υπογείου θα υπολογιστεί και πρόστιμο για την εσωτερική μεταλλική σκάλα επικοινωνίας αυτού με το ισόγειο (με αναλυτικό προϋπολογισμό) ή αυτό καλύπτεται από το προαναφερθέν πρόστιμο;
- ii. Η επιφάνεια για τον υπολογισμό του προστίμου που αφορά το πατάρι θα είναι η καθαρή ή σε αυτή θα πρέπει να συνυπολογιστούν οι εξωτερικοί τοίχοι και οι τυχόν μεσοτοιχίες; Και σε αυτή την περίπτωση η σκάλα μεταξύ παταριού – ισογείου θα υπολογιστεί με αναλυτικό ή καλύπτεται από το πρόστιμο για το πατάρι;
- i. Είναι υπερβολή να τακτοποιηθεί η σκάλα ως κατασκευή. Με την ίδια λογική θα τακτοποιούσαμε και την σκάλα σε μία αυθαίρετη αυτοτελή διώροφη κατοικία κτλ.
- ii. Γενικά για το πατάρι και την σοφίτα, να περιμένουμε την νέα Εγκύκλιο από το ΥΠΕΚΑ όπου κατά τα λεγόμενα των υπηρεσιακών παραγόντων θα απαντηθούν πολλά από τα ερωτήματα που αφορούν τους χώρους αυτούς.

94. Έχω μία περίπτωση που ενώ υπάρχει οικοδομική άδεια από την έρευνα που έκανα κατέληξα στο συμπέρασμα ότι το οικοπέδο που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια είναι μη οικοδομήσιμο ενώ στην οικοδομική άδεια αναφέρεται ότι είναι οικοδομήσιμο. Με βάση τους συντελεστές της οικοδομικής άδειας θεωρείται ότι δεν υφίσταται οικοδομική άδεια και άρα ο συντελεστής που χρησιμοποιείται είναι όχι οικοδομική άδεια άρα 2. Κατά συνέπεια στο σύνολο των τετραγωνικών της οικοδομής πολλαπλασιάζονται με 2. Λοιπές κατασκευές όπως πλακόστρωση, χαγιάτια θεωρούνται λοιπές παραβάσεις και άρα υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή δεν θεωρούνται παραβάσεις και άρα ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται μόνο για τα τετραγωνικά της οικοδομής;

Κατά την Ε/Α Στ'7 είχε δοθεί αυτή η κατεύθυνση που περιγράφεται στην ερώτηση.

Από τον Ν.4178 δεν προκύπτει κάτι τέτοιο, ούτε και έχει δοθεί τέτοια οδηγία.

Συνεπώς θα πρέπει να τακτοποιηθεί το σύνολο των κατασκευών.

95. Έχουμε μία 4ώροφη πολυκατοικία με υπόγειο και στη στάθμη του υπογείου οι αποθήκες έχουν μετατραπεί σε κατοικίες. Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης που θέλει να τακτοποιήσει την ιδιοκτησία του στο υπόγειο, έχει καταλάβει ένα μικρό τμήμα του υποτιθέμενου λεβητοστασίου βάσει αδείας (στην κατασκευή έχει τοποθετηθεί φυσικά αλλού). Το πρόβλημα είναι ότι δεν υπογράφουν όλοι οι ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας υπεύθυνη δήλωση πώς επιτρέπουν στον ιδιοκτήτη να τακτοποιήσει το χώρο του. Εμείς, παρ' όλα αυτά, εάν συλλέξουμε υπεύθυνες δηλώσεις που ξεπερνούν το μισό του συνόλου των ιδιοκτητών μπορούμε να προχωρήσουμε στην τακτοποίηση;

Η διαδικασία αυτή εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει σύσταση οριζόντων ιδιοκτησιών. Αναζητείται η πλειοψηφία που αναφέρεται στον κανονισμό και ελλείψει αυτού αναζητούμε απλή πλειοψηφία.

96. Στην Ο.Α. του 1989, προβλεπόταν ισόγειο κατάστημα. Στην κατασκευή το κατάστημα είναι σύμφωνο με την άδεια, έγινε όμως αυθαίρετο τμήμα υπογείου, που λόγω κλίσεως εδάφους μόνο η μια πλευρά του είναι μέσα στο έδαφος.

- i. Πώς θα υπολογιστεί με το Ν4178/13 το πρόστιμο; Εκτός των άλλων συντελεστών, θα πάρει και Υ.Υ.;**
- ii. Για την κατηγοριοποίηση του κτιρίου: δεν ξεπερνιέται το 40% της δόμησης και της κάλυψης βάση των εγκεκριμένων της Ο.Α. Όμως το ύψος του υπογείου/ προβλεπόμενο ύψος της αδείας>>20%, άρα κατηγορία 5;**

- i. Δεν είναι εύκολο από μία περιγραφή να γίνει ξεκάθαρη η πραγματική κατάσταση. Θα πρέπει γενικά να ελέγξετε τα υψόμετρα που προβλέπονταν στην άδεια και αυτά που τελικώς υλοποιήθηκαν.
- ii. Αν έστω και ένας από τους συντελεστές ΥΔ, ΥΚ, ΥΥ ξεπεράσουν ποσοστά που προβλέπονται για την κατηγορία 4, ήτοι 40-40-20, τότε θα πρέπει να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 5.

97. Είμαι μηχανικός και έχω κάνει υποβολές στον Ν4014/2011. Όμως έκλεισα την προσωπική μου εταιρεία και δουλεύω πια σαν μηχανικός στην Ο.Ε. που έχω. Για να αλλάξω τις υποβολές μου και να περάσουν στον Ν.4178 στην εταιρεία μου, πρέπει να ακολουθήσω την διαδικασία με τις δηλώσεις και την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη; Οι πελάτες μου δεν αλλάζουν μηχανικό γιατί εγώ θα υπογράψω τα σχέδια. Τι ακριβώς πρέπει να κάνω; Στη αίτηση που θα κάνω για την μεταφορά μπορώ να βάλω όλες τις υποβολές μου ή πρέπει να στείλω την καθεμιά ξεχωριστά;

Ναι θα πρέπει να γίνει αλλαγή μηχανικού ή αλλαγή διαχειριστή όπως περιγράφεται στην υπ' αριθμ. 17 απάντηση. Στην ομάδα έργου στην δήλωση του 4178 θα πρέπει να προσθέσετε και το όνομα σας αφού για κάποια δικαιολογητικά απαιτείται μηχανικός με συγκεκριμένα δικαιώματα (π.χ. για στατική επάρκεια Π.Μ., για την βεβαίωση των ηλεκτρομηχανολογικών Η.Μ. ή Μ.Μ. και οι αντίστοιχες ειδικότητες Τ.Ε. κτλ)

Το θέμα είναι και λογιστικό, αφού ναι μεν εσείς θα υπογράφεται ως φυσικό πρόσωπο για την ανάληψη της ευθύνης σε ότι έχει να κάνει με τα πολεοδομικά θέματα, αλλά ταυτόχρονα είστε και εκπρόσωπος της εταιρείας η οποία θα λάβει την αμοιβή και αυτή θα πρέπει να φαίνεται ως λήπτρια της (αμοιβής). Θα χρησιμοποιήσετε τους κωδικούς της εταιρείας, τόσο στην πλατφόρμα δήλωσης του 4178 όσο και σε αυτήν των αμοιβών.

98. Κατοικία εκτός σχεδίου πόλης και εντός καλλιεργήσιμου αγρού (δενδρώδης καλλιέργεια), με εξωτερικό ανεξάρτητο WC και οικίσκο στέγασης αντλητικού συγκροτήματος προϋφιστάμενα (όλα) του 1975 μπορεί να ενταχθεί σαν σύνολο στην κατηγορία 1 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με καταβολή παραβόλου 500 ευρώ;

Η κατηγορία 1 χρησιμοποιείται αποκλειστικά για κτίρια κατοικίας. Από την περιγραφή των αυθαιρέτων η κατοικία είναι φυσικό να μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία αυτή. Ο οικίσκος του αντλητικού θα εξεταστεί άμα μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 αλλιώς θα πάει με αναλυτικό. Το W.C., είναι μία ανεξάρτητη κατασκευή μεν αλλά άμα αποτελεί τον χώρο υγιεινής της κατοικίας, από το πνεύμα του νόμου προκύπτει ότι μπορεί να υπαχθεί μαζί με την κατοικία στην κατηγορία 1. Εσείς που έχετε και την εικόνα, θα πρέπει να αποφασίσετε πως τελικά θα δηλωθεί.

99. Σας παρακαλώ θερμά θα ήθελα την βοήθειάς σας για κάποια περίπτωση πελάτη μου η οποία είναι επείγουσα. Θέλει να ρευματοδοτήσει το ακίνητο του για να εγκατασταθεί.

Έχει εκδοθεί οικοδομική. άδεια το έτος 2008. Έχει ολοκληρώσει το σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα τον Απρίλιο του 2010. Υπάρχουν καρτέλες ενσήμων του ΙΚΑ και τα αντίστοιχα τιμολόγια.

Μέχρι τον Απρίλιο του 2011 έχει ολοκληρώσει την οικοδομή εκτός από τον περιβάλλοντα χώρο και το τρίψιμο των πατωμάτων .

Υπάρχουν :

α. καρτέλες ενσήμων του ΙΚΑ από τις οποίες προκύπτει ότι έχουν κατατεθεί όλα τα απαραίτητα ένσημα βάσει πίνακα ΙΚΑ εκτός από αυτά του περιβάλλοντα χώρου και 11 ένσημα από τα δάπεδα (που αφορούν βερνικόματα και τριψίματα πατωμάτων και θα κατατεθούν με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων εργασιών)

β. τιμολόγια από: εξωτερικά κουφώματα, εσωτερικά κουφώματα, κάγκελα, ντουλάπες, ντουλάπια κουζίνας, είδη υγιεινής , ασανσέρ, κλπ μέχρι τον Απρίλιο του 2011.

- i. Μπορεί βάσει των ανωτέρω να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 (έχει ποσοστό υπέρβασης δόμησης ~40 % και υπέρβασης ύψους ~25 %) και να ταχτοποιήσει το σύνολο των αυθαιρέτων;**
- ii. Επίσης στο άνω ακίνητο έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και αφορά 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες – 3 οροφδιαμερίσματα (ισόγειο, α' και β' όροφος). Επειδή υπάρχει μικρή υπέρβαση του πλάτους των εξωστών προς τον ακάλυπτο ~15 εκ και κατασκευή τζακιού και αλλαγή των διαστάσεων των εξωτερικών κουφωμάτων και στις 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση και για τα 3 διαμερίσματα παρόλο που υπάρχει σύσταση;**
- i. Ο νόμος αναφέρει στο άρθρο 8: Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α' 210). Εσείς έχετε δημόσια έγγραφα (καταστάσεις Ι.Κ.Α.) που αποδεικνύουν την κατασκευή του Φ.Ο. και σχεδόν του συνόλου των υπόλοιπων εργασιών προ 28.07.2011. Ο νόμος όμως επιβάλλει και την απόδειξη της κατασκευής μέσω Α/Φ που θα ανέβει στο σύστημα. Στη δική σας περίπτωση έχει ολοκληρωθεί σχεδόν το σύνολο των εργασιών. Θα πρέπει όμως μετά την ένταξη σας στον νόμο να ακολουθήσετε την διαδικασία της έκδοσης άδειας αποπεράτωσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 25. Κατά την έκδοση της Εγκυκλίου θα υπάρχει αναφορά για την διαδικασία αυτή. Στη συνέχεια θα ακολουθήσετε την παράγραφο Β.2β της Εγκυκλίου 1/07.02.2012 που αφορά βέβαια τον 4014. Γενικά για την ηλεκτροδότηση δείτε και [αυτό](#). Δεν γνωρίζω αν για το ερώτημα σας έχετε λάβει υπόψη την παράγραφο 14 του άρθρου 23, η οποία εκ της διατύπωσης της δεν πρέπει να σας απασχολεί γιατί μιλάει για ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης στο σύνολο τους μετά τις 28.07.2011.**
- ii. Επιτρέπεται η κοινή δήλωση για διαφορετικές οριζόντιες ιδιοκτησίες.**

100. Είχα μία δήλωση στον Ν.4014/2011, είχε πληρώσει το παράβολο και πήγαινε προς έκδοση οικοδομικής άδειας. Τη μετέφερα στον Ν.4178/2013 και πλέον την έβαλα για ρύθμιση, πλήρωσε το ποσοστό ανταπόδοσης και την πήγα στη επόμενη φάση και μου έβγαλε μηνιαίες δόσεις. Πως μετατρέπεται σε εφάπαξ; Δεν έχω την επιλογή αυτή;

Οι δηλώσεις που προέρχονται από τον 4014 δεν μπορούν να εξοφλήσουν το πρόστιμο εφάπαξ.

Η έκπτωση του 10% για τις δηλώσεις του ν.4014/2011 όπου έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται αυτόματα κατά τη διαδικασία μετάβασης.

Εφόσον δεν έχει εξοφληθεί το 30% πριν τη μεταφορά, μπορεί να εξοφληθεί μέσω των δόσεων του 4178 το 30% του συνολικού ποσού προστίμου εντός του εξαμήνου (δηλ. πριν την 10.2.2014, για το πρώτο εξάμηνο εφαρμογής του νόμου) και να γίνει αίτημα εφαρμογής της έκπτωσης του 10%.

101. Οικοδομές οι οποίες έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια και στην πραγματικότητα το εμβαδόν εμβადόν της αρτιότητας (π.χ < 4000 τμ εκτός σχεδίου και σήμερα μετρείται 3800 τμ) λαμβάνονται ως τελείως αυθαίρετα σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του Ν 4178/13 (περ. β);
Ναι, το αναφέρει το παράρτημα Α στο πεδίο για την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας.
Το θέμα είναι ότι πλέον ο 4178 ΔΕΝ υποχρεώνει σε σύνταξη νέου τοπογραφικού πλέον και στα εκτός σχεδίου. Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται δυνάμει του άρθρου 11 παράγραφος 6 όταν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια είναι:

6. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

i) Του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.

ii) Του τοπογραφικού διαγράμματος.

Απαιτεί δηλαδή αντίγραφο του εγκεκριμένου από την οικοδομική άδεια τοπογραφικού, που δείχνει το οικοπέδο με το απαιτούμενο για αρτιότητα (ψευδές) εμβαδόν...

Είναι απορίας άξιο πως θα μπορέσει ο μηχανικός να ελέγξει αποστάσεις από τα όρια κτλ σε ένα γήπεδο 4000m² χωρίς την σύνταξη νέου τοπογραφικού.

102. Αποθήκες του άρθρου 9 της κατηγορίας 3 μπορεί να είναι 2 ή 3 τον αριθμό μέχρι συνολικού εμβαδού 15.00 ή αποκλειστικά 1 αποθήκη μέχρι 15.00 τμ και ύψους < 2.50μ Οι υπόλοιπες αποθήκες λαμβάνονται με αναλυτικό, ΥΔΚΧ ή ΥΔΒΧ;

Στην κατηγορία 3 μπορεί να υπαχθεί μία αποθήκη έως 15m² και ύψος ως 2,50m. Οι υπόλοιπες θα υπολογισθούν με τον γενικό τύπο του ενιαίου ειδικού προστίμου και όπως φημιολογείται και έχει πολλάκις επιβεβαιωθεί και από τους υπηρεσιακούς παράγοντες του Υ.ΠΕ.Κ.Α., θα λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή της παραγράφου 18.6.

103. Όταν θα εφαρμοσθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου εφόσον κάποιος δεν μπει στις ρυθμίσεις του τρέχοντος νόμου θα μπορεί να δημιουργήσει την ταυτότητα εφόσον υπάρχουν υπερβάσεις;

Προφανώς όχι. Αλλά και να δοθεί τότε αυτή η δυνατότητα με την πληρωμή προστίμου, είναι σίγουρο ότι δεν θα ανακοινωθεί από τώρα.

104. Ο ελεγκτής δόμησης για τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 θα είναι μόνο για αυτά που θέλουν να γίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με τις υπόλοιπες προϋποθέσεις 3-4-5 ή θα είναι για όλα τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5;

Μόνο για όσους θέλουν να πάρουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

105. Για μεταβίβαση με πληρωμένο το 30 % γιατί δε βγαίνει βεβαίωση από το σύστημα;

Θα πρέπει η δήλωση να αναβαθμιστεί σε ολοκληρωμένη υπαγωγή.

106. Στον Ν.4014 έχει δηλωθεί κτίσμα προ 1983 έχοντας ως δικαιολογητικό την οικοδομική άδεια του έτους 1976. Τώρα στην μετάβαση μπορεί να βάλει κατηγορία 2 εφόσον δεν υπάρχουν άλλες μεταγενέστερες κατασκευές ή απαιτείται δημόσιο έγγραφο ή Α/Φ;

Σε κάθε περίπτωση που χρησιμοποιείται συντελεστής παλαιότητας, αυτός θα πρέπει να αποδεικνύεται είτε με Α/Φ είτε με δημόσια έγγραφα.

Δημόσια έγγραφα είναι:

α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και

β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες.

γ) Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

Πηγή: [Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα](#)
[Ανάλυση του Θεσμικού Πλαισίου](#)

107. Κατηγορία 1: σε περίπτωση που κατοικία έχει κτιστεί το 1970 αποδεδειγμένα με Α/Φ και έχει κατασκευάσει μελλοντικά το 1990 επίσης κτίσμα με χρήση κατοικίας στον ακάλυπτο μπορώ να βάλω την κυρίως κατοικία κατηγορία 1 και το κτίσμα στον ακάλυπτο με άλλο Φ.Κ ως κατηγορία 5;

Ναι μπορείτε.

108. Στην κατηγορία 2 αναφέρει να μην υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα του 1983. Όταν όμως στο σύστημα έχει μπει αυτόματα από την μετάβαση του 4014 στο 4178 ένα Φ.Κ με παραβάσεις π.χ. για ένα στέγαστρο ή κάτι άλλο, το σύστημα δεν απορρίπτει την κατηγορία 2 για την κυρίως κατασκευή άσχετα αν στις παραβάσεις μπαίνει κατηγορία 5 για το στέγαστρο. Ισχύει δηλαδή ότι το κυρίως κτίσμα αποδεδειγμένα προ 1983 μπορεί να πάει κατηγορία 2 και το Φ.Κ με τις παραβάσεις κατηγορία 5; Το ότι το σύστημα δεν μπλοκάρει την υποβολή μία αίτησης ΔΕΝ σημαίνει ότι είναι επιτρεπτή και η ενέργεια. Το αντίθετο (το μπλοκάρισμα δηλαδή μίας αίτησης) είναι απαγορευτικό.

Ο νόμος αναφέρει:

Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

Η εγκύκλιος 3 ήρθε και μας έβαλε τον έλεγχο αυτόν στο επίπεδο του ακινήτου.

Μένει να περιμένουμε την νέα Εγκύκλιο μήπως και γίνει κάποια αλλαγή.

109. Περαιωμένες υποθέσεις με τον Ν3843/10 μπορούν να ενταχθούν στον Ν.4178/13 συμψηφίζοντας το πρόστιμο με άλλες παραβάσεις που υπάρχουν στην οικοδομή ;

Ναι μπορεί να γίνει ο συμψηφισμός. Συμψηφίζεται και το παράβολο του 3843.

110. Το άρθρο 23 παρ.17α και 18α τι περιλαμβάνει;

Άρθρο 17: κατασκευή κατοικίας εντός ΖΟΕ, μετά τον χαρακτηρισμό της. Η ΖΟΕ απαγορεύει την κατοικία. Πλέον με την παράγραφο 17 δύναται να τακτοποιηθεί.

Άρθρο 18: Σε περιοχές που δεν άλλαξαν οι χρήσεις κατά την τελευταία 25ετία, μπορεί να γίνει υπαγωγή για οποιαδήποτε χρήση.

Γενικά το άρθρο 23 περιέχει πολλές ειδικές περιπτώσεις ή ακόμα και συγκεκριμένες. Κάποιες από τις παραγράφους του είναι δύσκολο να αποκωδικοποιηθούν...

111. Πρόκειται να μεταφέρω μία δήλωση με ολοκληρωμένη υπαγωγή βάσει του Ν4014 στον Ν.4178. Για το κτίριο ενώ υπήρχε οικοδομική άδεια δεν είχαν εφαρμοστεί οι μελέτες της και συνεπώς όλο το κτίριο θεωρείται αυθαίρετο.

Βήμα 1ο: Προκειμένου να εξετάσω την κατηγορία της αυθαιρεσίας βάσει του Ν4178 συγκρίνω τα πραγματοποιημένα στοιχεία δόμησης, κάλυψης και ύψους με αυτά που είχαν δηλωθεί στην οικοδομική άδεια (αντίστοιχα ποσοστά 40%,40% και 20%) και προκύπτει κατηγορία 5.

Βήμα 2ο: Όταν έρχομαι να τα δηλώσω στο Σύστημα διαχείρισης του ΤΕΕ συγκρίνω την υπάρχουσα δόμηση σε σχέση με το 50% της επιτρεπόμενης και προκύπτει Υ.Δ.<50% της επιτρεπόμενης στην περιοχή βάσει των σημερινών όρων δόμησης. Όσον αφορά την κάλυψη προκύπτει ΥΚ >20% της επιτρεπόμενης στην περιοχή. ΥΥ δεν προκύπτει.

Βήμα 3ο: Εάν συμφωνείτε με τον τρόπο εργασίας μου έως αυτό το σημείο, θα ήθελα την άποψή σας στο παρακάτω ερώτημα :

1. Στο σημείο της δήλωσης Υ.Δ. κύριων χώρων θα εισάγω την συνολική δόμηση του κτιρίου ή την διαφορά σε σχέση με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής; (δεδομένου ότι οι μελέτες της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας δεν έχουν εφαρμοστεί)
2. Στο σημείο της δήλωσης Υ.Κ. κύριων χώρων θα εισάγω την συνολική κάλυψη του κτιρίου ή την διαφορά σε σχέση με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής; (δεδομένου ότι οι μελέτες της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας δεν έχουν εφαρμοστεί)

Περιγράψτε μία περίπτωση όπου στο κελί «έχει άδεια» θα βάλτε ΟΧΙ.

Επομένως τόσο το ποσοστό της ΥΔ όσο και της ΥΚ δεν θα είναι ενεργά.

Στα κελιά με τα τετραγωνικά θα δηλώσετε το σύνολο των τετραγωνικών αφού από τον έλεγχο που κάνατε προέκυψε ένα εντελώς αυθαίρετο κτίριο.

112. Τρίτεκνος με ενήλικα τέκνα που φορολογούνται ανεξάρτητα, έχει όμως την κάρτα, από την ομοσπονδία τριτεκνων εν ισχύ. Δικαιούται την μείωση;

Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις των ειδικών ομάδων κατά την υποβολή της αίτησης.

113. Αυθαίρετο εντός της ζώνης των 20μ από ρέμα και άλλο αυθαίρετο εντός των ορίων από χαρακτηρισμένο αιγιαλό, τακτοποιούνται;

Η υπαγωγή απαγορεύεται εντός των οριογραμμών του ρέματος και εντός του αιγιαλού. Επομένως για την πρώτη περίπτωση (ρέμα) είναι δυνατή η υπαγωγή, για την δεύτερη (αιγιαλός) όχι.

114. Κατά την μετάβαση δήλωσης από το Ν4014/11 στον Ν4178/13 που έχει επιλεγεί τρόπος αποπληρωμής του προστίμου με δόσεις: Δεν υπάρχει διαφορά ως αναφορά τους χώρους και τις επιφάνειες, αλλά βάση του νέου νόμου, οι αποθήκες λαμβάνονται Κ.Χ. και "κύρια και μοναδική", λαμβάνεται από τα 70μ2. Κατά την επεξεργασία των φύλλων καταγραφής, πρέπει να διορθωθούν σύμφωνα με το Ν4178. Κάνοντας τις μετατροπές αυτές, το πρόστιμο αυξάνεται, όμως κατά την εγκύκλιο δεχόμαστε το παλαιό πρόστιμο. Στα " Οικονομικά στοιχεία" της δήλωσης υπολογίζονται 102 δόσεις με το νέο πρόστιμο. Στα σεμινάρια του ΥΠΕΚΑ μας είπαν ότι σταματάμε να πληρώνουμε έως την αποπληρωμή του παλαιού προστίμου. Όμως πώς θα μπορεί να ολοκληρωθεί αυτή η δήλωση όταν στο σύστημα φαίνονται απλήρωτες δόσεις;

Όταν δεν προκύπτει υποχρέωση επιπλέον καταβολής του προστίμου, αυτό ΔΕΝ υπολογίζεται από την πλατφόρμα. Στη δική σας περίπτωση γίνεται επανυπολογισμός γιατί διαφέρουν τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα των χώρων Κ.Χ. του 4014 με αυτά του 4178 και τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα των χώρων Β.Χ. του 4014 με αυτά με μειωτικό συντελεστή του 4178. Περιμένετε την Εγκύκλιο όπου κατά τα φημολογούμενα οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι θα λαμβάνουν και αυτοί μειωτικό συντελεστή. Το «σπάσιμο» των τετραγωνικών σε περισσότερα ΦΚ με την αίρεση ότι μένουν ίδια τα μέτρα ΚΧ και μειωτικού συντελεστή με τα αντίστοιχα του 4014 ΔΕΝ προκαλεί επανυπολογισμό του προστίμου. Σε περίπτωση που έχει γίνει η μεταφορά, έχει επανυπολογιστεί το πρόστιμο και έχει αυξηθεί ενώ δυνάμει της νέας Εγκυκλίου ΔΕΝ θα πρέπει να γίνει αυτό, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το ΤΕΕ είτε για να σας ενημερώσει ότι η διόρθωση θα γίνεται μέσω νέας υποβολής (πάτημα του φακέλου) είτε θα γίνει χειροκίνητα από αυτούς.

115. Στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α (κατοικίες προ του 1975), στα 500ευρώ πρόστιμο-παράβολο, περιλαμβάνονται και ό, τι παρακολουθήματα υπάρχουν στην κατοικία π.χ. ημιυπαίθριος χώρος, κ.α.; Δηλαδή στα 500 ευρώ, περιλαμβάνεται η κλειστή επιφάνεια της κατοικίας ανεξαρτήτου εμβαδού και ο ημιυπαίθριος χώρος που τυχόν υπάρχει ή πρέπει να υπολογιστεί άλλο πρόστιμο για τον Η.Χ.;

Περιλαμβάνεται στο πρόστιμο των 500€.

116. Ποιά ημερομηνία λαμβάνεται για τις περαιτέρω προθεσμίες των δηλώσεων που έχουν μεταβεί από το Ν4014/11 στο Ν4178/13? Τα αρχεία σε αυτές τις δηλώσεις θα πρέπει να έχουν εισαχθεί στο Σύστημα εντός 6μήνου;

Ως ημερομηνία λαμβάνεται η ημέρα έγκρισης της αίτησης μετάβασης της δήλωσης στον 4178. Τα σχέδια και τα δικαιολογητικά πρέπει να υποβληθούν εντός εξαμήνου από την ημερομηνία αυτή.

117. Αναφέρεται ότι για την κατηγοριοποίηση (4 ή 5) των αυθαιρέτων σε σχέση με τις υπερβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στην οικοδομή, γίνεται σύγκριση με τα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής αδείας (εγκύκλιος 3 άρθρο 9 παρ.33), ενώ για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης γίνεται σύγκριση με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους σημερινούς ισχύοντες όρους δόμησης.(αυτό αναφέρεται στο παράρτημα 1 της εγκυκλίου 3 παρ Α3)

Αυτό πραγματικά και να θέλουμε να το κάνουμε δεν μπορούμε καθόσον το σύστημα του ΤΕΕ δεν το επιτρέπει αφού όταν εντάσσουμε την κατηγορία 4 δεν μπορεί να μπει ποσοστό υπέρβασης Δόμησης > 50% ή ποσοστό υπέρβασης ύψους > 20% .

Θεωρώ ότι η σύγκριση θα πρέπει να γίνεται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στην οικοδομική άδεια γιατί είναι εντελώς άδικο μικρές υπερβάσεις να τυγχάνουν ποσοστό υπερβάσεως >200% (συγκρίνοντας ποσοστό συνιδιοκτησίας με σημερινούς όρους δόμησης) αφού οι όροι δόμησης σε πολλές περιοχές έχουν μειωθεί κατακόρυφα (π.χ. πολυκατοικίες που είχαν Σ.Δ 3.50 ή 4.00 τώρα έχουν Σ.Δ 1.00 ή πολυκατοικίες σε εκτός σχεδίου περιοχές που είχαν κάλυψη 30% επί του γηπέδου και 3 ορόφους τώρα έχουν δόμηση μόνο 200m²)

Το θέμα έχει επισημανθεί από καιρό στο ΥΠΕΚΑ. Αναμένουμε τυχόν μεταβολές μέσω της νέας Εγκυκλίου.

Το θέμα πράγματι είναι μεγάλο στις περιπτώσεις που έχουν μειωθεί τα πολεοδομικά μεγέθη.

118. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν είναι εφικτή η διόρθωση δήλωσης Ν.4178 σε περίπτωση που έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή (έχουν πληρωθεί όλα τα πρόστιμα). Ο λόγος είναι ότι έχει γίνει λάθος υπολογισμός προστίμου. Τι γίνεται στην περίπτωση που προκύπτει μεγαλύτερο πρόστιμο; Πως αφαιρούνται τα ήδη πληρωμένα;

Επειδή δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα ηλεκτρονικών αιτημάτων, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το ΤΕΕ για να σας «γυρίσουν» τη δήλωση από ολοκληρωμένη υπαγωγή σε προσωρινή.

Για τυχόν παραπάνω καταβληθέντα ποσά, θα πρέπει να αναμένετε την Κ.Υ.Α. για το αν ανήκετε στις περιπτώσεις που θα τους επιστραφούν.

119. Δικαίωμα τακτοποίησης έχει και ο επικαρπωτής (εφόσον συμφωνεί ο ψιλός κύριος) αλλά και ο ψιλός κύριος. Αν λοιπόν ο επικαρπωτής έχει κύρια κατοικία το τακτοποιούμενο αυθαίρετο ενώ ο ψιλός κύριος το έχει άλλη κατοικία, μπορούμε να επιλέξουμε να γίνει στο όνομα του επικαρπωτή ο οποίος έχει τον μειωτικό συντελεστή;

Εφαρμόστε τον νόμο στο άρθρο 11 παράγραφος 1, έτσι όπως ακριβώς το περιγράφεται. Ο νόμος δίνει το δικαίωμα τακτοποίησης του αυθαιρέτου από τον επικαρπωτή σε συναίνεση του ψιλού κυρίου...Αυτό ακριβώς να κάνετε.

120. Το άρθρο 17 παρ5 του Ν4178/2013 αναφέρεται σε καταβολή μόλις του 20% του υπολογιζόμενου προστίμου από τους πολύτεκνους. Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι αξιώσεις των πολυτέκνων είναι ισόβιες ανεξαρτήτως ηλικίας τέκνων. Στην εγκύκλιο 3 παρ52 αναφέρεται ότι “η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για πολύτεκνους, τρίτεκνους γίνεται μέσω των στοιχείων φορολογικής δήλωσης (προστατευόμενα μέλη). Δηλαδή ο πολύτεκνος που έχει τα χαρτιά από την ομοσπονδία πολυτέκνων δεν δικαιούται την έκπτωση αν τα τέκνα του είναι πλέον μη προστατευόμενα από εκείνον;

Η ιδιότητα του πολύτεκνου δεν χάνεται. Ως απόδειξη θα χρησιμοποιείται το πάσο από την Συνομοσπονδία Πολυτέκνων ή όποιο άλλο νόμιμο έγγραφο αποδεικνύει την ιδιότητα.

121. Σε οικοπέδο το οποίο κατέχουν 10 ιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου μπορεί να κάνει αίτηση για υπαγωγή στον Ν.4178 για τακτοποίηση αυθαιρέτου ένας από τους ιδιοκτήτες εάν δεν έχει τουλάχιστον την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας; (έστω και εάν αναλαμβάνει το κόστος ο ίδιος)
Η διαδικασία της πλειοψηφίας ισχύει σε περιπτώσεις που υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές στα κοινόχρηστα τμήματα. Από την διατύπωση του ερωτήματος σας προκύπτει ότι μάλλον εννοείται περίπτωση εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτητών σε αγροτεμάχιο όπου κάποιοι από αυτούς έχουν αυτοτελή κτίσματα. Σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει να ενεργήσετε με έναν από τους παρακάτω τρόπους:

- i. Συναινέση από το σύνολο των συνιδιοκτητών
- ii. Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 5 του νόμου
- iii. Προσφυγή στο μονομελές Πρωτοδικείο της περιοχής του ακινήτου τουλάχιστον του 65% των συνιδιοκτητών με αίτημα τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών.

Για τα ii και iii θα πρέπει να πληρούνται στο σύνολο τους οι προϋποθέσεις του άρθρου 5.

Για το θέμα του προσυμφώνου, η σύσταση θα προβλέπει τόσες διηρημένες ιδιοκτησίες όσα και τα κτίσματα προ 28.07.2011 που υπάρχουν στο γήπεδο.

Αυτό δημιουργεί ένα πρακτικό θέμα για τι θα γίνει με αυτούς που ΔΕΝ έχουν χτίσει αλλά θα πρέπει απαραίτητως να συναινέσουν. Αυτοί, είτε θα πρέπει να μουν συνιδιοκτήτες σε κάποια/κάποιες από τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα προκύψουν, είτε να βρεθεί μία φόρμουλα να πωλήσουν το ποσοστό τους ΜΕΤΑ όμως την τακτοποίηση του συνόλου των κατασκευών και την εξόφληση τουλάχιστον του 30% από κάθε μία από τις υποβαλλόμενες υπαγωγές, αφού η πώληση του ποσοστού απαιτεί βεβαίωση μεταβίβασης (ενώ το προσύμφωνο όχι). Δηλαδή το προσύμφωνο θα προβλέπει ποσοστά επί κάποιας/κάποιων διηρημένων ιδιοκτησιών και στη συνέχεια θα υπάρχει η πώληση των ποσοστών αυτών.

Τα παραπάνω αποδεικνύουν την δυσκολία να εφαρμοσθεί η διαδικασία του προσυμφώνου.

Το Υπουργείο θα πρέπει να επιτρέψει την υπαγωγή αυτών των περιπτώσεων για την τακτοποίηση του διοικητικού κομματος δηλαδή την απαλλαγή από το πρόστιμο διατήρησης που πιθανόν τρέχει από εκθέσεις αυθαιρέτων που συντάχθηκαν δυνάμει άλλων νόμων όπως π.χ. τον Ν.3212/2003 στον φερόμενο ως ιδιοκτήτη. Επίσης θα προστατευθούν οι ιδιοκτήτες από τα πρόστιμα του άρθρου 26 του Ν.4178.

Η διαδικασία δεν θα προβλέπει καμία αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Η τακτοποίηση του ιδιοκτησιακού θα γίνει όταν η περιοχή μπει στο σχέδιο.

122. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου, μαντρότοιχος μέχρι 2 μέτρα ύψος μπορεί να πάει στην κατηγορία 3;

Η περίπτωση ια του 9.Γ αναφέρει ότι στην κατηγορία 3 μπορεί να υπαχθεί υπέρβαση περιτοίχισης έως 1,00 μέτρο. Αν δεν σας καλύπτει η ανοχή αυτή, τότε θα υπολογίσετε την υπέρβαση με αναλυτικό.

123. Για να χαρακτηριστεί κάποιος ιδιοκτήτης αυθαιρέτου πολύτεκνος, πρέπει να έχει στην φορολογική του δήλωση σαν προστατευόμενα μέλη όλα του τα παιδιά (τουλάχιστον 4) ή μπορούν κάποια από αυτά από την στιγμή που είναι ενήλικα να κάνουν δικιά τους φορολογική δήλωση και να υπάρχει η μείωση στον ιδιοκτήτη;

Η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια. Δείτε σχετικά [εδώ](#).

Η ιδιότητα αποδεικνύεται από σχετικά έγγραφα των συλλόγων πολυτέκνων.

Συνεπώς ακόμα και κανένα παιδί να μην είναι πλέον προστατευόμενο τέκνο γονέα που κάποια στιγμή πληρούσε τα κριτήρια του πολύτεκνου κατά το παρελθόν, δικαιούται την μείωση που προβλέπεται στο άρθρο 17.

124. Η άδεια του κτιρίου που έχει κατασκευαστεί σε εκτός σχεδίου περιοχή προβλέπει στέγη και αυτή δεν έχει κατασκευαστεί. Η μη κατασκευή στέγης αποτελεί παράβαση και αν ναι πως υπολογίζεται το πρόστιμο;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.

125. Έχουν υποβληθεί στο Ν.4178/13 αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητο και η δήλωση βρίσκεται σε ολοκληρωμένη υπαγωγή. Εκ των υστέρων διαπιστώνονται και άλλες παραβάσεις που εκ παραδρομής δεν είχαν συμπεριληφθεί στην αρχική δήλωση. Μπορεί να επανέλθει η δήλωση σε προγενέστερο στάδιο και να συμπληρωθεί με επανυπολογισμό προστίμου; Εάν όχι τι άλλη λύση υπάρχει;

Επειδή δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα ηλεκτρονικών αιτημάτων, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το ΤΕΕ για να σας «γυρίσουν» τη δήλωση από ολοκληρωμένη υπαγωγή σε προσωρινή.

126. Σε ακίνητο με υπερβάσεις ρυθμισμένες με το Ν.3843/10 υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις που θα δηλωθούν με το Ν.4178/13. Οι ήδη δηλωμένες με το Ν.3843/10 θα επανυποβληθούν και θα γίνει συμψηφισμός προστίμων; Σε περίπτωση που υπάρχουν μικρές διαφορές των δηλωθέντων με το Ν.3843/10 με την πραγματικότητα θα δηλωθούν μόνον αυτές ή οι διαφορές;

Είναι επιλογής σας για το αν θα γίνει επανυποβολή των δηλωμένων χώρων με τον 3843 και συμψηφισμό του καταβληθέντος ποσού (και του παραβόλου) ή θα δηλωθούν μόνο τα επιπλέον τμήματα.

127. Σε τριώροφο κτίριο έχει γίνει αλλαγή διαμερισμάτωσης που θα δηλωθεί από το νόμιμο εκπρόσωπο των συνιδιοκτητών, δεδομένου ότι αφορά στο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του ακινήτου. Οι αλλαγές διαμερισμάτωσης έχουν γίνει σε δυο διαφορετικούς ορόφους. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί θεωρώντας ότι έχουμε δυο παραβάσεις αλλαγής διαμερισμάτωσης επειδή αυτές βρίσκονται σε διαφορετικές στάθμες ή θεωρώντας ότι έχουμε μια παράβαση επειδή το κλιμακοστάσιο είναι ενιαίο από το υπόγειο ως το δώμα;

Η διαμερισμάτωση γίνεται στο επίπεδο του ορόφου όπως αναφέρετε στην παράγραφο 10 του άρθρου 23.

128. Γενικά, θα ήθελα να σας επισημάνω το μεγάλο πρόβλημα που αντιμετωπίζουμε με την κατηγορία 4 του Ν.4178. Και που θα αντιμετωπίσουν όσοι δεν μπορούν να υπαχθούν στην 4 και τελικά πάνε στην 5. Ακόμα μεγαλύτερο γίνεται στη μεταφορά των δηλώσεων από τον Ν.4014. Ενώ στον Ν.4014 γινόταν σύγκριση με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του γηπέδου, τώρα, για να εντάξουμε μια αυθαίρεσία στην κατηγορία 4, συγκρίνουμε με τα "εγκεκριμένα της άδειας" για να εντοπίσουμε το ποσοστό υπέρβασης 40% και 20%. Και τι γίνεται όταν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 4; Πρέπει να επιλέξουμε κατηγορία 5. Και τί έχει η κατηγορία 5; Εξαγορά σ.δ από την τράπεζα γης, ακόμα και για αυτούς που έχουν υπόλοιπο σ.δ και κάλυψης!!!

Η παράγραφος Ε.β του άρθρου 9 αναφέρει:

β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 8, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου και δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης υπό τις εξής προϋποθέσεις των παρακάτω παραγράφων:

Συνεπώς η διαδικασία αυτή δεν είναι απαραίτητη για τα ακίνητα που θα υπαχθούν στην κατηγορία 5, αλλά θα πραγματοποιηθεί μόνο άμα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

129. Χώρος στέγης μετετράπει σε σοφίτα και έχει πρόσβαση μόνο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου χρησιμοποιείται ο μειωτικός συντελεστής 0,5;

Αναμένετε την νέα Εγκύκλιο όπου κατά τα φημολογούμενα θα ξεκαθαρίζει τα θέματα του παταριού και της σοφίτας και της χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

130. Αυθαίρετοι εξώστες υπολογίζονται με αναλυτικό;

Για τους αυθαίρετους εξώστες ισχύει η 9.Γ.δ και το τελευταίο εδάφιο του σημείου 29 της Εγκυκλίου 3.

131. Τα containers θεωρούνται πρόχειρες κατασκευές;

Ο ορισμός της πρόχειρης κατασκευής δίνεται στην παράγραφο 75 του άρθρου 2.

Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

Τα containers δεν μπορούν να θεωρηθούν πρόχειρες κατασκευές.