

132. Ημιυπαίθριοι χώροι που υπήρχαν στην οικοδομική άδεια και που παραμένουν ανοικτοί αλλά λόγω μετακίνησης και λάθος τοποθέτησης του κτιρίου, παραβιάζουν το προκήπιο. Με το Ν4178/13 πώς θα υπολογίζεται το πρόστιμό τους; Στο Ν4014/11, το πρόστιμο υπολογιζόταν με την αντίστοιχη επιφάνεια χωρίς ΥΔ και ΥΚ, μόνο παραβίαση προκηπίου;

Στην ίδια περίπτωση, ο εξώστης έχει τις ίδιες διαστάσεις της Ο.Α., βρίσκεται εντός του επιτρεπόμενου ποσοστού τους, όμως παραβιάζει το προκήπιο. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο στο Ν4178; Στο Ν4014/11, είχε υπολογιστεί πάλι βάση της αντίστοιχης επιφανείας με μόνο παραβίαση προκηπίου.

Τόσο οι αυθαίρετοι Η/Χ όσο και οι αυθαίρετοι εξώστες, είναι τμήματα που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (για τους εξώστες υπάρχει και η 9.Γ.δ για υπερβάσεις κάτω του 10%) χωρίς να επιβαρύνονται από άλλους συντελεστές όπως η παραβίαση του προκηπίου.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να τονισθεί ότι εξώστης επιτρέπεται πάνω από το προκήπιο.

133. Κτήριο το οποίο αποτελείται από 5 οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες, και έχουν αυθαιρεσίες μπορούν να δηλωθούν με μια αίτηση; Ναι, με τον 4178 υπάρχει η επιλογή να γίνει μία κοινή δήλωση για την περίπτωση που αναφέρετε. Με την εγκύκλιο αναμένουμε διευκρίνιση του ΥΠΕΚΑ για το πως γίνεται ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης σε αυτές τις περιπτώσεις.

134. Στο σύστημα διαχείρισης των δηλώσεων του Ν.4178/2013, ορίστηκε κατά λάθος η πληρωμή του προστίμου με δόσεις, χωρίς ακόμα να έχει πληρωθεί καμία από αυτές. Μπορώ να μετατρέψω την πληρωμή του προστίμου σε εφάπαξ καταβολή;

Ναι μπορείτε να αλλάξετε το σχήμα πληρωμών μέχρι την καταληκτική ημερομηνία πληρωμής του εφάπαξ ποσού αναλόγως του εξαμήνου ένταξης του αυθαιρέτου στην διαδικασία του νόμου (ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου).

Μέχρι την ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών αιτημάτων, η διαδικασία πρέπει να γίνει με αποστολή e-mail στο ΤΕΕ. Για οδηγίες δείτε [εδώ](#) και το τυποποιημένο έντυπο [εδώ](#). Θα επιλέξετε το αίτημα Β1.

135. Σε μεγάλο συγκρότημα κτηρίων, χωρίς να έχουν συσταθεί κάθετες, που έχει ήδη υπαχθεί στον Ν. 4178/13 διαπιστώθηκαν επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές που δεν δηλώθηκαν. Υπάρχει τρόπος αλλαγής στοιχείων στην αρχική αίτηση ή πρέπει να γίνει άλλη εκ νέου;

Σε ένα από τα κτήρια πραγματοποιήθηκε μικρότερο εμβαδόν δόμησης για την δημιουργία ή την αύξηση ημιυπαίθριων χώρων με σύνομες διαστάσεις αυτών. Αποτελεί αυτό παράβαση ή είναι τμήμα κτηρίου που δεν κατασκευάστηκε; Αν αποτελεί παράβαση υπάγεται με αναλυτικό;

Αν η δήλωση σας είναι σε «υπαγωγή» μπορούν να προστεθούν Φύλλα Καταγραφής ή να τροποποιηθούν ήδη υπάρχοντα. Σε περίπτωση που η δήλωση έχει αναβαθμιστεί σε «οριστική υπαγωγή», θα πρέπει να επανέλθει σε κατάσταση «υπαγωγής». Μέχρι την ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών αιτημάτων, η διαδικασία πρέπει να γίνει με αποστολή φαξ στο ΤΕΕ. Για οδηγίες δείτε [εδώ](#) και το τυποποιημένο έντυπο [εδώ](#). Θα επιλέξετε το αίτημα Γ1.

Για το άλλο ερώτημα, από τη στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανέναν από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε. Το πνεύμα του νόμου είναι να τιμωρήσει τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση σας μιλάμε για έναν χώρο που μελετήθηκε ως κλειστός και μέτρησε στον συντελεστή δόμησης και τώρα είναι ένας χώρος ανοιχτός και υπό προϋποθέσεις δεν μετράει στον σ.δ..

136. Σε υπάρχων ξενοδοχειακό συγκρότημα εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων πραγματοποιήθηκε προσθήκη κατ' επέκταση (ανεξάρτητου κτηρίου) με οικοδομική άδεια του 2008. Στο Διάγραμμα Κάλυψης της παραπάνω άδειας έχουμε τα εξής:

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 10.000 τ.μ.

Υπάρχοντα κτήρια 5.200 τ.μ.

Προσθήκη (άδειας 2008) 4.600 τ.μ.

Μετά από ενδιαφέρον του ιδιοκτήτη σήμερα να υπαχθεί στον Ν.4178/13 για υπερβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην προσθήκη, όπως κλείσιμο ημιυπαίθριων (200τ.μ.) και κατασκευή κουζίνας στο υπόγειο (250τ.μ.) παρά την άδεια που την όριζε στο ισόγειο, αλλά και για υπερβάσεις στα υπάρχοντα κτήρια (100τ.μ.) διαπιστώθηκε ότι εκ παραδρομής του μελετητή, της άδειας προσθήκης, υπολογίστηκε 1.600τ.μ. περισσότερη επιτρεπόμενη δόμηση στο οικοπέδο. Η εγκεκριμένη αυτή, από λάθος, δόμηση έχει πραγματοποιηθεί και κατά την 28-7-2011 είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός αλλά και το σύνολο των εργασιών αποπεράτωσης από ποσοστό 50% στο μεγαλύτερο μέρος του κτηρίου έως και 100% σε κάποια του τμήματα που τέθηκαν σε λειτουργία (π.χ. κουζίνα).

i) Τι λαμβάνεται σαν συνολικό εμβαδόν υπέρβασης;

ii) Με ποιο επιτρεπόμενο εμβαδόν θα υπολογιστεί το ποσοστό 20% του άρθρου 23 παρ. 14α ώστε να διαπιστωθεί αν υπάγεται το ακίνητο στον Ν.4178/13;

iii) Με ποιο προβλεπόμενο εμβαδόν θα υπολογιστεί το ποσοστό 40% του άρθρου 9 κατηγορία Δ' για να διαπιστωθεί σε ποια κατηγορία αυθαιρέτων εντάσσεται το ακίνητο;

Πολλές άδειες εμφανίζουν παρόμοια θέματα. Άδειες που έχουν βγει σε μη άρτια οικοπέδα, σε μεγαλύτερα από την πραγματικότητα οικοπέδα, σε οικοπέδα που κατατιμήθηκαν παράνομα και στη συνέχεια βγήκε άδεια, άδειες που προέβλεπαν κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων που δεν έγινε ποτέ κτλ. Ο νέος νόμος έχει αφαιρέσει από τα χέρια του μηχανικού ένα ισχυρό όπλο στα να διαπιστώσει όλα αυτά, αφού σε περίπτωση άδειας ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα...

Νομικά υπάρχει ο όρος του τεκμηρίου της νομιμότητας. Δηλαδή από τη στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί είναι ισχυρή, επομένως λειτουργούμε σαν να μην υπάρχει πρόβλημα. Αυτό είναι κάτι που θα πρέπει να διευκρινισθεί γραπτώς από το Υ.ΠΕ.Κ.Α.

Αλλιώς ο μηχανικός μπορεί να βρεθεί έκθετος στον ιδιοκτήτη αλλά και σε πιθανή αξίωση του για αποζημίωση.

Το θέμα είναι σοβαρότατο και θα πρέπει να διευκρινισθεί από το Υ.ΠΕ.Κ.Α άμεσα.

Γίνεται εύκολα αντιληπτό λοιπόν ότι δεν μπορεί να δοθεί απάντηση στο ερώτημα σας όσο δεν δίνονται οδηγίες από το Υ.ΠΕ.Κ.Α..

137. Πρόκειται να υποβάλω αίτηση για συνταξιοδότηση λόγω γήρατος (και κατά συνέπεια παύση επαγγέλματος) στις 31/12/2013. Εάν έχοντας ολοκληρωμένη υπαγωγή του νέου νόμου των αυθαιρέτων, αλλά όχι όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά (όπως π.χ. αεροφωτογραφίες) λόγω αδυναμίας του συστήματος να τα δεχθεί ως τις 31/12/2013, θα μπορώ μεταγενέστερα της ως άνω ημερομηνίας να συμπληρώσω αυτά στο σύστημα του ΤΕΕ ή θα μου αφαιρεθεί (μπλοκαριστεί) ο κωδικός πρόσβασης μου σε αυτό και εάν ναι πως μπορεί έτερος συνάδελφος Μηχανικός και με ποια αμοιβή να ολοκληρώσει την εισαγωγή στο σύστημα των απαιτούμενων αεροφωτογραφιών; Οι δηλώσεις που είναι σε "Οριστική Υπαγωγή" θεωρούνται ολοκληρωμένες ως προς την εργασία μηχανικού και έτσι οι μηχανικοί μπορούν χωρίς αίτημα, ακόμη και μετά την συνταξιοδότηση, να εισάγουν ηλεκτρονικά τα απαιτούμενα σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά εντός της προβλεπόμενης από το νόμο προθεσμίας (δεν απαιτείται "άνοιγμα" κωδικού).

Γενικά για οδηγίες λόγω της επικείμενης συνταξιοδότησης σας δείτε [εδώ](#) στις σελίδες 4 και 5.

138. Όταν έχουμε επιφάνειες που προσμετρούνται στο Σ.Δ. όπως Η/Χ πέραν του 20% της επιτρεπόμενης δόμησης ή ανοιχτοί στεγασμένοι χώροι (υπόστεγα) εντός του οικοπέδου, ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με αναλυτικό ή σημειώνουμε τις επιφάνειες στα φύλλα καταγραφής;

Ο υπολογισμός του προστίμου για έναν ανοιχτό Η/Χ γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, ανεξαρτήτως του αν οι Η/Χ υπερβαίνουν το 20% της πραγματοποιούμενης δόμησης.

Η παράγραφος 5β του άρθρου 18 ΔΕΝ θέτει κανέναν περιορισμό.

139. Σε κτίριο που έχει γίνει αυθαίρετη υπέρβαση δόμησης προ του 83, έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερα ένα χαγιάτι. Την υπέρβαση θα την δηλώσουμε κατηγορία 2; Γενικότερα αν έχουμε παράλληλα κάποιες αυθαίρετες κατασκευές που δηλώνονται σαν λοιπές παραβάσεις και το πρόστιμο που τους αντιστοιχεί δεν επηρεάζεται από τον χρόνο κατασκευής τους, επηρεάζουν και το αν μπορεί να γίνει υπαγωγή του κτιρίου στην κατηγορία 2; (Η ερώτηση μου είναι συμπληρωματική της ερώτησης 46)

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 στο σημείο 28 "Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 01.01.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη."

Επομένως, ανεξαρτήτως του τρόπου υπολογισμού των αυθαίρετων κατασκευών (είτε με τον γενικό τύπο είτε με αναλυτικό) από τη στιγμή που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά την 01.01.1983, ΔΕΝ μπορούμε να δηλώσουμε κατηγορία 2.

140. Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ 3 του Ν. 4178 /2013:

i.Πότε μια κατοικία θεωρείται κύρια και μοναδική για ένα ζευγάρι με 1 προστατευόμενο τέκνο (όχι ανήλικο) το οποίο βαρύνει φορολογικά το ζευγάρι (φαίνεται στην Φορολογική Δήλωση ως προστατευόμενο);

- a. όταν είναι μικρότερη από $70 + 30$;
- b. όταν είναι μικρότερη από $70+15$;
- c. ανεξάρτητα του μεγέθους της όταν εκτός από αυτή δεν έχουν και κάποια άλλες ιδιοκτησίες (κατοικίες ή οικόπεδα που να μπορούν να χτίσουν) των οποίων η συνολική επιφάνεια είναι $>70 + 30$ ή $>70+15$;

ii.αν το προστατευόμενο τέκνο το οποίο είναι ενήλικο έχει και αυτό στο όνομα του κάποια ιδιοκτησία δεν μας απασχολεί μιας και ο νόμος αναφέρει "...ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα";
iii.Αν λοιπόν ένα ζευγάρι έχει μια κύρια κατοικία 84 τ.μ. στην οποία υπάρχει αυθαίρετο επιπλέον 12 τ.μ. και έχει επίσης μια γκαρσονιέρα 38 τ.μ. ενώ το ενήλικο προστατευόμενο τέκνο έχει οικόπεδο . Θεωρώ ότι η αυθαίρετη κατασκευή των 11 τ.μ. που βρίσκεται στην κύρια κατοικία είναι κύρια και μοναδική;

Οι απαντήσεις δίνονται στην Ε/Α 45.

Στον έλεγχο της μοναδικής κατοικίας μετρούν μόνο τα δικαιώματα των ανήλικων τέκνων.

Στο τρίτο ερώτημα, η γκαρσονιέρα των $38m^2$ δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας σε καμία περίπτωση. Το οικόπεδο του ενήλικου τέκνου παρότι προστατευόμενου δεν αθροίζεται για τον έλεγχο της μοναδικότητας της κατοικίας. Συνεπώς η κατοικία των $84+12$ τετραγωνικών μέτρων είναι πέρα από κύρια και μοναδική. Η οικογένεια που περιγράφεται (με ένα προστατευόμενο μέλος) έχει στεγαστικές ανάγκες $100m^2$. Συνεπώς θα ληφθεί ο μειωτικός συντελεστής για το σύνολο των τακτοποιούμενων μέτρων, αφού $84+12=96<100$.

141. Σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών κατηγορίας 3 σε κατάσταση (επικρατούσα χρήση: κατάσταση) και συγκεκριμένα αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις εντός των αποκλίσεων της παρ. Γ. (ιστ) , αφού αναφέρει στο προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου Γ "....για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος." Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας;

Στην περίπτωση που περιγράφετε δεν απαιτείται στατική μελέτη, ούτε και συμπλήρωση ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., εκτός άμα αλλάξει κάτι από την Υ.Α. της παραγράφου 8γ του άρθρου 11 που θα ορίσει τόσο το πρότυπο ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. όσο και τις περιπτώσεις που θα εκπονείται μελέτη στατικής επάρκειας.

142. Η αποθήκη <15m² ιγ περίπτωση Κατηγορίας 3, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.4178/13 λαμβάνεται υπόψη στα συνολικά τετραγωνικά Υ.Δ και Υ.Κ για την εξαγωγή του ποσοστού υπέρβασης δόμησης & κάλυψης επί των εγκεκριμένων μεγεθών της οικοδομικής άδειας;
Σε περίπτωση που υπάρχει μόνο αυτή η αυθαίρετη κατασκευή δεν χρειάζεται να μπει στη διαδικασία υπολογισμού συντελεστών υπέρβασης ούτε και προσδιορισμού της κατηγορίας (θα δηλωθεί κατηγορία 3). Σε περίπτωση που υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές τα μέτρα αυτά θα πρέπει να αθροιστούν τόσο στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης όσο και στον έλεγχο της κατηγορίας, από τη στιγμή που δεν αναφέρει κάτι διαφορετικό ούτε το σώμα του νόμου ούτε η Εγκύκλιος 3. Αυτό μπορεί να αλλάξει με την νέα Εγκύκλιο.

143. Οι εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00μ παρ. ι Κατηγορίας 3 του Άρθρου 9 του Ν.4178/13 είναι για ±1.00μ. Μπορεί να θεωρηθεί και η εκχωμάτωση έως 1.00μ ως τέτοια εργασία;
Προφανώς στον όρο «διαμόρφωση εδάφους» περιλαμβάνεται τόσο η επιχωμάτωση όσο και η εκχωμάτωση έως ύψους 1μ.

144. Σε αυθαίρετο που έχει εκδοθεί άδεια(είτε εντός, είτε εκτός σχεδίου), ο ιδιοκτήτης δικαιούται 1μ μαντρότοιχο, άρα και 2μ να τον έχει σηκώσει, μπορούμε να τον υπαγάγουμε (τον μαντρότοιχο) στην κατηγορία 3. Εάν είναι αυθαίρετο χωρίς άδεια ο μαντρότοιχος πρέπει να είναι το πολύ 1μ για να υπαχθεί στην κατηγορία 3,ή μπορεί να υπαχθεί και με 2μ ύψος στην κατηγορία 3;

Η διατύπωση της 9.Γ.ια είναι ια. *Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.*

Από την γραμματική προσέγγιση της διατύπωσης αυτής οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι μιλάμε για υπέρβαση από το εγκεκριμένο μέγεθος. Δηλαδή σε περίπτωση που η εγκεκριμένη περιτοίχιση ήταν 50εκ θα μπορούσε να τακτοποιηθεί ως παράβαση κατηγορίας 3, μία περιτοίχιση ως 1,50 μέτρο.

Κατ' αναλογία λοιπόν για περιτοίχιση χωρίς άδεια ή χωρίς να προβλέπεται στην εγκεκριμένη μελέτη, δύναται να τακτοποιηθεί μαντρότοιχος ως 1,00 μέτρο.

145. Παρακαλώ μια ξεκάθαρη απάντηση ως προς το θέμα της τριτεκνίας. Η πολυτεκνία όπως αναφέρατε σε προηγούμενη απάντηση σας δεν χάνεται. Η τριτεκνία χάνεται εφόσον κάποιο από τα 3 τέκνα, πάψει να είναι προστατευόμενο, για οποιοδήποτε λόγο; Επίσης η πολυτεκνία δεν χάνεται ακόμα και όταν επέλθει θάνατος σε ένα από τα τέκνα;

Η ιδιότητα του τρίτεκνου δίνεται στον [Ν.3454/2006](#) στο άρθρο 3. Συγκεκριμένα ορίζει:

1. Οι παροχές του άρθρου 1, πλην των παραγράφων 1 και 2 αυτού, και του άρθρου 2, πλην της περίπτωσης β' της παραγράφου 1 αυτού, η οποία ισχύει ανεξαρτήτως αριθμού και ηλικίας τέκνων, χορηγούνται στις ακόλουθες κατηγορίες προσώπων: Σε γονέα ή γονείς που έχουν τη γονική μέριμνα και επιμέλεια τριών παιδιών από τον ίδιο ή διαφορετικούς γάμους ή νομίμως αναγνωρισθέντων ή υιοθετημένων ή εκτός γάμου γεννηθέντων, τα οποία είναι άγαμα και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό τρίτο (23ο) έτος της ηλικίας τους ή φοιτούν σε αναγνωρισμένες τριτοβάθμιες σχολές πανεπιστημιακής και τεχνολογικής εκπαίδευσης και αναγνωρισμένα εκπαιδευτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή εκπληρώνουν τις στρατιωτικές τους υποχρεώσεις και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό πέμπτο (25ο) έτος της ηλικίας τους και στα τέκνα αυτών, όπου αυτό προβλέπεται. Στα τρία παιδιά περιλαμβάνονται και τα τέκνα με οποιαδήποτε αναπηρία σε ποσοστό εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω ισοβίως, ανεξαρτήτως ηλικίας και οικογενειακής κατάστασης.

Η ιδιότητα του τρίτεκνου διαρκεί όσο καιρό πληρείται η προϋπόθεση των 3 προστατευόμενων μελών. Η ιδιότητα του πολύτεκνου δεν χάνεται με τον θάνατο κάποιου από τα παιδιά.

Γενικά μπορείτε να δείτε έναν πίνακα για την σύγκριση του πολύτεκνου και του τρίτεκνου [εδώ](#) ή [εδώ](#).

146. Έχω κάνει δήλωση ένταξης στον 4014 με το άρθρο 26 παρ.2 που αφορά στην αλλαγή χρήσης τμήματος κατοικίας σε κλειστή θέση στάθμευσης (από Κ.Χ. σε Β.Χ.) προκειμένου να εκδώσω άδεια νομιμοποίησης και να δεσμευτεί η θέση στάθμευσης. Η αλλαγή χρήσης έγινε το 2010. Η δήλωση πρέπει να μεταφερθεί στον 4178. Καθώς δεν υπάρχει καμιά υπέρβαση πώς πρέπει να δηλωθεί η συγκεκριμένη αλλαγή χρήσης Σε ποιά κατηγορία; Στο φύλλο καταγραφής θα αναγραφούν τα τμ και θα τσεκαριστεί "αλλαγή χρήσης"; Στο άρθρο 19 και στο παράρτημα Α' αναφέρεται ότι ο συντελεστής αλλαγής χρήσης υπολογίζεται μόνο για αλλαγή από κύρια χρήση σε κύρια χρήση. Για τις κατασκευές που υπάγονται στην παρ. 1 άρθρου 23 ν. 4178/2013 (προς έκδοση αδειας), την κατηγορία θα πρέπει να την επιλέξετε με βάση αυτά που ορίζονται στο άρθρο 9 του νόμου, χωρίς να ληφθεί καταρχήν υπόψη ότι πρόκειται να εκδοθεί ΟΑ, κάτι που επηρεάζει μόνο την καταβολή ή μη του προστίμου.
Η έκδοση ή όχι της οικοδομικής άδειας θα καθορίσει στη συνέχεια τη μελλοντική αντιμετώπιση, σε συνδυασμό με την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

147. Θα ήθελα να ρωτήσω αν σε οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα 1ου ορόφου σε πολυκατοικία, όπου έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα εξώστης, έξω από την οικοδομική γραμμή και σε ύψος από το πεζοδρόμιο (2.65μ) που δεν επιτρέπει την τακτοποίηση του, μπορώ να δώσω βεβαίωση νομιμότητας για την μεταβίβαση του ακινήτου. Θα ήθελα να σημειώσω ότι έχει γίνει ήδη τακτοποίηση Η/Χ με τον Ν.4178 και το ακίνητο δεν έχει καμιά άλλη αυθαιρεσία.
Ο εξώστης που περιγράφετε, δύναται να τακτοποιηθεί. Η παράγραφος 9.Γ.δ δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς το ελεύθερο ύψος κάτω από τον εξώστη και επιτρέπει και την τακτοποίηση εκτός Ρ.Γ. (προφανώς εκ παραδρομής αναφέρετε Ο.Γ.)
Σε κάθε περίπτωση από το λεκτικό της δήλωσης που θα κληθείτε να υπογράψετε λόγω του ότι υπάρχουν ήδη τακτοποιημένοι χώροι (Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 και δεν υπάγονται σε καμιά άλλη από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2 του Ν.4178/2013.) προκύπτει ότι θα πρέπει να τακτοποιήσετε το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στην Ο.Ι..

148. Μπορεί να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν4178, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατοικία σε ενοικιαζόμενα δωμάτια σε μη διατηρητέο κτίριο με οικοδομική άδεια το 1968, μέσα στο ιστορικό κέντρο πόλης άνω των 5000 κατοίκων, όταν δεν επιτρεπόταν κατά την ημερομηνία κατασκευής, το 2004, η αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 23 παρ.12; Σε αυτήν την περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 5β πρέπει να υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό αφού δεν έχω υπέρβαση δόμησης, στην πράξη όμως δεν έχω τίποτα το διαφορετικό σε σχέση με τα επίσημα σχέδια της οικοδομικής άδειας όσο αφορά στη διαρρύθμιση, αφού είχε προηγηθεί η έκδοση οικοδομικής άδειας εσωτερικής διαρρύθμισης για κατοικίες και αυθαίρετη είναι μόνο η χρήση.

Αρχικά, σύμφωνα με το άρθρο 8 του 4178 ένα ακίνητο μπορεί να υπαχθεί στον νόμο εφόσον η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εγκαταστάθηκε πριν τις 28.07.2011 και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α'249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Κατά παρέκκλιση αυτών, από τη στιγμή που μιλάμε για τουριστικές εγκαταστάσεις, δύναται να υπαχθούν στον νόμο ακόμα και αν δεν καλύπτονται από τον γενικό κανόνα του άρθρου 8, αρκεί να έχει εκδοθεί σήμα από τον ΕΟΤ και να λειτουργούσαν νόμιμα μέχρι την 28.07.2011.

Από τη στιγμή που δεν έχετε καμιά αλλαγή στο εσωτερικό, θα τακτοποιήσετε την αλλαγή χρήσης με μία λοιπή παράβαση.

149. Αυτοτελές ακίνητο κατοικίας με τακτοποιημένες αυθαίρετες κατασκευές βάσει του Ν.4178/13 μπορεί να αλλάξει χρήση σε επαγγελματικό χώρο συνάθροισης κοινού με έκδοση σχετικής άδειας δόμησης;

Η αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο χώρο με τον Ν.4178 (και τους Ν.3843, Ν.4014) επιτρέπεται δυνάμει της παραγράφου 12 του άρθρου 25 του Ν.4178 με την προϋπόθεση ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

150. Δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/13 τμήμα κτιρίου (το οποίο για παράδειγμα παραβιάζει την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου) μη στατικώς ανεξάρτητο από το υπόλοιπο κτίριο για το οποίο πρόκειται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1α; Η άποψη ότι προϋπόθεση για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος κτιρίου από την οικεία Υ.ΔΟΜ. είναι το τακτοποιημένο τμήμα είτε να είναι στατικώς ανεξάρτητο είτε να μπορεί να καταστεί στατικώς ανεξάρτητο. Προκύπτει δεσμευτικά από κάποια διάταξη; Όχι δεν προκύπτει από πουθενά η άποψη της Υ.ΔΟΜ.. Πολλές υπηρεσίες δόμησης κατά την εφαρμογή του 4014/2011 προέβησαν στην έκδοση τέτοιων αδειών. Στο επιχείρημα «τι θα γίνει όταν περάσει το χρονικό διάστημα της τακτοποίησης του μη σύννομου τμήματος» απαντάμε «ότι θα γίνει και με τα τόσα στατικώς εξαρτημένα σε νόμιμες κατασκευές αυθαίρετα τμήματα που θα τακτοποιηθούν».

151. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης, υπάρχουν δυο κτίρια, δυο ιδιοκτητών. Στο πρώτο τριώροφο κτίριο, ιδιοκτήτη Α, υπάρχει ισόγειο κατάστημα και υπεράνω αυτού δυο όροφοι κατοικιών. Στο δεύτερο ισόγειο κτίριο, προϋφιστάμενο του 1975, με χρήση κατοικίας, που αποτελεί οριζόντιο ιδιοκτησία ιδιοκτήτη Β, πρόκειται να γίνει ρύθμιση. Δύναται το δεύτερο ισόγειο κτίριο να υπαχθεί στην κατηγορία 1;

Ναι γίνεται, αφού η κατηγορία 1 έχει ως κριτήρια την αποκλειστική χρήση κτιρίου ως κατοικία και την κατασκευή της προ 09.06.1975. Δεν επηρεάζεται από κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε άλλο κτίριο.

152. Η νομοθεσία που αφορά τους στάβλους στον Ν.4178/2013 ισχύει για όσους στάβλους έχουν χτιστεί μέχρι την ημερομηνία που ξεκίνησε η ισχύς του Ν.4014/2011;

Οποιαδήποτε κατασκευή υπαχθεί στον Ν.4178 θα πρέπει να έχει ολοκληρώσει τον Φ.Ο. προ 28.07.2011.

153. Στην ερώτηση 77 φαίνεται ότι κάποιος εντός της οριογραμμής των 15μ του αιγιαλού μπορεί να τακτοποιηθεί, ενώ στην ερώτηση 113 λέτε ότι δεν μπορεί να υπαχθεί. Μπορείτε να το διευκρινίσετε το θέμα του αιγιαλού και πότε μπορεί να υπαχθεί ένα κτίσμα; Επίσης υπάρχει διαφορά αν είναι εντός η εκτός σχεδίου η περιοχή, ή έχει άδεια ή όχι ο ιδιοκτήτης;

Αιγιαλός είναι η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Η οριογραμμή του αιγιαλού χαράσσεται ως πολυγωνική γραμμή πλησιέστερη στην πραγματική φυσική γραμμή και απεικονίζεται με **κόκκινο χρώμα** στο σχετικό διάγραμμα.

Παραλία είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τα θάλασσα και αντίστροφα. Η οριογραμμή της παραλίας απεικονίζεται με **κίτρινο χρώμα**. Η οριογραμμή χαράσσεται έτσι ώστε να απέχει σταθερή απόσταση από την οριογραμμή του αιγιαλού. Η απόσταση αυτή μπορεί να είναι το πολύ 50 μέτρα, συνεπώς μπορεί να είναι και μικρότερη όπως στην περίπτωση της ερώτησης 77 που είναι 15 μέτρα (αρκετά συνηθισμένη τιμή).

Εντός του αιγιαλού απαγορεύεται η υπαγωγή χωρίς καμία εξαίρεση, δυνάμει της παραγράφου 2ζ του άρθρου 2.

Εντός της ζώνης παραλίας απαγορεύεται η υπαγωγή με εξαίρεση τις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης, δυνάμει της παραγράφου 2η του άρθρου 2.

Η ερώτηση 77 αφορούσε σε περίπτωση αυθαίρετου εντός παραλίας.

154. Στον Ν.4014/2011 είχα στείλει ηλεκτρονικά κάποια δικαιολογητικά και κάποια σχέδια ιδιοκτητών. Τώρα με την μετάβαση στον Ν.4178/2013 όταν ανοίξει η πλατφόρμα, μπορώ να στείλω τα υπόλοιπα ή πρέπει να σταλούν όλα εξ' αρχής; Υπεύθυνη δήλωση των ιδιοκτητών ότι δεν είναι σε ρέμα, αιγιαλό, δάσος κλπ. που κάναμε στον Ν.4014/2011, πρέπει ο ιδιοκτήτης να ξανακάνει, ή μας αρκεί η εξουσιοδότηση μεταφοράς στον Ν.4178/2013;

Στην πλατφόρμα του 4178 θα ανεβάσετε όσα δικαιολογητικά υπολείπονται για την πληρότητα του φακέλου. Ειδικά για την Υ.Δ. του ιδιοκτήτη και επειδή σε αυτήν πρέπει να μνημονεύεται αυτό που πολύ σωστά επισημαίνεται (..δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος) να ζητείται και να αναρτάται η νέα ΥΔ από τον ιδιοκτήτη με αναφορά στον 4178.

155. Παρακαλώ εξηγήστε μας ποια δικαιολογητικά πρέπει να έχει κάποιος για να περαστεί στον νόμο σαν παλιννοστούντας, διότι στο θέμα αυτό υπάρχει σύγχυση ακόμη και σε δημόσιες υπηρεσίες που απευθυνθήκαμε.

Ομογενής νοείται κατά κανόνα αλλοδαπός που δεν έχει Ελληνική ιθαγένεια, έχει την Ελληνική εθνικότητα (βλ. Ζωής Παπασιώπη-Πασά, Δίκαιο Ιθαγενείας 2η έκδοση, έκδοση Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1994 σελ 45), άλλως Ομογενής είναι κάθε άτομο που έχει Ελληνική Εθνικότητα, (Βλ. Χ. Ταγαρά Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο, εκδ. Αντ Ν.Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτηνή 1996 σελ 79)

Παλιννοστούντας: Η οικειοθελής επιστροφή στη χώρα καταγωγής.

Η [Εγκύκλιος 5](#) αναφέρει ρητώς ότι στην κατηγορία αυτή εντάσσεται κάθε κατηγορία Έλληνα ομογενή εφόσον αυτός έχει εγγραφεί στα μητρώα αρρένων ή δημοτολόγια του οικείου Δήμου.

Στα έγγραφα δεν είναι απαραίτητη η αναγραφή της ένδειξης παλιννόστηση, αλλά ο τόπος προέλευσης και η εθνική τους καταγωγή αποδεικνύεται από εν ισχύ δημόσια έγγραφα όπως ενδεικτικά αναφέρουμε, δήλωση άφιξης αλλοδαπού όπου ρητά αναγράφεται ο χρόνος και ο τόπος προέλευσης, πιστοποιητικό εγγραφής του ενδιαφερομένου σε δημοτολόγιο ΟΤΑ εκ του οποίου αποδεικνύεται η νομική βάση κτήσης της Ελληνικής Ιθαγένειας.

156. Στο ερώτημα 89 η απάντηση που δίνεται πρέπει να είναι λάθος. Για την ακρίβεια πρέπει να είναι ανάποδα δηλ για το τμήμα των 150τμ θα χρειαστεί αναλυτικός και για το υπόλοιπο δηλ (450-150) θα υπολογιστεί συντελεστής αλλαγής (για την επιπλέον επιφάνεια) χρήσης χωρίς υπέρβαση σ.δ..

Στην ερώτηση 89 περιγράφεται ένα κτίριο 600m² με νόμιμη άδεια.

Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης των 150m² και σε αυτή θα πρέπει να περιοριστούμε, αλλιώς θα μιλάμε για ντόμιμο παραβάσεων. Αφού λοιπόν αναγνωρίσουμε την παρανομία, θα πρέπει να υπολογίσουμε το πρόστιμο με βάση τον νόμο. Στην παράγραφο 5 του άρθρου 19 αναφέρει ότι στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης (λόγω του ότι εγκαταστήσαμε κατοικία η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200m² επομένως εμείς με 600m² έχουμε ΥΔ) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά την παράγραφο 5 του άρθρου 19.

157. Θα ήθελα να διευκρινίσετε το εξής: Στην περίπτωση που δεν υπάρχει άλλη κατοικία θα λαμβάνεται ο μειωτικός συντελεστής ανεξάρτητα από το μέγεθος που έχει η κύρια και μοναδική κατοικία δηλ έστω και αν υπερβαίνει τα 70, 100, 120 τμ κατά περίπτωση;

Όχι, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 μπαίνει περιορισμός. Υπάρχει αναλυτική αναφορά για το θέμα Κύρια και Μοναδικής κατοικίας στην Ε/Α 45.

158. Στην περίπτωση που έχουμε αναλυτικό προϋπολογισμό με ποιο κριτήριο επιλέγουμε την κατηγορία; Αν έχω πχ αλλαγή μεγαλύτερη του 10% των ανοιγμάτων ή υπέρβαση ύψους περιτοίχισης μεγαλύτερη του 1μ σε ποια κατηγορία θα τις εντάξω; (να σημειώσουμε ότι σε πολλές από τις περιπτώσεις που απαιτείται αναλυτικός προϋπολογισμός δεν απαιτούνται σχέδια. Συνεπώς αν με κάποιο κριτήριο ενταχθούν κάποιες παραβάσεις σε μια από τις πέντε κατηγορίες του Νόμου που απαιτεί σχέδια πως το αντιμετωπίζουμε;

Ο αναλυτικός προϋπολογισμός είναι ένας τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Η επιλογή της κατηγορίας γίνεται με τα κριτήρια που ορίζει ο νόμος.

Συνεπώς ένας μαντρότοιχος που δεν μπορεί υπαχθεί στην κατηγορία 3 και που κατασκευάστηκε το 1980 θα πάει κατηγορία 2, ενώ άμα κατασκευάστηκε το 2000 θα πάει κατηγορία 4 αφού δεν προκαλεί ΥΔ ή ΥΚ >40% ή ΥΥ>20%.

159. Κτίριο με χρήση κατάστημα έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια το 1968 σε εκτός σχεδίου περιοχή παρά την εθνική οδό. Η οικοδομική άδεια προέβλεπε τοποθέτηση της οικοδομής σε απόσταση 40,00μ από τον άξονα της Ε.Ο. Η οικοδομή τοποθετήθηκε όμως σε απόσταση 35 μ. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. μπορώ να το υπαγάγω στην ρύθμιση του 4178. Την παραβίαση των 40-35 = 5,00 μ. θα την θεωρήσω ως παραβίαση πλάγιου ορίου ή πρασιάς;

Η έννοια της πρασιάς είναι συγκεκριμένη και περιλαμβάνει τον χώρο μεταξύ οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής. Η παράβαση που περιγράφετε θα θεωρηθεί ως παραβίαση πλάγιου ορίου.

160. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου έχει ανεγερθεί το 1974 με άδεια ισόγειος αποθήκη , αλλά δεν τοποθετήθηκε σε απόσταση 15,00μ όπως προέβλεπε η άδεια. Σήμερα η ιδιοκτησία είναι εντός οικισμού και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις σήμερα είναι σε νόμιμη θέση. Μπορώ να το δηλώσω στον Ν4178 σαν αλλαγή θέσης (παραβάση κατηγορίας 3);

Ναι μπορείτε να το δηλώσετε ως παράβαση κατηγορίας 3, αφού σύμφωνα με την παράγραφο 2 συγκρίνουμε τις αυθαίρετες κατασκευές με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Επειδή η κατασκευή σας είναι προ 09.06.1975 μπορεί να τακτοποιηθεί στο σύνολο της και ως κατηγορία 1.

161. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχει ισόγεια οικοδομή με άδεια αλλά με αυθαιρεσίες. Θα την κληρονομήσουν εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% πλήρη κυριότητα τα δύο τέκνα της θανούσας ιδιοκτήτριας. Θέλουν αμέσως οι δυο τους να την μεταβιβάσουν (100% πλήρη κυριότητα) στο τέκνο του ενός από τους δύο. Δεν υπάρχουν και ούτε πρόκειται να συσταθούν διηρημένες ιδιοκτησίες.

- i. στην δήλωση στο σύστημα του ΤΕΕ θα αναγράψω και τους δυο ως ιδιοκτήτες (τα τέκνα της θανούσας) με ποσοστό 50%;
- ii. Ο ένας από τους δύο έχει αναπηρία και δικαιούται μειωμένο πρόστιμο. Για να γίνει σωστά ο υπολογισμός του προστίμου μήπως πρέπει να δηλωθούν οι παραβάσεις σε διαφορετικά φύλλα καταγραφής π.χ. με τα μισά τετραγωνικά;
 - i. Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται τα παιδιά της θανούσας να προχωρήσουν πριν την αποδοχή κληρονομιάς στην τακτοποίηση. Ίσως με την χρήση νομιμοποιητικών εγγράφων όπως πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, περί μη δημοσίευσης διαθήκης, περί μη αποποίησης κληρονομιάς, ληξιαρχική πράξη θανάτου κλπ
 - ii. Ναι θα γίνει έτσι, όπως άλλωστε ορίζει και η παράγραφος 4 του άρθρου 19.