

Απαντήσεις σε ερωτήσεις που τέθηκαν μετά την εκδήλωση της Παρασκευής 4/10/2013*

- Ερ.** Τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους πως τους αντιμετωπίζει ο 4178/13; Σαν χώρους με μειωμένο συντελεστή η όχι;
Απ. Κατά τον ν. 4178/2013, οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι δε θεωρούνται χώροι μειωμένου συντελεστή.
- Ερ.** Στο άρθρο 18-παραγ. 6 του ν.4178/2013 αναφέρεται ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, πατάρια και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4067/2012, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%. Στο άρθρο 2 του ν.4067/2012 αναφέρεται ότι υπόγειο είναι όροφος του οποίου η οροφή δεν υπερβαίνει την απόσταση 1,20 μ από την οριστική στάθμη του εδάφους. Αυτό σημαίνει ότι σε ξεμπαζωμένα υπόγεια που μετατράπηκαν σε χώρους κύριας χρήσης (που είναι η συντριπτική πλειοψηφία των υπόγειων που μετατράπηκαν σε χώρους κύριας χρήσης) δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%;
Απ. Η διαπίστωση των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, προκύπτει από τη σύγκριση της υπάρχουσας κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες της οικ. αδείας. Αυτό σημαίνει ότι ένα υπόγειο το οποίο κατασκευάστηκε σε στάθμη που όριζε η οικοδομική του άδεια, δεν έχει αυθαιρεσία για τη μη ολοκληρωμένη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου του, παρά μόνο ενδεχομένως, για την αλλαγή χρήσης του.
- Ερ.** Στο ίδιο άρθρο του ν.4067/2012 αναφέρεται ότι πατάρι θεωρείται, εκτός των άλλων, ο χώρος που έχει συνολικό εμβαδό μικρότερο του 70% της επιφάνειας του υποκειμένου χώρου. Αυτό σημαίνει ότι σε πατάρια με εμβαδό μεγαλύτερο από 70% της επιφάνειας του υποκειμένου χώρου δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%; Στο ίδιο άρθρο του ν. 4067/2012 αναφέρεται ότι η σοφίτα ευρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.
α) στην περίπτωση που έχουμε σοφίτα εντός του ύψους της επικλινούς στέγης, αλλά το ύψος αυτό της στέγης υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος στέγης της περιοχής δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50 %;
β) στην περίπτωση που η σοφίτα δεν έχει πρόσβαση από τον υποκείμενο όροφο, αλλά από εξωτερικό κλιμακοστάσιο (είναι ανεξάρτητη ιδιοκτησία) δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%;
Απ. Οποιοσδήποτε από τους ανωτέρω χώρους όπως αυτοί περιγράφονται, δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,50 μόνο εφόσον τελεί υπό τις προϋποθέσεις του ν. 4067/12. Αυτό αποτελεί υποχρέωση του μηχανικού να το διερευνήσει.
- Ερ.** Στον ν. 4014/2011 δεν υπήρχαν τέτοιοι περιορισμοί όσον αφορά τον ορισμό των χώρων υπόγειου-παταριού-σοφίτας (εξάλλου δεν υπήρχε τότε ο ν.4067/2012-νοκ που έχει σημαντικές διαφορές από τον γοκ όσον αφορά τον ορισμό αυτών των χώρων) με αποτέλεσμα να ταχτοποιηθούν τέτοιοι χώροι με τον ν. 4014/2011 (πολλοί από αυτούς και με εξόφληση του προστίμου) χωρίς τους ανωτέρω περιορισμούς. εάν θελήσουμε να μεταφέρουμε αυτές τις δηλώσεις του ν. 4014/2012 στον ν.4178/2013 και δεν ισχύει ο μειωτικός συντελεστής 50 % που αναφέρω παραπάνω, θα ανακαλύψουμε ότι τα πρόστιμα σύμφωνα με τον ν.4178/2013 είναι διπλάσια αυτών του ν.4014/2011 και αυτοί που ταχτοποίησαν τέτοιους χώρους με τον ν.4014/2011 καλούνται να πληρώσουν μεγάλα επιπλέον πρόστιμα με τον ν.4178/2013.
Απ. Η απάντηση για το συγκεκριμένο ερώτημα δίνεται στην παράγραφο Β.2 της Εγκυκλίου 3 με αρ. πρωτ. 54373/1-10-2013, που αφορά την αντιμετώπιση των εκκρεμών υποθέσεων του ν. 4014/11 και πώς αυτές διεκπεραιώνονται με τις διατάξεις του ν. 4178/13.
- Ερ.** Η περίπτωση αυθαιρέτων κτισμάτων που κατασκευάστηκαν από κάποιον που είναι συνιδιοκτήτης σε γήπεδο (εκτός σχεδίου) με ποσοστό εξ αδιαίρετου στο γήπεδο,

*Η ανάρτηση των συγκεκριμένων δεδομένων έχει καθαρά συμβουλευτικό χαρακτήρα, δεν αποτελεί δεσμευτική εγκύκλιο και δεν δεσμεύει με οποιονδήποτε τρόπο τα όργανα του ΤΕΕ, το ΥΠΕΚΑ ή οποιαδήποτε άλλη Δημόσια Αρχή, οι δε χρήστες των πληροφοριών έχουν την αποκλειστική ευθύνη για οποιαδήποτε έννομη συνέπεια ανακύψει από τυχόν αξιοποίηση αυτών των δεδομένων

που στον ν.4014/2011 αντιμετωπιζονταν με τη σύνταξη τοπογραφικού όλου του γηπέδου και την αποτύπωση όλων των κτισμάτων (και των άλλων συνιδιοκτητών)- διαδικασία πρακτικώς ανεφάρμοστη, στον ν.4178/2013 αντιμετωπίζεται με το άρθρο 5; Σε αυτή την περίπτωση: α) αποτυπώνονται μόνον τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη; β) πρέπει να συνταθεί τοπογραφικό όλου του γηπέδου ή του τμήματος στο οποίο υπάρχουν οι αυθαίρετες κατασκευές του συγκεκριμένου ιδιοκτήτη; γ) μαζί με τα λοιπά δικαιολογητικά είναι απαραίτητο να υποβληθεί και συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής ώστε να γίνει η υπαγωγή των αυθαιρέτων του στον ν.4178/2013; **Απ.** Εφόσον απαιτείται, συντάσσεται τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο αποτυπώνεται το σύνολο των αυθαιρέτων της συνολικής ιδιοκτησίας. Κατόπιν ακολουθείται η διαδικασία κατά τα άρθρα 5, 11 κλπ.

6. **Ερ.** Χώρος μόνο με υπέρβαση ύψους πώς δηλώνεται; Χωρίς υπέρβαση δόμησης μόνο με υπέρβαση ύψους;
Απ. Ναι και αποτελεί τη μοναδική περίπτωση όπου χρησιμοποιείται η επιλογή *χωρίς υπέρβαση ύψους*, στη λογισμική εφαρμογή.
7. **Ερ.** Για να ενταχθεί ένα διαμέρισμα μίας οικοδομής στην κατηγορία 4, αρκεί τα αυθαίρετα μέτρα του συγκεκριμένου διαμερίσματος να μην ξεπερνούν τα ποσοστά των υπερβάσεων που αναφέρει η συγκεκριμένη κατηγορία ή πρέπει να υπολογισθούν τα μέτρα όλων των διαμερισμάτων όλων των ορόφων;
Απ. Ο έλεγχος, της ένταξης ή μη στην κατηγορία 4 του άρθρου 9 του ν. 4178/13, αφορά τη διηρημένη ιδιοκτησία (και για το σύνολο των αυθαιρέτων της, όπως αναφέρεται στη διάταξη), ενώ ο έλεγχος για το αν παραβιάζονται ή όχι τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης σε ποσοστό 40% και του ύψους σε ποσοστό 20% γίνεται σε σχέση με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που έπρεπε να πληρούνται κατά την οικοδομική άδεια, αναγόμενο στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας εκάστου κυρίου.
8. **Ερ.** Ισόγειες αποθήκες πάνω από 15τμ υπολογίζονται με ΑΤΟΕ ή με υπέρβαση δόμησης και ως κύριος χώρος ή με τον μειωτικό συντελεστή 0,50;
Απ. Στην κατηγορία 3 των μικρών αυθαιρέτων κατασκευών εντάσσονται μόνο οι περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 9 του νόμου, λαμβάνοντας υπόψη και τις διευκρινίσεις της εγκυκλίου 3. Σε άλλη περίπτωση, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά το άρθρο 18. Συγκεκριμένα, εφόσον οι παραβάσεις δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως 12 και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια, υπολογίζονται ως λοιπές παραβάσεις με τον αναλυτικό προϋπολογισμό του παραρτήματος του ν. 4178/13 (παρ. 5 α, άρθρ. 18, ν. 4178/13).
9. **Ερ.** Μπορούν οι μικροπαραβάσεις να μην ενταχθούν στην κατηγορία 3 αλλά να υπολογισθούν μαζί με τις λοιπές παραβάσεις;
Απ. Όχι, υπολογίζονται χωριστά.
10. **Ερ.** Για τον προσδιορισμό των συντελεστών υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων μπορούν να συγκριθούν με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο ολοκλήρωσης των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων;
Απ. Για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή και σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή κάθετου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.
11. **Ερ.** Ο συμψηφισμός που ορίζεται με το άρθρο 20, σε περίπτωση ενεργειακής αναβάθμισης κτηρίου, ισχύει και για τα καταβληθέντα πρόστιμα με τους Ν.3775/09, Ν.3843/10 & Ν.4014/11 ή απαιτείται η υπαγωγή στο νέο Νόμο;
Απ. Αναμένεται σχετική υπουργική Απόφαση.

12. **Ερ.** Ο χρόνος ανέγερσης των οικοδομών μέχρι την 28-7-2011 μπορεί να αποδειχθεί από αεροφωτογραφία, η αλλαγή χρήσης όμως ενός χώρου, η διαφορετική διαμερισμάτωση, το κλείσιμο ενός ΗΧ σε κτίριο με ΟΑ, η κατασκευή αυθαίρετου στον ελεύθερο χώρο PILOTIS, η κατασκευή υπογείων τμημάτων κατ επέκταση άλλων κτιρίων κλπ με ποιο τρόπο είναι δυνατόν να αποδειχθεί, (ποια δημόσια έγγραφα φαντάστηκε ή του είπαν ότι μπορεί να διαθέτει ο ιδιοκτήτης), μιας και είναι απαραίτητη η διάθεση άλλων δημοσίων εγγράφων, για να μην υποχρεωθεί ο ιδιοκτήτης στον υπολογισμό του προστίμου με συντελεστή που προκύπτει από χρόνο κατασκευής 01-01-2004.

Απ. Από το άρθρο 7 του ν. 4178/13 και την εγκύκλιο 3 που περιλαμβάνει σχετικές με το νόμο διευκρινήσεις, στην περίπτωση μη ύπαρξης φορολογικών ή άλλων στοιχείων για τις περιπτώσεις όπου οι αεροφωτογραφίες δεν δύναται να χρησιμοποιηθούν ως απόδειξη παλαιότητας, δηλ. αυθαίρετη αλλαγή χρήσης αλλά και αναλογικά η κατασκευή αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετη μετατροπή η/υ χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης, προκύπτει ότι λαμβάνεται ως ημερομηνία για τον υπολογισμό του προστίμου η 1-1-2004.

13. **Ερ.** Περίπτωση οικόπεδου όπου έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη κατοικία 60 μ² το έτος 1977 και υπάρχει τίτλος οριστικής μη κατεδάφισης με τον Ν.720/77. Το 1979 κατασκευάστηκε κατ επέκταση αυτής της κατοικίας αυθαίρετο τμήμα 25 μ². Τον Μάρτιο του 2011 εντός του ιδίου οικοπέδου κατασκευάστηκε κτίσμα αυτοτελής κατασκευή 10 μ², και μία πέργκολα.

Οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 2 στην δήλωση αυτή θα πρέπει ή δεν θα πρέπει να εφαρμοστούν για το αυθαίρετο τμήμα των 25μ² που κατασκευάστηκε αποδεδειγμένα με αεροφωτογραφίες το 1979.

Απ. Καταρχήν, σύμφωνα με την παρ. Β του άρθρου 9, του ν. 4178/13, «...δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.».

Στο εν λόγω άρθρο, δεν εξαιρείται κανενός είδους κατασκευή, όπως π.χ η πέργκολα που κατασκευάστηκε το 2011, στο παράδειγμά σας.

Για την ορθότερη αντιμετώπιση του θέματός σας, απαιτούνται περεταίρω διευκρινίσεις σχετικά με το ισχύον ιδιοκτησιακό καθεστώς στο οικόπεδο.

14. **Ερ.** Παρακαλώ θα ήθελα να μου απαντήσετε στην παρακάτω ερώτηση σχετικά με τον ν.4178/2013. Μια συνολικά αυθαίρετη κατασκευή (χωρίς οικοδομική άδεια) που κατασκευάστηκε μετά την 28-7-2011 στην οποία έγινε καταγγελία και κοινοποιήθηκαν τα πρόστιμα στον ιδιοκτήτη από την υπηρεσία δόμησης μπορεί μετά την πληρωμή των προστίμων να νομιμοποιηθεί με την έκδοση άδειας δόμησης η είναι κατεδαφιστέα; Το άρθρο 38-παραγρ. 1 του ανωτέρω νομού αναφέρει ότι είναι κατεδαφιστέα, ενώ το άρθρο 48-παραγρ. 6 του ανωτέρω νόμου που αντικαθιστά το άρθρο 4 του ν.4067/2012 αναφέρει ότι, εάν τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις η αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης οπότε παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. Σε αυτό συνηγορεί και το άρθρο 26-παραγρ. 1β του ν.4178/2013. η περίπτωση μου είναι μια περίφραξη αγροτεμάχιου που κατασκευάστηκε χωρίς άδεια δόμησης το έτος 2012. Παρακαλώ απαντήστε μου τι από τα δυο ισχύει.

Απ. Για τα μετά την 28-7-2011 αυθαίρετα, εφόσον είναι σύννομα σύμφωνα με τις ισχύουσες ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους, πολεοδομικές διατάξεις πληρώνοντας και τα πρόστιμα που τους αναλογούν (άρθρο 26, ν. 4178/13), δύνανται να νομιμοποιηθούν. Αφού νομιμοποιηθούν, σταματούν τα πρόστιμα διατήρησής τους όπως αυτά ορίζονται από το ν. 4178/2013. Ότι δε δύναται να νομιμοποιηθεί, χαρακτηρίζεται ως κατεδαφιστέο.

15. **Ερ.** Από πότε έως πότε (έναρξη και λήξη ημερομηνίας) θα μπορούμε να υποβάλουμε αίτηση ιδιοκτητών ακινήτων που μπηγαν στην ρύθμιση με τον παλαιότερο νομό 4014/11 προκειμένου να ενταθούν στον νέο;
Πρέπει να ξαναγίνει υπολογισμός προστίμων με τον νέο νόμο σε ιδιοκτήτες που έκαναν την τακτοποίηση με τον 4014/11? Θα προκύψουν διαφορές οι οποίες είτε θα αποζημιώνονται είτε θα πρέπει να κάνουν κάποια επιπλέον καταβολή;
Θα χρειάζεται στατικός έλεγχος κτιρίων και αν ναι πώς και σε ποιές περιπτώσεις;
Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνεται με βάση όλο το εμβαδόν του οικοπέδου ή με βάση το ποσοστό του οικοπέδου που αναλογεί στον εκάστοτε ιδιοκτήτη που μπαίνει στον νόμο; Τι γίνεται με αεροφωτογραφίες οικοπέδων και ακινήτων;
Απ. Τις σχετικές πληροφορίες θα αναζητήσετε στο ν. 4178/2013, αλλά και την εγκύκλιο 3, με αρ. 54373/1-10-2013.
16. **Ερ.** Σύμφωνα με το αρθ.9 οι κατασκευές που βρίσκονται εντός προκηπίου (π.χ. στέγαστρο) δεν μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης. Τι γίνεται με αυτές τις περιπτώσεις που έχουν υπαχθεί στον ν4014;
Απ. Ρυθμίζονται μόνο για 30 χρόνια.
17. **Ερ.** Σχετικά με το σύστημα των αεροφωτογραφιών είναι δυνατή η παραγγελία σύμφωνα με το ν.4178/2013 και αν όχι πότε θα είναι ώστε να προχωρήσουν σε ρύθμιση περιπτώσεις που επείγουν;
Απ. Δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμη η σχετική λειτουργία. έως τότε για σχετικές δηλώσεις θα πιστοποιείτε την παλαιότητα με τους όπως αναφέρεται στο άρθρο 7 του ν. 4178/13 καθώς και την εγκύκλιο 3 με αρ. πρ. 54373/1-10-13.
18. **Ερ.** Σε οικοδομή με αποκλειστική χρήση κατοικίας, ο υπόγειος αποθηκευτικός χώρος έχει αλλάξει χρήση σε εμπορικό κατάστημα. σύμφωνα με το νόμο δεν απαιτείται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον η/μ έλεγχο του πίνακα των γειώσεων κ.λ.π., όταν όλο το κτίριο έχει χρήση κατοικίας, παρόλα αυτά το λογισμικό του ΤΕΕ το θεωρεί απαραίτητο για την πληρότητα του φακέλου. τι ισχύει ;
Απ. Απαιτείται η σχετική έκθεση.
19. **Ερ.** Στον τελευταίο όροφο οικοδομής υπάρχει δώμα το οποίο αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό κυριότητας επί του οικοπέδου. η προσθήκη κατ' επέκταση του δώματος δηλώνεται από τον ιδιοκτήτη μόνο ή απαιτείται και συναίνεση από τους υπολοίπους συνιδιοκτήτες της οικοδομής; Σε περίπτωση που έχει ο ίδιος ιδιοκτήτης του δώματος και όλο το δικαίωμα του αέρα τι ισχύει;
Απ. Απαιτείται η συναίνεση των συνιδιοκτητών εκτός από την περίπτωση που η κατ' επέκταση προσθήκη του δώματος έλαβε χώρα σε χώρο αποκλειστικής χρήσης του δηλούντα.
20. **Ερ.** Αυθαίρετη κατασκευή υπογείου εντός του νομίμου περιγράμματος, που δεν προβλεπόταν στην άδεια (όχι αλλαγή χρήσης υπογείου αποθήκης) πως μπορεί να αποδειχθεί με αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα;
21. **Ερ.** Πώς διαπιστώνεται από δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες στην περίπτωση τμήματος οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. κλεισμένος ημιυπαίθριος ή εξώστης ο οποίος δεν φαίνεται σε αεροφωτογραφία).
Απ. (ερ. 20 και 21). βλ. άρθρο 7, ν. 4178/2013.
22. **Ερ.** Στην κατηγορία 1, στην έννοια της «αποκλειστικής χρήσης κατοικίας» συμπεριλαμβάνεται και η συνύπαρξη μικρών καταστημάτων; Δηλαδή, στους προϋφιστάμενους του 1923 οικισμούς και στους οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων τα περισσότερα παλαιά οικήματα, προϋφιστάμενα του 1975, είναι κατοικίες με μικρά καταστήματα στα ισόγεια. Οι αυθαιρεσίες αυτών των οικημάτων δεν θα είναι κατηγορία 1;
Απ. Όταν υπάρχουν καταστήματα στο κτίριο, δεν επιτρέπεται η ένταξη σε αυτήν την κατηγορία. Απαίτηση για την ένταξη σε αυτή την κατηγορία, αποτελεί η αποκλειστική χρήση του κτιρίου να είναι κατοικία (εντάσσονται και βοηθητικοί χώροι που άλλαξαν χρήση σε κύριους με χρήση κατοικίας).

23. **Ερ.** Αναφορικά με την αίτηση, στον νόμο αναφέρεται: «σε κάθε οικοπέδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης». Δηλαδή αν ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει περισσότερες από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες σε μία οικοδομή μπορεί να τις εντάξει με μία αίτηση όλες μαζί; και αν ναι, για ποια απ' όλες θα εκδοθεί η βεβαίωση νομιμότητας στο τέλος;
24. **Απ.** Πράγματι, στον ν. 4178/13, αν ο ιδιοκτήτης έχει περισσότερες από μία ιδιοκτησίες, μπορεί να επιλέξει αν θα τις δηλώσει όλες μαζί ή κάθε μία μεμονωμένα, προβαίνοντας κατά περίπτωση σε συγκρίσεις των πολεοδομικών μεγεθών, με μεγέθη αναγόμενα στο άθροισμα των ποσοστών ή το ποσοστό συνιδιοκτησίας, αντίστοιχα. Σε ότι αφορά την έκδοση βεβαίωσης, βλ. άρθρ. 3, ν. 4178/13.
25. **Ερ.** Σε δήλωση του ν. 4014/2011, για την οποία έχει πληρωθεί παράβολο «για έκδοση οικοδομικής άδειας» (η οποία δεν έχει ακόμη εκδοθεί), και με βάση το ν. 4178/2013, το ακίνητο παίρνει «οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση» με το ποσό του παραβόλου, είναι δυνατή η παραπάνω τροποποίηση της δήλωσης ή είναι απαραίτητη έκδοση της οικοδομικής άδειας;
- Απ.** Η οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση – με τις προϋποθέσεις που απαιτεί ο νόμος – δίδεται στα προς ρύθμιση αυθαίρετα.
26. **Ερ.** Ιδιοκτήτης που έχει υπαχθεί στον ν.4014/11 με ολοκληρωμένη υπαγωγή, εάν υπαχθεί στον 4178/13 και επαναυπολογίζοντας τα πρόστιμα προκύψει διαφορά στα πρόστιμα, η διαφορά επιστρέφεται;
- Απ.** Με υπουργική απόφαση θα καθοριστούν οι περιπτώσεις και η διαδικασία τυχόν επιστροφής προστίμων, όταν το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με το νέο νόμο είναι μικρότερο του ποσού που έχει καταβληθεί για την ολοκληρωμένη πράξη υπαγωγής.
27. **Ερ.** Ιδιοκτήτης που έχει υπαχθεί στον ν.4014/11 με προσωρινή υπαγωγή, εάν υπαχθεί στον 4178/13 και επαναυπολογίζοντας τα πρόστιμα προκύψει διαφορά στα πρόστιμα, η διαφορά επιστρέφεται;
- Απ.** Όταν από τη μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μικρότερο από αυτό της πράξης υπαγωγής, οι προς καταβολή επόμενες δόσεις αναπροσαρμόζονται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό προστίμου.
28. **Ερ.** Κτίσμα έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια όπου αναγράφεται «ο οικισμός στερείται ρυμοτομικού σχεδίου» με όρους δόμησης εντός σχεδίου και εφάπτεται των ορίων του οικοπέδου. Σήμερα μετά την οριοθέτηση του οικισμού το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου. Πως ελέγχεται η νομιμότητα των κτισμάτων σαν εντός σχεδίου όπως εκδόθηκε η άδεια ή σαν εκτός σχεδίου που είναι σήμερα?
- Απ.** Οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, διαπιστώνονται συγκρίνοντας την πραγματική κατάσταση με τις εγκεκριμένες μελέτες. Επίσης, στις διευκρινίσεις σχετικά με τους συντελεστές τετραγωνιδίων στο παράρτημα του ν. 4178/13, αναφέρονται οι περιπτώσεις όπου στο σχετικό πεδίο σημειώνεται η ύπαρξη ή όχι οικοδομικής άδειας, κατά περίπτωση.
29. **Ερ.** Για τον υπολογισμό του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό κατηγοριοποιούνται οι αυθαιρεσίες και συντάσσεται προϋπολογισμός ανά κατηγορία ή γίνεται ένας συνολικός προϋπολογισμός για όλες τις κατηγορίες;
- Απ.** Δεν κατηγοριοποιούνται οι αυθαιρεσίες.
30. **Ερ.** Στο άρθρο 3 παρ. 1 περ. ι του νόμου αναφέρεται ότι δεν απαιτείται τοπογραφικό εκτός των άλλων στις περιπτώσεις που έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών. αφορά μόνον την περίπτωση πράξης σύστασης ή και συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης; Ομοίως στο άρθρο 11, παρ. 6 περ. ιν για τα σχέδια κτισμάτων με ο.α. πριν την 8.9.83 γίνεται και πάλι αναφορά σε σχέδια που

προσαρτήθηκαν σε συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών. αφορά και αυτό μόνον πράξεις σύστασης ιδιοκτησιών ή και συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης;

Απ. Πράγματι, αναφέρονται μόνο οι συμβολαιογραφικές πράξεις σύστασης ιδιοκτησίας.

31. **Ερ.** ο υπολογισμός των συντελεστών επιβάρυνσης γίνεται υποχρεωτικά με τους ισχύοντες όρους δόμησης ή μπορεί να γίνει και με τους όρους δόμησης κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας?

Απ. για των υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή και σε περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, με το μέρος που αντιστοιχεί στο ποσοστό ιδιοκτησίας στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησίας, όπως αναφέρεται στο άρθρο 18, του ν. 4178/13.

32. **Ερ.** Σε 5όροφη οικοδομή κατοικιών με ισόγειο κατάστημα, εμείς εξετάζουμε το κατάστημα, το οποίο έχει αλλάξει χρήση καθώς και ο υπόγειος αποθηκευτικός χώρος σε κατάστημα. όσον αφορά τη στατική επάρκεια που ανήκει; Σε κάποια απ τις κατηγορίες τρωτότητας ή στη μελέτη στατικής επάρκειας;

Απ. Επικρατούσα χρήση είναι η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφιστάμενων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβάνοντας κοινόχρηστους χώρους και κλιμακοστάσια. έτσι επιλέγεται κατά περίπτωση έλεγχος τρωτότητας ή υποχρέωση ελέγχου στατικής επάρκειας.

33. **Ερ.** Σε οριζόντια διαμερισματοποίηση, που αποτελείται από 5 διαμερίσματα 25τ.μ. το καθένα, με κοινό ιδιοκτήτη, η νομιμοποίηση των διαμερισμάτων θα γίνει μια φορά εφόσον υπάρχει ένας ιδιοκτήτης, δηλ 500 ευρώ για ολόκληρο τον όροφο που αποτελείται από 5 διαμερίσματα ή κάθε διαμέρισμα και προστίμου δηλ 5 διαμερίσματα επί 500 ευρώ, 2500 ευρώ ο όροφος;

Απ. Καταβάλλεται παράβολο 500 € ανά όροφο και την αίτηση υποβάλλει οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης διαμερίσματος. σε περίπτωση που η αποτύπωση του ορόφου έχει γίνει με τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς (στην περίπτωση που υπάρχουν και λοιποί συνιδιοκτήτες).

34. **Ερ.** Το ξεμπάζωμα υπογείου χώρου που διαπιστώνεται από αεροφωτογραφία, μπορεί να είναι αποδεικτικό για τον χρόνο αλλαγής χρήσης του υπογείου;

Απ. Όχι, δεν μπορεί..

35. **Ερ.** Αν κάποιος έχει δηλώσει το ακίνητό του στο Ε9 σε παρελθόντα έτη αποτελεί αυτό αποδεικτικό στοιχείο παλαιότητας ανεξάρτητα αν τα τετραγωνικά του Ε9 συμφωνούν με τα τετραγωνικά του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που ελέγξαμε κατά την αυτοψία μας; κι αν ακόμη συμφωνούν 100% τότε είναι αποδεικτικό παλαιότητας δεδομένου ότι το περίγραμμα μπορεί να άλλαξε αλλά τα τετραγωνικά να παραμένουν ίδια.

Απ. Το φορολογικό έγγραφο μπορεί να αποτελεί αποδεικτικό παλαιότητας. Επίσης κατά την υποβολή του Ε9, δεν επισυνάπτουμε σχέδια. Στην περίπτωση αυτή από την αεροφωτογραφία ενδεχομένως να προέκυπτε η αλλαγή περιγράμματος του κτίσματος.

36. **Ερ.** Αποθήκες στην ταράτσα κτιρίου θεωρούνται ως χώρος κύριας ή βοηθητικής χρήσης;

Απ. Δεν παίρνουν μειωτικό συντελεστή.

37. **Ερ.** Κτίρια που κατασκευάστηκαν το 1926 και μνημονεύονται ως κτίρια του 1926 σε σχετική άδεια του 1968, χωρίς λοιπά δικαιολογητικά (πλην της αποτύπωσης του 68 όπου και αποτυπώνονται στους χάρτες της τεχνικής υπηρεσίας του δήμου) οφείλουν να υπαχθούν στον 4178 ;

**Η ανάρτηση των συγκεκριμένων δεδομένων έχει καθαρά συμβουλευτικό χαρακτήρα, δεν αποτελεί δεσμευτική εγκύκλιο και δεν δεσμεύει με οποιονδήποτε τρόπο τα όργανα του ΤΕΕ, το ΥΠΕΚΑ ή οποιαδήποτε άλλη Δημόσια Αρχή, οι δε χρήστες των πληροφοριών έχουν την αποκλειστική ευθύνη για οποιαδήποτε έννομη συνέπεια ανακύψει από τυχόν αξιοποίηση αυτών των δεδομένων*

Απ. Εφόσον υπάρχουν αποδεικτικά παλαιότητας όπως ορίζει ο νόμος, ως προϋφιστάμενο του '55, εξαιρείται από την υποχρέωση υπαγωγής στο ν. 4178/13, για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης.

38. **Ερ.** Εφόσον σε ένα διαμέρισμα έχει τακτοποιηθεί η/χ με τον 3843 και αυθαίρετος χώρος με τον 4014, υπάρχει η δυνατότητα να περαστούν και οι δύο αυτοί χώροι στον 4178 ώστε να είναι τακτοποιημένοι ισοβίως εφόσον βέβαια το άθροισμα τους δεν υπερβαίνει το 40% της επιτρεπόμενης δόμησης;

Απ. Μπορούν να ενταχθούν, με επιλογή της κατάλληλης κατηγορίας και με τις προϋποθέσεις του νόμου.

39. **Ερ.** Σε ακίνητο εκτός σχεδίου με άδεια προ του 1975 που θα υποβληθεί στον ν.4178/2013 για αυθαίρετες αποθήκες (επίσης προ 1975) μπορεί εκ των υστέρων να εκδοθεί άδεια δόμησης π.χ για κατασκευή νέας ισόγειας αποθήκης και περιφράξης; διότι στην παράγραφο 5 του άρθρου 25 δεν αναφέρεται κάτι σχετικό.

Απ. Η παρ. 5 του άρθρου 25, αφορά εργασίες που επιτρέπονται στις αυθαίρετες κατασκευές, στο αγροτεμάχιο, εφόσον υπάρχουν οι σχετικές προϋποθέσεις όρων, περιορισμών, χρήσεων κλπ. μπορούν να εκδοθούν άδειες δόμησης κατά τις κείμενες διατάξεις.

40. **Ερ.** Όσον αφορά υπαγωγές δημοσίων κτιρίων και συγκεκριμένα:

- κτιρίων ο.τ.α (γυμναστήρια, αίθουσα εκδηλώσεων που εκτελέστηκαν με δημόσιο διαγωνισμό με διαθέσιμες τις μελέτες αλλά χωρίς ποτέ να εκδοθεί οικ. άδεια) και - κτιρίων (γραφεία, αίθουσες κωπηλασίας, αίθουσες αποθήκευσης σκαφών κ.λ.π.) της γενικής γραμματείας αθλητισμού σε παραχωρημένο κτήμα της κτηματικής υπηρεσίας υπάρχει υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας; Θα δοθούν διευκρινίσεις-ελαφρύνσεις για όσα έχουν κατασκευαστεί με δημόσιο διαγωνισμό?

Απ. Αναμένεται σχετική υπουργική απόφαση.

41. **Ερ.** Πληρωμή παραβόλου την τελευταία ημέρα του εξαμήνου. τι διάστημα ισχύει για την εφάπαξ καταβολή του προστίμου?

Απ. Ισχύει υποχρέωση καταβολής μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης μέρας του εξαμήνου.

42. **Ερ.** Πενταόροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια στην αυθαίρετη προσθήκη κατ επέκταση ισόγειου χώρου, παίρνω υπέρβαση δόμησης, υπέρβαση κάλυψης. υπέρβαση ύψους παίρνω ?

Απ. Ναι

43. **Ερ.** Εκδόθηκε ο.α. για κτίριο βιοτεχνίας εκτός σχεδίου συνολικής επιφάνειας ορόφων ε=2000τμ., υπογείου 800τμ. και κάλυψης ε=800τμ. το οποίο μετά λειτούργησε ως κατάστημα (χωρίς να παραβιάζονται τα μεγέθη της ο.α.)

η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατάστημα στο αγροτεμάχιο είναι 600τμ. και η κάλυψη είναι 580τμ. λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 19 παρ. 5 του 4178/13: Για την επιφάνεια: 2000-600=1400τμ., πλην του συντελεστή αλλαγής χρήσης θα υπολογιστεί και υπέρβαση δόμησης;

Εξετάζουμε την υπέρβαση κάλυψης που θεωρητικά προκύπτει σε σχέση με τα διαφορετικά επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν για τα καταστήματα;

Απ. Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (εκτός των υπολοίπων συντελεστών) για την επιπλέον της επιτρεπόμενης, σύμφωνα με τη νέα χρήση, επιφάνεια.

Στο υπόλοιπο τμήμα (δηλ. την επιφάνεια μέχρι του εμβαδού που επιτρέπεται από τη νέα χρήση) η αλλαγή χρήσης, από κύρια σε κύρια, υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

44. **Ερ.** Με ποιο τρόπο δηλώνεται αυθαίρετη κοινόχρηστη κατασκευή που έχει εκτελεστεί σε κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου. Το κτίριο είναι κατασκευασμένο με οικοδομική άδεια και έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η αυθαίρετη κατασκευή είναι

**Η ανάρτηση των συγκεκριμένων δεδομένων έχει καθαρά συμβουλευτικό χαρακτήρα, δεν αποτελεί δεσμευτική εγκύκλιο και δεν δεσμεύει με οποιονδήποτε τρόπο τα όργανα του ΤΕΕ, το ΥΠΕΚΑ ή οποιαδήποτε άλλη Δημόσια Αρχή, οι δε χρήστες των πληροφοριών έχουν την αποκλειστική ευθύνη για οποιαδήποτε έννομη συνέπεια ανακύψει από τυχόν αξιοποίηση αυτών των δεδομένων*

ανελκυστήρας και χρησιμοποιείται από όλους τους συνιδιοκτήτες. Ποιος υποβάλει την αίτηση, και με ποιο ποσοστό της επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης συγκρίνονται οι υπερβάσεις;

Απ. Κατά τον. 4178/13, την αίτηση υποβάλλουν οι συνιδιοκτήτες, με συναίνεση βάσει κανονισμού οροφокτησίας ή απλής πλειοψηφίας, ή νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος αυτών. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οποίο ανάγονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα, ώστε συγκρινόμενα με τις αυθαίρετες ποσότητες να προκύψουν οι συντελεστές των τετραγωνιδίων για τον υπολογισμό των προστίμων είναι, το άθροισμα των ποσοστών των συνιδιοκτητών, δηλ. το 100%.