

2878. Αυθαίρετος Β όροφος έγινε το 2000 με άδεια σαν προσθήκη στέγης. Το έτος 2001 υπογράφηκε η πράξη εφαρμογής που ρυμοτόμησε το οικόπεδο με αποτέλεσμα η Ο.Γ. – Προκήπιο μεταφέρθηκε εσωτερικά και τμήμα του Β ορόφου σε διάσταση 0,80μ > 0,20μ είναι σήμερα εντός του προκηπίου.

α) Μπορεί να γίνει τακτοποίηση σήμερα και του τμήματος εντός της πρασιάς (0,80μ) σαν Κατηγορία 4 χωρίς παραβίαση προκηπίου, αφού σύμφωνα με την εγκύκλιο του Ν4495 εφ' όσον υπάρχει άδεια τα μεγέθη μπορούν να συγκριθούν με τα μεγέθη της αδειάς;

β) Αν δεν συνετελέσθη η απαλλοτρίωση πάλι έχω το δικαίωμα τακτοποίησης;

γ) Θα ήθελα την γνώμη σας τελικά αν ο έλεγχος γίνεται με τους όρους που ισχύουν σήμερα ή και με τους όρους που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της αδειάς όπως αναφέρει η εγκύκλιος. Το αναφέρω αυτό γιατί σαν εικόνα έχω ότι πάντα τα αυθαίρετα ελέγχονται με τούς σημερινούς όρους δόμησης

δ) Αν στο ερώτημα α) η απάντηση είναι αρνητική και η άδεια αφορούσε προσθήκη β ορόφου (πχ 40τμ) και όχι προσθήκη στέγης θα άλλαζε ή απάντηση;

Α) Δεν δύναται να τακτοποιηθεί το τμήμα – διάστασης 0,80 μ. > 0.20 μ - εντός προκηπίου διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Η σύγκριση με την άδεια αφορά τα μεγέθη και όχι τη Ρυμοτομία.

Β) Όχι. Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση του Ρυμοτομικού.

Γ) Από την στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια ο έλεγχος μπορεί να γίνει είτε με τους όρους που ισχύουν σήμερα είτε με αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της αδειάς.

Δ) Όχι δεν θα άλλαζε εφόσον κατασκευαζόταν αυθαίρετη επέκταση εντός του προκηπίου.

2879. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να εντάξω στις διατάξεις του Ν.4495/17 ένα αυθαίρετο στέγαστρο βεράντας που περνάει τη Ρυμοτομική γραμμή (το στέγαστρο έχει κατασκευαστεί προ του 2010, είναι αυθαίρετο και στεγάζει βεράντα ρετιρέ ορόφου), καθώς ο νόμος αναφέρεται σε εξώστες πάνω από τη ρυμοτομική και όχι σε κατασκευές όπως τα στέγαστρα ή οι πέργκολες ή οι καμινάδες τζακιών. Αν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης τότε το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό; Αν όμως δεν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης στις διατάξεις του Ν.4495/17, τότε υπάρχει κάποια άλλη διαδικασία ή πρέπει να κατεδαφιστεί; Η κατεδάφισή του απαιτεί Οικοδομική Άδεια;

Το στέγαστρο δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 εφόσον είναι έξω από τη ΡΓ και θα πρέπει να κατεδαφιστεί.

Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να υποβληθεί δήλωση στο ν.4495/2017 (ώστε να μην επιβληθούν πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης), όπου στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση αδειας νομιμοποίησης/έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών).

2880. Σε μία περίπτωση που υφίσταται αλλαγής χρήσης και διαμερισμάτωση από την κατασκευή και η παράβαση αφορά χώρο στο ημιυπόγειο πολυκατοικίας, άρα η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, μπορεί να τακτοποιηθεί η αλλαγή χρήσης από χώρο βοηθητικής χρήσης (αποθήκη) ημιυπόγειου που έχει μετρήσει στο Σ.Δ. σε χώρο κύριας χρήσης (κατάστημα) ημιυπόγειου και παλαιότητα από το 1960 ως μία λοιπή παράβαση κατηγορίας 1 και μία διαμερισμάτωση κατηγορίας 1 ή θα πρέπει να ενταχθούν και οι δύο παραβάσεις στην κατηγορία 2;

Εφόσον το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, οι αυθαίρετες κατασκευές είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 και υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία, τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 1.

2881. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα έχουν εκδοθεί 4 Οικοδομικές Άδειες.

1974.09_Ο.Α Ισογείου Οικοδομής (στέλεχος με χρήση κατοικία).

1974.11_Ο.Α κατασκευή αδιαμόρφωτου χώρου και ανοδομής της εκδοθείσας άδειας (στο στέλεχος σημειώνεται στο κουτάκι της κατοικίας χωρίς όμως επιφάνεια). Η κατασκευή πήρε άδεια λόγω κλίσης εδάφους και υπάρχουν στο αρχείο της πολεοδομίας αρχιτεκτονικά και στατικά σχέδια που το χαρακτηρίζουν ως αδιαμόρφωτο χωρίς να δίνουν χρήση.

1979.02_Ο.Α νομιμοποίησης Υπογείου. (στο στέλεχος αναφέρεται στο κουτάκι της κατοικίας χωρίς όμως να δηλώνεται η επιφάνεια). Απώλεια φακέλου των σχεδίων από αρχείο πολεοδομίας λόγω μεταφοράς της Υπηρεσίας. Πρόκειται για τον ίδιο (αδιαμόρφωτο τότε) χώρο για τον οποίο είχε εκδοθεί Ο.Α το 1974.

1982.04_Ο.Α Προσθήκη καθ' ύψος Α ορόφου και απόληξη κλιμακοστασίου (με χρήση κατοικία). Στο αρχείο της πολεοδομίας υπάρχουν αρχιτεκτονικά σχέδια όλης της πολυκατοικίας με υφιστάμενα και προσθήκη. Το υπόγειο αποτυπώνεται σε όλα τα σχέδια, όμως χωρίς εσωτερικές λεπτομέρειες και δεν αναφέρεται η χρήση του. Στο διάγραμμα κάλυψης φαίνεται στην τομή υπόγειο με εξωτερικό ύψος 2,20, αναφέρεται και το τμήμα υπογείου για γκαράζ, αλλά δεν έχει υπολογιστεί σε δόμηση, η οποία δόμηση έχει εξαντληθεί με το ισόγειο και τον όροφο.

1977_στη σύσταση Ο.Ι το υπόγειο αναφέρεται αποθήκη και έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου.

Σήμερα το υπόγειο έχει τμήμα κατοικίας και τμήμα αποθήκης, με εξωτερικό ύψος μαζί με πλάκα 2,40.

Είναι παράβαση η χρήση κατοικίας, καθώς έχω τις αναφερόμενες Οικ. Άδειες; Θεωρώ ότι είναι πιο ασφαλές (για να μην έχω πρόβλημα με την προσθήκη 1982 του ορόφου) να δηλωθεί η κατοικία υπογείου ως κατηγορία K2 λόγω Ο.Α νομιμότητας του 1979, με υπέρβαση δόμησης στο τμήμα της κατοικίας (χωρίς περιμετρική τοιχοποιία), συντελεστή υπέρβασης 100-200% (από χιλιοστά) και η υπέρβαση του ύψους με αναλυτικό.

Θεωρούμε ότι το σκεπτικό σας είναι σωστό εφόσον υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι η αλλαγή χρήσης έχει συντελεστεί πριν την 1.1.1983. Προφανώς για να αναφέρεται στα σχέδια ως υπόγειο η χρήση του θα ήταν βοηθητική.

2882. Σε υπάρχον αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, το οποίο δεν είναι άρτιο ούτε οικοδομήσιμο, χωρίς την έκδοση Οικοδομικής Άδειας έχει γίνει διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου με εκσκαφές και επιχώσεις άνω του 1.00 μέτρου. Οι εν λόγω εργασίες έγιναν προ 28-07-2011.

Παρακαλώ να μου γνωρίσετε αν, στην περίπτωση αυτή είναι δυνατή η τακτοποίηση των εν λόγω αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών με βάση τον Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α').

Η γνώμη μου είναι όχι, επειδή δεν έχει εκδοθεί Οικοδομική Άδεια ποτέ στο εν λόγω αγροτεμάχιο και είναι κατηγορίας 5, αυθαίρετη οικοδομική εργασία, σύμφωνα με το άρθρο 96 Ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167 Α'). Και, ως γνωστόν, η κατηγορίας 5, αυθαίρετες οικοδομικές εργασίες έπαψαν να τακτοποιούνται από 01-10-2020. Παρακαλώ θα ήθελα την δική σας άποψη.

Συμφωνούμε με το σκεπτικό σας απόλυτα. Είναι ακριβώς όπως τα περιγράφετε.

2883. Υπόγειο που άλλαξε χρήση από Β.Χ. σε Κ.Χ. με ξεμπάζωμα, δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης, όμως παίρνει το μειωτικό συντελεστή (0,50 ή 0,30);

Η εγκύκλιος 2 αναφέρει «Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του Ν.1577/85»

Στο 4178/13 αν η στάθμη του υπογείου ήταν σύμφωνη με την ο.α. βάζαμε μειωτικό

Τι ισχύει τελικά;

Δείτε την Ε/Α 2038.

2884. Έργο: τριώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με ημιυπόγειο σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1337/1983 (οικογενειακή στέγη). Για την παραπάνω οικοδομή εκδόθηκε άδεια ανέγερσης στις 12/01/2007, είχαν κατασκευαστεί ο οικοδομικός σκελετός, οι τοιχοποιίες και τα επιχρίσματα μέσα στην περίοδο ισχύος της άδειας και πριν τις 28/07/2011, αυτό αποδεικνύεται από τα τιμολόγια αγοράς των υλικών και από τις καταστάσεις ενσήμων που κατατέθηκαν για την ολοκλήρωση των τριών πρώτων φάσεων της οικοδομής (οικοδομικός σκελετός, τοιχοποιίες, επιχρίσματα). Έκτοτε το έργο παραμένει ημιτελές.

Αν και τελείωσε ο οικοδομικός σκελετός εντός της ισχύος της άδειας δεν είχε γίνει αναθεώρηση για την επ' αόριστο ισχύ της.

Στην παραπάνω οικοδομή έχουν γίνει οι παρακάτω υπερβάσεις :

1.κατασκευή 2ου υπογείου κάτω από το ημιυπόγειο το οποίο θα είναι αποθηκευτικός χώρος

2.υπέρβαση κάλυψης και δόμησης

3.αλλαγή στις διαστάσεις και θέσεις των εξωτερικών κουφωμάτων

4.μετατροπή τμήματος του βοηθητικού χώρου στο ημιυπόγειο από αποθήκη σε χώρο κύριας χρήσης, κατοικία.

5.από ενιαία κατοικία (μεζονέτα) έγινε μια οικοδομή με περισσότερες της μιας κατοικίες με αποτέλεσμα το εσωτερικό κλιμακοστάσιο της αρχικά ενιαίας κατοικίας να μετατραπεί σε κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χωρίς φυσικό φωτισμό και αερισμό επειδή βρίσκεται στο κέντρο της κάτοψης και δεν έχει επαφή με τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου και χωρίς φωταγωγή

6.έχει αλλάξει η θέση του κλιμακοστασίου και κάποιες αλλαγές στις θέσεις των υποστυλωμάτων σύμφωνα με την νέα στατική μελέτη που είχε γίνει και εφαρμοστεί κατά την κατασκευή του οικοδομικού σκελετού, χωρίς να γίνει τότε ενημέρωση των στατικών του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

Σημειώσεις :

σχετικά με την αλλαγή από μια ενιαία κατοικία της οικογενειακής στέγης σε περισσότερες της μιας κατοικίες: αυτό επιτρέπεται σύμφωνα με, την «Απόφαση 44382/2451/1989: Τροποποίηση της υπ' αριθμόν Γ622/61/1984 (ΦΕΚ 9/Β/1984) απόφασης του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος προϋποθέσεις χαρακτηρισμού οικογενειακής στέγης και διαδικασίας εφαρμογής της, (ΦΕΚ 344/Α/1989), 02-06-1989.»

Ερωτήσεις:

1) αν και τι είδους τακτοποίηση χρειάζεται για την μετατροπή του εσωτερικού κλιμακοστασίου (της μεζονέτας) σε κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χωρίς κατασκευή φωταγωγού, πράγμα που θα απαιτούνταν κατά την έκδοση της άδειας αν αντί μιας ενιαίας κατοικίας (μεζονέτας) ζητούνταν η κατασκευή περισσότερων κατοικιών με κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο χωρίς άμεση επαφή με ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή με κοινόχρηστο χώρο.

2) κατά την άποψη μου όσον αφορά την αλλαγή της στατικής μελέτης πιστεύω ότι αφού ταχτοποιηθούν όλες οι παραπάνω αυθαιρεσίες με τον 4495/17 και αφού γίνει εξ ολοκλήρου πληρωμή του προστίμου και περαίωση, θα μπορούμε να εκδώσουμε άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου και παράλληλα να ενημερωθεί ο φάκελος της άδειας με την τη νέα στατική μελέτη που εκπονήθηκε και εφαρμόστηκε κατά την κατασκευή των τριών πρώτων φάσεων (οικοδομικός σκελετός, τοιχοποιίες, σοβάδες) και μέσα στην αρχική ισχύ της οικοδομικής άδειας.

Παρακαλώ απαντήστε στην ερώτηση 1) και στο 2) αν συμφωνείτε με την άποψη μου

1) Η μη τήρηση των απαιτήσεων για φωτισμό – αερισμό εμπίπτει στην περίπτωση γιστ της Κατηγορίας 3 «παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού» .

2) Η απάντηση στο συγκεκριμένο ερώτημα δίνεται στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφαση «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017».

Στο άρθρο 1 αναφέρει ότι:

«β) Η μελέτη στατικής επάρκειας πραγματοποιείται είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.»

Στο άρθρο 3 αναφέρει ότι:

«Για το (δ) αποτιμάται ο φορέας είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδειάς του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Σε κάθε περίπτωση ως σεισμικό φορτίο λαμβάνεται κατ' ελάχιστο αυτό που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού.

Για κτίρια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού, η έκθεση αποτίμησης φέρουσας ικανότητας μπορεί να περιορίζεται στον έλεγχο του συνολικού

σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάση) όταν μετά την προσθήκη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1.15 για κτίρια με άδεια προ της 1.7.1995 και το 1.25 για κτίρια με άδεια από 1.7.1995 και μετά. Οι αναλύσεις πραγματοποιούνται με το σεισμικό φορτίο της εγκεκριμένης στατικής μελέτης.

Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια.»

Η εγκεκριμένη μελέτη σας δεν έχει εφαρμοστεί. Επομένως, η μελέτη αποτίμησης θα γίνει είτε με τον ΚΑΝΕΠΕ είτε με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Εφόσον, διαθέτε στατική μελέτη εφαρμογής (δηλαδή όπως έχει κατασκευαστεί το κτίριο στην πράξη) σας βολεύει να επιλέξετε την αποτίμηση με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (Δείτε σχετικά το ΦΕΚ-66/Β/26-1-01).

2885. Λαμβάνοντας υπ' όψιν τα κάτωθι :

α) Σε ισόγειο κτίριο χρήσης κατοικίας με υπόγειο κατασκευασμένο με φέρουσες τοιχοποιίες (εξωτερικές και εσωτερικές), με πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος (οροφή υπογείου και οροφή ισόγειου), με ύψος ορόφων 3,00μ και χωρίς ξύλινη κεραμοσκεπή στέγη με οικ. άδεια του 1965.

β) Το 1999 έγινε στατικώς ανεξάρτητη προσθήκη κατ' επέκταση όπου το αρχικό κτίριο (άδεια 1965) παρουσιάζεται στα εγκεκριμένα σχέδια με ύψος ορόφων 3,00μ και με τις φέρουσες τοιχοποιίες (εξωτερικές και εσωτερικές) όπως ήταν στην οικ. άδεια του 1965.

γ) Σήμερα στο κτίριο με τις φέρουσες τοιχοποιίες και τις πλάκες οπλισμένου σκυροδέματος το ισόγειο έχει ύψος 3,45μ, το υπόγειο έχει ύψος 3,00μ, έχει καθαιρεθεί εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία και υπάρχει επικάλυψη ξύλινης κεραμοσκεπής στέγης καθώς και ισόγειος εξαρτημένος ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος (χαγιάτι).

Οφείλει ο μηχανικός να υποβάλλει Μ.Σ.Ε. ή τεχνική έκθεση;

Η υποβολή ΜΣΕ ή Τεχνική Έκθεσης είναι απαραίτητη εάν επιλεγεί στην δήλωση υπαγωγής η Κατηγορία 4 ή 5. Δηλαδή παλαιότητα μετά την 1.1.1983.

Το εάν πρέπει να υποβληθεί ΜΣΕ ή τεχνική έκθεση θα το κρίνεται εσείς λαμβάνοντας υπόψη αυτά που αναφέρονται στην παράγραφο η του άρθρου 99 και στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφασης.

Η γνώμη μας είναι ότι αρκεί να γίνει ο έλεγχος των περιπτώσεων θ και ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης ώστε να αποδειχθεί η μη απαίτηση υποβολής Μ.Σ.Ε.

2886. Ο Ν. 4495/17 λέει στο άρθρο 102 παράγραφος 7 ότι «Αν για την υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων ολοκληρωθούν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης με βάση μελέτη αρμόδιου μηχανικού, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μειώνεται κατά το κόστος αυτών και έως:

α) πενήντα τοις εκατό (50%) για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων.

Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας προσδιορίζεται κάθε θέμα σχετικό με την εφαρμογή του παρόντος, η μείωση των συντελεστών του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και η πρόβλεψη περιπτώσεων μείωσης του προστίμου για ειδικές κατηγορίες.»

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 102:

«2. Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Α' και μειώνεται όπου ειδικώς ορίζεται στις διατάξεις του παρόντος. Το πρόστιμο μειώνεται στις εξής περιπτώσεις:

α) Κατά είκοσι τοις εκατό (20%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος έως τις 31.10.2018,

β) κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση υπαχθεί στις διατάξεις του παρόντος από την 1.11.2018 έως τις 10.5.2019,

γ) κατά δέκα τοις εκατό (10%) όταν ο αιτών υποβάλει τη μελέτη στατικής επάρκειας.

δ) Κατά είκοσι τοις εκατό (20%), σε περιπτώσεις υπαγωγών των άρθρων 116 και 117.»

Παράδειγμα :

Αρχικό ενιαίο πρόστιμο : 10.000 ευρώ.

Μετά γίνονται οι εκπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 102 :

- Έγινε η υπαγωγή από την 1.11.2018 έως τις 10.5.2019 (Περίπτωση β) : Μείωση κατά 10%
- Έγινε ταυτόχρονη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας (Περίπτωση γ) : Μείωση κατά 10%
- Το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή άρθρου 116 (Περίπτωση δ) : Μείωση κατά 20%

Τώρα στην οθόνη μου βλέπω ότι το πρόστιμο είναι 6.000 ευρώ γιατί έχει πάρει τις ως άνω εκπτώσεις $(10.000 \cdot (10+10+20)\% = 4.000 \text{ ευρώ})$.

Ποιο ποσό θεωρεί "ενιαίο ειδικό πρόστιμο" του οποίου του 50% μπορεί να χρησιμοποιηθεί στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης (αφαιρουμένου του παραβόλου);

Το 10.000 ή το 6.000 (ή κάποια άλλη περίπτωση);

Εγώ καταλαβαίνω ότι εννοεί το 10.000 ευρώ, δηλαδή το αρχικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Το πρόβλημά μου είναι ότι, επειδή πρόκειται για ηλεκτρονικό σύστημα, μην κάνω εγώ ενεργειακή αναβάθμιση για $(10.000-500)/2 = 4.750 \text{ ευρώ}$ και όταν πάω να περάσω τα ποσά μου εγκρίνει μόνο μέχρι $(6.000-500)/2 = 2.750 \text{ ευρώ}$.

Για το συγκεκριμένο ερώτημα καλύτερα να απευθυνθείτε στο κεντρικό ΤΕΕ που έχει και την διαχείριση του ηλεκτρονικού συστήματος. Η γνώμη μας είναι ότι αφορά το αρχικό ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

2887. Είναι απαραίτητο - υποχρεωτικό, εκτός από τις φωτογραφίες που ανεβαίνουν ως αρχείο στο σύστημα, να αναφέρεται στο σώμα της δήλωσης αυθαιρέτων (τεχνική έκθεση - σχόλια) ή την τεχνική έκθεση ως αρχείο το στάδιο κατασκευής των αυθαιρέτων;

Από την στιγμή που δεν αναφέρεται θεωρούνται ως πλήρως αποπερατωμένα. Διαφορετικά, εάν είναι ημιτελή, θα πρέπει να αναγράφεται το στάδιο των εργασιών.

2888. Σε συνέχεια των ΕΡ/ΣΕΩΝ 2781, 2430, όταν έχω ακίνητο που ανεγέρθηκε με Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχή με το Π.Α. 24-5-85 (π.χ. έτος 1995):

1) για να επιλέξουμε μειωτικό συντελεστή, αλλά και για να αφαιρέσουμε την επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας από το φύλλο καταγραφής αυθαίρετης μετατροπής υπογείου βοηθητικού χώρου που μετατράπηκε σε ισόγεια κατοικία, στο σχέδιο τομής που υποβάλλουμε βάζουμε εκτός από τη σημερινή στάθμη και τη στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους που υπήρχε κατά την Ο.Α. και με βάση αυτή τη γραμμή της Ο.Α. ελέγχουμε την τήρηση του ύψους που ορίζεται στο ΓΟΚ85, σωστά;

2) με το ΓΟΚ 85 το επιτρεπόμενο ύψος του υπογείου πάνω από το πέριξ έδαφος ήταν αρχικά 1,50μ. το έτος 1985, μετά το έτος 2009 με το Ν.3775/09 έγινε 0,80μ. και στη συνέχεια με το Ν.3843/10 ξαναέγινε 1,50μ. Αντίστοιχα στο Π.Α. 24-5-85 (ειδικότερο διάταγμα για την εκτός σχεδίου δόμηση) δεν γινόταν καμία αναφορά για το ύψος μέχρι το έτος 2003 που με το Ν.3212/03 όπου μπήκε περιορισμός ύψους στα 0,80μ.

(i) Τελικά ποιο ύψος από τα παραπάνω λαμβάνουμε υπόψη

(ii) γιατί στις περισσότερες περιπτώσεις των Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχές έδειχναν στάθμη υπογείου 1,00μ. ψηλότερα από τη γραμμή φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους

(iii) επηρεάζει το σκεπτικό που θα εφαρμόζουμε για το μειωτικό συντελεστή και την αφαίρεση της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας, το ποιο ύψος υπογείου (πάνω από το πέριξ έδαφος) φαινόταν στην Ο.Α. Λογικά δεν πρέπει να το επηρεάζει, δηλαδή μπορούμε να εφαρμόσουμε τα ανωτέρω (μειωτικός συντελεστής και αφαίρεση τοιχοποιίας) ακόμη και αν η σημερινή στάθμη του υπογείου από τη θεωρητική γραμμή φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους της Ο.Α. είναι πιο ψηλά από τη στάθμη που εμφανιζόταν στην εν λόγω Ο.Α. αρκεί να μην υπερβαίνουμε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, το οποίο διευρύνεται στην (i) παράγραφο.

3) Είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό;

Υπολογίζω τα αυθαίρετα τμήματα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. και σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Στο διάγραμμα κάλυψης που θα υποβληθεί, στον υπολογισμό των υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης συμπεριλαμβάνω όλα τα παραπάνω αυθαίρετα τμήματα (π.χ. στην κάλυψη συμπεριλαμβάνω και τα αυθαίρετα στέγαστρα). Επιπρόσθετα από τις ανωτέρω επιφάνειες γίνεται αναφορά (τόσο στο διάγραμμα κάλυψης όσο και στην τεχνική έκθεση) μόνο αυτών συμπεριλαμβάνονται για τον προσδιορισμό της κατηγορίας των αυθαιρέτων (κλειστοί χώροι που προκαλούν υπέρβαση δόμησης-κάλυψης σύμφωνα με το ΝΟΚ), καθώς και αυτών που συμπεριλαμβάνονται για τον

καθορισμό του προστίμου (κλειστοί χώροι που προκαλούν υπέρβαση δόμησης-κάλυψης σύμφωνα με το ΝΟΚ). Δηλαδή 3 ξεχωριστές αναφορές, σωστά;

4) Κλειστός χώρος με χρήση λεβητοστασίου, ο οποίος βρίσκεται κατ' επέκταση της κατοικίας μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή;

5) Σε Ο.Α. με κατοικία υπάρχει στον περιβάλλοντα χώρο αυθαίρετη αποθήκη 5τ.μ. κατηγορίας 3 που στεγάζεται τόσο αυτή όσο και ο κατ' επέκταση αυτής χώρος με στέγαστρο (τύπου κιόσκι) συνολικής έκτασης 40τ.μ. Για την αποθήκη απαιτείται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Για το στέγαστρο τι απαιτείται;

6) Σύμφωνα με την παρ. 6ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ «στο συνολικό εμβαδόν των σοφίτων δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της». Άρα για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και τον προσδιορισμό της κατηγορίας των αυθαιρέτων:

α. αφαιρώ την επιφάνεια της κλίμακας του υποκείμενου ορόφου από τον οποίο ξεκινάει η κλίμακα ανόδου (επιφάνεια Α). Επίσης υπολογίζω την επιφάνεια στη στάθμη της σοφίτας αφαιρουμένου του κενού της κλίμακας (επιφάνεια Β) και τη συγκρίνω με το ήμισυ της επιφάνειας του υποκείμενου ορόφου που μετράει στην κάλυψη (δηλαδή μαζί με τους Η/Χ αλλά χωρίς τους στεγασμένους χώρων των εξωστών) (επιφάνεια Γ). Η συνολική επιφάνεια που αφαιρώ για καθορισμό κατηγορίας αυθαιρέτων αλλά και προσδιορισμό προστίμου είναι Α+(Β-Γ), σωστά;

β. από την κλίμακα ανόδου αφαιρώ μόνο την εσωτερική επιφάνεια αυτής χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους που την περιβάλλουν;

γ. ποιους διαδρόμους επίσης αφαιρώ, σε ποια στάθμη (υποκείμενου ορόφου ή σοφίτας) και με ποιες μέγιστες διαστάσεις;

1) Καλό θα ήταν να υπάρχει ή τουλάχιστον να αναφέρεται στην Τεχνική Έκθεση η στάθμη του φυσικού ή διαμορφωμένου εδάφους με βάση την ΟΑ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

2) Η γνώμη μας είναι ότι ισχύει αυτό που αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019:

«Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.»

Διαφορετικά, θα διευκρίνιζε ότι θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις τις ισχύουσας κατά την ανέγερση νομοθεσίας ώστε να διαφοροποιήσει τα εντός και τα εκτός σχεδίου.

Για το υποερώτημα (iii) η γνώμη μας είναι ότι ελέγχουμε μόνο εάν η τοιχοποιία είναι νομίμως υφιστάμενη. Δηλαδή έχει κατασκευαστεί στη θέση, στην στάθμη και με το προβλεπόμενο ύψος βάσει ΟΑ.

3) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1892, 1922, 1934, 1935, 1955, 1974, 1990, 2021, 2057, 2152, 2163, 2208, 2214, 2235, 2301, 2356, 2533, 2636, 2745 και 2755

4) Ναι

5) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2781

6) Για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (σε εντός σχεδίου περιοχές η σοφίτα δεν συνυπολογίζεται για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4) θα ληφθεί η επιφάνεια της σοφίτας που προσμετράται σύμφωνα με το ΝΟΚ στο ΣΔ.

Ο ορισμός που δίνει ο ΝΟΚ είναι:

«Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.»

Σχετικά με το ΣΔ αναφέρει ότι δεν προσμετρώνται:

«Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.»

Από τον υποκείμενο όροφο δεν αφαιρείτε τίποτα.

2889. Σε τετραώροφη οικοδομή ο χώρος κάτω από την στέγη έχει διαμορφωθεί σε κατοικία με εξωτερική είσοδο από το κλιμακοστάσιο. Ο χώρος έχει κατασκευαστεί από τον εργολάβο και έχει πωληθεί μαζί με το διαμερίσμα στον ιδιοκτήτη του τετάρτου ορόφου. Ο χώρος δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο πώλησης του διαμερίσματος αλλά στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και κανονισμό λειτουργίας της πολυκατοικίας, ως χώρος που ανήκει στην αποκλειστική χρήση του εκάστοτε ιδιοκτήτη του διαμερίσματος του τετάρτου ορόφου.

Μπορεί ο παραπάνω χώρος κάτω από την στέγη να τακτοποιηθεί με το Ν.4495/17.

Η παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον στη σύσταση και στον κανονισμό, η αποκλειστική χρήση του χώρου του έχει αποδοθεί, μπορεί να προχωρήσει σε υπαγωγή.

2890. Μία ισόγεια οικοδομή εντός οικισμού έχει ένα τμήμα προ του '55 και έχει βγει άδεια οικοδομής για προσθήκη κατ' επέκταση το '89. Το περίγραμμα της οικοδομικής άδειας είναι διαφορετικό από την πραγματικότητα (στην άδεια φαίνεται ορθογώνιο ενώ είναι τραπέζιο), εκτός από την πλευρά που συνορεύει με το προ του '55, επιπλέον το περίγραμμα της προσθήκης είναι και οι πλευρές του οικοπέδου, Θα θεωρήσω όλη την άδεια προθήκης κατ' επέκταση άκυρη και όλη την προσθήκη αυθαίρετο;

Το πρώτο και βασικό που πρέπει να κάνετε είναι να συντάξετε ένα νέο τοπογραφικό από την στιγμή που το τοπογραφικό της άδειας προσθήκης είναι λανθασμένο. Από την στιγμή που υπάρχει τμήμα προ του 55 θα θεωρήσετε ότι υπάρχει άδεια στο ακίνητο στη δήλωση υπαγωγής.

Τέλος, θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή απαιτείται.

2891. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για το πώς μπορώ να διαχειριστώ την εξής περίπτωση: καλούμε να συμπληρώσω την ηλεκτρονική ταυτότητα οριζόντιας ιδιοκτησίας στην οποία κατά το έτος 2015 έγινε ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με το νόμο 4178/13. Η ρύθμιση αφορούσε μία λοιπή παράβαση σχετικά με την ενοποίηση δύο εξωστών στις προσόψεις του διαμερίσματος. Στη συνέχεια κατά το έτος 2019 εκδόθηκε βεβαίωση νομιμότητας για πράξη μεταβίβασης η οποία και εκτελέστηκε. Μετά την αυτοψία που διενήργησα στο ακίνητο εντόπισα υπέρβαση δόμησης της τάξεως του 5% επί του καθαρού εμβαδού του διαμερίσματος από μεταβολές του περιγράμματος της οριζόντιας ιδιοκτησίας (παράβαση της κατηγορίας ΙΙΙ). Σκέφτηκα να αντιμετωπίσω την περίπτωση όπως περιγράψω παρακάτω:

"Ο μηχανικός" σύμφωνα με το ν.4178/13, στο σχέδιο που έκανε για την όποια τακτοποίηση, δεν ήταν υποχρεωμένος να δείξει, ούτε και να αναφέρει στην τεχνική έκθεση αριθμητικά την μεταβολή του εμβαδού που προκαλούσαν οι υπερβάσεις δόμησης της αυτής τάξης παρά μόνο να τις αναφέρει ως μέρος μιας λοιπής παράβασης. Στην εν λόγω δήλωση υπάρχει ήδη μια λοιπή παράβαση που αφορά την ενοποίηση των δυο εξωστών, θα μπορούσα στην τεχνική έκθεση της ηλ. ταυτότητας να αναφέρω την υπέρβαση αυτή ως παράλειψη του τότε μηχανικού στην λοιπή παράβαση που αυτός αναφέρει στη δήλωσή του, να συμπληρώσω το εμβαδό στο

κελί "επιφάνειες" για τις αυθαίρετες κατασκευές και τέλος να αποτυπώσω στο σχέδιο της κάτοψης το σωστό καθαρό εμβαδό, το οποίο επισημαίνω δεν θα επηρεάσει το εμβαδό που φαίνεται στο συμβόλαιο καθώς εκεί αναφέρεται το μικτό. Θεωρείται σωστή αυτήν την αντιμετώπιση και αν όχι τι άλλο εσείς προτείνεται;

Η περίπτωση ιστ της Κατηγορίας 3 του ν. 4178/2013 αναφέρει:

«Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β, γ της παρ. 2 του άρθρου 2.»

Η σωστή διαδικασία είναι να ανοίξει η δήλωση του ν.4178/2013 και να προστεθεί η ΥΔ (είτε να γίνει μεταφορά της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017), να γίνει διόρθωση του συμβολαίου που πραγματοποιήθηκε και έπειτα να γίνει το νέο συμβόλαιο.

2892. Σχετικά με την απάντησή σας στο ερώτημα της 1923 αναφέρετε :

«Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων»

Αν όντως επιλεγεί η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας βάσει αρθ. 96, και αυτή είναι η κατηγ. 5, τότε αυτόματα αυτό έρχεται σε αντίθεση με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση που υπόσχεται το αρθ. 88,1β,ββ και που εξασφαλίζεται με την πληρωμή του παραβόλου των 100 ευρώ.

Μήπως, λοιπόν, κατά την υπαγωγή στο αρθ. 88, θα πρέπει πάντοτε να επιλέγεται η κατηγ. 4 ανεξαρτήτως ποσοστών υπέρβασης;

Η γνώμη μας είναι όχι. Εάν και με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 τότε δεν μπορούν πάρουν οριστική εξαίρεση. Μην ξεχνάτε ότι πριν την τροποποίηση των διατάξεων της Κατηγορίας 5 του ν.4495/2017, υπό προϋποθέσεις προβλεπόταν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2893. Σε πολυκατοικία 8 οριζόντιων ιδιοκτησιών με σύσταση Ο.Ι. για 4 διαμερίσματα, 2 υπόγεια και 2 μελλοντικά διαμερίσματα, ο πελάτης μου έχει 1 διαμέρισμα, 1 υπόγειο και 1 μελλοντικό (σύνολο 3 Ο.Ι). Σήμερα έχει μειωθεί ο Συντ. Δόμησης και δεν μπορεί να υλοποιήσει το μελλοντικό όροφο για τον οποίο υπάρχει σύσταση με ποσοστά. Έχει παραβάσεις στο διαμέρισμα και το υπόγειο. Στο Ισόγειο ΥΔ_1,20τ.μ ως προς το κοινόχρηστο & στο υπόγειο αλλαγή χρήσης από Βοηθ. σε κύρια ΥΔ_45τ.μ.

- Μπορεί να κάνει μια κοινή δήλωση με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για τις 2 Ο.Ι του; Ο Ν.4495 το απαγορεύει μόνο για την κατηγορία Κ1. Σωστά;

- Οι παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό μπορούν να πάνε όλες σε 1 Φ.Κ ανεξάρτητα Ο.Ι;

- Για τους συντελεστές υπέρβασης: Αν κάνω μια δήλωση για τις 2 ή 3 ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη, μπορώ να αθροίσω και τα ποσοστά συνιδιοκτησίας για να βρω τους συντελεστές υπέρβασης ή κάθε Ο.Ι θα έχει άλλους συντελεστές, σύμφωνα με τα ποσοστά της; Αθροίζω ποσοστά και του μελλοντικού ορόφου που έχει ουσιαστικά χαθεί;

- Για την κατηγορία 4 ή 5, κάνω έλεγχο με το σύνολο των παραβάσεων των 2 Ο.Ι ως προς το σύνολο των επιτρεπόμενων όρων δόμησης της άδειας x ποσοστά συνιδιοκτησίας 2Ο.Ι; Βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου ...

- Τα 50 τ.μ σε συνολική δόμηση που αναφέρονται στο Ν.4495_αρθρο 96_παρ.δ κατηγορία 4_δγ_ "αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση, αφορά τις παραβάσεις έως 50 τ.μ. ανα Ο.Ι ή ισχύει μόνο για μεζονέτες; πως μπορώ να γνωρίζω παραβάσεις για τις υπόλοιπες Ο.Ι; Μπορώ να κάνω χρήση των 50τ.μ για την περίπτωση μου, καθώς το υπόγειο αν υπολογιστεί μόνο του είναι >40% άρα Κ5;

Μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση εφόσον δεν αφορά Κατηγορία 1.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, επειδή δεν υποβάλλεται μία κοινή δήλωση για όλη την πολυκατοικία, ο υπολογισμός θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, για κάθε ιδιοκτησία η ΥΔ θα δηλωθεί σε ξεχωριστό ΦΚ για να επιλεγεί και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 είτε θα γίνει μεμονωμένα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία είτε βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 που αναφέρει ότι «Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.»

Οι παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό δεν χρειάζεται να υπολογιστούν ξεχωριστά για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

Τέλος, για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

2894. Σε ένα διαμέρισμα, το οποίο αγοράστηκε πριν 2 χρόνια με βεβαίωση μη αυθαιρεσίας, είναι σήμερα προς πώληση. Στην αυτοψία που πραγματοποιήσα βρήκα διαφορές στο διαμέρισμα σε σχέση με την κάτοψη της αδειας. Συγκεκριμένα βρήκα

α) Αύξηση δόμησης 0,12 τμ στην πρόσοψη του διαμερίσματος προς τον εξώστη (0,30 x 0,40)

β) Μείωση εξώστη στην πρόσοψη 7 x 0,10 μ.

γ) Αλλαγή θέσεων και διαστάσεων ανοιγμάτων

δ) Προσθήκη εξώστη στην πρόσοψη 1,20 x 2,00

ε) Αύξηση δόμησης στην πρόσοψη εις βάρος του εξώστη 1,10 τμ (2,00 x 0,55)

στ) Διαμερισμάτωση σε σχέση με το διπλανό διαμέρισμα (έχει πάρει το διαμέρισμα μας 0,72 τμ και έχει δώσει 0,12 τμ.

ζ) Μη κατασκευή εξώστη προς τον ακάλυπτο

Στο σχέδιο της σύστασης εμφανίζονται οι παραβάσεις α, β, γ, δ, στ και δεν εμφανίζονται οι παραβάσεις ε και ζ. Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 1 α αναφέρει ότι «Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81.»

Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 2θ αναφέρει ότι «Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που : εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»

Στο άρθρο 81 του Ν4495/17 παράγραφος 3 αναφέρει ότι «3. Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής : α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού, ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29» Πχ γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%).

Σύμφωνα με τα παραπάνω μπορούν οι αυθαιρεσίες να υπαχθούν κάποιες στην κατηγορία μη μεταβολής των στοιχείων κάλυψης/δόμησης/ύψους και όγκου και οι υπόλοιπες στη κατηγορία 3, ώστε να γίνει τώρα υπαγωγή στον Ν4495/17 χωρίς να χρειαστεί να επαναληφθεί το προηγούμενο συμβόλαιο;

Το εάν θα χρειαστεί ή όχι να γίνει διόρθωση του συμβολαίου είναι ένα θέμα νομικό που την απάντηση θα σας την δώσει η συμβολαιογράφος. Η δική μας άποψη είναι ότι από την στιγμή που υπάρχει διαφορά στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας θα πρέπει να γίνει και διόρθωση συμβολαίου.

2895. Σε περίπτωση υφιστάμενης Πενταόροφης οικοδομής μετά πωλότης και δώματος στην οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1982 που δυστυχώς τόσο τα σχέδια από τους ιδιοκτήτες όσο και τα σχέδια του φακέλου της πολεοδομίας έχουν απολεσθεί (έχει εκδοθεί βεβαίωση απώλειας φακέλου από την αρμόδια ΥΔΟΜ) και υπάρχει αναγκαιότητα έκδοσης ηλεκτρονικής ταυτότητας για μεταβίβαση.

Δεδομένου ότι από τον συμβολαιογράφο που έγινε η συμβολαιογραφική πράξη υπάρχει τόσο το σχέδιο της κάτοψης (το οποίο δεν έχει σφραγίδα πολεοδομίας) όσο και ο πίνακας ποσοστών κατανομής τα οποία συγκρινόμενοι με το περίγραμμα της αδειάς ταυτίζονται και φυσικά με το ύψος του πίνακα κατανομής ποσοστών, θα θέλαμε να γνωρίζουμε αν μπορούμε να δώσουμε ταυτότητα κτηρίου - βεβαίωση νομιμότητας του διαμερίσματος βασιζόμενος στο έντυπο αδειάς και την κάτοψη του συμβολαιογράφου και τον πίνακα κατανομής ποσοστών οικοδομής .

Επίσης θα θέλαμε να μας γνωστοποιήσετε εάν ο υπολογισμός για τον χρόνο κατασκευής της οικοδομής υπολογίζεται βάση οικοδομικής αδειάς ή της ολοκλήρωσης της οικοδομής.

Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε σχετικά τις Ε/Α 1734, 1807, 1857, 2062, 2701, 2832, 2833 και 2840.

Για το δεύτερο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1739.

2896. Σε νομίμως υφιστάμενη οικοδομή (1983) με ισόγειο 100τμ με πατάρι 25τμ και Α' όροφο 100τμ εμφανίζεται το 96 σε συνέχεια απόφασης εξαίρεσης από κατεδάφιση, άδεια νομιμοποίησης προσθήκης Β ορόφου 100τμ καθώς και επέκτασης τμήματος παταριού 25τμ.

Κατά την αυτοψία όμως το πατάρι εμφανίζεται ως 100τμ (ως όροφος δηλαδή) και βάσει πλήθους φωτογραφιών ιδιοκτήτη προκύπτει ότι αυτό έχει κατασκευαστεί από την ανέγερση του κτιρίου 85 (!)

Κατά τον ενδελεχή έλεγχο του φακέλου αυθαίρετης κατασκευής (Φ..../..) που προηγείται της απόφασης εξαίρεσης, προκύπτει ότι δεν υπάρχουν η έκθεση αυτοψίας, οι φωτογραφίες και γενικότερα κάποιο στοιχείο που να αποδεικνύει το κενό των 50τμ που θεωρητικά υπήρχε!

Άρα προκύπτει πιθανότατα ελλιπής δήλωση νομιμοποίησης.

Τώρα θέλουμε να ρυθμίσουμε τα 50τμ του παταριού που δεν εμφανίζονται στην νομιμοποίηση αλλά που έχουν κατασκευαστεί κατά την ανέγερση.

Τι χρονολογία κατασκευής θεωρούμε ότι έχουμε; 1985 ή 1996; Η άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να ανακληθεί;

Θα επαναλάβουμε για ακόμη μια φορά ότι ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Λόγω και του χρόνου που έχει παρέλθει από την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης δεν θεωρούμε ότι πρέπει να ασχοληθείτε με το εάν πρέπει να ανακληθεί. Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας... Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως...

Σχετικά με την χρονολογία κατασκευής, θεωρούμε ότι πρέπει να δηλωθεί η πραγματική (δηλαδή το έτος 1985) και όχι αυτή της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

2897. Θα ήθελα τη γνώμη της, σχετικά με τη δυνατότητα υπαγωγής (μετά την 30/09/2020) στο Ν.4495/2017, πολεοδομικών παραβάσεων, που έχουν εκτελεστεί σε ακίνητο που εμπίπτει στην παρ. 1, του άρθ. 110, δηλαδή που έχει ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε από την αρμόδια αρχή (το 2003), υλοποιήθηκε και μεταγενέστερα ανακλήθηκε (το 2005, αφού το κτίριο είχε ηλεκτροδοτηθεί και λειτουργούσε) και η ανάκληση δεν οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της, αλλά στη μη παραχώρηση σε κοινή χρήση ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου, όπως θα έπρεπε να έχει γίνει κατά τον έλεγχο και σίγουρα πριν την έκδοση της ανακληθείσας άδειας. Επισημαίνω ότι, στην πράξη, η παραχώρηση έχει συντελεστεί και η υφιστάμενη περιφράξη του ακινήτου έχει υλοποιηθεί στην προβλεπόμενη θέση (βάσει αδειάς).

Επειδή, μετά την ανάκληση της άδειας, η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη στο σύνολό της, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:

α) Για την Υπαγωγή μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (σε κτίριο με άδεια που έχει ανακληθεί) στην παρ. 1, του άρθ. 110, του Ν.4495/2017 θεωρείται ότι υπάρχει άδεια ή ότι δεν υπάρχει; Δηλαδή καταχωρείται ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο αντίστοιχο πεδίο της Δήλωσης;

Β) Η καταχώρηση της ανάκλησης σε ΦΚ είναι παράβαση Κατηγορίας 4 ή 5;

Γ) Ποιο είναι το ποσοστό υπέρβασης που πρέπει να καταχωρηθεί;

Δ) Ποιο είναι το αντικείμενο ελέγχου – της επιβεβαίωση – του ΠΕ.ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.;

Τα παραπάνω ερωτήματα θα μπορούσαν να συνοψιστούν στο εξής:

Είναι δυνατή η υπαγωγή μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας (σε κτίριο ηλεκτροδοτούμενο – με υλοποιημένη άδεια του 2003, που ανακλήθηκε το 2005) στην παρ. 1, του άρθ. 110, του Ν.4495/2017, μετά την 30^η Σεπτεμβρίου του 2020 (εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 86 και με την επιφύλαξη του άρθρου 89), και πώς;

Υπενθυμίζεται ότι, για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις της παρ. 1, του άρθρου 110, του Ν.4495/2017, καταβάλλεται (για κάθε ιδιοκτησία) το παράβολο της περίπτωσης ι' του άρθρου 99 και δεν καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, δηλαδή οι αναφερόμενοι – στο Παράρτημα Α – Συντελεστές Τετραγωνιδίων δεν λαμβάνονται υπόψιν στον υπολογισμό του ποσού ρύθμισης – τακτοποίησης των εν λόγω ιδιοκτησιών.

Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που έχει ανακληθεί η άδεια θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Το παραπάνω για κτίρια με παλαιότητα μετά το 1983 οδηγεί και στην επιλογή της Κατηγορίας 5 που καθιστά αδύνατη την υπαγωγή. Είναι ένα ερώτημα που πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο (ομοίως και αυτό της δυνατότητας έκδοσης άδειας νομιμοποίησης που πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 5).

2898. Έχω την εξής περίπτωση και θα ήθελα την γνώμη σας.

Πρόκειται για μεζονέτα η οποία αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και όροφο και βρίσκεται σε οικόπεδο με συγκρότημα μεζονέτων. Η συγκεκριμένη είναι στο κτήριο Δ (από τα συνολικά πέντε που έχει το οικόπεδο) και βρίσκεται στην μέση του κτηρίου (δεξιά και αριστερά έχει από μία ακόμα μεζονέτα, σύνολο τρεις μεζονέτες στο κτήριο Δ)

Στην μεζονέτα έγινε τακτοποίηση του υπογείου με τον Ν.3843/2010. Το υπόγειο είναι ανεξάρτητος χώρος (δεν συνδέεται εσωτερικά με το ισόγειο) και η τακτοποίηση αφορούσε την μετατροπή του από βοηθητικό σε κύριο χώρο. Το συνολικό εμβαδόν του υπογείου είναι 37.69 τ.μ. (σύμφωνα με την δήλωση του Ν.3843) χωρίς τους τοίχους και 41.50 τ.μ. με τους τοίχους. Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης είναι > 40% για το υπόγειο.

Θέλω να κάνω δήλωση τώρα για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες της ιδιοκτησίας, οι οποίες είναι μία λοιπή παράβαση (ανοίγματα, εξώστες κλπ) και υπέρβαση δόμησης και ύψους (<20%) λόγω κατασκευής εσωτερικού εξώστη στον όροφο της μεζονέτας. Το εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη είναι 9.59 τ.μ. μαζί με τους τοίχους και 8.38 τ.μ. χωρίς τους τοίχους.

Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

1. τα τετραγωνικά που θα πρέπει να δηλωθούν ως υπέρβαση δόμησης για τον εσωτερικό εξώστη είναι τα 9.59 τ.μ. (μαζί με τους τοίχους) ή τα 8.38 τ.μ (χωρίς τους τοίχους);

2. μπορώ να κάνω χρήση της διάταξης για υπαγωγή στην Κατηγορία 4 περί αυθαίρετων κατασκευών έως 50 τ.μ.;

Στην διατύπωση στον νόμο κάνει λόγο για ακίνητο και όχι για ιδιοκτησία. Μήπως θα πρέπει τα 50 τ.μ. να είναι για όλο το κτήριο Δ (και τις τρεις μεζονέτες) ή για όλο το οικόπεδο;

3. για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης και για τον υπολογισμό του συνόλου των αυθαίρετων κατασκευών (έως 50 τ.μ.), θα πρέπει να προσμετρήσω τα 37.69 τ.μ. για το υπόγειο όπως δηλώθηκαν στον 3843 ή τα 41.50 τ.μ. όπως θα δηλωνόντουσαν στον 4495;

και αντίστοιχα για τον εσωτερικό εξώστη και τον υπολογισμό του συνόλου των αυθαίρετων κατασκευών (έως 50 τ.μ.) θα πρέπει να προσμετρήσω τα 9.59 τ.μ. ή τα 8.38 τ.μ.

4. μήπως γίνεται από τη στιγμή που σύμφωνα με τον 4495 οι εσωτερικοί εξώστες δεν προσμετρώνε στο ποσοστό υπέρβασης, να δηλωθούν ως κατηγορία 4 οι αυθαιρεσίες καθώς και το υπόγειο (που είναι το μοναδικό που μετράει στο ποσοστό υπέρβασης) έχει υπαχθεί στον 3843;

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει στο άρθρο 100:

«Για υπερβάσεις σε χώρους νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π.) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.»

2-3) Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια / κάθετη ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

4) Για την Κατηγορία 3 ισχύει ότι:

«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174). Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.»

Αρα το υπόγειο θα προσμετρηθεί αφού είναι ανεξάρτητος χώρος ενώ το πατάρι όχι.

2899. Σε οικόπεδο εντός οικισμού υφίσταται ισόγεια κατοικία ~30μ² χωρίς οικοδομική άδεια κατασκευασμένη ~1960. Το έτος 1968 εκδίδεται άδεια προσθήκης καθ' ύψος και κατ' επέκταση στην παλιά κατοικία, αλλά στην άδεια αυτή αποτυπώνεται η παλιά κατοικία σε διαφορετική θέση από την πραγματική (στο στέλεχος αναφέρεται μόνο προσθήκη και όχι νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατοικίας). Τελικά όμως η άδεια αυτή της προσθήκης δεν υλοποιείται και παραμένει η αρχική ισόγεια κατοικία. Το έτος 1990 κτίζεται αυθαίρετα μία προσθήκη εμβαδού ~20μ² κατ' επέκταση στην παλιά κατοικία. Ερωτήματα:

1. Μπορούμε να δεχτούμε ότι στο οικόπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια ώστε να είναι δυνατή στην Κατηγορία 4 η υπαγωγή της αυθαίρετης προσθήκης του 1992;

2. Αν δεν δεχτούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (εφόσον δεν υλοποιήθηκε ενώ δεν αποτυπώνει και σωστά την αρχική κατοικία), τότε η παλιά κατοικία πάει στην Κατηγορία 1. Αλλά η προσθήκη του 1992 πως μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4495;

1) Η γνώμη μας είναι όχι.

2) Με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα η προσθήκη του 1992 δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.