

**1764. Σε περίπτωση υπαρξης άδειας προσκομίζεται νέα τομή της αυθαίρετης κατασκευής, ή επί των αντιγράφων των σχεδίων των τομών της άδειας σχεδιάζεται η αυθαίρετη κατασκευή;**

Σε περίπτωση όπου η σχεδίαση της τομής της αυθαίρετης κατασκευής επί των αντιγράφων των σχεδίων τομών της άδειας δημιουργεί ένα δυσνόητο σχέδιο, καλό είναι να σχεδιάζεται νέα τομή της αυθαίρετης κατασκευής με παράθεση της εγκεκριμένης, για να είναι εύκολη η σύγκριση. Σε διαφορετική περίπτωση μπορεί επί των αντιγράφων των σχεδίων των τομών της άδειας να σχεδιάζεται η τομή της αυθαίρετης κατασκευής. Είναι κάτι το οποίο θα το κρίνεται και αποφασίσετε εσείς.

**1765. Σε γήπεδο βρίσκεται αυθαίρετη παραγωγική μονάδα για την οποία έχει γίνει καταβολή ειδικού τέλους που επιτρέπει τη λειτουργία της. Στη συνέχεια κατασκευάζεται στο γήπεδο δεύτερο ανεξάρτητο κτίριο με ενιαία λειτουργία με την υπάρχουσα παραγωγική μονάδα. Σύμφωνα με το άρθρο 104 παράγραφος 2 είναι δυνατόν το ειδικό τέλος του ενός κτιρίου να χρησιμοποιηθεί για την μείωση από κοινού του προστίμου αυθαιρεσίας και των 2 κτιρίων που αφορούν στην ίδια παραγωγική μονάδα;**

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που δηλώνετε το σύνολο του γηπέδου και το αντιμετωπίζετε ως μια ενιαία ιδιοκτησία (παραγωγική μονάδα), παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες και υπό την επιφύλαξη ότι δεν υπάρχει κάποια άλλη πτυχή (π.χ. ξεχωριστές ιδιοκτησίες, ενοικιαζόμενο κτίριο κ.λπ.), μπορεί να χρησιμοποιηθεί το ειδικό τέλος του ενός κτιρίου για την μείωση από κοινού του συνολικού προστίμου.

**1766. Σε εντός σχεδίου πόλης οικόπεδο υπάρχουν δυο αποθήκες οι οποίες δεν έχουν οικοδομική άδεια. Στο οικόπεδο δεν υπάρχει άλλο κτίσμα άρα θα δηλώσω κατηγορία ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. Η μια εκ των αποθηκών με εμβαδόν 31τ.μ ανεγέρθη προ του 1983 ενώ η δεύτερη με εμβαδόν 35τ.μ το 1992. Μπορώ να δηλώσω τα τετραγωνικά της πρώτης αποθήκης ως υπέρβαση δόμησης Κύριου χώρου και τα τετραγωνικά της δεύτερης με μειωτικό συντελεστή 50% ως βοηθητικό χώρο της πρώτης;**

Συμφωνούμε απόλυτα σχετικά με την επιλογή της κατηγορίας Υπηρεσίες στο είδος χρήσης αλλά διαφωνούμε με την δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

**1767. Ένας ιδιοκτήτης έχει δύο υπόγειες αποθήκες, ανεξάρτητες σύμφωνα με την σύσταση οριζόντιας, οι οποίες είναι στην πράξη ενοποιημένες και χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Μπορεί να κάνει μία δήλωση στον Ν.4495 ;**

Θεωρούμε πως μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση. Δείτε και Ε/Α 1526 και 1544

**1768. Χρόνος εκτέλεσης μιας αυθαίρετης κατασκευής είναι ο χρόνος ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού της ή ο χρόνος πλήρους ολοκλήρωσης της; Στα άρθρα 86 και 97 (Ν.4495/2017) αναφέρει για φέροντα οργανισμό ενώ στις κατηγορίες 1 και 2 του άρθρου 96 απλά για ολοκλήρωση.**

Η γνώμη μας για το συγκεκριμένο ερώτημα έχει διατυπωθεί στις Ε/Α 1263 και 1739.

**1769. Σύμφωνα με το άρθρο 103 παρ. 1 Ν. 4495/17 «άτομα με ποσοστό αναπηρίας ≥80% ..... καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας».**

Από την ΕΑ 1714 προκύπτει ότι οι συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού έχουν την έκπτωση και για δευτερεύουσα κατοικία και για χρήσεις εκτός κατοικίας.

Συνεπώς αν ένα άτομο με αναπηρία ≥80% έχει σε ένα οικόπεδο μια κατοικία και σε άλλο οικόπεδο ένα κατάστημα, θα μπορούσε και στις δύο διαφορετικές αιτήσεις υπαγωγής να επωφεληθεί της έκπτωσης, καθώς πούθενά δεν αναγράφεται το αντίθετο (πχ περιορισμός στη χρήση της αναπηρίας μόνο για μια αίτηση – μία ιδιοκτησία).

Η γνώμη μας είναι ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 103, τα άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 60.000 ευρώ, δύναται να λάβουν την μείωση του ειδικού προστίμου για κάθε ακίνητο στο οποίο έχουν στην κατοχή τους και επιθυμούν να υπαχθεί στο άρθρο 97 του ν.4495/2017.

**1770. Το 2007 εκδόθηκε οικ. Άδεια για διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Η δόμηση εξαντλήθηκε με το ισόγειο και τον όροφο. Από το υπόγειο δεν προσμετρούσε κανένα τμήμα του στην δόμηση. Το ισόγειο ήταν κατοικία, ο όροφος ήταν άλλη κατοικία και ο ιδιοκτήτης στην πορεία κατασκεύασε αυθαίρετο πατάρι με αποτέλεσμα ο όροφος με το πατάρι να αποτελούν ενιαία κατοικία. Επίσης άλλαξε την χρήση όλου του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία με αποτέλεσμα το ισόγειο και το υπόγειο να αποτελούν άλλη ενιαία κατοικία.**

**Θέλουμε να τακτοποιήσουμε το πατάρι, και την αλλαγή χρήσης όλου του υπογείου το οποίο σημειωτέο έχει ξεμπαζωθεί από την μία πλευρά.**

**Σύμφωνα με τον ΝΟΚ άρθρο 11 παρ 6ι μπορούμε να έχουμε στο υπόγειο, κατοικία ιδίων τμ με τον υπερκείμενο όροφο-κατοικία, όπου το 50% αυτών των τμ (του υπογείου), να τα προσμετράμε στην δόμηση. Ο ιδιοκτήτης της παραπάνω οικοδομής με την οικ. Άδεια του 2007 μπορεί να χρησιμοποιήσει το άρθρο 11 του ΝΟΚ και να τακτοποιήσει ως αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία μόνο το 50% των τμ του υπογείου και τα υπόλοιπα 50% να τα θεωρήσει νόμιμα; ή πρέπει να πληρώσει για όλο το υπόγειο εφόσον όλα τα τμ έχουν αλλάξει χρήση; Πάντα βέβαια μιλάμε για την καθαρή επιφάνεια να πληρώσει χωρίς τους τοίχους, και με συντελεστή 0,50;**

**Σημειώνουμε ξανά ότι εμείς δεν έχουμε περίσσειμα δόμησης.**

**Για το πατάρι θα πάρουμε συντελεστή 0,30;**

**Για το ξεμπάζωμα 1 παράβαση;**

**Σημειώνουμε ότι οι χώροι του παταριού και του υπογείου δεν έχουν ανεξάρτητες εισόδους.**

Σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι το 50% της επιφάνειας του υπογείου, που έχει μετατραπεί σε κατοικία, ως νομίμως υφιστάμενη από την στιγμή που δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Η αφαίρεση των περιμετρικών τοίχων σε περίπτωση που η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια, θεωρούμε ότι μπορεί να έχει εφαρμογή στην συγκεκριμένη περίπτωση αφού αφορά αλλαγή χρήσης.

Επομένως:

α) το υπόγειο που έχει αλλάξει όλο χρήση σε κατοικία θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 αφού δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) ομοίως και το πατάρι θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 αφού δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο,

γ) το ξεμπάζωμα θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση)

**1771. Διώροφο κτίσμα προ του 1975 με το ισόγειο αποθήκη. Μπορεί να δηλωθεί Κατηγορία 1 το ισόγειο που είναι αποθήκη;**

Στην κατηγορία 1 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975. Διακρίνουμε, τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν η ισόγεια αποθήκη είναι αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας του ορόφου, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί ως κατηγορία 1.
- Εάν δεν είναι αλλά η χρήση της κατοικίας καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφιστάμενων χρήσεων (νόμιμων και αυθαίρετων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου, μπορεί και πάλι να δηλωθεί ως κατηγορία 1.
- Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί ως κατηγορία 2 και η αποθήκη και η κατοικία.

Προσοχή, αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία σε περίπτωση κατηγορίας 1.

**1772. Σε οικόπεδο με ισόγεια κατοικία προ του 1975 υπάρχει και ισόγεια αποθήκη προ του 1975. Μπορεί να δηλωθεί η αποθήκη στην Κατηγορία 1;**

Επειδή πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια, μόνο εάν η αποθήκη είναι αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας θεωρούμε ότι μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 1.

**1773. Σε οικοπέδο όπου έχει γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, η μία ιδιοκτησία έχει αυθαιρεσίες που μπορούν να υπαχθούν στην Κατηγορία 1 (προ 75) και η άλλη στην Κατηγορία 2 (προ 83) . Μπορεί να γίνει μια υπαγωγή και για τις δύο ιδιοκτησίες, σε ένα φύλλο καταγραφής Κατηγορία 1 η μία και σε άλλο φύλλο Κατηγορία 2 η άλλη?**

Όχι. Σύμφωνα με το άρθρο 96 για την κατηγορία 1 ισχύει ότι αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή υποβάλλεται υποχρεωτικός ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Άρα θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις.

**1774. Θα ήθελα να με ενημερώσετε εάν μπορώ να προχωρήσω σε τακτοποίηση αυθαίρετου για την παρακάτω περίπτωση. Το έτος 2000 βγήκε άδεια οικοδομής αλλά στο τοπογραφικό της άδειας οικοδομής μαζί με το υπό σύσταση κτίριο δεν αποτυπώθηκε κτίριο κατασκευής του έτους 1970 το οποίο δεν είχε άδεια. Οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθώς και το επιτρεπτό ύψος δεν υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια. Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση του κτίσματος του έτους 1970 χωρίς να υπάρξει πρόβλημα στην άδεια οικοδομής του 2000; Σε ποιο ΦΕΚ και άρθρο αναφέρεται ότι επιτρέπεται η νομιμοποίηση ή αντίθετα η απαγόρευση;**

Η αλήθεια είναι ότι δημιουργείται ένα θέμα ως προς την εγκυρότητα της οικοδομικής άδειας διότι δεν αποτυπώθηκε το υφιστάμενο κτίριο. Από την άλλη μεριά η γενική τακτική είναι ότι ο ιδιώτης μηχανικός ΔΕΝ μπορεί να κρίνει μια διοικητική πράξη. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759

Σύμφωνα με την περ. ι του άρθρου 28 «Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.»

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. «Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης... Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.»

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 «στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών, ..., δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.»

Αφού για την περίπτωσή σας δύναται και για τα δύο κτίρια να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τα παραπάνω, θα πρέπει έπειτα από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και την αρμόδια ΥΔΟΜ να δείτε το πως θα κινηθείτε. Υπάρχουν οι παρακάτω δύο (2) επιλογές:

α) να εκδοθεί μια άδεια νομιμοποίησης και για τα δύο κτίρια και να πληρωθεί το παράβολο της περ. ι του άρθρου 99 για το σύνολο το τ.μ. των δύο κτιρίων ώστε να αποφύγετε τυχόν προβλήματα στο μέλλον από μια πιθανή ανάκληση της ήδη εκδοθείσας οικοδομικής άδειας,

β) την έκδοση άδειας νομιμοποίησης μόνο για το κτίριο του έτους 1970 εφόσον η αρμόδια ΥΔΟΜ αποφανθεί ότι δεν μπορεί να ανακληθεί η εκδοθείσα οικοδομική άδεια.

Και στις δύο παραπάνω επιλογές μπορεί αντί για άδεια νομιμοποίησης του κτιρίου του έτους 1970, να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 1 με την πληρωμή παραβόλου 250 ευρώ, εφόσον βέβαια έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, διαφορετικά ως κατηγορία 2 με την πληρωμή ενός χαμηλού ειδικού προστίμου. Είτε ως κατηγορία 1 είτε ως 2 εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

**1775. Παρακαλώ διευκρινίστε μου αν ο μειωμένος συντελεστής υπολογισμού προστίμου για τις ισόγειες αποθήκες εφαρμόζεται και για αποθήκη μεγαλύτερη των 50 τμ. Δλδ αν μια ισόγεια αποθήκη είναι π.χ. 70 τμ, τα 50 υπολογίζονται με μειωμένο πρόστιμο (50%) και τα 20 χωρίς μειωμένο πρόστιμο?**

Δεν προβλέπεται πουθενά στο νόμο η δυνατότητα αυτή διότι με την ίδια λογική θα έπρεπε να πάμε κλιμακωτά και τους συντελεστές υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου. Στην περίπτωση όμως που έχουμε δύο αποθήκες και η μία εξ' αυτών έχει εμβαδόν έως 50 τ.μ. μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή παρόλο που το συνολικό τους εμβαδόν ξεπερνάει το ανώτερο όριο.

1776. Θα παρακαλούσα για τη βοήθειά σας σχετικά με μία ρύθμιση του Ν.4495/2017 που μου έχει ανατεθεί να εκπονήσω. Η ρύθμιση αφορά 2 κατοικίες εντός παραθαλάσσιου γηπέδου (1167 μ2) που σήμερα είναι εκτός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων και δεν υπάρχει περιμετρική ζώνη των 500 μ για τον οικισμό.

Η πρώτη εξ' αυτών (81 μ2) χτίστηκε χωρίς άδεια το 1978 (το έτος κατασκευής αναγράφεται στο Ε9 του ιδιοκτήτη), στη συνέχεια δηλώθηκε με δύο δηλώσεις (α' και β') με τις διατάξεις του νόμου 1337/1983 και έλαβε αριθμό δήλωσης για προσωρινή αναστολή κατεδάφισης. Η δεύτερη (85 μ2) χτίστηκε πάλι αυθαίρετα χωρίς άδεια το 1985. Το έτος κατασκευής αναγράφεται στο Ε9 του ιδιοκτήτη (για τις αεροφωτογραφίες που έχω ζητήσει από τέλος Ιουλίου, δεν έλαβα απάντηση από τον ΟΚΧΕ). Την 19-2-1986 οριοθετείται σε ΦΕΚ ο αιγιαλός-παραλία στην περιοχή, με αποτέλεσμα τμήμα αυτής της δεύτερης κατοικίας (περίπου το 1/3) να βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας. Μεταγενέστερα, το γήπεδο μπαίνει εντός οικισμού με ΦΕΚ 19-10-1993. Προκειμένου ο ιδιοκτήτης να ηλεκτροδοτήσει τη δεύτερη κατοικία των 85 μ2, κάνει αίτηση στην πολεοδομία για νομιμοποίησή της τον Δεκέμβριο του 1993. Η επέκταση αυτή του οικισμού ακυρώνεται με ΦΕΚ την 10-1-1994 και η πολεοδομία εκδίδει τελικά την άδεια νομιμοποίησης της ισογείου κατοικίας (με όρους δόμησης εντός οικισμού και με την κατοικία να εφάπτεται στο όριο του «οικοπέδου») την 4-2-1994.

Η άδεια αυτή (της νομιμοποίησης υφιστάμενου αυθαίρετου ισογείου) έχει τα εξής αναληθή στοιχεία:

i) Το προς νομιμοποίηση κτίριο δείχνεται παράλληλα μετατοπισμένο σε λάθος θέση (έτσι ώστε να φαίνεται ότι είναι ολόκληρο εκτός ζώνης παραλίας) και χωρίς να φαίνεται το ανοικτό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στο δώμα και το οποίο εφάπτεται στο όριο του οικοπέδου από τη μία πλευρά και στο κτίριο από την άλλη πλευρά. Μέρος του κτιρίου από τη μεριά του κλιμακοστασίου απέχει 1,28 μ από το όριο του οικοπέδου, άρα βρίσκεται εντός δ.

ii) Στα σχέδια της άδειας νομιμοποίησης εμφανίζεται ότι υπάρχει στέγη, η οποία όμως δεν υπάρχει.

iii) Την ημερομηνία έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης, η επέκταση του οικισμού είχε ακυρωθεί, αλλά οι όροι δόμησης ήταν για εντός οικισμού (η αίτηση του ιδιοκτήτη όμως ήταν όντως εμπρόθεσμη). Άρα η υπαιτιότητα ήταν της πολεοδομίας και όχι του ιδιοκτήτη.

Το προς παραχώρηση τμήμα (λωρίδα 2,5 μ του οικοπέδου) έχει ήδη κατοχυρωθεί συμβολαιογραφικά προς το δήμο, δεν έχει όμως μέχρι σήμερα υλοποιηθεί. Άρα είναι θέμα του δήμου να το εφαρμόσει εάν και όποτε το κρίνει σκόπιμο. Στα σχέδια νομιμοποίησης εμφανίζεται στέγη, η οποία όμως δεν έχει ποτέ κατασκευαστεί. Στην πλευρά του κτιρίου που βρίσκεται το κλιμακοστάσιο, υπάρχει τμήμα του κτιρίου που δεν εφάπτεται με το όριο του οικοπέδου, αλλά απέχει 1,28 μ από αυτό. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1) Η πρώτη κατοικία (81 μ2) θεωρώ ότι είναι ήδη τακτοποιημένη και ότι δεν χρειάζονται περαιτέρω ενέργειες, σωστά;

2) Για τη δεύτερη κατοικία, θεωρώ ότι υπάρχει άδεια, οπότε η ρύθμιση θα γίνει:

α) υπολογίζοντας για την επιφάνεια του τμήματος της κατοικίας που βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας (24 μ2) υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης με ή χωρίς συντελεστή δ ή προκηπίου;

β) Η υπόλοιπη επιφάνεια της διαφοράς των δύο περιγραμμάτων (αυτό της άδειας σε σχέση με αυτό της πραγματικότητας (31 μ2)) που βρίσκεται εκτός ζώνης παραλίας θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, και μέρος αυτής της επιφάνειας του κτιρίου (περί τα 6 μ2) που βρίσκεται εντός 2,5 μ από το όριο του οικοπέδου θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή δ;

γ) Μπορώ να θεωρήσω την περίπτωση εντός οικισμού με βάση τα τότε ισχύοντα (όροι δόμησης της άδειας του 1994) δεχόμενος όμως τον χρόνο κατασκευής του κτιρίου να είναι το 1985;

3) Στην περίπτωση που θα ζητηθεί βεβαίωση για μεταβίβαση, μήπως μπορεί να υπάρξει μελλοντικό πρόβλημα για το μηχανικό (μιας και η άδεια έχει εύαλота σημεία, δεν έχει όμως μέχρι σήμερα ανακληθεί ή ακυρωθεί;). Μήπως παίρνοντας μια σχετική υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη για γνώση του περί των αναληθών στοιχείων της άδειας και πιθανό επανυπολογισμό προστίμου σε περίπτωση ανάκλησής της με τους όρους που θα ισχύουν στο μέλλον καλύπτομαι;

4) Θα μπορούσα εναλλακτικά να θεωρήσω (σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και αφού μου δώσει μια σχετική του δήλωση συναίνεσης) ότι όλη η δεύτερη κατοικία είναι αυθαίρετη χωρίς άδεια και εκτός οικισμού (με συνεπακόλουθο το μεγαλύτερο πρόστιμο), οπότε η βεβαίωση που θα δοθεί δεν θα εμπεριέχει κινδύνους;

Θα επαναλάβουμε για ακόμη μια φορά ότι ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Δείτε Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308, **1759**

1) Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1749 αγνοώντας το εδάφιο που αναφέρεται σε ολοκλήρωση της Γ φάσης καθότι το ακίνητο της περίπτωσης σας είναι εκτός σχεδίου.

2) Σύμφωνα με την περ. η της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της ζώνης παραλίας με εξαίρεση τις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση **και** οι αυθαίρετες κατασκευές προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998, χωρίς να έχει συντελεστεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.1/09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια σύμφωνα με το αρθ. 11 του ν.2882/01. Αλλά με βάση την Εγκ.5/11 εάν οι ενδιαφερόμενοι δεν επικαλούνται την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, αλλά την αποδέχονται και δεν περιλαμβάνουν την επιφάνεια της παραλίας στο ακίνητό τους, τότε δεν απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας και δεν κωλύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτονόητο είναι ότι οι υπολογισμοί για την επιτρεπόμενη δόμηση καθώς και η τοποθέτηση των κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων θα γίνεται επί του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου.

Επομένως εάν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση (η αυθαίρετη κατασκευή προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης παραλίας) και ο ιδιοκτήτης επικαλείται την αυτοδίκαιη ανάκληση της μπορεί να γίνει υπαγωγή. Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν θα αποζημιωθούν.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θα πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εάν από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. Εάν κάτι τέτοιο δεν ισχύει θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Από την περιγραφή των ερωτημάτων σας θεωρούμε ότι μεταξύ των δύο περιγραμμάτων υπάρχουν κοινές περιοχές άρα ορθώς θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Θεωρώντας ότι είναι δυνατή η υπαγωγή σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, τότε:

α) λόγω του ότι έχει αρθεί αυτοδίκαια ο καθορισμός της ζώνης παραλίας, για την επιφάνεια του τμήματος της κατοικίας που βρίσκεται εντός αυτής σύμφωνα με την αρχική χάραξη δεν χρειάζεται να επιλεγεί η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή προκηπίου. Δείτε και Ε/Α 639

β) όπως ακριβώς τα περιγράφεται

γ) Προφανώς και ο χρόνος παλαιότητας είναι το έτος 1985 και όχι αυτός της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της εύρεσης της κατηγορίας αυθαιρέτων θεωρούμε ότι πρέπει να ληφθούν οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα δηλαδή για εκτός σχεδίου δόμηση.

3) 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... Εάν θεωρείτε ότι πρέπει να λάβετε μια τέτοια Υ.Δ. μπορείτε να την ζητήσετε από τον ιδιοκτήτη.

4) Η άποψή μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του δευτέρου κτίσματος ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και να προβείτε σε μια τέτοια ενέργεια θα πρέπει να σταθμιστούν όλα τα δεδομένα. Δεν είναι απαραίτητο σε αυτή την περίπτωση να επιλεγεί η μη ύπαρξη άδειας εάν σύμφωνα με το Παράρτημα Α μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

**1777. Σε περίπτωση στάσιμου οικισμού, όπου θεωρούμε τμήματα υφιστάμενα προ του 1983 ως νόμιμα και τακτοποιούμε μεταγενέστερες προσθήκες, στο σημείο του λογισμικού που συμπληρώνουμε οικοδομική άδεια, βάζουμε "όχι", εφόσον δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ή "ναι", επειδή θεωρούμε τα προϋφιστάμενα τμήματα ως νόμιμα; Και τα μεγέθη των υπερβάσεων τα συγκρίνουμε με τους όρους δόμησης της περιοχής ή με τα υφιστάμενα τμήματα;**

Να διευκρινίσουμε ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλέγεται το ΟΧΙ.

Τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2) ενώ για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Σε κάθε περίπτωση ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή το άρθρο 112 του ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 1746 και 1760

**1778. Σε στάσιμο οικισμό είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1975 για διώροφη οικοδομή με αδιαμόρφωτο ισόγειο. Στην πράξη κατασκευάστηκε η οικοδομή πριν το 1982 με χρήση κατοικίας στον Α' όροφο και αυθαίρετα διαμορφώθηκε το ισόγειο σε αποθήκη. Η διώροφη οικοδομή έγινε σε άλλη θέση από αυτή που προβλέπονταν σε απόσταση 1.80 μ από το όριο παραβιάζοντας την πολεοδομική διάταξη για 0.00 μ ή 2.50 μ απόσταση από τα πλάγια όρια. Στον Α' όροφο υπάρχουν μικρές αυθαίρετες κατασκευές. Εκτός από τα παραπάνω έχει κατασκευαστεί ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη πριν το 1982, μία αποθήκη 12.15 τ.μ κατηγορίας 3 το 1992 και ένα στέγαστρο το 2009. Σύμφωνα με το άρθρο 112 Ν.4495/2017 θα πρέπει να δηλωθούν μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983? Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές και η αλλαγή θέσης της διώροφης οικοδομής που συντελέστηκαν πριν το 1983 απλά θα καταγραφούν σε κατόψεις - τοπογραφικό?**

Ανατρέχοντας στην Ε/Α 1180 θα δείτε ότι η άποψή μας είναι ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη:

- i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
- ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4495/2017.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτών.

Εφόσον πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια για το διώροφο κτίριο και την αποθήκη και είναι όντως κατασκευασμένα πριν το 1982 εμπίπτουν στην υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017. Θα μπορούσαν να δηλωθούν ως κατηγορία 2 έτσι ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και συνεπώς να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα.

Για τις λοιπές κατασκευές μετά το 1983 και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο άρθρο 112 (Δείτε και Ε/Α 1746 & 1760) μπορούν και αυτές να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση. Διαφορετικά θα δηλωθούν με το γενικό κανόνα του νόμου. Σε κάθε περίπτωση είτε αποφασιστεί να ενταχθούν στο νόμο και οι κατασκευές πριν το 1982 είτε όχι θα πρέπει να αποτυπωθούν στα σχέδια.

**1779. Ακίνητο προ του 55 αρχικής επιφάνειας 40 τ.μ. το οποίο μεταγενέστερα μέρος του κατεδαφίστηκε και μέρος του ανακατασκευάστηκε. Σήμερα ή συνολική επιφάνεια (προ 55 και ανακατασκευασμένο) είναι 30 τ.μ. και έχει κατασκευαστεί και ένας ημιυπαίθριος. Η παλαιότητα αποδεικνύεται από το Ε9 όπου αναφέρεται χρόνος κατασκευής 1917.**

**Τις εργασίες κατεδάφισης και ανακατασκευής τις δηλώνουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό μιας και δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Σε τι κατηγορία θα ενταχθεί;**

Το ερώτημα είναι λεπτό. Αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Υπάρχει η άποψη με την οποία συμφωνούμε, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προ του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

Από το ερώτημά σας θεωρούμε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες και επομένως το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55. Για αυτό και θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια.. Δείτε και Ε/Α 568, 718, 729, 771, 850, 925

**1780. Άρθρο 88 παρ. 1,β - Οι περαιωμένες δηλώσεις του ν.3843 που δε παραβιάζουν τα ποσοστά 40-40-20 και το προκηπιο παίρνουν αυτόματα την εξαίρεση από κατεδάφιση, όμοια δλδ με ό,τι ισχύει για την κατ.4.**

**Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται επιφάνειες όπως περιγράφεται στην κατ. 4, άρθρο 96?**

**Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.**

Το άρθρο 88 παρ. 1 περ. β αναφέρει:

*«Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.*

*Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και :*

*αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,*

*ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για τη νορμιστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»*

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι για τον έλεγχο του 40-40-20 συμπεριλαμβάνονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί του ακινήτου χωρίς τις εξαιρέσεις αναφέρονται για την κατηγορία 4. Επίσης, σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους 100 ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο τύπος αυθαίρεσίας «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαίρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων.

**1781. Θα ήθελα να γνωρίζω την διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσω για τη ρύθμιση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο Ν.3843/2010 και δεν έχει αποπληρώσει το υπόλοιπο του προστίμου που του είχε επιβληθεί. Σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4495/2017: 2.Περίπτωση 2 Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010,για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης. Επομένως θα πρέπει πρώτα να εξοφληθεί το πρόστιμο που είχε επιβληθεί και στη συνέχεια να γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/2017 με υποβολή των παραστατικών αποπληρωμής ? ή Γίνεται υπαγωγή στο Ν.4495/2017 και απλά καταχωρούνται οι πληρωμές που έχουν ήδη γίνει?**

Το αρχικό κείμενο της παρ. 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 με ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 3/11/2017 ανέφερε:

*«Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης.»*

Επομένως η προθεσμία για την πληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του προστίμου ήταν μέχρι 3/5/2018.

Στην συνέχεια με το ν.4546/2018 με ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 12/6/2018 τροποποιήθηκε το παραπάνω άρθρο ως εξής:

*«Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφ' άπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»*

Επειδή η τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 88 έχει γίνει σε χρόνο (12/6/2018) κατά τον οποίο η αρχική καταληκτική ημερομηνία (3/5/2018) για την δυνατότητα πληρωμής του υπολειπόμενου ποσού του προστίμου για τις υπαγωγές στο ν.3843/2010 είχε παρέλθει, θεωρούμε ότι με την τροποποίηση του ν.4546/2018 η νέα πλέον καταληκτική ημερομηνία είναι η 12/12/2018.

Επομένως οι επιλογές σας είναι δύο:

α) είτε αποπληρώνεται το υπόλοιπο του προστίμου της υπαγωγής στο ν.3843/2010 και περαιώνεται την δήλωση. Σε αυτή την περίπτωση θα συνιστούσαμε την εκ των προτέρων συνεννόηση με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. λόγω διαφορετικής ερμηνείας που δίνετε από την κάθε υπηρεσία.

β) είτε δηλώνεται ξανά την αυθαίρετη κατασκευή στο ν.4495/2017 και καταχωρείτε τις ήδη πραγματοποιηθείσες πληρωμές προς συμψηφισμό.

Προφανώς για την τελική επιλογή θα πρέπει να σταθμιστεί ο οικονομικός παράγοντας αλλά και η δυνατότητα οριστικής εξαιρέσης από την κατεδάφιση. Δείτε Ε/Α 1780

**1782. Σε Ο.Ι. εκτός σχεδίου (διώροφη μεζονέτα σε συγκρότημα) έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ισογείου από γκαράζ σε Κ.Χ. χρήσης με τον ν.3843 και έχει περαιωθεί η διαδικασία. Η κατοικία θα υπαχθεί στον υπάρχοντα νόμο για άλλες παραβάσεις. Αυτό που θέλω να ρωτήσω είναι, τα τετραγωνικά του ισογείου πρέπει να τα βάλω σε κάποιο φύλλο καταγραφής και να αφαιρέσω το πρόστιμο που πλήρωσαν ή μπορώ απλά να το περιγράψω στη Τ.Ε. χωρίς όμως να μουν αυτά τα τετραγωνικά στη δήλωση του ν.4495;**

Από την στιγμή που η δήλωση του ν.3843/2010 έχει περαιωθεί και δεν επιθυμείτε τον συμψηφισμό, ο οποίος προϋποθέτει την δήλωση ξανά της αλλαγής χρήσης του ισογείου από γκαράζ σε Κ.Χ., είτε την δυνατότητα οριστικής εξαιρέσης από την κατεδάφιση (άρθρο 88 παρ. 1 περ. β – Δείτε και Ε/Α 1780), αρκεί απλά η περιγραφή της στην Τ.Ε. και η ανάρτηση αντιγράφου της στα αρχεία της δήλωσής του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στον τύπο «Έγγραφο ρύθμισης με προηγούμενους νόμους (Ν.1337/83, Ν.3843/10 κλπ)».



**1783. Τζάκι σε διαμέρισμα του Γ Ορόφου, Τετραωρόφου οικοδομής κατασκευής του έτους 2001, που υφίσταται από την κατασκευή της οικοδομής αλλά δεν υπάρχει στα σχέδια της οικοδομής και η καμινάδα του διέρχεται από το αντίστοιχο διαμέρισμα του Δ Ορόφου μπορεί να ενταχθεί στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών;**

Δυστυχώς η παραπάνω κατασκευή δεν εμπίπτει στην παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017η οποία αναφέρει ότι:

*«Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

*α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή*

*β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»*

Επομένως, σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών της οικοδομής αλλά και των συνιδιοκτητών του διαμερίσματος του Δ ορόφου.

**1784. Θα ήθελα να ρωτήσω για τα δικαιολογητικά και τις μελέτες που απαιτούνται για την Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 107 του Ν.4495/17 καθώς και αν οι επισυναπτόμενες μελέτες πρέπει να έχουν την ηλεκτρονική υπογραφή.**

Στο άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΠΓ/48123/6983 (ΦΕΚ-3136/Δ/31.07.2018) απόφαση με θέμα «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017» αναφέρετε ότι:

*«Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία του άρθρου 2 του παρόντος και υάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών.*

*Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ.5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαίρετου.»*

Στο άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης αναφέρει ότι πρέπει να εισαχθούν στο σύστημα τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 συνδυαστικά με τα δικαιολογητικά του άρθρου 35 για τις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας.

Από τα παραπάνω συνεπάγεται ότι πέρα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017 απαιτείται επιπλέον ότι προβλέπεται και για μια νέα οικοδομική άδεια.

Σχετικά με την απαίτηση ηλεκτρονικής υπογραφής και σύμφωνα με το [Εγχειρίδιο χρήσης μηχανικών](#) στην σελίδα 37 αναφέρετε ότι «Εναλλακτικά, και μέχρι να γίνει υποχρεωτική η χρήση της ψηφιακής υπογραφής σε όλα τα έγγραφα (όπου απαιτείται), τα αρχεία θα μπορούν να υπογράφονται είτε ψηφιακά, είτε με ενσωματωμένη εικόνα την σφραγίδα και την υπογραφή των αντίστοιχων μελών της Ομάδας του Έργου». Η γνώμη μας είναι να υπογράφονται ηλεκτρονικά τα επισυναπτόμενα αρχεία όπου είναι απαραίτητο, κυρίως για την δική μας κατοχύρωση ως μηχανικοί. Έτσι αποφεύγουμε και περιπτώσεις τυχόν τροποποιήσεων των αρχείων από τρίτους.

**1785. Σε αγροτεμάχιο 10στρεμμάτων οικοδομήθηκε νόμιμα χώρος 36τ.μ. για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες μικρής κτηνοτροφικής μονάδας. Έπειτα πριν το 2004, έγινε αυθαίρετη μεταλλοκατασκευή 73τ.μ., προσθήκη κατ' επέκταση του προηγούμενου χώρου λόγω των απαιτήσεων που δημιουργήθηκαν. Μετά το 2010 έπαψε να λειτουργεί. Υπάρχει περίπτωση μειωτικού συντελεστή στον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου?**

Από την στιγμή που έχει πάψει να λειτουργεί η μονάδα θεωρούμε ότι δεν δύναται να υπαχθεί στο άρθρο 120 του ν.4495/2017 και να καταβληθεί μόνο παράβολο 300 ευρώ. Δεν προβλέπεται κάποιου άλλου είδους μείωση του ειδικού προστίμου για κτηνοτροφική μονάδα.

Στο είδος χρήσης θα επιλεγεί υπηρεσίες αφού η κτηνοτροφική μονάδα δεν εμπίπτει στην περίπτωση 3<sup>ε</sup> του Παραρτήματος Α αφού δεν αποτελεί παραγωγική μονάδα (βιοτεχνία-βιομηχανία) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.

1786. Σύμφωνα με τον Ν.4495/17 (άρθρο 99) η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβληθεί μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής του ακινήτου (για Κατηγορία σπουδαιότητας Σ2). Στην συνέχεια, με την υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ Β'/1643/11-5-2018) καθορίστηκαν οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της μελέτης στατικής επάρκειας στα ρυθμιζόμενα ακίνητα. Εκεί λοιπόν, στο άρθρο 3 αναφέρει για το τελικό συμπέρασμα της έκθεσης αποτίμησης φέρουσας ικανότητας ότι "το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει την βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων". Φαντάζομαι ότι αυτό το "συνοδεύει την βεβαίωση μηχανικού" αφορά κάθε μεταβίβαση που γίνεται από όταν θα έχει γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας και άρα, εφόσον αυτή δεν έχει γίνει ακόμα δεν είναι απαιτητή και μέχρι το διάστημα των 5 ετών. Έτσι θεώρησα ότι θα αρκούσε να δώσω βεβαίωση ότι "όπως έχω δικαίωμα δεν έχω ακόμα κάνει την μελέτη στατικής επάρκειας και θα την κάνω εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Ωστόσο η συμβολαιογράφος, και με το δίκιο της έτσι όπως είναι γραμμένος ο νόμος, μου λέει ότι εκείνη διαβάσει ότι το τελικό συμπέρασμα πρέπει να συνοδεύει την βεβαίωση σε "κάθε μεταβίβαση", άρα και στην τωρινή κι οπότε ζητάει να γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας άμεσα κι όχι εντός της προθεσμίας των 5 ετών. Υπάρχει μήπως κάποια Εγκύκλιος - Διευκρίνιση που να έχει βγει και να ξεκαθαρίζει το συγκεκριμένο θέμα. Γιατί το λογικό (φαντάζομαι) είναι να ισχύει η προθεσμία των 5 ετών για να γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας, ωστόσο κι η συμβολαιογράφος, όντας απολύτως τυπική στο τι αναφέρει η Υπουργική Απόφαση χρειάζεται κάποιο επίσημο έγγραφο που να την καλύπτει, για να μην τη ζητήσει να συνοδεύει την βεβαίωση για το συμβόλαιο.

Η απάντηση στο ερώτημά σας βρίσκεται στην παρ. 6 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 απόφασης (ΦΕΚ-3976/Β/14.11.2017) «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν. 4495/2017», όπου αναφέρει:

*«Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. 4 του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 σχετικά με την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, γίνεται ειδική μνεία σε κάθε βεβαίωση οριστικής υπαγωγής καθώς και σε κάθε βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, καθώς και στη βεβαίωση της παρ. 2 (περ. γ) του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 για μεταβίβαση.*

*Η αναφορά επί της βεβαιώσεως για την υποβολή ή μη μελέτης στατικής επάρκειας καταχωρείται από τον εξουσιοδοτούμενο Μηχανικό στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει την έκδοση της βεβαίωσης της παρ. 2 (περ. γ) του άρθρου 83 του ν. 4495/2017. Σε κάθε περίπτωση εφόσον δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας, αναφέρεται ρητά ότι η μελέτη στατικής επάρκειας πρέπει να υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις κείμενες διατάξεις.»*

1787. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας που στην Ο.Α. φαίνεται ημιυπόγειος όροφος ενώ στην πραγματικότητα έγινε όλος ισόγειος (όχι ξεμπάζωμα), έχω υπέρβαση ύψους 1,5 μ. Αυτή η υπόθεση είναι ν.4178. Δεν έχω υ.δ. στο διαμέρισμα. Για την εύρεση κατηγορίας και συντελεστών πως θα υπολογίσω την υ.υ. Το 1,5 μ προς το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής που ισχύει σήμερα (όλου του κτιρίου;) Έχω και στέγη οπότε το επιτρεπόμενο ύψος είναι το προσαυξημένο, τελικό ύψος με στέγη;

Από την στιγμή που δεν υπάρχει Υπέρβαση Δόμησης στο αντίστοιχο πεδίο του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Χωρίς υπέρβαση» και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το υπολογισθέν ποσοστό, έτσι ώστε σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4178/2013 να χρησιμοποιηθεί είτε ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους <20% ή διαφορετικά ο συντελεστής 0,40 για υπέρβαση >20% (παρ. 1 αρθ. 19).

Για τον υπολογισμό της κατηγορία υπέρβασης (4 ή 5) θα υπολογισθεί ο λόγος «υπέρβαση ύψους / εγκεκριμένο ύψος κτιρίου με βάση την άδεια» για να διαπιστωθεί εάν υπερβαίνει ή όχι το 20%. Ενώ για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης θα υπολογισθεί ο λόγος «υπέρβαση ύψους / μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής» για να διαπιστωθεί εάν υπερβαίνει ή όχι το 20% και πάλι. Και στις δύο περιπτώσεις στον παρονομαστή δεν θα ληφθεί το ύψος της στέγης.

1788. Έχω περίπτωση κτηρίου αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, 1ο όροφο, 2ο όροφο και έναν 3ο όροφο σε εσοχή με οροφδιαμερίσματα κατοικιών σε κάθε όροφο. Το υπόγειο, το ισόγειο και ο 1ος όροφος έχουν νομιμοποιηθεί με τον Ν.1337/83 (Γ' Φάση), ενώ με τον Ν4014/11 τακτοποιήθηκαν με τρεις διαφορετικές δηλώσεις ο 2ος και ο 3ος όροφος της εσοχής καθώς και ένα τμήμα αλλαγής χρήσης του υπογείου σε κατοικία.

Η διαδικασία του Ν4014 έχει περαιωθεί καθώς το 100% των προστίμων έχει πληρωθεί και έχουν ανέβει όλα τα αρχεία στο σύστημα για όλες τις δηλώσεις.

Τώρα θέλω να κάνω υπαγωγή στον 4495 για το ισόγειο και τον 1ο όροφο, ενώ θέλω να διορθώσω κάποια πράγματα στις δηλώσεις του 4014 και να εκδώσω βεβαιώσεις για όλες τις ιδιοκτησίες. Η οικοδομή είναι οικογενειακή με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών για όλους τους ορόφους εκτός του 3ου ορόφου ο οποίος δεν αναφέρεται στην σύσταση παρά μόνο ως "δικαίωμα αέρα".

Οι ιδιοκτήτες δεν είναι οι ίδιοι σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία (αλλού γονείς, αλλού το κάθε παιδί).

Ερωτήματα:

1) Μπορώ να κάνω μία ενιαία δήλωση για όλη την οικοδομή σύμφωνα με το αρ.99α του 4495;

2) Αν ναι, μπορώ να αφαιρέσω τα πρόστιμα που έχουν πληρωθεί από τις δηλώσεις του 4014;

3) Με τις δηλώσεις του 4014 που δεν θα έχουν μεταφερθεί υπάρχει κάποιο πρόβλημα;

Σύμφωνα με το άρθρο 99 σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγή χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Δυστυχώς όμως δεν είναι επιτρεπτός ο συμψηφισμός του προστίμου σε αυτή την περίπτωση όπως έχουμε αναλύσει στην Ε/Α 1688. Επομένως η μόνη λύση είναι η μεταφορά της κάθε μία δήλωσης στο ν.4178/2013 και από εκεί στο ν.4495/2017 ώστε να μπορέσει να τροποποιηθεί.

Όσο αφορά το 3<sup>ο</sup> ερώτημά σας, σύμφωνα με την υποπερίπτωση ββ της περίπτωσης γ της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 «οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα.». Διαδικασία που ακόμα ΔΕΝ έχει γίνει (αυτόματα).

Η γνώμη μας είναι βάσει και των αποφάσεων του ΣτΕ περί συνταγματικότητας του ν.4014/2011 πως η καλύτερη λύση είναι η μεταφορά των ολοκληρωμένων με το ν.4014/2011 δηλώσεων στον ν.4495/2017.

1789. Τι έννοια έχει ο "αυτοτελής/ανεξάρτητος χώρος" όπως αναφέρεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 100 και στις διευκρινήσεις για τους συντελεστές τετραγωνιδίων του παραρτήματος Α του ν. 4495/2018; Είναι μόνο χώρος που συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο; Στο παράρτημα Α δεν αναφέρει κάτι για "υπερκείμενο όροφο". Για παράδειγμα, μια αυθαίρετη επέκταση αποθήκης ή λεβητοστασίου έξω από το νόμιμο περίγραμμα του υπογείου η οποία είναι ενιαία με το τμήμα εντός περιγράμματος ή επικοινωνεί μέσω πόρτας με το τμήμα αυτό (δηλαδή και στις δύο περιπτώσεις λειτουργικά εξαρτώμενη) δεν δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,3;

Για τον ορισμό του αυτοτελή χώρου δείτε Ε/Α 1659.

Σχετικά με το ερώτημά σας, μια αυθαίρετη επέκταση αποθήκης ή λεβητοστασίου έξω από το νόμιμο περίγραμμα του υπογείου, η οποία είναι ενιαία με το τμήμα εντός του περιγράμματος ή επικοινωνεί μέσω πόρτας με το τμήμα αυτό, δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,30 μόνο στην περίπτωση που ο υπόγειο όροφος συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Η λειτουργική αυτή σύνδεση μπορεί να είναι είτε στο νομίμως υφιστάμενο τμήμα είτε στο αυθαίρετο. Διαφορετικά, θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 διότι η υπόγεια στάθμη αποτελεί αυτοτελή χώρο.

1790. Διώροφο κτίριο, εντός οικισμού, κατασκευάστηκε με ΟΑ του 1983 μικρότερο και σε άλλη θέση, χωρίς να παραβιάζονται οι Όροι Δόμησης (ύψος, Δ=2,5 μ κλπ). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ΟΑ η δόμηση των δύο ορόφων ήταν 250 μ2, αλλά κατασκευάστηκαν 190 μ2 (ισόγειο 100 μ2, όροφος 90 μ2). Εμβαδόν οικοπέδου 300 μ2. Στο ακίνητο, σε σχέση με την ΟΑ, εκτός από το ότι έγινε μικρότερο, δεν κατασκευάστηκε η στέγη που προβλεπόταν (έχει ταράτσα), κατασκευάστηκε εξωτερική σκάλα, δεν υλοποιήθηκαν όλοι οι εξώστες, κατασκευάστηκαν ξύλινα στέγαστρα με επένδυση κεραμίδια πάνω από τους εξώστες του ορόφου, καθώς και στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με την όψη της εισόδου του ισογείου.

Ο ιδιοκτήτης έκλεισε ημιυπαίθριο στον όροφο 10 μ2 και κατασκεύασε αποθήκες 8 μ2, σε επαφή με το όριο στον ακάλυπτο, μετά τον Ιούλιο 2011. Επίσης η εξωτερική σκάλα, τα ξύλινα στέγαστρα με επένδυση κεραμίδια πάνω από τους εξώστες του ορόφου, καθώς και το στέγαστρο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με την όψη της εισόδου του ισογείου κατασκευάστηκαν μετά τον Ιούλιο 2011.

Σύμφωνα με το Άρθρο 94/4495, κατά την γνώμη μου, νομιμοποιούνται με έκδοση νέας ΟΑ.

1. Θα γίνει υπαγωγή στον Ν. 4495 πχ για την μη κατασκευή στέγης κλπ? Ποια είναι η διαδικασία?
2. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να πάει στην Πολεοδομία για να δηλώσει τις παραβάσεις που έγιναν μετά τον Ιούλιο 2011? Ποια είναι η διαδικασία?
3. Μπορεί η παραπάνω περίπτωση να υπάγεται στις διατάξεις το Άρθρο 94/ Παρ. 4 (πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81)? Σε ποια κατηγορία της παραγράφου 3 του άρθρου 81 αντιστοιχεί?
4. Εάν ναι, και βγει Άδεια Νομιμοποίησης το πρόστιμο θα είναι 200 ευρώ σύμφωνα με το περιεχόμενο της τελευταίας παραγράφου του Άρθρου 94/ Παρ. 4, δηλαδή:

«Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»

Η μη κατασκευή της στέγης ΔΕΝ τακτοποιείται με το ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 271

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν κατασκευαστεί μετά τον Ιούλιο του 2011 είναι αδύνατη η υπαγωγή στο άρθρο 106 παρ.1 του ν.4495/2017 ώστε να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης με την καταβολή μόνο του παραβόλου της περίπτωσης ι του άρθρου 99 ώστε να μην επιβληθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης.

Σύμφωνα με την παρ. ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017 «Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.»

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του ΝΟΚ «Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου.»

Σύμφωνα με την παρ. 6 της Εγκ-6638/1/12 κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του αρθ. 22, του ν.1577/85, όπως ισχύει, εφαρμόζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης του αρθ. 94 του ν.4495/2017. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, άρχισε η ανέγερσης της κατασκευής έως την έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης. Η διαδικασία θα κινηθεί κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 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 τίθενται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,
- β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,
- γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,
- δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),
- ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,
- στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,
- 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.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω θεωρούμε ότι:

- δεν είναι δυνατή η θεώρηση ως πολεοδομικής παράβασης της μικρότερης κατασκευής του κτιρίου,επειδή η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος) είναι μεγαλύτερη σε ποσοστό από το 10%, καθώς και η μετακίνησή του σε άλλη θέση.
- Η κατασκευή της εξωτερικής σκάλας δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση.
- Οι κατασκευές με επικάλυψη από κεραμίδια εάν δύναται να θεωρηθούν ως στέγαστρα και εμπίπτουν στην περ. λα του άρθρου 29 της παρ. 2 μπορούν να θεωρηθούν ως πολεοδομική παράβαση (περίπτωση ε).
- Οι αποθήκες επιφάνειας 8τ.μ. εφόσον και το μέσο ύψος τους είναι έως 2,50 μέτρα μπορούν να θεωρηθούν ως πολεοδομική παράβαση (περίπτωση ζ).

Σύμφωνα με την παρ. 3β του άρθρου 94 του ν.4495/2017 «Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαίρετου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»

Σύμφωνα με την παρ. 4 «Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»

Η γνώμη μας είναι ότι, αφού ελέγξετε και σιγουρευτείτε ότι όντως μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, τότε να γίνει υπαγωγή στο άρθρο 106 παρ. 1 α και την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ, ώστε να αποφευχθεί τυχόν υπολογισμός προστίμου ανέγερσης και διατήρησης λόγω κατασκευής του κτιρίου σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια και με μικρότερες διαστάσεις. Το κτίριο είναι κατασκευασμένο πριν τον Ιούλιο του 2011. Για όλες τι άλλες κατασκευές που δεν δύναται να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παραβάσειςθα καταβληθεί το 20% του προστίμου ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης έως την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης. Τέλος, για όσες κατασκευές δύναται να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παραβάσεις θα καταβληθεί μόνο το ποσό των 200 ευρώ.

Σε περίπτωση που κάποια από της αυθαίρετες κατασκευές δεν δύναται να νομιμοποιηθεί θα πρέπει να κατεδαφιστεί. Σε αυτή την περίπτωση το πρόστιμο είναι 500 ευρώ σύμφωνα με την παρ. 3<sup>α</sup> του άρθρου 94.

Επισημαίνουμε, ότι η άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 36 του ν.4495/2017 εμπίπτει στην κατηγορία 2 (περ.β).

**1791.** Έχω δύο δηλώσεις που είναι στο στάδιο ΑΡΧΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ του Ν.4178/2013 (Η μία από μεταφορά περαιωμένης δήλωσης από τον ν 4014/2011 στο Ν 4178/2013 δεν έχει πληρωθεί το παράβολο των 15 ευρώ και η δεύτερη του Ν.4178/2013 ΔΙΟΤΙ πληρώθηκε μόνο το αρχικό ποσό Ένταξης στον Ν.4178/2013. Η ΕΡΩΤΗΣΗ είναι αν μπορεί να ολοκληρωθεί τώρα η διαδικασία με τα προβλεπόμενα με το Ν.4178/2013, η θα πρέπει να μεταφερθούν στο Ν 4495/2017;

Έπειτα και από τη νέα 6μηνη παράταση που δόθηκε από το Υπουργείο για την προθεσμία ολοκλήρωσης των δηλώσεων του Ν.4178/2013 (πλέον έως 03/05/2019) μπορείτε να ολοκληρώσετε και τις δύο δηλώσεις με τις διατάξεις του ν.4178/2013 καταβάλλοντας τα υπολειπόμενα ποσά.

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2254/05.09.2013 (ΦΕΚ.2184/Β) απόφαση και συγκεκριμένα τις παρ. 4 & 5 του άρθρου 3:

«4. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από ανωτέρων προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 21 του ν.4178/2013. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού η του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης.

5. Προσαυξήσεις που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.»

Η παρ. 4 του άρθρου 21 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι «Μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του εξαμήνου εξοφλείται το συνολικό ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του εξαμήνου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του συνολικού ποσού του εξαμήνου τότε το ανεξόφλητο ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.»

Μέχρι στιγμή δεν έχουν αναφερθεί περιπτώσεις επιβολής προσαύξησης για ληξιπρόθεσμες πληρωμές.

Δυνατότητα μεταφοράς στον ν.4495/17 έχουν οι δηλώσεις του ν.4178/13, ανεξαρτήτως κατάστασης στην οποία βρίσκονται (Αρχική υποβολή, Υπαγωγή, Οριστική υπαγωγή), αρκεί να έχουν εξοφλημένο παράβολο, όπου προβλέπεται, και ποσοστό ανταπόδοσης. Δεν μεταφέρονται δηλώσεις σε Επεξεργασία και Αρχική υποβολή με ανεξόφλητο παράβολο.

**1792.** Οικοδομική άδεια του 1983 (οικισμός προ 1923) για ανέγερση κατοικίας 150 τ.μ. δεν κατασκευάστηκε ως κατοικία αλλά λειτουργούσε από την ολοκλήρωσή της έως το 2013 ως κατάστημα (σήμερα παραμένει σε μη λειτουργία λόγω μη ενοικίασης). Το 1994 εκδίδεται νέα άδεια (οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων) για προσθήκη κατ' επέκταση στην οποία ο υπάρχον χώρος των 150 τ.μ. εμφανίζεται στην κάτοψη ως κατάστημα, χωρίς όμως να αναφέρεται κάποια αλλαγή χρήσης. Επιπλέον υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές όπως μια προσθήκη ισόγειο αποθήκης που εντάσσεται στην κατηγορία 3 και μία προσθήκη στεγάστρου στατικά εξαρτημένο στην μία πλευρά του από το υπάρχον κτίριο των 150 τ.μ.

1. Κατά την υπαγωγή στον Ν.4495/2017 θα πρέπει να εντάξω και την αλλαγή χρήσης των 150 τ.μ. ή επειδή εμφανίζονται στην άδεια του 1994 ως κατάστημα το θεωρώ σωστό?

2. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το στέγαστρο? (βρίσκεται στην πίσω πλευρά του καταστήματος και στεγάζει αγροτικά μηχανήματα και μηχανήματα έργου)

3. Μπορώ να εντάξω ως λοιπή παράβαση μαζί με το στέγαστρο και την αποθήκη, όπως στις διευκρινήσεις εγκυκλίου 4 άρθρου 9 Ν.4178/2013? Αν ναι στην περίπτωση αυτή θα απαιτείται ΜΣΕ και για την αποθήκη αφού και αυτή είναι στατικά εξαρτώμενη από το κτίριο των 150 τ.μ.?

1. Επειδή η αλλαγή χρήσης έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985 (αποδεδειγμένα), ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον η νέα χρήση (κατάστημα) είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή και εφόσον δεν παραβιάζεται πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Επειδή η κατοικία με βάση την οικοδομική άδεια έχει μετρήσει στο Σ.Δ. και έχει αποδεδειγμένα μετατραπεί σε κατάστημα πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 δεν είναι απαραίτητη η υπαγωγή στο ν.4495/2017. Δείτε και Ε/Α 652, 980, 1509, 1690

Πιθανόν και για τον παραπάνω λόγο να έχει δειχθεί στην άδεια του 1994 ως κατάσταση.

2. Με βάση τον Ε.Α.Κ. λόγω της στατικής εξάρτησης του στεγάστρου με το κτίριο, αυτό ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2. Για να απαλλάσσεται από την απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα πρέπει να εμπίπτει σε μία εκ των περιπτώσεων η, ι ή ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017

3. Δυστυχώς δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) ανάλογη πρόβλεψη όπως στο ν.4178/2013 με την εγκύκλιο 4 ώστε στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Επομένως με βάση το άρθρο 100 παρ. 5 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για παραβάσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96. Δείτε και Ε/Α 1567, 1730

Η αποθήκη ως κατηγορία 3 δεν απαιτεί υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας

**1793. α) Η κατασκευή πατώματος στο επίπεδο κάθε ορόφου μέσα σε φρεάτιο ανελκυστήρα στο οποίο δεν εγκαταστάθηκε ποτέ ανελκυστήρας για τη χρήση του χώρου που δημιουργήθηκε σε κάθε όροφο σαν αποθήκη πώς πρέπει να δηλωθεί σαν αυθαιρεσία;**

**Β) Πώς δηλώνεται φωταγωγός που καταργήθηκε και η επιφάνεια του στο επίπεδο του κάθε ορόφου μετά από κατασκευή πατώματος ενσωματώθηκε με γειτονικό διαμέρισμα; ( και στο υπόγειο με αποθήκη).**

Α) Ναι θα πρέπει να δηλωθεί σαν αυθαιρεσία. Σε περίπτωση που η επιφάνεια αυτή δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ. της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να δηλωθεί ως Υ.Δ κύριων χώρων. Εάν έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ. η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί και ως διαμερισμάτωση.

Β) Ίδια ακριβώς αντιμετώπιση με την ερώτηση Α.

Ακόμη και εάν η σύσταση δεν απεικονίζει την πραγματική κατάσταση, η συναίνεση για την υπαγωγή δεν απαιτείται πλέον με το ν.4495/2017 για τις δυο παραπάνω περιπτώσεις με βάση το άρθρο 98 και τις παρ. 5, 6, 7:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»