

1568. Έχει γίνει οριστική υπαγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας καταστήματος στον Ν.4178/13, (με πληρωμή εξαμηνιαίων δόσεων), σε κτίριο με επικρατούσα χρήση την κατοικία. Στο ΔΕΛΟΤΑ έχει εξεταστεί το κτήριο στο σύνολό του και είναι μεσαίας προτεραιότητας ελέγχου. Θέλοντας ο άλλος ιδιοκτήτης, που κατέχει την άλλη οριζόντια, να κάνει υπαγωγή στον ν.4495/17 θα πρέπει να προβεί σε στατική μελέτη. Αυτή θα γίνει στο σύνολο του κτηρίου δηλ. και του καταστήματος; Αν ναι, πώς θα υπάρξει συνεννόηση μεταξύ των ιδιοκτητών σε οικονομικό επίπεδο;

Η μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται για κάθε ανεξάρτητο κτίριο (σε περίπτωση που υπάρχουν π.χ. 2 κτίρια με αρμό). ΔΕ μπορούμε να προτείνουμε κάτι για την οικονομική συνεννόηση.

1569. Οικίσκος γεώτρησης με επιφάνεια $E < 3,00$ τ.μ. και ύψος $H < 2,50$ μ. που έχει κατασκευαστεί προ του 2004 (εως τότε δεν προβλεπόταν η έκδοση άδειας μικρής κλίμακας) θεωρείται νομίμως υφιστάμενο ή υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν.4495/17.

Να απαντήσουμε γενικά για να είναι και ένα στοιχείο ελέγχου:

Ότι έχει κατασκευαστεί και κατά τον χρόνο κατασκευής τους ΔΕΝ απαιτούνταν οποιαδήποτε άδεια, υφίσταται νόμιμα.

1570. Ποια μεγέθη συγκρίνουμε για την επιλογή της κατηγορίας της αυθαιρεσίας και του υπολογισμού του προστίμου; Συγκρίνοντας τα αυθαίρετα μεγέθη με αυτά της οικοδομικής άδειας στην πρώτη περίπτωση και με τα επιτρεπόμενα που ισχύουν στην περιοχή σήμερα στη δεύτερη;

Ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα στην περιοχή (άρθρο 100 παράγραφος 2)

Ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (άρθρο 96 παράγραφος δ αα και ββ)

1571. Η περίπτωση ιιε (αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της επιφάνειας του κτιρίου έως 5%) περιλαμβάνουν και το μέγεθος του ύψους;

Αναμένεται διευκρίνιση. Ο όρος «περίγραμμα» μας τα χαλάει λίγο...

1572. Ποια είναι τα δημόσια έγγραφα που απαιτούνται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής;

Κατά το άρθρο 5 του ν. 2690/1999 (ΚΔΔιαδ) δημόσια έγγραφα είναι: α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

1573. Για την αυθαιρεσία του μεγέθους του ύψους βάζουμε τα συνολικά μεγέθη των ορόφων του κτιρίου ή μπορούμε να υπολογίσουμε την υπέρβαση ύψους του κάθε ορόφου ξεχωριστά (περίπτωση ενός ιδιοκτήτη);

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Γνώμη μας είναι ότι η ΥΥ πρέπει να αντιμετωπίζεται ως «κοινόκτητη αυθαιρεσία»...

Η πραγματικότητα λέει ότι και στους 3 νόμους ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο...

Η Υ.Υ. ανά ιδιοκτησία έχει κάποια βάση όταν έχει «ψηλώσει» κάθε όροφος. Σε περίπτωση όμως θεμελίωσης όλου του κτιρίου σε άλλη στάθμη θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να αντιμετωπίζεται συνολικά.

1574. Σε αγροτεμάχιο υπάρχει διώροφο κτίριο προ του 1955 στο οποίο γίνει μια προσθήκη σκέπαστρου ημιυπαίθριου χώρου και ένα κουζινάκι 10 τ.μ. ύψους 2,80 μ.. Επίσης σε απόσταση από το κτίριο 40 μ. υπάρχει κοτέτσι 20 τ.μ. ύψους 2,20 μ. Θεωρώντας ότι έχουν κατασκευαστεί την ίδια χρονική περίοδο πώς υπολογίζεται το πρόστιμο; Ως έχων ο.α. και για τα δυο προφανώς, κ.χ. $10+20=30$ τ.μ. και 1 λ.π. (σκέπαστρο)

Συμφωνούμε με τον τρόπο προσέγγισης.

1575. Έχει καταργηθεί το ΔΕΛΟΤΑ όπως το γνωρίσαμε στο Ν. 4.178/2013; Δηλ. τώρα πια οι επιλογές μας είναι είτε μελέτη επάρκειας, είτε τεχνική έκθεση φέροντος οργανισμού είτε τίποτα (για τις κατηγορίες 1,2,3);

Ναι.

1576. Για τα κτήρια κατηγορίας 1,2 και για τις παραβάσεις κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε μελέτη στατικής επάρκειας , ούτε ΔΕΔΟΤΑ ούτε τεχνική έκθεση περιγραφής φέροντος κλπ. Συμφωνείτε;
Ναι.

1577. Με τι τιμές υπολογίζεται ο προϋπολογισμός των εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας; Είναι δυνατή η έκδοση πολλών ή τμηματικών εγκρίσεων για την ίδια εργασία (π.χ. στέγαστρα ή περίφραξη) σ' ένα ακίνητο;

Δεν υπάρχει αναφορά στον νόμο. Συνήθως χρησιμοποιείται το Παράρτημα Β... Θα πρέπει να διευκρινισθεί ΑΜΕΣΑ.

1578. Στο Ν.4178/13 οι ισόγειες αποθήκες έως 50 τ.μ. είχαν μειωτικό συντελεστή 0,50. Στο Ν.4495/17 δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόβλεψη. Συνεπώς, κατά τη μεταφορά δήλωσης, οι ιδιοκτήτες θα πληρώσουν μεγαλύτερο πρόστιμο;

Είναι όπως τα λέτε. Υπάρχει δέσμευση ότι θα αλλάξει.

1579. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε αυθαίρετο χώρο που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17; ΔΕΝ υπάρχει αναφορά στον νόμο.

1580. Ποιος αποζημιώνει τους ελεγκτές δόμησης για την αυτοψία του άρθρου 92, για τον έλεγχο των αυθαιρέτων κατηγορίας 5 του άρθρου 96 και για έλεγχο των δηλώσεων υπαγωγής του άρθρου 108;

Αναμένεται Υ.Α. που θα τα ξεκαθαρίζει...

1581. Οι υπόγειες αποθήκες σε κτίριο κατοικίας χωρίς σύσταση Ο.Ι., που δε συνδέονται με το ισόγειο κατοικίας, αλλά η πρόσβαση σε αυτές γίνεται με σκάλα από τον ακάλυπτο χώρο, θεωρούνται αυτοτελείς χώροι;

Κατά την περιγραφή σας, ναι.

1582. Πώς υπάγονται στο νόμο αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε δύο οικόπεδα, είτε του ίδιου ιδιοκτήτη είτε διαφορετικών;

Ο 4495 αφαίρεσε το προσύμφωνο από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης.

Γνώμη μας είναι ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίηση τους να γίνονται οι όποιες ενέργειες πώλησης ή/και ανταλλαγής.

1583. Πώς αντιμετωπίζονται οι πλέον της μίας αποθήκες επιφάνειας έως 15 τ.μ. και ύψους 2,50 μ.; Υπάγονται όλες στην Κατηγορία 3; Το ύψος της αποθήκης περιλαμβάνει και τη στέγη; Σε περίπτωση μονόριχτης στέγης, ως ύψος λαμβάνεται το μέσο ή το μέγιστο;

Περιλαμβάνεται και η στέγη. Ως ύψος θεωρείται το μέγιστο. Λαμβάνοντας υπόψη την εγκύκλιο για τον 4178, Διευκρινίζεται ότι στο εδάφιο αυτό υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες με συνολική επιφάνεια 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.

1584. Όσο αναφορά την μελέτη στατικής επάρκειας είναι απαραίτητο να υποβληθεί από τον ίδιο μηχανικό που έκανε την δήλωση στο σύστημα του ΤΕΕ ή μετά για την υποβολή της είναι υπόχρεος ο μηχανικός που διενήργησε την Μ.Σ.Ε;

Μία δήλωση μπορεί να έχει ομάδα μηχανικών, τα άτομα της οποίας μπορούν να αναλάβουν από κοινού ή κατά μόνους ή κατά άλλους συνδυασμούς την εκπόνηση οποιασδήποτε μελέτης απαιτείται για την ένταξη.

1585. Μπορώ να υπαγάγω αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που έγιναν μετά την 28.07.2011;
Όχι.

1586. Τι απαιτείται στις μισθώσεις

Από έγγραφο τίποτα.

Ο ιδιοκτήτης όμως είναι υποχρεωμένος να έχει τακτοποιημένο το ακίνητο του ΠΙΠΝ την μίσθωση.

1587. Πώς γίνεται η υπαγωγή ισόγειων βοηθητικών χώρων; Το λογισμικό του ΤΕΕ προς το παρόν επιτρέπει την υπαγωγή είτε κύριων χώρων είτε συγκεκριμένων βοηθητικών χώρων (κυρίως υπόγειων). Οι ισόγειοι αποθηκευτικοί χώροι ΔΕΝ διαφέρουν προς το παρόν από τους λοιπούς χώρους. Δείτε και την Ε/Α 1579.

1588. Πώς επιλέγεται η κατηγορία για τα κτίσματα προ του 1955, στα οποία έχουν γίνει αυθαίρετες προσθήκες μετά το 1983; Γίνεται έλεγχος με το νόμιμο περίγραμμα ή κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5;

Ότι είναι προ 1955 υφίσταται νόμιμα. Τα υπόλοιπα αναλόγως του ποσοστού των μεγεθών υπέρβασης. Αν ρωτάτε για το αν μετρούν τα μέτρα προ 1955 στον αριθμητή η γνώμη μας είναι ότι ΔΕΝ μετρούν.

1589. Άρθρο 98 παρ. 5 για την υπαγωγή πρέπει να ισχύουν ταυτόχρονα τα α & β της παρ. 5 η το ένα από αυτά;

Τα 1 από τα 2.

1590. Παρακαλώ την γνώμη σας σχετικά με το άρθρο 96 παρ γ. που αφορά Κατηγορία 3. Στο τέλος του άρθρου αναφέρεται "σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ.5 του άρθρου 100.." προκύπτει ότι όλες οι αποθήκες που έχουν μεγαλύτερες διαστάσεις από αυτές της παρ.ιβιβ μπορούν να υπολογιστούν με αναλυτικό. Αν δεν συμφωνείτε μπορείτε παρακαλώ να το αιτιολογήσετε;

ΔΕΝ έχετε άδικο... Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στον 4178 και «διορθώθηκε» μέσω εγκυκλίου... «Οι παραβάσεις των εδαφίων θ και ιγ, που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.»

1591. Μπορούν να μεταφερθούν στον Ν.4495/17 δηλώσεις του Ν.4178/13 που είχαν κάνει χρήση της παρ. 17 του άρθρου 23 για υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων αποκλειστικά κατοικίας σε περιοχές όπου απαγορεύεται η χρήση κατοικίας από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης στην περιοχή του ακινήτου;

ΔΕΝ έχουμε ακόμα ανακαλύψει στον νέο κείμενο να ισχύει η συγκεκριμένη εξαίρεση. Επομένως αν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του 4495... όχι.

1592. Πρόστιμο που καταβλήθηκε για αλλαγή χρήσης με το Ν.3843/10 μπορεί να συμψηφισθεί σήμερα εφόσον στη δήλωση υπαγωγής αυθαιρεσιών συμπεριληφθούν και οι χώροι αλλαγής χρήσης Φυσικά.