

1612. Σε οικόπεδο συνεταιρισμού έχει τοποθετηθεί (μετά την 1.1.1983) σιλό ελαιοπυρήνα με τον κοχλία του (αναβατήριο). Αγοράστηκε μεταχειρισμένο σε μειωμένη τιμή. Πρόκειται για σιδερένια σκάφη (υπερυψωμένη μέσω σιδερένιων δοκών) στην οποία καταλήγει ο κοχλίας. α) Θα το αντιμετωπίσουμε σαν Η/Χ και θα θεωρήσουμε ως κάλυψη την προβολή του περιγράμματος; β) Θα προσμετρήσει στην δόμηση; γ) Ο προϋπολογισμός του να γίνει αναλυτικά ή να χρησιμοποιηθεί το τίμημα της αγοράς που θα είναι μεγαλύτερο αυτού του αναλυτικού;

Προφανώς μιλάτε για τακτοποίηση της εγκατάστασης. Ο αναλυτικός είναι η καλύτερη λύση, χωρίς να μπειτε σε διαδικασίες δόμησης κάλυψης κ.λπ..

1613. Ημιυπαίθριος χώρος ελαιουργείου, ο οποίος στην οικοδ. άδεια έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη και δόμηση, κλείστηκε αμέσως μετά την παροχή ρεύματος το 2003, (αλλά εντός του 2003) και άλλαξε χρήση από βοηθητικός χώρος σε κύρια χρήση. Δεν υπάρχει επίσημο έγγραφο και ούτε βέβαια αεροφωτογραφία (γιατί είναι εσωτερικός). Σε ποια χρονολογική περίοδο θα υπαχθεί η αλλαγή χρήσης του. Στην περίοδο 1993-2003 ή στην 2004-28.7.2011;

Ο νόμος είναι σαφής.

Στο άρθρο 87 παράγραφος 1.γ αναφέρει ότι ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτήρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

1614. Ανοικτή τσιμεντένια δεξαμενή ελαιοπυρήνα εντός του εδάφους (μετά την 1.1.1983) α) Προσμετρά στην κάλυψη και στην δόμηση ή μόνο στην δόμηση; β) Υπάγεται στην κατηγορία 3 όπως και οι δεξαμενές νερού και οι δεξαμενές αποβλήτων;

Δεν είναι θέμα αν προσμετρά στην κάλυψη ή στην δόμηση αλλά ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Μία δεξαμενή υπολογίζεται με αναλυτικό. Το άρθρο 96 παράγραφος Γ.ζζ αναφέρει δεξαμενές νερού και αποχέτευσης όπως λέτε και εσείς. Κατά την γνώμη μας ΔΕ μπορεί να υπαχθεί στην ευνοϊκή (ως προς την εξαίρεση από την κατεδάφιση) κατηγορία 3.

1615. Έχω την εξής περίπτωση. Εκτός σχεδίου οικόπεδο 6000μ² με ΟΑ 1988 για κατοικία 40μ². Η κατοικία που χτίστηκε είναι 80μ². Επίσης κτίστηκε και ανεξάρτητη αγροτική αποθήκη 20μ². Η αποθήκη βρίσκεται εξ' ολοκλήρου μέσα στα 15 μ από το όριο του οικοπέδου, ενώ η κατοικία εκτός. Είναι σωστός ο παρακάτω συλλογισμός για την δήλωση; Κατοικία . 1 ΦΚ για υπέρβαση κάλυψης και δόμησης (<50%) 40 μ². Κατηγορία 4. Αποθήκη. 2 ΦΚ (μικρότερο και μεγαλύτερο του 20 % της πλάγιας απόστασης) για υπέρβαση κάλυψης και δόμησης (<50%) και πλάγια απόσταση Δ, 10 +10 μ² . Κατηγορία 4.Την αποθήκη θα την βάλω με μειωτικό ή ΚΧ; Η κατοικία θέλει ΜΣΕ έτσι δεν είναι;

Δε μπορούμε και δεν είναι στους στόχους της διαδικασίας να μπαίνουμε σε λογική υπολογισμών.

Για τη ΜΣΕ περιμένετε να δούμε την Υ.Α..

1616. Έστω αυθαίρετη διαμόρφωση αδιαμόρφωτου ισόγειου από αποθήκη σε κατοικία σε διώροφο κτήριο του οποίου ο α' όροφος είναι κατοικία. Δεν έχουμε στοιχεία για τον χρόνο διαμόρφωσης του ισόγειου σε κατοικία. Μπορώ να προχωρήσω σε υπαγωγή τεκμαίροντας ως χρόνο διαμόρφωσης την 01.01.2004 ή πρέπει να βρω στοιχεία; Σημειωτέον ότι η ΟΑ προέβλεπε αδιαμόρφωτο μεν ισόγειο αλλά με περιμετρικές τοιχοποιίες.

Δείτε την Ε/Α 1614

1617. Σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα ή κατοικία σε χώρο συνάθροισης κοινού, σε ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, η κατασκευή – του μοναδικού – w.c. στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με αναλυτικό ή ως υπέρβαση δόμησης;

Και οι 2 απόψεις έχουν τα επιχειρήματά τους.. Κατά τη γνώμη μας θα υπολογιστεί με αναλυτικό.

1618. Για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης, προσμετρώνται μόνο οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που παραβιάζουν την εγκεκριμένη κάλυψη ή και οι μη κλειστοί χώροι, όπως αυθαίρετοι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι;

Θα έπρεπε να υπάρχει ερμηνεία μέσω εγκυκλίου (που έχει καθυστερήσει πολύ). Η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του 4178 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι ΔΕ μετρούν.

1619. Αυθαίρετες κατασκευές έχουν υποβληθεί στο Ν4178/13 "προς έκδοση Ο.Α.". Επειδή έπρεπε άμεσα να γίνει μεταβίβαση, εξοφλήθηκε το 30% του προστίμου των κατασκευών με υποχρέωση στον νέο ιδιοκτήτη να υποβάλει άδεια. Η άδεια δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα. Συγχρόνως, τον 9ο/2016 λόγω πλημμύρας παρασύρθηκε αποθήκη που υπήρχε στο ακίνητο και είχε υποβληθεί προς νομιμοποίηση στο Ν4178. οπότε απαιτείται και τροποποίηση των φύλλων καταγραφής. Σήμερα κατά την μετάβαση στο Ν4495 εφόσον γίνουν οι προβλεπόμενες κατά τον παρόντα νόμο τροποποιήσεις και επανυπολογισμού των προστίμων, θα πρέπει να εκδοθεί η Ο.Α. εντός 2 ετών πλέον;

Μεταφορά δήλωσης σημαίνει ολοκλήρωση με τις νέες διατάξεις, ήτοι άρθρο 106

1620. Σε οικοδομική άδεια του 1972 για ισόγειο λυόμενο κτίριο, κατασκευάστηκε κτίριο με συμβατική κατασκευή. Επί πλέον λόγω κλίσης εδάφους κατασκευάστηκε επί πλέον επίπεδο υπόγειο από την πλευρά του δρόμου και ισόγειο από τον εσωτερικό ακάλυπτο. Σύμφωνα με το παράρτημα Α, θεωρώ ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για το σύνολο του κτιρίου, οπότε υπολογίζεται ως αυθαίρετο το κτίριο στο σύνολό του ή υπολογίζεται ως αυθαίρετο μόνο το επί πλέον επίπεδο και βάζω όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, μόνο για το αυθαίρετο τμήμα;

Η πρώτη σας προσέγγιση είναι η ορθή.

1621. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχουν 2 οικοδομές με κύρια χρήση καταστήματα, χτισμένες σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Η πρώτη διώροφη οικοδομή (ισόγειο κατάστημα, όροφος κατοικία, εξ ολοκλήρου αυθαίρετη) είναι κατασκευασμένη πριν το 1982 και ανήκει στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 για την οποία (Αρ. 96 παρ.β και Αρ. 99 παρ. η-αα) δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Η δεύτερη ισόγεια με υπόγειο οικοδομή είναι κατασκευασμένη το 1996 και απαιτείται σύμφωνα με το Νόμο μελέτη στατικής επάρκειας. Θα γίνει μία υπαγωγή για τα αυθαίρετα του οικοπέδου. Θα γίνει 1 μελέτη στατικής επάρκειας για την ισόγεια με υπόγειο οικοδομή και όχι για την διώροφη προ 1982; Τσεκάρω στην δήλωση το εικονίδιο για μελέτη στατικής επάρκειας;

Το περιγράφετε ορθά. Όλα αυτά θα τα περιγράψετε και στην τεχνική έκθεση που θα συνοδεύει τη δήλωση σας.

1622. Σύμφωνα με τον Ν.4495/2017 και το άρθρο 99, υποχρέωση εκπόνησης μελέτης Στατικής επάρκειας τίθεται και στην παρακάτω περίπτωση: «βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαίρετου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω έλεγχου». Και «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,» Απ' ότι καταλαβαίνω σύμφωνα με τα παραπάνω, για την συγκεκριμένη δήλωση θα πρέπει να πραγματοποιηθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Το ερώτημα μου πηγάζει από το γεγονός ότι η συγκεκριμένη ιδιοκτησία (Διαμέρισμα Γ ορόφου και χώρος στάθμευσης pilotis, ως παρακολούθημα του διαμερίσματος), αυτή τη στιγμή, μεταγενέστερα της δήλωσης στον Ν.4178/13, έχει πωληθεί σε νέο ιδιοκτήτη. Η υποχρέωση μου ως μηχανικός που συνέταξε την παραπάνω δήλωση του Ν.4178/13 είναι να ενημερώσω τον εντολέα μου (πρώην ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας) και είναι δική του ευθύνη να μεταφέρει την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας στον νυν ιδιοκτήτη; Και σε περίπτωση που αρνηθεί ο νέος ιδιοκτήτης να μπει σε αυτή την διαδικασία, λόγω είτε κόστους είτε μη-συνεννόησης με τους υπολοίπους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων της πολυκατοικίας (καθώς η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου), εγώ ως μηχανικός που συνέταξα τη δήλωση του Ν.4178/2013 πως είμαι καλυμμένη σε αυτή την περίπτωση;

Καταρχήν θα πρέπει να περιμένουμε την Υ.Α. που διευκρινίζει τα θέματα για την ΜΣΕ. Ως μηχανικοί έχουμε ολοκληρώσει δηλώσεις του 4178. Το ότι ο 4495 αναφέρει κάτι για τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί «Υ» μέσω του ΔΕΔΟΤΑ, ΔΕ μας γεννά καμία υποχρέωση. Ως σύμβουλοι, ενεργοί πολίτες, επιστήμονες, ΝΑΙ θα ενημερώσουμε τον πελάτη μας αλλά ως εκεί. Αν μας ανατεθεί νέα εργασία θα την ολοκληρώσουμε, αλλά σε καμία περίπτωση ΔΕΝ έχουμε κάποια υποχρέωση.

1623. Σε οριζόντια Ιδιοκτησία (διαμέρισμα) που βρίσκεται στο ισόγειο πολυκατοικίας, έχει ενσωματωθεί στο λουτρό του διαμερίσματος, χώρος διαστάσεων 1,10μX1,40μ, με κεκλιμένη οροφή (τα πατήματα της σκάλας) ύψους από 0,80μ έως 1,10μ που βρίσκεται κάτω από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Αποτελεί αυτός ο χώρος, χώρος κύριας χρήσης ο οποίος πρέπει να τακτοποιηθεί σαν υπέρβαση δόμησης, βοηθητικός χώρος λόγω ύψους <2,40μ ο οποίος πρέπει να τακτοποιηθεί σαν υπέρβαση δόμησης ή με προϋπολογισμό σαν λοιπή παράβαση, παράγραφος 5 του άρθρου 100 του Ν4495/17;

Υπέρβαση δόμηση κύριων χώρων.

1624. Τι ακριβώς εννοεί ο νομοθέτης στο άρθρο 96 για τον υπολογισμό της κατηγορίας ότι "Ημιυπάθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3843 κτλ"...Πιο συγκεκριμένα έχω σε οικόπεδο επιτρεπόμενη δόμηση $E = 257,04$ τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη $E = 51,41$ τμ. Ο πελάτης μου έκανε αυθαιρεσίες σύνολο $E = 56,46$ τμ και έχει δηλώσει στον ν. 3843/10 ημιυπάθριους χώρους $E = 33,64$ τμ. Τι ακριβώς θα μετρήσει στον υπολογισμό της κατηγορίας? Το 20% των $E = 33,64$ τμ που έχουν δηλωθεί? Ή αθροίζω τα μέτρα που δηλώθηκαν με τις αυθαιρεσίες που έχει, δηλαδή σύνολο $E = 33,64 + 56,46 = 90,10$ τμ και στη συνέχεια διαιρώ με την επιτρεπόμενη δόμηση για να δω αν ξεπερνάει το 80% των επιτρεπομένων μεγεθών? Κάνω το ίδιο και με την επιτρεπόμενη κάλυψη παρόλο που οι Η/Χ μετρούσαν στην κάλυψη?

Πολλοί περιμένουμε να μας διευκρινίσει ο νομοθέτης τι εννοεί...

1625. Ακίνητο περί τα 400τ.μ. με χρήση Γραφείου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή Γενικής Κατοικίας με τον εξής περιορισμό "Εμπορικά καταστήματα και γραφεία η συνολική μέγιστη επιφάνεια και των δύο αυτών χρήσεων αθροιστικά δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε οικόπεδο τα 80τ.μ." Μπορεί να γίνει τακτοποίηση του συνόλου των 400τ.μ. για χρήση γραφείων;

Ναι μπορεί. Η χρήση γραφείων επιτρέπεται αλλά με περιορισμούς ως προς το μέγεθος.

1626. Σε άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο υπάρχουν δύο αυθαίρετες αποθήκες κατασκευασμένες το 2002 και 2004 αντίστοιχα. επίσης κατασκευάστηκε άλλη μια αποθήκη στο ίδιο οικόπεδο εφάπτομενικά των άλλων δύο το καλοκαίρι του 2017. Υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής για τις αυθαίρετες αποθήκες πριν το 2011 και μόνο. χωρίς φυσικά να δοθεί βεβαίωση για το ακίνητο για συμβολαιογραφική πράξη.

Ναι μπορεί. Υποχρέωση σας είναι να αποτυπώσετε και την αποθήκη του 2017.

1627. Στο άρθρο 30 του Ν.4495/17 ορίζονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση Οικοδομικής Αδείας ή έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Αυτό σημαίνει ότι όσες κατασκευές εμπίπτουν σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν θεωρούνται αυθαίρετες άσχετα με το χρόνο ολοκλήρωσής τους ;

Διαφωνούμε απόλυτα. Το ότι ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του Ν.4495/2017.