

1709. Σε τακτοποίηση αυθαίρετου στο οποίο οι υπερβάσεις των Κ.Χ. είναι 24,5 τ.μ. και επίσης υπάρχουν αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι ανοικτοί στα 30 τ.μ. επιφάνεια κάλυψης (οι οποίοι δε προσμετρώνε στη δόμηση) μπορεί να χρησιμοποιηθεί το άρθρο 2 παράγραφος ι του ΦΕΚ Β 1643 σχετικά με την μη απαίτηση εκτέλεσης Μελέτης Στατικής Επάρκειας όταν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διαιρεμένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.;

Θεωρούμε πως δεν μπορεί να γίνει χρήση της συγκεκριμένης διάταξης για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας καθότι στην περίπτωση σας το σύνολο της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών είναι $24,5 + 30 = 54,5$ τ.μ. > 25 τ.μ. που αναφέρει η περ. ι του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης. Στην επιφάνεια για τον έλεγχο των 25 τ.μ. προσμετράτε και αυτή των ημιυπαίθριων χώρων από την στιγμή που δεν αποτελούν στατικά ανεξάρτητα τμήματα και προφανώς ο φέρον οργανισμός τους είναι μονολιθικά συνδεδεμένος με αυτόν του κτιρίου.

1710. Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (φεκ 1643 Β/11-5-2018)

Στην ανωτέρω απόφαση και συγκεκριμένα στο άρθρο 2-παράγρ.γ αναφέρει ότι: σε αυθαίρετες κατασκευές προβόλων οι οποίοι προεξέχουν έως 2,00 μ. ή αυθαίρετες επανυψώσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25% δεν υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Εάν ερμηνεύω σωστά την λέξη «προεξοχή»; ότι δηλ. είναι το πλάτος του προβόλου, αυτό σημαίνει ότι σε ένα κτίριο στο οποίο δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. εξώστης, και στην πραγματικότητα κατασκευάστηκαν, αυθαίρετα, εξώστες πλάτους μέχρι 2,00 μ., δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας! Από την άλλη, εάν στην Ο.Α. προβλεπόταν εξώστης πλάτους 50 εκ., και στην πραγματικότητα το πλάτος του είναι 65 εκ., απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας! Επειδή, όπως φαίνεται, κάτι δεν πάει καλά με την διατύπωση, μήπως γνωρίζεται, σας παρακαλώ, τι μπορεί να εννοεί η συγκεκριμένη παράγραφος?

Δεν διαφωνούμε με το σκεπτικό σας το οποίο η αλήθεια είναι ότι αποτελεί και άποψη αρκετών εκ των συναδέλφων σχετικά με την ερμηνεία της παραπάνω περίπτωσης. Θεωρούμε όμως ότι είναι παράλογο το να απαλλάσσεται από μελέτη στατικής επάρκειας ένας εντελώς αυθαίρετος εξώστης ανοίγματος έως 2,0 μέτρα και αντίθετα να απαιτείται μελέτη για αυθαίρετη επανύψωση της προεξοχής εξώστη μέχρι ποσοστού 25% που η κατασκευή του προβλεπόταν βάση οικοδομικής άδειας.

Η γνώμη μας για την συγκεκριμένη περίπτωση είναι ότι εξώστης είτε εντελώς αυθαίρετος είτε που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχει μεγαλώσει και ο οποίος έχει άνοιγμα έως 2,0 μέτρα απαλλάσσεται από την μελέτη στατικής επάρκειας. Εάν όμως π.χ. είχαμε εξώστη που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια με άνοιγμα 2,0 μέτρα και κατασκευάστηκε 2,6 μέτρα δλδ επαύξηση κατά $(2,6-2,0)/2,0 = 30\%$ της προεξοχής του τότε υπάρχει απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας.

1711. Σε περίπτωση μόνο υπέρβαση ύψους (χωρίς υπέρβαση δόμησης) οριζόντιας ιδιοκτησίας Β' ορόφου σε τριώροφη οικοδομή (με Ο.Α 92') , της οποίας το συνολικό ύψος ξεπερνάει το επιτρεπόμενο της περιοχής και άρα δηλώνεται με Υ.Υ (ΚΑΤ.4) , απαιτείται ΜΣΕ;

Για την υπέρβαση ύψους, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, θεωρούμε ότι μόνο η περ. ια του άρθρου 2 μπορεί να έχει εφαρμογή ώστε να μην απαιτείται ΜΣΕ.

1712. Έχοντας υπόψη, Α) το Ν.4495/17 αρθ. 99 παρ. η, Β) το ΦΕΚ 1643Β/11.05.2018 και Γ) ΦΕΚ 101Α/12.06.2018 το ερώτημα μου είναι :

Έχω 4όροφη οικοδομή κατοικιών με ισόγειο κατάστημα και υπόγειο. Εξετάζουμε την οριζόντια ιδιοκτησία (ισόγειο κατάστημα με υπόγειο) στο οποίο έχει επέλθει αλλαγή χρήσης τμήματος (E=210,00τμ) του υπόγειου αποθηκευτικού χώρου σε κατάστημα (χώρο κύριας χρήσης). Το υπόγειο είναι ίσης επιφανείας με το ισόγειο (E=490,00τμ), κατασκευασμένο με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία και οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία καλύπτουν ποσοστό άνω του 75% της περιμέτρου. Για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση μηχανικού?

Σας καλύπτει η περ. ε και η περ. ια (αφού τα φορτία λόγω της αλλαγής χρήσης ασκούνται στην εδαφόπλακα) 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 και ως εκ τούτου υποβάλλεται μόνο τεχνική έκθεση.

1713. Θα ήθελα να θέσω ένα ερώτημα αναφορικά με την έκπτωση 20% για την πληρωμή των προστίμων για την τακτοποίηση αυθαιρέτων. Το ερώτημα είναι εάν δεν δηλώνει προστατευόμενα μέλη, δικαιούται την ανωτέρω έκπτωση και αν ναι, ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να συγκεντρώσει;

Υποθέτουμε ότι αναφέρεστε στις περιπτώσεις κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 80.000 ευρώ όπου καταβάλλεται ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου διότι το ερώτημα μας δεν έχει διατυπωθεί με σαφήνεια.

Η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια και δεν χάνεται είτε δηλώνει προστατευόμενα μέλη είτε όχι. Ως απόδειξη μπορεί να χρησιμοποιηθεί πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης ή /και αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθεί η επιφάνεια της κύριας κατοικίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στα δυο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Δείτε και Ε/Α 120, 123 και 1078

1714. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας σχετικά με τις μειώσεις των προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (άρθρο 103). Η μείωση που δίνεται για άτομα με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 80% (παράγραφος 1) θεωρείται ότι μπορεί να δοθεί και για χρήσεις εκτός κατοικίας (π.χ. κατάστημα, κέντρο διασκέδασης κ.α.);

Το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του ΤΕΕ προωθεί κανονικά την δήλωση όταν επιλεγεί στο πεδίο ειδικές συνθήκες «Άτομα με αναπηρία 80% και άνω» και στο πεδίο είδος χρήσης διαφορετική χρήση από κατοικία. Αντίθετα οποιαδήποτε άλλη ειδική συνθήκη για μείωση του προστίμου με βάση τις παρ. 2 – 7 του άρθρου 103 επιλεγεί θα πρέπει σαν είδος χρήσης να έχει επιλεγεί χρήση κατοικίας ειδικά εμφανίζει το μήνυμα « Οι μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (πλην των ατόμων με αναπηρία 80% και άνω) ισχύουν μόνο για χρήση κατοικίας με τις προϋποθέσεις της παρ. 12 άρθρου 100 και του άρθρου 103 Ν. 4495/17»

Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη και την διατύπωση της παρ. 1 του άρθρου 103, θεωρούμε ότι η έκπτωση για άτομα με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 80% ισχύει και για χρήσεις εκτός κατοικίας.

1715. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου με υφιστάμενη διώροφη οικοδομή με κατάστημα στο ισόγειο $E = 90,25 \text{ TM}$ και κατοικία $E = 109,75 \text{ TM}$ στον όροφο και έχουν γίνει οι εξής αυθαιρέσιες:

A) Αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία στο ισόγειο και τελικής επιφάνειας $E = 158,60 \text{ TM}$

B) Επέκταση κατοικίας στον όροφο και τελικό $E = 134,10 \text{ TM}$

Μπορώ να δηλώσω στο σύνολο της οικοδομής την μείωση προστίμου λόγω αναπηρίας $> 67 \%$ αν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 103 του Ν.4495/ 2017 όπου αναφέρει ότι πρέπει να είναι κυρία κατοικία σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ.12, το παραπάνω τηρεί τις προϋποθέσεις ένταξης της κύριας κατοικίας και της ειδικής μείωσης λόγω αναπηρίας στο σύνολο της οικοδομής για τις αυθαιρέσιες ή δεν μπορεί να πάρει την ειδική μείωση ??

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 «Άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 24.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου...».

Για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας γίνεται έλεγχος μόνο της επιφάνειας όπως αυτή υπολογίζεται από τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 και ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας, με βάση τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενο κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο χωρίς όμως περιορισμό (Δείτε Ε/Α 1078). Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων. Για επιφάνεια κατοικίας μεγαλύτερη από την υπολογισθείσα με την παραπάνω διαδικασία, η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην υπολογισθείσα επιφάνεια σε ένα Φ.Κ. και η επιπλέον επιφάνεια δηλώνεται σε άλλο Φ.Κ. χωρίς την έκπτωση. Σε κάθε περίπτωση κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

Υποθέτοντας ότι έχουμε οικογένεια με δύο τέκνα και ως κυρία κατοικία στην φορολογική τους δήλωση έχουν αυτή του ορόφου, οι στεγαστικές του ανάγκες αντιστοιχούν σε εμβαδόν $70 + 2 \times 15 = 100 \text{ τ.μ.}$ Επειδή τα νόμιμα μέτρα της κατοικίας είναι $109,75 > 100$ δεν δικαιούνται την μείωση για τις αυθαιρέσιες του ορόφου και φυσικά σε καμιά περίπτωση για αυτές του ισόγειου.

1716. Εντός οικοπέδου υφίσταται κτίσμα το οποίο είναι αυθαίρετο χωρίς οικοδομική άδεια χωρίς όμως να έχει υπέρβαση του ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής. Θα δηλώσω παράβαση υπέρβαση ύψους ?

Από την στιγμή που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στην θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/ γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής ύψους.

1717. Εντός οικοπέδου υφίσταται κτίσμα με Ο.Α στο οποίο έγινε προσθήκη κατ' επέκταση αυθαίρετα χωρίς όμως να έχει υπέρβαση του ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής. Θα δηλώσω παράβαση υπέρβαση ύψους ?

Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1) Εάν το ύψος της αυθαίρετης κατ' επέκτασης προσθήκης καλύπτεται από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους.

2) Εάν το ύψος της αυθαίρετης κατ' επέκτασης προσθήκης είναι μεγαλύτερο από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάσει οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1718. Σε άδεια προβλέπεται η κατασκευή πισίνας 10x10m κάτοψης με 2m βάθος και στάθμη περιβάλλοντος χώρου στο 0,00. Στην υλοποίηση κατασκευάζεται πισίνα 10x10m κάτοψης στην ίδια οριζοντιογραφικά θέση με 3m βάθος και στάθμη περιβάλλοντος χώρου στο -2,00m. Πώς υπολογίζω τον όγκο υπέρβασης;

α) ελέγχω ότι οι κατόψεις αλληλεπικαλύπτονται, οπότε η διαφορά οφείλεται στην υπέρβαση στο βάθος κατά 1m, συνεπώς προκύπτουν $10 \times 10 \times 1 = 100 \text{m}^3$;

β) συσχετίζω τις πισίνες και στις 3 διαστάσεις οπότε διαπιστώνω ότι η πισίνα που υλοποιήθηκε κατασκευάστηκε κάτω το πυθμένα της πισίνας της αδείας, συνεπώς δεν υπάρχει αλληλοεπικάλυψη όγκου, δηλαδή αυθαίρετη είναι όλη η πισίνα με $10 \times 10 \times 3 = 300 \text{m}^3$;

Θεωρούμε πιο ρεαλιστική επιλογή την α. Η β είναι αρκετά αυστηρή.

1719. Για αυθαίρετη μετατροπή χώρου ιδιοκτησίας μου από ΒΧ σε ΚΧ, σύμφωνα με το άρθρο 87 εάν δεν προσκομίσω κανένα φορολογικό στοιχείο ή δημόσιο έγγραφο μπορώ απλά να δεχτώ την υπαρξη της αυθαιρεσίας χωρίς παλαιότητα και έτσι να μην προσκομίσω κανένα απολύτως αποδεικτικό στοιχείο αυτής της αλλαγής, όπως τιμολόγια...δηλαδή δεν απαιτείται καμία περαιτέρω ανάλυση στην τεχνική μου έκθεση;

Σύμφωνα με την περ. γ της παρ. 1 του άρθρου 87 ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής (τα τιμολόγια δεν μπορούν να θεωρηθούν αποδεικτικό στοιχείο διότι δεν αποτελούν δημόσιο έγγραφο) λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004 σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 87. Σε αυτή την περίπτωση γίνεται μνεία απλά της συγκεκριμένης διάταξης στην τεχνική έκθεση. Δείτε και Ε/Α 1566, 1613 και 1663

1720. Σε απάντηση της 1071 ερωταπάντησής σας εάν στην ίδια ιδιοκτησία δεν υπήρχε μόνο η αυθαιρεσία 50μ2 υπόγειου χώρου με βοηθητικής χρήσης, αλλά και 100μ2 αυθαίρετος χώρος κύρια χρήσης, τότε

α) στα Φ.Κ. και των δύο αυθαιρεσιών θα είχα συντελεστή $Y\Delta = (0+100)/200 < 100\%$ κοινό ή

β) Στο Φ.Κ. του υπογείου βοηθητικής χρήσης θα είχα $< 50\%$ και στο Φ.Κ. του χώρου κύριας χρήσης $< 100\%$;

Το α. Στα Φ.Κ. και των δύο αυθαιρεσιών θα έχουμε τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης που προκύπτει από την σχέση $100/200 = 50\%$, δηλαδή την επιλογή 50 έως 100%. Στον αριθμητή δεν θα προσμετρήσουμε τα 50 τ.μ. του υπόγειου χώρου βοηθητικής χρήσης. Δείτε και Ε/Α 690

1721. Ο μηχανικός υποχρεούται να επισυνάψει στην τεχνική έκθεση το παράρτημα του αναλυτικού προϋπολογισμού συμπληρωμένο, ή μπορεί απλά να αναφέρει το συνολικό ποσό όλου του αναλυτικού προϋπολογισμού;

Θεωρούμε πως καλό είναι να επισυνάπτεται με την τεχνική έκθεση και συμπληρωμένο το παράρτημα του αναλυτικού προϋπολογισμού και να μην γίνεται μια απλή αναφορά μόνο στο ποσό.

1722. Σε δύοροφη μεζονέτα με υπόγειο (το οποίο έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και λόγω μερικής εκχωμάτωσης έχει δημιουργηθεί cour-anglaise), κατασκευάστηκε και δεύτερο υπόγειο κάτω από το προηγούμενο, εξ' ολοκλήρου μέσα στο έδαφος, με πρόσβαση φυσικά μέσα από το πρώτο υπόγειο. Το τελευταίο υπόγειο (με χρήση αποθήκη-λεβητοστάσιο) μπορώ να το υπολογίσω με αναλυτικό λόγω του ότι δεν θα έπαιρνε δόμηση, αφού στο πρώτο υπόγειο δίνω δόμηση λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια;

Δεν δύναται να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η κατασκευή του δεύτερου υπογείου. Ο υπολογισμός για την συγκεκριμένη περίπτωση θα γίνει με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι το δεύτερο υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Επισημαίνουμε ξανά ότι δεν πρέπει να συγχέουμε το τι θα μετρούσε ή όχι στην δόμηση σε περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας νομιμοποίησης και το πως υπολογίζουμε το πρόστιμο για μια αυθαίρετη κατασκευή με βάση τις διατάξεις του ν.4495/2017. Το ότι το πρώτο υπόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και για τον υπολογισμό του προστίμου δηλώνουμε ΥΔ δεν συνεπάγεται και το ότι δίνουμε «δόμηση».

1723. Υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή - μπετόστρωση εξωτερικού ακάλυπτου χώρου < 1/3 ακάλυπτου, κατασκευασμένο το 2015. Έχει γίνει στις 27/6/2016 θυροκόλληση από την Πολεοδομία με πρόστιμο ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης. Μπορώ να μπω στο Ν.4495/2017 άρθρο 94 (ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011), παρ. 4 - δ;

Η περ. δ της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, **με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.**

Στην περίπτωσή σας από ότι καταλαβαίνουμε το πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής είχε υπολογιστεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις και έχει καταστεί οριστικό (δείτε εγκύκλιο 49110/17/23-10-12 που αναφέρει τις περιπτώσεις που έχουν καταστεί οριστικά τα πρόστιμα ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών). Καλό είναι βέβαια να διευκρινιστεί και με την αρμόδια ΥΔΟΜ το κατά πόσο έχει καταστεί οριστικό το πρόστιμο.

Η πολεοδομική παράβαση είναι ένας νέος όρος του ν.4495/2017 για συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές όπως ορίζονται στο άρθρο 81 παρ. 3. **Στο ν.4495/2017 δεν δίδεται πουθενά η δυνατότητα ώστε οριστικές υποθέσεις επιβολής προστίμων ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών να επανεξετασθούν με βάση τις νέες διατάξεις που καθορίζει.** Η μόνη περίπτωση είναι αυτή της παρ. 4 του άρθρου 81 που αφορά εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του νόμου δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, όπου παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.

Στην περίπτωση σας πάντως η συγκεκριμένη αυθαιρεσία, με τις ισχύουσες διατάξεις, θα μπορούσε να θεωρηθεί πολεοδομική παράβαση βάση της περ. ζ της παρ. 3 του άρθρου 81, **μόνο** εάν προκαλεί μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου έως 20%, δηλαδή πρόκειται για εργασία που εντάσσεται στην κατηγορία 3 της παρ. γ του άρθρου 96.

1724. Ερώτημα για υφιστάμενη δήλωση Ν. 4178 /2013. Σε διώροφη οικοδομή με ΣΟΙ υπάρχει ίδιος ιδιοκτήτης σε δύο ιδιοκτησίες. Η μία είναι κατοικία με αυθαιρεσίες προ του 1975 (κατηγορία 1), ενώ η άλλη κατάσταση με αυθαιρεσίες κατηγορίας 4. Μπορεί να γίνει κοινή δήλωση και για τις δύο σε διαφορετικά Φύλλα καταγραφής για κάθε οριζόντια, δεδομένου ότι δεν είναι όλες οι ιδιοκτησίες προ του 75 και το πρόστιμο συνολικά είναι ίδιο σαν να γίνονταν δύο δηλώσεις; Εάν η δήλωση μεταφερθεί στον Ν. 4495/2017 τι θα ισχύει;

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. Α Κατηγορία 1 του ν.4178/2013 στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικός ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση σας δεν μπορεί να τροποποιηθεί η υφιστάμενη δήλωση του ν.4178/2013 ώστε να ενταχθούν και οι αυθαιρεσίες της άλλης ιδιοκτησίας. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταφοράς της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 (άρθρο 96 παρ. α - Κατηγορία 1). Επομένως είτε με το ν.4178/2013 είτε με το ν.4495/2017 απαιτούνται δύο δηλώσεις.

1725. Σύμφωνα με τον Ν-4495/17 Αρθ.40 παρ.1 που αφορά "Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας" στη περίπτωση β. αναφέρεται ότι απαιτούνται "...Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του ΠΕΣΑ".

Ως προς τη διαδικασία ένστασης στον ίδιο νόμο Αρθ. 11 παρ. 4 περί "Λειτουργίας ΣΑ" αναφέρεται ότι "Κατά της απόφασης του ΣΑ που προβλέπεται στις περιπτ. ε, περιπτ. στ και περιπτ. ζ της παρ.1 του Αρθ-7 , ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ένσταση κατατίθεται στο ΣΑ, το οποίο διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ). Η απόφαση του ΠΕΣΑ εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της ένστασης σε αυτό, μετά την παρέλευση της οποίας τεκμαίρεται η απόρριψή της."

Με βάση τα παραπάνω δεν είναι σαφή τα εξής:

1. Ποιός θα είναι ο συντάκτης της παραπάνω βεβαίωσης; Το ΣΑ ή ο μηχανικός; Αν συντάκτης είναι το ΣΑ η βεβαίωση ζητείται με νέα αίτηση μετά την απόφαση του ΣΑ ή πρέπει να ζητείται στην αρχική αίτηση των ενδιαφερομένων προς το ΣΑ; Επιπλέον απαιτείται βεβαίωση όταν υπάρχει θετική απόφαση του ΣΑ; Σημειώνεται ότι απαιτείται σύνταξη βεβαίωσης από το ΣΑ πέρα της απόφασης θα προκληθεί επιπλέον καθυστέρηση είκοσι (20) ημερών στη διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας, από τη στιγμή που γνωστοποιείται η απόφαση του ΣΑ στον ενδιαφερόμενο έως ότου είναι δυνατός ο έλεγχος πληρότητας από την ΥΔΟΜ.

2. Ως προς τι διασφαλίζει τη διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας η παραπάνω βεβαίωση; Διότι όταν απαιτείται έγκριση του ΣΑ και έχει δοθεί απορριπτική απόφαση δεν μπορεί να προχωρήσει η διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας ακόμα και αν έχει κατατεθεί ένσταση, ενώ μπορεί να προχωρήσει μόνο όταν υπάρχει η θετική απόφαση του ΠΕΣΑ.

Με το ν.4546/18 έχει επέλθει τροποποίηση των συγκεκριμένων διατάξεων (παρ. 1 περ. β του άρθρου 40 και παρ. 4 του άρθρου 11) και πλέον δεν απαιτείται η παραπάνω βεβαίωση. Η νέα διατύπωση του άρθρου 40 παρ. 1 περ. β είναι «εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται».

1726. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, κατά την οικοδομική άδεια, είχα υπερυψωμένο ισόγειο με υπόγειο που είχε ξεχωριστή είσοδο από τον ακάλυπτο. Στην πραγματικότητα, η στάθμη της θεμελίωσης υπερυψώθηκε και το υπόγειο είναι ισόγειο και το συνολικό ύψος της διώροφης πλέον οικοδομής είναι 6 μ. , το οποίο είναι μικρότερο του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής που είναι 7,50 μ. Αυτή την υπερύψωση (υπέρβαση ύψους) μπορώ να την υπολογίσω με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι το συνολικό ύψος της οικοδομής δεν ξεπερνά το επιτρεπόμενο της περιοχής;

Ναι μπορείτε. Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 εφόσον αναφερόμαστε σε περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1727. Σχετικά με το άρθρο 98 - παρ.4. Συγκύριος εξ αδιαιρέτου σε ιδιοκτησία μπορεί να υπαχθεί στον νόμο χωρίς την συγκατάθεση των υπολοίπων πληρώνοντας το παράβολο και το ποσό του αυθαιρέτου που του αναλογεί. Του δίνει το δικαίωμα

1. Μπορεί να πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου παρόλο που δεν διαθέτει συγκατάθεση των άλλων δύο;

2. Υπάρχει πρόβλημα μεταβίβασης, έστω του ποσοστού του εάν είτε πληρωθεί πάνω από το 30% ή το ποσοστό που του αναλογεί εάν είναι κάτω από το 30% του προστίμου που του αναλογεί;

1. Ο Αιτών θα πρέπει πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου, παρόλο που δεν διαθέτει την συγκατάθεση των άλλων συνιδιοκτητών, διατηρώντας τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκύριων. Θα μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκύριων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

2. Για να μπορέσει να γίνει μεταβίβαση του ποσοστού του θα πρέπει να έχει εξοφληθεί τουλάχιστον ποσοστό 30% του συνολικού προστίμου (άρθρο 83 παρ. 10).

1728. Θα ήθελα να ρωτήσω πως αντιμετωπίζεται η αυθαίρετη δόμηση σε κατοικία Ο.Ε.Κ. (έχει παραχωρητήριο) όταν οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού από τον Ο.Ε.Κ. (άρθρο 115 του Ν.4495/17).

Με τις τροποποιήσεις που εισήγαγε ο ν.4546/18 έχει προστεθεί η περ. γ στην παρ. 1 του άρθρου 115 όπου αναφέρει «Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαιρέτων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.

Σε αυτές τις περιπτώσεις καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο. Στο πεδίο τύπος κτιρίου του ηλεκτρονικού συστήματος θα επιλεγεί «κτίρια Ο.Ε.Κ. αρθ.115 παρ. 1γ»

1729. Υπάρχει οικοδομή με οικοδομική άδεια του ΓΕΝΑΡΗ του 2011. Στην συγκεκριμένη οικοδομή έγινε υπέρβαση στη δόμηση σε σχέση με την άδεια, από 100 μ2 κατασκευάστηκαν 120 μ2. Το οικόπεδο που είναι εντός οικισμού και εμβαδού 850 μ2 έχει δυνατότητα δόμησης έως 400 μ2 ,οπότε μπορεί να γίνει αναθεώρηση της άδειας με νόμιμο τρόπο. Το ερώτημα είναι ότι επειδή πρέπει να πουληθεί άμεσα μπορεί να βγει χαρτί από το σύστημα των αυθαιρέτων, για να το χρησιμοποιήσει ο συμβολαιογράφος και στη συνέχεια να προχωρήσει η αναθεώρηση της άδειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 «Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^α 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.»

Η συγκεκριμένη αυθαίρεσία που περιγράφεται στο ερώτημά σας στην καλύτερη περίπτωση θα μπορούσε να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση (περ. δ παρ. 3 του άρθρου 81).

Βάση των όσων προαναφέρθηκαν, μέχρι και την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης δεν μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού ώστε να γίνει η πράξη της πώλησης.

1730. Θα ήθελα να σας παραθέσω το πρόβλημα αυθαίρετης κατασκευής που αντιμετωπίζω :

Διαμέρισμα σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1956 βρίσκεται σε υπερυψωμένο ισόγειο και βλέπει προς την μεριά του ακάλυπτου της πολυκατοικίας.

Η στάθμη εδάφους του ακάλυπτου είναι 2.5μ κάτω από την στάθμη του ισογείου, ενώ η στάθμη εδάφους στην πρόσοψη είναι 1μ κάτω από τη στάθμη του ισογείου (στην πραγματικότητα και στα σχέδια της πολεοδομίας).

Στο συγκεκριμένο διαμέρισμα έχει κατασκευαστεί :

1) Εξοχή (ή προεξοχή) προς τον ακάλυπτο 1τ.μ. (για τη δημιουργία ντουλάπας) η οποία συνεχίζει σε όλους τους ορόφους από ισόγειο μέχρι ταράτσα (δεν ακουμπάει έδαφος) και δεν υπάρχει στα σχέδια της πολεοδομίας αλλά υφίσταται στα σχέδια της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η μία πλευρά της εξοχής είναι στην οριογραμμή του οικοπέδου.

2) Εξώστης (μπαλκόνι) προς τον ακάλυπτο 1.45τ.μ., ο οποίος δεν υπάρχει καθόλου στα σχέδια της πολεοδομίας ή στα σχέδια της σύστασης.

3) Αλλαγή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα, η οποία οδηγεί στον εξώστη.

Θα ήθελα να μου πείτε αν είναι σωστή η ανάλυση των παραβάσεων:

1) Κατηγορία 1, υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων και υπέρβαση κάλυψης (έχουμε παραβίαση πλάγιων αποστάσεων;)

2) Κατηγορία 1, αναλυτικός υπολογισμός (έχουμε υπέρβαση κάλυψης;)

3) Κατηγορία 1, αλλαγή των όψεων

Όλες οι παραβάσεις χρονολογούνται από την κατασκευή της πολυκατοικίας βάση του σχεδίου της σύστασης αλλά και του τρόπου κατασκευής.

1. Συμφωνούμε για την υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων και την υπέρβαση κάλυψης. Καλύτερη εικόνα για το εάν παραβιάζεται και η πλάγια απόσταση, με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, έχετε εσείς. Σε κάθε περίπτωση λόγω κατηγορίας 1 το πρόστιμο δεν διαφοροποιείται. Άρα σε περίπτωση αμφιβολίας θα μπορούσατε να επιλέξετε και την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Δείτε και Ε/Α 926

2. Όσο αφορά την κατασκευή του εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο καθώς και την μετατροπή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα θεωρούμε ότι αυτά θα πρέπει να δηλωθούν σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής ως **Κατηγορία 3**. Δυστυχώς δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) ανάλογη πρόβλεψη όπως στον 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

Η κατασκευή του εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο εμπίπτει στην περ. γγ της Κατηγορίας 3 παρόλο που είναι τελείως αυθαιρέτως. Λόγω όμοιων διατάξεων με τον ν.4178/2013 θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η εγκύκλιος 3 όπου αναφέρει ότι «Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίσταται προ Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της κατηγορίας 3 του ν.4178/2013, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειάς τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό». Η μετατροπή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα εμπίπτει στην περ. δδ της κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Επισημαίνουμε ότι οι εξώστες δεν προσμετρούνταν ποτέ στην κάλυψη.

1731. Σε ακίνητο εντός οικισμού με ποια τιμή ζώνης πρέπει να γίνει ο υπολογισμός του προστίμου? Σήμερα έχει τιμή ζώνης 1350€, το 2011 όπου ο οικισμός απέκτησε τιμή ζώνης ήταν 1100€ και κατά την περίοδο όπου κατασκευάστηκε το ακίνητο και τοποθετήθηκε η αυθαιρεσία υπήρχε η τιμή εκκίνησης όπου ήταν 540€. Κατά τη δική μου γνώμη και σύμφωνα με την εγκύκλιο έχω καταλήξει ότι πρέπει να χρησιμοποιήσω το 1100€. Σωστά;

Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 1 του ν.4495/2017 ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016.

1732. Αυθαίρετο κτίριο με χρήση κατοικίας, το οποίο κατά την κατασκευή του βρισκόταν σε περιοχή εντός Γ.Π.Σ. με αποκλειστική τη χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017?

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 η υπαγωγή στις διατάξεις επιτρέπεται εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρούμε ότι η διατύπωση του παραπάνω εδαφίου είναι σαφής και εφόσον αναφερόμαστε σε αυθαίρετο κτίριο (χωρίς οικοδομική άδεια) με χρήση κατοικίας, από την στιγμή που κατά το χρόνο εγκατάστασης τη αυθαίρετης χρήσης δεν επιτρεπόταν κατοικία με βάση τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και το ίδιο εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα, ΔΕΝ επιτρέπεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017.

1733. Στην εγκύκλιο 3 διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν4178/13, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων άνω των 5000 κατοίκων, όταν οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν τον χαρακτηρισμό, υπάγονται στον νόμο χωρίς τεχνική έκθεση του μηχανικού.

1. Ισχύει το ίδιο και στον Ν4495/17;

2. Αν η κατασκευή έχει γίνει πριν τον χαρακτηρισμό τμήματος πόλης άνω των 5000 κατοίκων σε τμήμα που έχει χαρακτηριστεί και ιστορικό απαιτείται επιτροπή;

1. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ισχύει κατά κανόνα ότι ίσχυε και στο ν.4178/2013. Η εγκύκλιος 3, όπως σωστά αναφέρατε, διευκρίνιζε ότι η τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού δεν απαιτούνταν εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων. Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ σε αυτή την διευκρίνηση της εγκυκλίου και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο είχε την επιλογή «Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει της τρείς περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται στην παραπάνω εγκύκλιο. Το ίδιο ισχύει και για τις δηλώσεις του ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 41, 553, 1543

2. Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 116 κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 σε είτε η κατασκευή έχει γίνει πριν το χαρακτηρισμό είτε μετέπειτα.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να δοθεί προσοχή εάν έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116 όπου αναφέρει ότι «Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, **ιστορικούς τόπους** και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002, δύναται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.» Στην παράγραφο 10 του ίδιου άρθρου περιγράφεται η διαδικασία.

1734. Σε οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1979 δεν υπάρχει η άδεια στο αρχείο της πολεοδομίας, έχω λάβει και τη σχετική βεβαίωση από το πολεοδομικό γραφείο, πρέπει να ακολουθήσω τα αναγραφόμενα στο άρθρο 99 παρ. γγ του Ν.4495/2017 για την έκδοση της βεβαίωσης ή μπορώ να κάνω κάτι μεμονωμένα για την οριζόντια ιδιοκτησία που με αφορά;

Εξακολουθούν να ισχύουν όσα έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 338, 1315, 1480 και 1678. Είτε θα γίνει ανασύσταση φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνης της πολεοδομίας είτε θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφεται στην παρ. γγ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και η οποία σε καμία περίπτωση ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου αλλά μια διαφορετική διοικητική πράξη.

Μερικές ΥΔΟΜ δέχονται και μερική ανασύσταση φακέλου που μπορεί να αφορά και μια οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε την άποψη και της αρμόδιας υπηρεσίας.

1735. Για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4, υπολογίζονται οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1 και 2; Πώς αιτιολογείται η προσμέτρηση ή μη;

Η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 στο άρθρο 9 παρ. Α.δ.ι ανέφερε ότι «Στην περίπτωση οικοπέδου/ γηπέδου της περίπτωσης 1^α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν.4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των **υπολοίπων αυθαίρετων κατασκευών** και η επιφάνεια αυτών ...». Γνώμη μας είναι ότι η έκφραση με έντονη γραφή (όπου εμφανίζεται ακριβώς έτσι και στην εγκύκλιο) υπονοεί ότι στον έλεγχο της κατηγορίας 4 ΔΕΝ θα αθροιστούν τα αυθαίρετα μέτρα των παραγράφων Α.α, Α.β και Α.γ ήτοι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3. Δείτε και Ε/Α 253, 678, 803, 825, 993, 1106, 1400, 1449

Ανάλογη διευκρίνιση δεν έχουμε στο ν.4495/2017. Επομένως διαβάζοντας προσεχτικά την παράγραφο στην κατηγορία 4 ακριβώς κάτω από τις περιπτώσεις αα) και ββ) όπου αναφέρει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3943/2010, 4014/2011 και 4178/2013.» και αμέσως μετά υπάρχει το εδάφιο που αναφέρει το τι δεν συνυπολογίζεται «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.», θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1 και 2.

1736. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο που φέρει οικοδομική άδεια, υπάρχουν αυθαιρεσίες όσον αφορά το εμβαδόν, την κάλυψη και το ύψος οι οποίες υπάγονται στον ν.4495/17. Όμως, όσον αφορά μόνο το ύψος, η υπέρβαση δεν υπερβαίνει το 5% του εγκεκριμένου ύψους της αδειας. Μπορεί η υπέρβαση ύψους να ενταχθεί στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 περίπτωση ιιε); Μπορούμε να ερμηνεύσουμε αυτή την διάταξη όπως και στον ν.4178/13, (Ερωταπάντηση 6 ΥΠΕΚΑ), δηλαδή ότι η έννοια του περιγράμματος είναι και κατακόρυφη;

Υπάρχουν δύο ερμηνείες για την συγκεκριμένη περίπτωση από την στιγμή που δεν έχει διευκρινιστεί ακόμη:

1) Η διατύπωση της συγκεκριμένης περίπτωσης είναι παρόμοια και για τους δύο νόμους. Η μόνη διαφορά είναι στο ποσοστό μεταβολής της επιφάνειας όπου για το ν.4178/2013 οριζόταν έως 2% ενώ για το ν.4495/2017 είναι έως 5%. Σύμφωνα με την Ε/Α 6 του helpdesk για το ν.4178/2013 το ύψος συμπεριλαμβάνεται στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου. Δείτε και Ε/Α 772.

2) Από την άλλη πλευρά ο όρος «περίγραμμα» μας τα χαλάει λίγο. Διαβάζοντας προσεχτικά τον ορισμό του περιγράμματος του κτιρίου (παρ. 61 άρθρο 2 του ΝΟΚ) που αναφέρει ότι «το περίγραμμα του κτιρίου αποτελεί την προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη» καθώς και την διατύπωση της περ. ιιε) της Κατηγορίας 3 που αναφέρει «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας...» θεωρούμε ότι το ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος. Επομένως, δεν μπορεί να εμπίπτει στην περ. ιιε) της Κατηγορίας 3. Δείτε και Ε/Α 1571

Σε κάθε περίπτωση την τελική απόφαση έχετε εσείς ως μηχανικός. Από την στιγμή που υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες θα μπορούσε να μην επιλεγεί η υπαγωγή στην κατηγορία 3 για την υπέρβαση ύψους. Ειδικά στην περίπτωση όπου δεν έχουμε υπέρβαση του μέγιστου ύψους της περιοχής η συγκεκριμένη παράβαση υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100).

1737. Θα θέλαμε να ρωτήσουμε εάν γίνεται να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4495-2017 ιδιοκτησία που αφορά σε γήπεδο εκτός σχεδίου 600μ2 στην περιοχή Σπάτα με συμβόλαιο του 1965 στα οποία αναφέρεται ως αγροτεμάχιο μη άρτιο μη οικοδομήσιμο και εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο ισογείου 130μ2;

Το ότι το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο δεν αποτελεί λόγο μη ένταξης του αυθαίρετου κτιρίου στις διατάξεις του ν.4495/2017. Οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου, τις οποίες και πρέπει να ελέγξετε προσωπικά καθότι έχετε την πλήρη εικόνα της υπόθεσης, περιγράφονται στο άρθρο 89 καθώς και στην δεύτερη παράγραφο του άρθρου 97. Επισημαίνουμε απλά την διαπίστωση ότι εάν η περιοχή υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας (περ. ιη της παρ. 2 του άρθρου 89- λόγω του αεροδρομίου) απαγορεύεται η ένταξη εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

1738. Δύο παρόμοιες περιπτώσεις στην ίδια περιοχή στην οποία έχουμε έγκριση ρυμοτομικού το 1969.

Περίπτωση Α: Οικοδομική άδεια του 1968 για ισόγεια αποθήκη. Κατόπιν βάσει ρυμοτομικού το μεγαλύτερο μέρος οικοπέδου-αποθήκης ρυμοτομείται.

Περίπτωση Β: Οικοδομική άδεια σε ρυμοτομούμενο το 1976 βάσει της διαδικασίας του 5269/31 (ερώτηση στην κοινότητα περί απαλλοτρίωσης - αποζημίωσης και μετά το πέρας του εξαμήνου και τη μη αποζημίωση έκδοση ο.α).

Και στις 2 περιπτώσεις έχω μεταγενέστερες αυθαιρεσίες (προσθήκη ορόφου στο Α το 2000, προσθήκη κατ' επέκταση καθώς και αυθαίρετες κατασκευές στον ακάλυπτο στο Β). Δεδομένου ότι δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση θεωρώ ότι και οι 2 περιπτώσεις υπάγονται στην εξαίρεση του Άρθρου 89 2α και γίνεται να ρυθμιστούν οι αυθαιρεσίες. Άλλωστε υπάρχει και το σχετικό έγγραφο από 4178 (ΥΠΕΚΑ 13417 6/6/2014).

Ερωτήσεις:

α) Εφόσον υφίσταται οικοδομική άδεια και στα 2 οικόπεδα, για τον υπολογισμό των συντελεστών-ποσοστών υπέρβασης δόμησης-κάλυψης, βάσει των σημερινών όρων δόμησης ποιο εμβαδόν οικοπέδου θεωρείται ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί? Δεδομένου ότι στην μεν Περίπτωση Α κατόπιν της ρυμοτόμησης οικόπεδο ρυμοτομείται σε ποσοστό >70% με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μη άρτιο μη οικοδομήσιμο, ενώ στην Περίπτωση Β εξαρχής το οικόπεδο ήταν σχεδόν στο σύνολο του ρυμοτομούμενο. Να χρησιμοποιηθεί το εμβαδόν με το οποίο εκδόθηκε η ο.α στην περίπτωση Α προ ρυμοτόμησης και στην Β το αντίστοιχο εμβαδόν οικοπέδου που δείχνεται στο τοπογραφικό της άδειας άσχετα αν πρόκειται περί ρυμοτομούμενου?

β) Θεωρείται ότι κατά την ρύθμιση οι αυθαιρεσίες μπορούν, ή θα πρέπει, να αντιμετωπιστούν ως χωρίς άδεια με βάση τις τρεις κουκκίδες του Παραρτήματος Α? Με λίγα λόγια η ρυμοτόμηση μπορεί, δεδομένου ότι έπειτα ένα οικόπεδο ίσως είναι μη άρτιο ή αν θεωρηθεί κατάτμηση, να οδηγήσει στην αντιμετώπιση του χωρίς άδεια βάσει του Παραρτήματος Α. Μέχρι σήμερα τις τρεις κουκκίδες της περίπτωσης γ) στο 1 του Παραρτήματος Α τις θεωρώ ως περιπτώσεις όπου υπήρχε κάποιος δόλος από μεριάς ιδιοκτήτη-μηχανικού-πολεοδομίας. Επίσης σε μια τέτοια περίπτωση, περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης πώς αντιμετωπίζεται? Διότι εφόσον πάμε χωρίς άδεια για τις αυθαιρεσίες, το ύψος συγκρίνεται με το μέγιστο της περιοχής. Με αναλυτικό? Και στα εκτός νομίμου περιγράμματος εφόσον έχω και ΥΔ και ΥΥ από το νόμιμο?

Όπως σωστά αναφέρετε, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

- 1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
- 2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Όσο αφορά τις ερωτήσεις σας:

Α) Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε τα οικόπεδα ολόκληρα και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήματα αυτών μπορεί να ρυμοτομηθούν δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί). Δείτε και Ε/Α 300, 308, 682, 1383

Β) Το παράρτημα αναφέρεται για μικρότερο οικόπεδο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης και όχι λόγω ρυμοτόμησης η οποία δεν έχει κιόλας συντελεστεί στην περίπτωσή σας. Άρα θα θεωρηθεί κανονικά ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας σχετικά με το ύψος δείτε τις Ε/Α 1716, 1717