

1884. Σε οικοπέδο με τετραόροφη οικοδομή έγινε κατάτμηση κατά την σύσταση της οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το οικοπέδο μετά την κατάτμηση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα. Στην τετραόροφη οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Η δόμηση του οικοπέδου που έχει προκύψει μετά την κατάτμηση δεν αρκεί για την εγκεκριμένη δόμηση της οικοδομής (δεν αναφέρομαι στις αυθαίρετες κατασκευές). Η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί. Πρόθεση του ιδιοκτήτη είναι το οικοπέδο να αποκτήσει επιφάνεια έτσι ώστε να αρκεί για την εγκεκριμένη δόμηση συνενώνοντάς το με τμήμα οικοπέδου από γειτονική δική του αδόμητη ιδιοκτησία. Η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών θα γίνει με το οικοπέδο της οριζοντίου ή με το οικοπέδο που θα έχει προκύψει μετά την συνένωση;

Δηλαδή η συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης θα γίνει πριν ή μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών;

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ. 690/1948:

«1. Απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητος οικοπέδων, υπαγομένη την δημιουργίαν οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος.

2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικοπέδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος.

4. Αποκλειστικώς αρμοδία ν' αποφαινεται εις τας περιπτώσεις της παρ.2 εάν πρόκειται περί απαγορευομένης μεταβιβάσεως εν εκάστη περιπτώσει, είναι η πολεοδομική υπηρεσία, εν περιπτώσει δι' ενστάσεων, κατά της αποφάσεως αυτής, ο Υπουργός των Δημοσίων Έργων.»

Επειδή το συγκεκριμένο ζήτημα είναι και νομικό, θα σας συμβουλευάμε να λάβετε την γνώμη και συμβολαιογράφου σχετικά με την υπόθεση, πριν προχωρήσετε σε οποιαδήποτε ενέργεια, ώστε να διευκρινιστεί το ζήτημα της κατάτμησης (δηλαδή το κατά πόσο είναι έγκυρη και εάν θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη).

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1^α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με **βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.**»

Τέλος, όσο αφορά το ερώτημά σας, όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1582 και 1761, τα αυθαίρετα θα πρέπει πρώτα να δηλώνονται και έπειτα να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Για να γίνει η συμβολαιογραφική πράξη της συνένωσης, θα πρέπει να εκδοθούν βεβαιώσεις μηχανικού, κάτι το οποίο προϋποθέτει την τακτοποίηση των υπερβάσεων. Άρα πρώτα τακτοποίηση και μετά η συμβολαιογραφική πράξη.

Επίσης, σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, λόγω της κατάτμησης, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά για την κατάτμηση και την Ε/Α 1822.

1885. Σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/17 για τα κτήρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον Ν.4178/13, 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 κτηρίου, οπότε ειδικά η ΜΣΕ ή η ΤΕ, για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον Ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στο Ν.4495/17, δεν είναι υποχρεωτικό να υποβληθούν, όπως τα υπόλοιπα δικαιολογητικά, μέχρι 6-11-2018, όπως ορίζεται στην παρ. 1α του ίδιου άρθρου;

~~Η απάντηση στην ερώτησή σας δίδεται μέσω της από 20/11/2017 ανακοίνωσης στο site του ΤΕΕ (<http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495>) και η οποία αναφέρει ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της ΚΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/14-11-17), δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης Στατικής Επάρκειας και Τεχνικής Έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν έως 03/05/2019 (άρθρο 99 προτελευταία παράγραφος όπως τροποποιήθηκε με το ν.4585/18), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/17. Δείτε και Ε/Α 1872.~~

ΔΙΟΡΘΩΣΗ:

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «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 κτηρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολή ΜΣΕ.

Επομένως, θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου (με την επιφύλαξη του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης)

Ενώ εάν η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ήταν υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 αυτή θα πρέπει να υποβληθεί έως 03/05/2019 ώστε να μπορέσει να οριστικοποιηθεί η δήλωση διαφορετικά θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

1886. Ακάλυπτος αδείας περιλαμβάνει πλακόστρωση και λοιπές κατασκευές. Τι συμβαίνει όταν:

α) Αν ο ακάλυπτος έχει υλοποιηθεί σε χαμηλότερο βάθος, τότε πέραν των εκσκαφών, στον αναλυτικό συμμετέχουν και όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές, διότι αυτές κατασκευάστηκαν σε χαμηλότερη στάθμη;

β) Αν ο ακάλυπτος υλοποιηθεί ως έχει, αλλά μετατοπισμένος, στον αναλυτικό συμμετέχουν και πάλι όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές, διότι αυτές κατασκευάστηκαν σε χαμηλότερη στάθμη;

Η γνώμη μας είναι ότι και στις δυο περιπτώσεις θα πρέπει να συνυπολογιστούν στον αναλυτικό προϋπολογισμό όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές. (Στο τέλος του β ερωτήματός σας μάλλον θέλατε να γράψετε σε άλλη θέση).

1887. Στην 1538 απάντησή σας για τα αυθαίρετα αναφέρεται ότι δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής αδείας γιατί ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής. Το σύστημα του ΤΕΕ όμως δεν δέχεται κατηγορία 4 σε κτίρια χωρίς οικοδομική άδεια. Αρα αυτό που λέτε εσείς ίσως να μην ισχύει. Ποια είναι η γνώμη σας;

Η γνώμη μας δεν έχει αλλάξει επί του συγκεκριμένου θέματος καθότι στο σώμα του κειμένου για την κατηγορία 4 δεν αναφέρεται πουθενά ως προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής αδείας. Το σύστημα του ΤΕΕ παρ' όλα αυτά όντως δεν δέχεται κατηγορία 4 εάν στο πεδίο οικοδομική άδεια δεν επιλεγεί το ΝΑΙ. Όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1746(β) και 1827, έχουμε υποβάλει ερώτημα προς το Υπουργείο και αναμένουμε διευκρίνιση επί του θέματος η οποία έχει καθυστερήσει υπερβολικά, διότι πρόκειται για ένα σημαντικότερο ζήτημα, καθότι η κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

1888. ΣΕ ΣΥΝΕΧΕΙΑ Της ε/α 1538: ΠΕΡΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4

Το άρθρο 96 στο πρώτο εδάφιο της παραγ. δ του Ν4495/17, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 34 παραγ. 33 δ και ε του Ν4546/18 αναφέρει: «εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση».

Σε Εντός Οικισμού άνευ αδειας υπάρχουν συνολικά αυθαίρετα κτίσματα 83,07τμ (33,15τμ ισόγεια κατοικία του 1969 άρα κατηγορία 1 και 27,18τμ ισόγειες αποθήκες του 1981 άρα κατηγορία 2 και 22,74τμ προσθήκη ισόγειας κατοικίας του 1992 που εντάσσω στην κατηγορία 4) καθότι:

Με εμβαδό οικοπέδου 366,00τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη/δόμηση 256,20τμ/326,40τμ έχω πραγματοποιούμενες 83,07τμ/83,07τμ άρα ΟΧΙ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ούτε 20% ούτε 40% (άρθρο 96 παραγ. δ, αα και ββ).

Δεδομένου ότι κατά τη μετάβαση της δήλωσης (έχει εξοφληθεί όλο το πρόστιμο) από υπαγωγή σε οριστική το λογισμικό του ΤΕΕ – ΥΠΕΚΑ μου δηλώνει ότι «για την κατηγορία 4 είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής αδειας» με επακόλουθο τα προβλεπόμενα της κατηγορίας 5 (περί αναστολής επιβολής κυρώσεων για 30 έτη και δυνατότητα (!) οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση με αντιστοίχιση με την υπέρβαση τίτλου Σ.Δ.). Αυτό σε τι άρθρο νόμου βασίζεται και αν έχει γίνει κάποια άλλη ερμηνεία όπως απαντήσατε στην ε/α 1538.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1889. Στην Ομάδα Απαντήσεων του ΤΕΕ σχετικά με τον Ν. 4495/2017 και συγκεκριμένα στις απαντήσεις 1538 και 1550 του αρχείου «OmadApant-64_28.12.17.pdf» αναφέρεται:

«1538. Στην κατηγορία 4 του Ν4495/17 μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές χωρίς άδεια, εφόσον δεν παραβιάζονται τα ποσοστά που αναφέρονται στο άρθρο 96 παρ. δ);

Πλέον ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση άδειας. Επομένως (και αν δεν γίνει κάποια άλλη ερμηνεία) ΔΕΝ είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.»

«1550. Άρθρο 96, παρ. δ) αν οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις υπό-παραγράφους αα) και ββ) ισχύουν και για εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα κτίρια (χωρίς οικοδομική άδεια).

Όχι δεν ισχύουν.

ΔΙΟΡΘΩΣΗ:

Η ως άνω απάντηση, που δόθηκε αρχικά, είναι λάθος εκ παραδρομής (και λόγω του 4178).

Η ορθή απάντηση είναι ότι ισχύουν βάσει του κειμένου του 4495»

Άρα επιτρέπεται η υπαγωγή αυθαίρετων στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 του Ν4495/2017 χωρίς να απαιτείται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Στην ηλεκτρονική εφαρμογή του ΤΕΕ παρά τις ανωτέρω διευκρινήσεις επί του Νόμου δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Συγκεκριμένα δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και εμφανίζεται το κάτωθι μήνυμα:

Η δήλωση δεν πληροί τα παρακάτω κριτήρια και δεν μπορεί να υποβληθεί:

-ΦΚ: Για την επιλογή “ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4” είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Με ποιόν τρόπο μπορεί στην πράξη να υπαχθούν στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 αυθαίρετα χωρίς οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1890. Σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας το λογισμικό του ΤΕΕ δεν δέχεται Κατηγορία 4 για το αυθαίρετο και σε αναγκάζει να δηλώσεις Κατηγορία 5. Όμως στο άρθρο 96 του Ν.4495/17 περιλαμβάνει στην Κατηγορία 4 αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται απ' τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Δεν βλέπω δηλαδή να αναφέρεται ως απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας κι η σύγκριση των πραγματοποιούμενων μεγεθών με αυτά της άδειας κι αντιθέτως φαίνεται να δίνεται η δυνατότητα σύγκρισης με τα επιτρεπόμενα μεγέθη των όρων δόμησης. Αυτό είναι και αρκετά σημαντικό τη στιγμή που με την τροποποίηση με τον Ν.4546/18 πλέον με την Κατηγορία 4 έχουμε οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, ενώ με την Κατηγορία 5 αναστολή για 30 χρόνια. ποια είναι η άποψή σας;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1891. Σε γήπεδο υπάρχει μόνο ημιυπαίθριος και διαμόρφωση ακαλύπτου. Δεν υπάρχει ηλεκτροδότηση, καμία οικοδομική άδεια, ούτε καν τιμολόγια. Οι αεροφωτογραφίες είναι θολές και η βλάστηση πυκνή, τόσο ώστε να καλύπτεται ο μισός ημιυπαίθριος. Σύμφωνα με τον Νόμο απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες ακόμα και για την περίπτωση αυθαιρεσιών μόνο αναλυτικού προϋπολογισμού. Τι κάνω;

Μάλλον με τον όρο ημιυπαίθριο εννοείται κάποιο στέγαστρο ή υπόστεγο. Για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών (παλαιότητα) πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017.

Η γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, είναι ότι από την στιγμή που στην αεροφωτογραφία φαίνεται έστω τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής και εφόσον αυτή αποτελείται από ενιαίο φέροντα οργανισμό μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο με ανάλογη επισήμανση και στην τεχνική έκθεση. Διαφορετικά, εάν είναι αδύνατη η απόδειξη της παλαιότητας, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει το ρίσκο πιθανής ακύρωσης της δήλωσης είτε σε περίπτωση καταγγελίας είτε δειγματοληπτικού ελέγχου.

Επειδή αναφέρεστε σε γήπεδο στο οποίο υπάρχει πυκνή βλάστηση, θα σας συμβουλεύαμε να ελέγξετε εάν τυχόν η έκταση είναι δασική και επομένως δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 (άρθρο 89 παρ. 2 στ).

1892. Έχω αυθαίρετα στο ισόγειο και στον όροφο σαν κύριους χώρους και αυθαίρετο υπόγειο εκτός περιγράμματος κτιρίου σαν βοηθητικό χώρο. Όλα μετράνε στη δόμηση και κάλυψη και είναι κατασκευασμένα την ίδια χρονική περίοδο (2004-2011). Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου και της κατηγορίας, συγκρίνω χωριστά τις αυθαιρεσίες που είναι κύριοι χώροι και χωριστά τις αυθαιρεσίες που είναι βοηθητικοί χώροι με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης ή προσθέτω όλα τα εμβαδά (κύριοι + βοηθητικοί) και τα συγκρίνω με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης?

Όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1618 και 1705, θεωρούμε ότι από την στιγμή που δεν υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου, η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Επίσης, ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα στην περιοχή (άρθρο 100 παρ. 2).

Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή τα αυθαίρετα του ισογείου και του ορόφου, προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Προφανώς το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιλεγεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράτε για την εύρεση των ποσοστών. Δείτε Ε/Α 764, 1570, 1618, 1705.

Σχετικά με τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 δείτε την Ε/Α 1735. Επειδή το υπόγειο είναι εκτός περιγράμματος κτιρίου θα πρέπει να προσμετρηθεί το εμβαδόν του για τον έλεγχο. Άρα σε αυτή την περίπτωση θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων του ισογείου, του ορόφου και του αυθαίρετου υπογείου είτε ως προς τους όρους δόμησης της περιοχής που ισχύουν σήμερα είτε ως προς αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Επισημαίνουμε για την Υ.Κ. ότι εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη επέκταση του ισογείου και από επάνω ακριβώς αυθαίρετη επέκταση του ορόφου δεν απαιτείται να δηλωθεί και στα δύο Φ.Κ. Αρκεί σε ένα από αυτά.

1893. 1) Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου, που δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

2) Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου που δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

3) Σε οικοπέδο εντός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου που δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

Δείτε και Ε/Α 1801 καθώς και την παραπάνω Ε/Α 1892.

Και για τις τρεις περιπτώσεις μόνο εάν το υπόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 δείτε και Ε/Α 1735.

Για την 1^η περίπτωση, επειδή είναι εκτός σχεδίου, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια του για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

Για την 2^η περίπτωση, επειδή δημιουργεί αυτοτελή χώρο, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια του για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

Για την 3^η περίπτωση, επειδή είναι εντός σχεδίου και εντός περιγράμματος του κτιρίου και δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, η επιφάνεια του δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

1894. Για τον υπολογισμό των αυθαιρεσιών ενός αυθαίρετου με ποιο νόμο ελέγχω με το Γοκ ή με το Νοκ;

Κατ' αρχάς επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1^α του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους **ισχύοντες** όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου (δηλαδή με βάση τα όσα ορίζει ο ΝΟΚ και η κείμενη νομοθεσία), ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου». Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Η παραπάνω διάταξη είναι ίδια με αυτή της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν.4178/2013. Αρα έχουν εφαρμογή και όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4/03.12.13 στο στίχο 33. Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες προκύψει ότι υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο του οικοπέδου 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,90 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη $(2,90-1,00)/2,90 = 65,52\%$.

1895. Για τον υπολογισμό των προστίμων συγκρίνω τα αυθαίρετά μου με τους όρους δόμησης που ισχύουν τώρα στην περιοχή ή αυτούς που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας? Για να υπολογίσω αν έχω ΥΔ, ΥΚ.

Όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1777 & 1858, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακίνητου (άρθρο 100 παρ. 2).

Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 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. Δείτε και τις παραπάνω Ε/Α 1894, 1893 & 1892.

1896. Κάτι που σχετίζεται με τα συμβολαιογραφικά αλλά κατά το συμβολαιογράφο είναι δουλειά του μηχανικού: Υπάρχει κάποιος σωστός τρόπος με βάση τη νομοθεσία για τη σύνταξη ενός πίνακα κατανομής ποσοστών (χιλιοστών) που συνυποβάλλεται κατά τη σύσταση ή την τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών που συνήθως γίνεται μετά τη ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης και πώς γίνονται οι σχετικοί υπολογισμοί; Στην πράξη οι μηχανικοί τον συντάσσουν κατά την κρίση τους, π.χ. με βάση μόνο τα τετραγωνικά των χώρων, ή με το πόσο θέλουν οι ιδιοκτήτες να "ευνοήσουν" μια οριζόντια ιδιοκτησία σε περίπτωση μελλοντικής επιπλέον δόμησης κλπ.

Από όσο γνωρίζουμε και εάν δεν μας διαφεύγει κάτι, δεν υπάρχει νομοθεσία που να καθορίζει τον τρόπο κατανομής χιλιοστών και γι' αυτό το λόγο ο κάθε μηχανικός εφαρμόζει διαφορετική μεθοδολογία υπολογισμού, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας. Ένα καλό βοήθημα-οδηγό μπορείτε να βρείτε [εδώ](#).

1897. Στον Ν.4495/17 στην Κατηγορία 4 πλέον διαχωρίζει τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις (γγ) και μόνο εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου. Επομένως οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, ανεξάρτητα με την ΥΔ, κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5; Επίσης σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχει βγει άδεια για κατάστημα αλλά πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία και υπέρβαση δόμησης, αλλά χωρίς να υπερβαίνει τη σημερινή επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία, μπορώ να το βάλω ως λοιπή παράβαση αλλαγή χρήσης από κύρια (κατάστημα) σε κύρια (κατοικία) ή το ορθότερο είναι να βάλω τα νόμιμα τ.μ. ως λοιπή παράβαση και τα υπόλοιπα με συντελεστή αλλαγής χρήσης; (Στο παράδειγμα της εγκυκλίου 4 αναφέρει πως βάζουμε με συντελεστή αλλαγής χρήσης τα παραπάνω τ.μ. που υπερβαίνουν τις ισχύουσες διατάξεις, σε περίπτωση δηλαδή που δεν υπερβαίνει τα βάζω όλα μαζί ως λοιπή;)

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Όσο αφορά το δεύτερο ερώτημά σας:

- Για την επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια (κατάστημα σε κατοικία), εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και που δεν αντίκειται ως προς το μέγεθός της στις ισχύουσες διατάξεις (αφού όπως αναφέρετε η σημερινή επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι μικρότερη), ισχύει ότι εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ θα δηλωθεί μια λοιπή παράβαση διαφορετικά εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 (αναλυτικός προϋπολογισμός).
- Για τα επιπλέον της οικοδομικής άδειας αυθαίρετα μέτρα θα εφαρμοστούν οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, χωρίς να επιλεγεί σε καμία περίπτωση ο συντελεστής αλλαγής χρήσης. Δηλαδή ΥΔ, ΥΚ και όποιος άλλος συντελεστής υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης επιλέγεται μόνο για την επιπλέον επιφάνεια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου (δηλαδή που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια), που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος.

1898. Παρακαλώ την βοήθειά σας για ένα ακίνητο με Ο.Ι. που ανήκουν σε συνιδιοκτήτες με διαφορετικά ποσοστά σε καθεμιά από αυτές και σε κάποιες με ποσοστό κατά 100%. Οι ιδιοκτήτες κάνουν διαδοχικές υπαγωγές βάση των οικονομικών τους και εφόσον οι δηλώσεις βρίσκονται στο στάδιο της υπαγωγής και μπορούν να τροποποιηθούν, υποβάλλω το ερώτημά μου αν έχω κάνει λάθος, να τις διορθώσω. Αναλυτικότερα:

Μέχρι τώρα έχω υποβάλλει ξεχωριστή υπαγωγή για την Ο.Ι. που ανήκει κατά 50% στον ιδιοκτήτη Α, 49% στον ιδιοκτήτη Β και 1% στον ιδιοκτήτη Γ.

Επίσης για τον ιδιοκτήτη Α έχει υποβάλλει ξεχωριστή υπαγωγή για τις Ο.Ι. που του ανήκουν κατά 100%.

Στις υπόλοιπες Ο.Ι. τα ποσοστά των συνιδιοκτητών σε καθεμιά από αυτές είναι διαφορετικά, δηλ. σε άλλη 40%-60%, σε άλλη 90%,10% κ.λπ.....

Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε Ο.Ι.; Δεν μπορώ να σκεφτώ κάτι άλλο...

Υποβάλλω το ερώτημα μήπως μεταφράζω λάθος το νόμο, δηλαδή θα έπρεπε ή να υποβάλλω όλες μαζί τις Ο.Ι. στο ακίνητο ή καθεμιά μεμονωμένα .

Ξέρω ότι έτσι πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στον υπολογισμό του ποσοστού των παραβάσεων για κάθε Ο.Ι.

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα να υποβληθεί είτε ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είτε κοινή δήλωση για 2 ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης/ιδιοκτήτες είναι ίδιοι) είτε μια κοινή δήλωση (κοινόχρηστα και ιδιοκτησίες).

Η επιλογή σας να υποβληθούν ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία δεν είναι λανθασμένη και ίσως αποτελεί και την βέλτιστη λύση για τον ευκολότερο καταμερισμό του προστίμου που αναλογεί στον κάθε συνιδιοκτήτη.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1823, 1862, 1863

1899. Ρυμοτομικό πόλεως υφίσταται από το 1936. Ιδιοκτήτης ανεγείρει οικοδομή το 1962 με άδεια στην οποία η θέση του κτίσματος προβλέπεται να συμπίπτει με τη ΡΓ-ΟΓ. Το τμήμα του δρόμου στο οποίο έχει πρόσωπο είναι δική του ιδιοκτησία, ακόμη αδιάνοικτο (χρήση αυλής). Λόγο κακής αποτύπωσης του οικοπέδου στην άδεια, κτίζει εν επαφή με όμορο παλαιό λιθόκτιστο κτίσμα και η οικοδομή καταλήγει να καταλαμβάνει τμήμα του, βάσει ρυμοτομικού, κοινόχρηστου χώρου. Μεταγενέστερες πράξεις τακτοποίησης/αναλογισμού εμφανίζουν ανακριβώς την οικοδομή στην προβλεπόμενη θέση και όχι στην υφιστάμενη. Ακόμη πιο πρόσφατη πράξη αποζημιώνει την παραπάνω αυλή και διανοίγεται ο δρόμος, χωρίς να ληφθεί υπ' όψιν το ρυμοτομούμενο τμήμα του κτίσματος. Καλούμαι να ρυθμίσω κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου στην οικοδομή (σε άλλη θέση, εντός νομίμου περιγράμματος) και ανακαλύπτω και την παραπάνω αυθαιρεσία. Μπορώ κατά την άποψή σας να συμπεριλάβω και την αυθαιρεσία της κατάληψης του δρόμου από το ρυμοτομούμενο κομμάτι, επικαλούμενος το Αρ.89, παρ. 2α; Υπάρχει κάποιος άλλος τρόπος με τον οποίο μπορώ να το αντιμετωπίσω;

Σχετικά με την παρ. 2^α του άρθρου 89 του ν.4495/2017 ισχύει ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να τίγεται 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.

Στην περίπτωσή σας, όπως αναφέρεται, έχει καταβληθεί η αποζημίωση και επομένως δεν είναι δυνατή η υπαγωγή βάσει της παραπάνω παραγράφου.

Εξαίρεση από την παραπάνω απαγόρευση της παρ. 2^α του άρθρου 89 αποτελεί η περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3 «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89». Αλλά η δικιά σας περίπτωση αφορά μετατόπιση κτιρίου και δεν μπορεί να έχει εφαρμογή το παραπάνω.

Επομένως, δεν δύναται να συμπεριληφθεί στην δήλωση τακτοποίησης το τμήμα που βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο. Σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση δείτε Ε/Α 695.

1900. Σε εκτός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. ισόγεια κατοικία. Ύστερα από έλεγχο προέκυψε ότι για την υπόψη κατοικία εφαρμόστηκε πλήρως η οικοδομική άδεια (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη), αλλά όπως διαπιστώθηκε Α. Το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, είτε Β. το γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης νόμιμης ή παράνομης κατάτμησης).

Χορηγούμε βεβαίωση νομιμότητας για το κτήριο?

Όπως έχουμε επαναλάβει πολλές φορές, μία άδεια που ΔΕΝ ακυρώθηκε ή ΔΕΝ ανακλήθηκε παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Βάσει αυτού το κτήριο ΔΕΝ θεωρείται αυθαίρετο. Επίσης, η γνώμη μας είναι ότι θέματα των δηλώσεων μεταβίβασης καλό είναι να τα βλέπει ο κάθε ένας μόνος του.

Θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε παρακάτω κάποια στοιχεία για τις δύο περιπτώσεις και για τα οποία θα πρέπει να είναι ενήμεροι και οι νυν αλλά και οι μελλοντικοί ιδιοκτήτες. Καλό είναι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις να επιλύονται και σε συνεργασία με νομικούς (συμβολαιογράφους και δικηγόρους).

Α. Το κτήριο, από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί, δεν θεωρείται αυθαίρετο. Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση πιθανής μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών. Στο τοπογραφικό που θα συνοδεύσει την συμβολαιογραφική πράξη η δήλωση του 651 θα πρέπει να αναγράφει ότι το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επομένως δεν δύναται να εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια. Σχετικά με τις επιλογές σας δείτε τις Ε/Α 1759, 1821, 1822, 1823, 1841, 1842, 1843.

Β. Σε περίπτωση νόμιμης κατάτμησης και εφόσον το γήπεδο που έχει προκύψει μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει θεωρούμε ότι μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Σε περίπτωση που στο μέλλον θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια θεωρούμε ότι πρέπει να γίνει και νομιμοποίηση λόγω αλλαγής του οικοπέδου (παρ. 2 άρθρο 39 ν.4495/17)

Σε περίπτωση παράνομης κατάτμησης ισχύει ότι έχει προαναφερθεί στο Α.

1901. Αυθαίρετα πριν 31-1-1983 που είχαν κατασκευαστεί σε στάσιμους οικισμούς για τους οποίους ίσχυε το ΦΕΚ-588/Α/23-12-82 και είχαν ακολουθηθεί όλες οι προβλεπόμενες ενέργειες και ο οικισμός φαίνεται στο ΦΕΚ-292/Α/1983, δεν είχαν υποχρέωση δήλωσης με το Ν.1337. Σήμερα, σε όσους εξ αυτών των οικισμών εφαρμόστηκε το ΦΕΚ-181/Α/3-5-85 (οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν) υποχρεούνται να δηλωθούν, ενώ τα ευρισκόμενα στους υπόλοιπους στάσιμους οικισμούς που δεν έχουν μέχρι σήμερα οριοθετηθεί δεν υποχρεούνται να δηλωθούν. Ισχύει κάτι τέτοιο?

Διαφωνούμε με το παραπάνω σκεπτικό.

Σύμφωνα με την περίπτωση 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, 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.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

«Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31-1-83 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ.4 και 5 του άρθρου αυτού. Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου.

Για αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10-12-81 μέχρι 31-1-83, η αναστολή από την κατεδάφιση που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νομού.

Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ.α,β και γ της παρ.1 του Αρθ-16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνο οι παρ.2 και 3 του παρόντος Αρθ-15»

Το άρθρο 21 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

«Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαίρετων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983). Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 128/1986:

«η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:

β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).»

Με βάση τα παραπάνω δεν προκύπτει υποχρέωση δήλωσης αυθαίρετων κατασκευών πριν την 31-1-83 που είχαν κατασκευαστεί σε στάσιμους οικισμούς που συμπεριλαμβάνονταν στο [ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983](#) και στους οποίους μεταγενέστερα εφαρμόστηκε το ΦΕΚ-181/Δ/3-5-1985 δηλαδή οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν. Εάν θα υπήρχε τέτοια υποχρέωση θεωρούμε ότι θα αναγραφόταν με σαφήνεια στο κείμενο του νόμου. Δείτε σχετικά και Ε/Α 609, 901, 1180, 1525, 1777, 1778.

Παρόλο που δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής στο ν.4495/2017, σκεφτείτε μήπως μπορεί να δηλωθεί ξανά ως κατηγορία 2 στο ν.4495/2017 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξάιρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 1028, 1671).

1902. Έχω ακίνητο εντός ζώνης στάσιμου οικισμού, η οποία καταργήθηκε με το ΣΧΟΑΑΠ.

Πλέον το ακίνητό μου είναι στην προτεινόμενη νέα οριοθέτηση του οικισμού (όπου εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της ζώνης έως την έγκρισή της).

Α) έχω δικαίωμα να πάρω την έκπτωση του στάσιμου οικισμού

β) αν όχι είμαι στο πεδίο – με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη?

Α) Δείτε και την παραπάνω Ε/Α 1901.

Θεωρούμε ότι εφόσον το ακίνητο βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού, ο οποίος συμπεριλαμβανόταν στο [ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983](#) και πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 112 του ν.4495/2017, μπορείτε να λάβετε την αντίστοιχη έκπτωση. Δείτε και Ε/Α 1746 (Β), 1760

Β) Με το Ν.2508/97 είχαν καθιερωθεί δυο επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού (άρθρο 1, παρ. 3)

Το πρώτο επίπεδο, στο οποίο ανήκουν δύο ειδών εργαλεία στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

1. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα μεγάλα αστικά κέντρα και
2. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ.

Το δεύτερο επίπεδο, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιελάμβανε :

1. Της κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), της μελέτες επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, μελέτες αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, μελέτες Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδομικής (ΠΕΡΠΟ), μελέτες άλλων πολεοδομούμενων περιοχών (της παραγωγικών πάρκων κλπ) καθώς και μελέτες Αναπλάσεων ή της ειδικές πολεοδομικές μελέτες.
2. Της Πράξης Εφαρμογής, οι οποίες είναι τα σχέδια και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με της κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ.

Επομένως, η ύπαρξη μόνο ΣΧΟΑΑΠ δεν συνεπάγεται την επιλογή του «Όχι, αλλά με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη» στο πεδίο «Εντός Σχεδίου ή οικισμού» εφόσον δεν έχει ξεκινήσει η εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης η οποία γίνεται με απόφαση και ανάθεση της Δημοτικής Αρχής.

Τέλος, διευκρινίζονται τα εξής, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 – εδάφιο 33:

- i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
- ii) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν.2508/97, όπως ισχύει.
- iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

1903. Σας υπενθυμίζω τα παρακάτω ερωτήματα (από 25-2-18) διότι μέχρι σήμερα δεν διάβασα την άποψή σας:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ.1γ 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 αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

α. Το Ε9 θεωρείται τέτοιο έγγραφο;

β. Στην περίπτωση που στο Ε9 αναφέρεται μέχρι και σήμερα η βοηθητική χρήση του ακινήτου (αντί της πραγματικής κύριας που υφίσταται) και ελλείπει άλλων στοιχείων, σημαίνει ότι δεν αποδεικνύεται ο χρόνος της εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης και κατά συνέπεια λαμβάνεται αυτοδίκαια ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση;

γ. σε ποια άδεια αναφέρεται ο Νόμος; Στην άδεια της ανέγερσης;

δ. Στην περίπτωση που αναφέρεται στο Ε9 η νέα κύρια χρήση με έτος εγκατάστασης π.χ. 1985 και ελλείπει άλλων στοιχείων, δύναται να ληφθεί υπόψη ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση (π.χ. 1973) ή απορρέει σε αυτή την περίπτωση ως χρόνος αλλαγής χρήσης το έτος 1985;

ε. Ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση, λαμβάνεται σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα από το έτος κτήσης του ακινήτου; Δηλαδή σε Ο.Α. που ηλεκτροδοτήθηκε π.χ. το έτος 1980, μπορεί εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις να γίνει χρήση της ημερομηνίας αυτής ακόμα και για ιδιοκτήτη που απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου π.χ το έτος 2000;

2. Μπορεί η περίπτωση (ιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 να συνδυαστεί και με άλλες περιπτώσεις υπερβάσεων; Π.χ. Σε διαμέρισμα ρετιρέ 100τ.μ. σύμφωνα με την Ο.Α., έγινε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση 30τ.μ., καταλαμβάνοντας όλη την εσοχή (βατό δώμα) επεκτεινόμενη και σε τμήμα του εξώστη. Η Ρ.Γ. και Ο.Γ. ταυτίζονται και η οικοδομή εφάπτεται της Ο.Γ. Κατά συνέπεια η αυθαίρετη προσθήκη εμπίπτει κατά το μεγαλύτερο τμήμα της εντός οικοδομήσιμου χώρου, ενώ το υπόλοιπο τμήμα της εμπίπτει στον κοινόχρηστο χώρο της πόλεως (δημοτική οδός). Δεδομένου ότι η συνολική αυθαίρετη έκταση έχει λειτουργική συνέχεια:

α. Μπορεί το τμήμα που εξέρχεται της ρυμοτομικής γραμμής να δηλωθεί με την παρ. (ιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 (εφόσον πληρούνται για το τμήμα αυτό οι προϋποθέσεις του 5%) και το υπόλοιπο τμήμα με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου? Να σημειωθεί ότι η συνολική αυθαίρετη προσθήκη έχει εμβαδό 30τ.μ. και δεν εξασφαλίζεται για αυτήν συνολικά η μεταβολή του 5% της νόμιμης επιφάνειας των 100τ.μ.

β. Σε αρνητική περίπτωση:

i) μπορεί να δηλωθεί στο Νόμο 4495/17 μόνο το τμήμα που εμπίπτει στον οικοδομήσιμο χώρο του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που απαγορεύεται σύμφωνα με την παρ. 2α του άρθρου 89 να υπαχθεί στο Νόμο;

ii) υπάρχει στην περίπτωση αυτή υποχρέωση διαχωρισμού των δύο τμημάτων (τακτοποιητέο και μη), διακόπτοντας την ενιαία λειτουργικότητά τους και με ποια διαδικασία και προϋποθέσεις;

iii) μπορεί να μεταβιβαστεί το ακίνητο (νόμιμο και τακτοποιημένο τμήμα) και με ποιες προϋποθέσεις (π.χ. διακοπή ενιαίας λειτουργικότητας ή κατεδάφιση μη τακτοποιητέου τμήματος)

iv) Το μη τακτοποιητέο τμήμα χαρακτηρίζεται κατεδαφιστέο και ποιος έχει την υποχρέωση να το κατεδαφίσει και πότε;

v) Επηρεάζεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από την πιθανή έλλειψη στατικής επάρκειας του υπολοίπου τμήματος που θα τακτοποιηθεί;

3. Ο εξώστης διαμερίσματος θεωρείται χώρος αποκλειστικής χρήσης για την εφαρμογή της διάταξης του πρώτου εδαφίου της παρ.8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17; Ειδικότερα όταν έχω μετατροπή τμήματος εξώστη σε

χώρο κύριας χρήσης (π.χ. επέκταση κατοικίας εντός του εξώστη), έχει εφαρμογή η παρ. 8 του άρθρου 98 ή θεωρείται κατάληψη κοινοχρήστου χώρου που περιγράφεται στην παρ.5 του ίδιου άρθρου;

4. Ποια είναι τα παραρτήματα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17; Ποιο είναι το νόημα της φράσης «προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας»;

5. Για τις παραβάσεις που υπολογίζονται με το Παράρτημα Β, καταβάλλεται σε κάθε περίπτωση παράβολο και πρόστιμο ξεχωριστά;

6. Για τις παραβάσεις του Παραρτήματος Β, όταν έχουν συντελεστεί σε εντός σχεδίου περιοχή, επιλέγουμε Κατηγορία 4 σύμφωνα με την υποπερίπτωση (γγ) της παρ.δ του άρθρου 96. Τι επιλέγουμε στην περίπτωση στην εκτός σχεδίου περιοχή;

7. Άρθρο 29 Ν. 4495/17 περ. (κη) ... επιφάνεια έως 5τ.μ. για λόγους υγιεινής και χρήσης σε κτήρια προϋφιστάμενα του 1983 σε στάσιμους οικισμούς, προ 23 και κάτω των 2000 κατοίκων.... Τί εννοεί με τον όρο «και χρήσης»;

8. Σύμφωνα με την παρ. γ.ιδ του άρθρου 96 του Ν.4495/17 για να καταταχθεί στην κατηγορία 3 η αλλαγή της θέσης ενός κτηρίου, θα πρέπει να πληρούνται οι τρεις παρακάτω προϋποθέσεις:

Α. Η νέα θέση του κτηρίου να είναι σύννομη

Β. Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και

Γ. Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α.

Ποιο από τα 2 σκεπτικά είναι το ορθό στα παρακάτω παραδείγματα:

Παράδειγμα Νο1: Διώροφη κατοικία με υπόγειο βοηθητικό χώρο έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση, χωρίς κανένα κοινό σημείο με την προβλεπόμενη θέση, χωρίς όμως να μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και έχοντας το προβλεπόμενο βάσει αδείας περίγραμμα. Επιπρόσθετα έγινε αύξηση της επιφάνειας των εξωστών (περίπτωση γ.γγ του άρθρου 96).

Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα τακτοποιείται και η υπέρβαση της επιφάνειας των εξωστών.

Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, το κτήριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α., δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α.) τους ανάλογους συντελεστές.

Παράδειγμα Νο2: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα και αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% (περίπτωση γ.ιε του άρθρου 96).

Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα τακτοποιείται και η υπέρβαση της επιφάνειας των εξωστών και η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων

Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλά κυρίως με την αλλαγή των διαστάσεων του κτηρίου, προκύπτει ότι δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.

Παράδειγμα Νο3: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε κατοικία και έκλεισε ο προβλεπόμενος Η/Χ.

Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπέρβαση δόμησης με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου

Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλά κυρίως με την υπέρβαση δόμησης, προκύπτει ότι δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.

Παράδειγμα Νο4: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα και προσθήκη κατ' επέκταση.

Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπέρβαση δόμησης - κάλυψης με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου

Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αλλαγή του περιγράμματος του κτηρίου δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις, κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.

Προσωπικά θεωρώ το Σκεπτικό Α ως ορθό σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, διότι το Σκεπτικό Β πέραν ότι είναι αυστηρό, έρχεται και σε αντίθεση με το Παράρτημα Α, στο οποίο δεν προβλέπεται η επιλογή «Χωρίς Ο.Α.» στην περίπτωση που μετακινηθεί το κτήριο σε άλλη νόμιμη θέση, παρά μόνο σε μη νόμιμη.

1. α) 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.

Κατά τη γνώμη μας το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο κάτι το οποίο έχουμε αναφέρει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α.

β) Από την στιγμή που ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίριο με οικοδομική άδεια δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδειας για την ηλεκτροδότηση. Ισχύει δηλαδή ότι αναφέρετε στο ερώτημά σας.

γ) Προφανώς η άδεια της ανέγερσης θα έχει ημερομηνία θεώρησης για ηλεκτροδότηση προγενέστερη από οποιαδήποτε άλλη άδεια έχει εκδοθεί και αφορά την συγκεκριμένη κατασκευή. Εάν τυχόν η θεώρηση για ηλεκτροδότηση του ακινήτου είναι σε μεταγενέστερη της ανέγερσης άδειας μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτή.

δ) Σε αυτή την περίπτωση ο χρόνος αλλαγής χρήσης θεωρείται το έτος 1985.

ε) Ναι

2. α) Η περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3, για την συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρεστε, δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Τον λόγο τον αναγράφεται και ο ίδιος στο ερώτημά σας. Η μεταβολή των διαστάσεων αφορά το νόμιμο περίγραμμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού του 5%. Η απάντηση επομένως είναι ξεκάθαρα όχι.

β) Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στο ν.4495/2017 μόνο το τμήμα που εμπίπτει στον οικοδομήσιμο χώρο του οικοπέδου, αφήνονται εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2^α του άρθρου 89. Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση.

Για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2^α του άρθρου 89. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Υποχρέωση κατεδάφισής του έχει ο ιδιοκτήτης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Προφανώς και η διακοπή της ενιαίας λειτουργικότητάς τους δεν αποτελεί επίλυση του προβλήματος. Άλλωστε δεν υπάρχει και προβλεπόμενη διαδικασία για αυτή την διακοπή. Άρα η μοναδική λύση είναι η κατεδάφισή του.

Με βάση το νόμο, η κατεδάφισή του θα πρέπει να γίνει άμεσα. Διαφορετικά σε περίπτωση έκθεσης αυτοψίας θα πρέπει να καταβληθούν τα ανάλογα πρόστιμα.

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

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΠΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.»

Για το ν ερώτημά σας, η πιθανή έλλειψη στατικής επάρκειας του υπολοίπου τμήματος που θα τακτοποιηθεί σε περίπτωση κατεδάφισης, εάν και κρίνουμε ότι δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα από την στιγμή που αναφερόμαστε σε κατάληψη εξώστη, δεν προβλέπεται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017.

3. Σύμφωνα με την απόφαση [1223/2012](#) (Άρειος Πάγος) ο οροφокτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του. Επομένως βασιζόμενοι στην παραπάνω ερμηνεία του Αρείου Πάγου θεωρούμε ότι έχει και δικαίωμα υπαγωγής χωρίς την λήψη συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου όπως αναφέρει το πρώτο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 98.

Αλλά και την παραπάνω ερμηνεία να μην δεχτούμε, εφόσον έχει εφαρμογή η περίπτωση της παρ. 5 του άρθρου 98, δηλαδή η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και ο ιδιοκτήτης με υπεύθυνη δήλωση βεβαιώνει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής, δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου.

4. Τα παραρτήματα του Ακινήτου (της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) είναι τμήματα, που εξυπηρετούν διαρκώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος. Ο προσδιορισμός εξυπηρέτησης του Ακινήτου δίνεται στο παράρτημα από αυτούς, που έχουν διαρκή δικαιώματα πάνω στο κύριο πράγμα. Το παράρτημα είναι συνδεδεμένο διαρκώς με το κύριο πράγμα. Όταν μεταβιβάζεται το κύριο πράγμα μεταβιβάζεται και το παράρτημα αυτού. Παραρτήματα αποτελούν οι χώροι στάθμευσης της πυλωτής, αποθήκες, χώροι αποκλειστικής χρήσεως κ.α. οι οποίοι κατά την σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μνημονεύονται ως χώροι που έχει παραχωρηθεί η αποκλειστική τους χρήσης στους εκάστοτε ιδιοκτήτες της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Με την παρ. 8 του άρθρου 98 ο νόμος δίνει το δικαίωμα όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν την συνιδιοκτησία (δηλαδή το παράρτημα έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο) έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Π.χ. υπόγεια αποθήκη που αποτελούσε παράρτημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης και με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο.

5. Το παράβολο πληρώνεται σε κάθε περίπτωση και αφαιρείται από το συνολικό ποσό του ειδικού προστίμου. Άρα εάν έχουμε μία λοιπή παράβαση δεν θα πληρωθεί και παράβολο και πρόστιμο. Εάν έχουμε π.χ. 3 λοιπές παραβάσεις θα πληρωθεί το παράβολο ένταξης ύψους 250 € και μετά την υπαγωγή το ποσό προς αποπληρωμή θα είναι ύψους $3 \times 250\text{€} - 250\text{€} = 500\text{€}$.
6. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1744.
7. Με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφαση «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά ΕΕΔΜΚ» έχει τροποποιηθεί η συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρετε και πλέον ισχύει η παρακάτω διατύπωση «Για την προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για την κατασκευή χώρου υγιεινής, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 ή σε οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου»
8. Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1107, υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές

διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Επίσης, για την Κατηγορία 3 ισχύει ότι «Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.»

Κατά τη γνώμη μας, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, η αύξηση της επιφάνειας των εξωστών (περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3), η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5% (περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3), η αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε κατοικία και το κλείσιμο προβλεπόμενων Η/Χ, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση ιδιδ. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

Επομένως για τα παραδείγματα 1, 2, 3 συμφωνούμε με το σκεπτικό Α του ερωτήματός σας. Για το παράδειγμα 4 μόνο εφόσον η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση είναι στατικώς ανεξάρτητη θεωρούμε ότι μπορεί να έχει εφαρμογή το σκεπτικό Α. Διαφορετικά εφαρμόζεται το σκεπτικό Β (δείτε σχετικά Ε/Α 200, 306 (ii), 381 (ε), 780, 875, 894, 1053, 1135, 1163, 1817).

1904. ΕΠΕΙΔΗ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΣΟ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΑΔΕΛΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΟΣΟ ΚΑΙ ΥΠΕΡΕΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΘΩΣ ΕΠΙΣΗΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ,ΘΑ ΗΘΕΛΑ ΑΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΟΝ ΝΑ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΤΕ ΜΕ ΕΓΓΡΑΦΟ ΣΑΣ θα ήθελα να διευκρινιστέ ΤΟ ΕΞΗΣ ΕΡΩΤΗΜΑ:

ΑΝ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ (ξύλινα ή μεταλλικά υποστυλώματα και δοκίδες , με επικάλυψη κεραμιδιών) τα οποία εφάπτονται σε όψη κτιρίου και έχουν κατασκευαστεί ή κατασκευάζονται για προστασία των εξωστών ή και των όψεων του κτηρίου από καιρικές συνθήκες, ΚΑΘΙΣΤΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΟ ΠΟΥ ΚΑΤΑΛΑΜΒΑΝΟΥΝ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟ.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ. Το μόνο κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης που έχουν είναι ο ήδη υπάρχον τοίχος της εν επαφή όψης του κτιρίου.

Θα θέλαμε να επισημάνουμε και πάλι ότι οι απαντήσεις που δίδονται μέσα από το πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας αποτελούν μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων από την ομάδα εργασίας και σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να έχουν νομικό έρεισμα. Δυνατότητα έκδοσης ερμηνευτικών εγκυκλίων έχουν μόνο οι αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας.

Είναι γεγονός ότι για το συγκεκριμένο ζήτημα θα έπρεπε να έχει εκδοθεί διευκρινιστική εγκύκλιος καθότι υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση μεταξύ συναδέλφων μηχανικών αλλά και υπαλλήλων των Υ.ΔΟΜ.

Σε περίπτωση τακτοποίησης με το ν.4495/2017, η παρ. 5 του άρθρου 100 είναι σαφής και ορίζει ότι το ειδικό πρόστιμο για αυθαίρετους ημιυπαίθριους χώρους και στέγαστρα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Όσα παρατίθενται παρακάτω αποτελούν προσωπική άποψη και αποτελούν μια προσπάθεια να δοθεί απάντηση στο ερώτημά σας.

Με βάση τους ορισμούς του ΝΟΚ στο άρθρο 2 έχουμε ότι:

«6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

72. Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.

79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.»

Στην παρ. 4 του άρθρου 16 του ΝΟΚ αναφέρεται ότι «Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέρχουν από το περίγραμμά τους.»

Στην παρ. 7 του άρθρου 16 του ΝΟΚ αναφέρεται ότι «Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ.»

Σύμφωνα με το ΓΟΚ 85 «Ημυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων»

Με βάση τα παραπάνω, αποκλείουμε να είναι στέγαστρο η κατασκευή που περιγράφετε στο ερώτημά σας, καθώς δεν επιτρέπεται να έχει κανένα κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης. Επίσης, το στέγαστρο είναι πρόσθετη ή ανεξάρτητη κατασκευή ενώ το προστέγασμα συνδέεται οπωσδήποτε με το κτίριο.

Εφόσον η κατασκευή είναι σταθερή και στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων θεωρούμε ότι είναι ημυπαίθριος χώρος. Εάν δεν ήταν σταθερή η γνώμη μας είναι ότι θα ήταν προστέγασμα.

1905. Θα ήθελα να διευκρινίσετε αν κατασκευή αποτελούμενη από μεταλλικά ή ξύλινα υποστυλώματα με επικάλυψη οροφής από κεραμίδια, το οποίο εφάπτεται-στηρίζεται σε τοίχο υπάρχουσας οικίας αποτελεί Η/Χ καθώς αποκτά αυτόματα κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης (αν και δεν είναι δικό του). ή είναι προστέγασμα καθώς αυτά επιτρέπεται να έχουν και κατακόρυφα στοιχεία .Σε σχετικό ερώτημα που έστειλα στο αρμόδιο τμήμα του ΥΠΕΚΑ η απάντηση ήταν ότι βάσει της παρ. 1 του άρθρου 27 του ΓΟΚ του 85 αρμόδιες για το θέμα αυτό είναι οι κατά τόπους πολεοδομίες.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1904.

1906. Παρακολουθώντας τα αρχεία ερωτήσεων και απαντήσεων που αναρτώνται στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ - Τμήματος Πελοποννήσου, θα ήθελα να ρωτήσω την άποψη του Τμήματος για το συγκεκριμένο θέμα.

1. Μικρό αιολικό πάρκο έχει αδειοδοτηθεί με την λήψη των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων για την τοποθέτηση ανεμογεννητριών και την κατασκευή ενός οικίσκου επιφάνειας 20μ², εντός ευρύτερης ιδιωτικής δασικής έκτασης.

2. Οι σχετικές άδειες και εγκρίσεις είναι μεταξύ άλλων, η απόφαση έγκριση περιβαλλοντικών όρων με ενσωματωμένη την άδεια επέμβασης του οικείου Δασαρχείου, η άδεια εγκατάστασης του Φορέα καθώς και η οικοδομική άδεια.

3. Κατά την υλοποίηση του έργου το οποίο ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε πριν το 2009 λόγω προβλημάτων με το ανάγλυφο έγινε προσαρμογή της εγκεκριμένης από την Πολεοδομία μελέτης. Διατηρήθηκε ο αριθμός των ανεμογεννητριών αλλά υπήρξε διαφοροποίηση ως προς τη θέση τους άρα και στη θεμελίωσή τους. Επίσης υλοποιήθηκε το ορθό περίγραμμα του οικίσκου στην σωστή θέση, αλλά υπήρξε διαφοροποίηση στη θέση όπου υλοποιήθηκε η ράμπα πρόσβασης σε αυτό.

4. Η έκταση ως αναφέρθηκε έχει κριθεί οριστικώς ως ιδιωτική καθώς λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο εδώ και >10 χρόνια.

5. Επίσης, η έκταση έχει κριθεί τελεσίδικα ως δασική κάτι που μνημονεύεται σε όλες τις εγκριτικές αποφάσεις και δεν αποτέλεσε κώλυμα στη νόμιμη αδειοδότηση του πάρκου.

Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν η διαφορά θέσης των ανεμογεννητριών και της ράμπας δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Νόμου 4495 δεδομένου του δασικού χαρακτήρα του ακινήτου.

Με βάση το άρθρο 89 «Απαγόρευση υπαγωγής» του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα την παρ. 2 στ, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση. Το ότι η έκταση είναι ιδιωτική δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο ως προς την δυνατότητα υπαγωγής.

Κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 89 υπάγονται μόνο αυθαίρετες κατασκευές που περιγράφονται στα άρθρο 114 «Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος».

Επομένως μπορεί να μην από την κείμενη νομοθεσία να δύναται η εγκατάσταση Αιολικού Πάρκου εντός δασικής έκτασης αλλά δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή τυχόν αυθαίρετων κατασκευών αυτού στο ν.4495/2017. Ίσως η μόνη δυνατότητα να ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης με την αντίστοιχη καταβολή των προβλεπόμενων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αλλά είναι κάτι που δεν μπορούμε να πούμε με βεβαιότητα καθότι δεν γνωρίζουμε την νομοθεσία (Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού) περί αδειοδότησης τέτοιων έργων.

1907. Παρακαλώ ενημερώστε με αν στις ευεργετικές διατάξεις που προβλέπονται στον Ν.4495/2017 για τα ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, υπάγονται όλων των ειδών τα ακίνητα ή μόνο οι κατοικίες. Επαγγελματικοί χώροι παίρνουν την εν λόγω έκπτωση.

Δείτε Ε/Α 1714.

1908. Αυθαίρετη προσθήκη σε κτίριο με οικοδομική άδεια εντός ιστορικού διατηρητέου τόπου βάσει του Ν.4495/2017 (άρθρο 116 παρ. 9) για να μπορεί πλέον να ρυθμιστεί (δε νομιμοποιείται καθότι υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο Σ.Δ.) πρέπει να προηγηθεί σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού. Υπάρχει κάποια διευκρίνιση σε σχέση με τη διαδικασία που ακολουθείται; Τι είδους δικαιολογητικά κλπ; Σε περίπτωση που πρέπει να γίνουν κάποιες εργασίες προσαρμογής προ της Υπαγωγής, λογικά θα πρέπει να εκδοθεί κάποιου είδους άδεια, πως όμως θα μπορεί αυτή να εκδοθεί σε ένα κτίριο που έχει αυθαιρεσίες οι οποίες δεν έχουν υπαχθεί σε κάποιο νόμο;

Ας ξεκινήσουμε επισημαίνοντας ότι σύμφωνα με την παρ. ια του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετη χρήσης.

Σύμφωνα με τις παρ. 9 & 10 του άρθρου 116:

«9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002, δύνανται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.

10. Η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού δίνεται μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση των αρμοδίων συλλογικών οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους και δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαίρετου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Κατ' εξαίρεση, για την τακτοποίηση αυθαίρετων πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81, παράγραφος 3 του παρόντος νόμου και αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96 του παρόντος νόμου ο έλεγχος διενεργείται από εξαμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η σύνθεση αυτής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 του παρόντος με την προσθήκη δύο μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους, εφόσον : α) η αυθαίρετη κατασκευή/χρήση και οι ως άνω πολεοδομικές παραβάσεις δεν έχουν συντελεστεί εντός περιοχής UNESCO και εντός αρχαιολογικής ζώνης Α και β) τα αρμόδια όργανα 3 του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δεν έχουν πιστοποιήσει με προηγούμενη διοικητική πράξη τους ότι προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη στο προστατευόμενο από το ν.3028/2002 πολιτιστικό αγαθό.»

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του [ΦΕΚ-1255/Β/05-04-2018](#):

«Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών και Ειδικών Περιφερειακών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΥΠΠΟΑ, που λειτουργούν σε επίπεδο Διεύθυνσης,

εκτός των περιπτώσεων που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των Κεντρικών Συμβουλίων (παρ. 5 του άρθρου 50 του ν. 3028/2002) και κατά λόγον αρμοδιότητας της κάθε Υπηρεσίας σύμφωνα με τον Οργανισμό του ΥΠΠΟΑ, ως εξής:

Α. Στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών Υπηρεσιών

32. Η παροχή σύμφωνης γνώμης μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων, που προηγείται της υπαγωγής για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή τακτοποίηση αυθαιρέτων χρήσεων σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν υπερβαίνει τα 100 τ.μ. και δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους. Η παροχή σύμφωνης γνώμης κατά τα ανωτέρω δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαίρετου στο προστατευόμενο περιβάλλον, κατά τις διατάξεις του άρθρου 116, παρ. 9 και 10 του ν. 4495/2017.»

Την διαδικασία και τα δικαιολογητικά δεν τα γνωρίζουμε καθότι δεν υπάρχει σχετική απόφαση που να τα καθορίζει. Σίγουρα θα απαιτηθούν όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 καθώς και όψεις. Σαν πρώτο βήμα θα πρέπει να απευθυνθείτε με αίτηση στην αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων όπου θα σας καθοδηγήσουν ακριβέστερα διότι οι αρμοδιότητες του συγκεκριμένου Υπουργείου είναι αρκετά πολύπλοκες. Σε κάθε περίπτωση οπλιστείτε με υπομονή.

Όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης. Δείτε σχετικά και το Έγγραφο [ΔΟΚΚ/3411/07.02.2014](#) όπου θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017.

1909. Σε οικοπέδο που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατασκευή διώροφης οικοδομής (μία κατοικία ανά όροφο) με υπερύψωση (μπάζωμα) λόγω της κλίσης του εδάφους, από 0.20 μ έως 1.50 μ. (1.50 στο πρόσωπο του οικοπέδου). Η οικοδομή που έχει κατασκευαστεί έχει υπερύψωση από 0.20 μ έως 2.00 μ. (2.00 στο πρόσωπο του οικοπέδου), δεν παραβιάζεται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής αλλά έχει δημιουργηθεί χώρος κάτω από το προβλεπόμενο ισόγειο, καθαρού ύψους 1.98 μ εν μέρει υπόγειος και εν μέρει ισόγειος. Το υπόγειο τμήμα του χώρου επιφάνειας 50 τ.μ. περίπου που κατασκευάστηκε καθ' υπέρβαση της άδειας έχει βοηθητική χρήση. Στο ισόγειο τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. περίπου έχει κατασκευαστεί λουτρό ενώ στον υπόλοιπο χώρο που είναι ενιαίος και χρησιμοποιείται ως αποθήκη υπάρχει νεροχύτης και ντουλάπια κουζίνας. Το ερώτημα μου είναι αν μπορεί και το ισόγειο τμήμα να υπαχθεί στο νόμο ως χώρος μειωτικού συντελεστή λόγω της μορφής του και του καθαρού του ύψους (1.98 μ). Για το συγκεκριμένο αυθαίρετο έγινε αρχικά υπαγωγή στον νόμο με την επιλογή «εκτός παραδοσιακού οικισμού» και πληρώθηκαν παράβολο, ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και δύο δόσεις. Έχει διεκπεραιωθεί το αίτημα για την αλλαγή επιλογής πεδίου σε παραδοσιακό – διατηρητέο με σκοπό την επιλογή του πεδίου «εντός παραδοσιακού οικισμού με διαδικασία επιτροπής». Είναι αυτή η σωστή επιλογή για την περίπτωση των ιστορικών τόπων; Να υποθέσω ότι τα ποσά που έχουν πληρωθεί θα συμψηφιστούν με το πληρωτέο ποσό όπως θα διαμορφωθεί την ημερομηνία που θα ανέβουν τα αρχεία έγκρισης της επιτροπής και θα γίνει ξανά η υπαγωγή;

Αυτό που θα πρέπει να σας απασχολεί περισσότερο είναι ότι η περίπτωσή σας εμπίπτει στις παρ. 9 & 10 του άρθρου 116 και κακώς έχει γίνει υπαγωγή πριν την σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων φορέων. Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1905 σχετικά με την διαδικασία. Προφανώς σε περίπτωση αρνητικής γνωμοδότησης θα χαθεί το σύνολο του καταβληθέντος προστίμου καθώς η δήλωση πρέπει να ακυρωθεί. Σε διαφορετική περίπτωση θα γίνει συμψηφισμός.

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν το ισόγειο τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. και αυτό των 50 τ.μ. με βοηθητική χρήση είναι λειτουργικά εξαρτημένα, τότε θεωρούμε ότι δεν μπορούν να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή, διότι το τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. δεν πληροί τις προϋποθέσεις να θεωρηθεί υπόγειο (Δείτε Ε/Α 1880-Α).
- Εάν δεν είναι λειτουργικά εξαρτημένα, μόνο το τμήμα επιφάνειας 50 τ.μ. μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.