

803. Έχω την περίπτωση ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών που μετά τον έλεγχο προκύπτει συνδυασμός Κατηγορίας 5 με Κατηγορία 3 (περίπτωση γ αποθήκη 14τ.μ. και ύψους 2,20τ.μ.). Μετά τις διευκρινήσεις της εγκυκλίου 4 εδάφιο 16 «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν του συντελεστή δόμησης του ακινήτου» είναι σαφές ότι τα 14τ.μ της θα υπολογιστούν για τον υπολογισμό της Κατηγορίας της αυθαιρεσίας. Η απορία μου είναι αν πρέπει να συνυπολογιστούν στην συνολική υπέρβαση δόμησης για το υπολογισμό του προστίμου για την εύρεση του ποσοστού <50%. Η εγκύκλιος 4 στο 34 αναφέρει ότι ομαδοποιούνται... «Οι αυθαιρεσίες της ίδιας ή αυτής κατηγορίας που αναφέρονται στην παρούσα παράγραφο δεν παραπέμπουν στις Κατηγορίες του άρθρου 9 του ν. 4178/13, αλλά στις αυθαιρεσίες με τα ίδια χαρακτηριστικά, π.χ. που έχουν ίδιους συντελεστές τετραγωνιδίων ή αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου.»

Η διατύπωση του εδαφίου 16 αφορά τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης και είναι:

«Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από τη σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.» Η αποθήκη

Συνεπώς για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης που θα επηρεάσει το πρόστιμο στον αριθμητή αθροίζονται οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης. Η αποθήκη είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως χώρος κύριας χρήσης.

Για την επιλογή κατηγορίας στο εδάφιο 10 περίπτωση «δ αυθαιρεσίες μετά το έτος 1983» αναφέρεται:

«i) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α 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 μου διατυπωμένη αρκετές φορές είναι ότι η φράση με έντονη γραφή (έτσι υπάρχει και στο κείμενο της εγκυκλίου) ΕΞΑΙΡΕΙ τις περιπτώσεις α, β και γ του ίδιου εδαφίου από το άθροισμα στον αριθμητή για την εύρεση της κατηγορίας. Συνεπώς τα 14μ2 ως τακτοποιημένα με την περίπτωση α του εδαφίου (αυθαίρετες μικρές κατασκευές) ΔΕΝ θα αθροιστούν στον παρονομαστή για την εύρεση της κατηγορίας.

804. Είναι υποχρεωτική η μετάβαση στον 4178, δηλώσεων με ολοκληρωμένη υπαγωγή στον 4014 για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαραίτητα αρχεία; Για τα ακίνητα στα οποία αφορούν δεν θα γίνει καμιά δικαιοπραξία.

Η εγκύκλιος 3 στην παράγραφο Β.1 αναφέρεται στο θέμα αυτό και συγκεκριμένα:

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Προβλέπεται δηλαδή διαδικασία πράξης ολοκλήρωσης κατά τον 4178. Διαδικασία που ακόμα ΔΕΝ έχει μπει σε εφαρμογή (αυτόματα).

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.

Το Π.Δ. ΔΕΝ έχει ακόμα δημοσιευθεί.

Από τα παραπάνω και από την παράγραφο Β.2 που ακολουθεί γίνεται αντιληπτό ότι διαχωρίζονται οι δηλώσεις που έχουν ολοκληρωθεί και αυτές που είναι εκκρεμείς ως προς την αναγκαιότητα μεταφοράς.

Προσωπικά όμως και βάσει των αποφάσεων του ΣτΕ περί συνταγματικότητας των 2 νόμων βρίσκω ως καλύτερη λύση την μεταφορά και των ολοκληρωμένων με τον 4014 δηλώσεων στον 4178.

805. Σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, σε οικοπέδο επιφάνειας 2.675,20τμ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, έγινε μεταγενέστερη κατάτμηση, πριν το 1985, σε τρία οικοπέδα κάτω από την αρτιότητα (1.000τμ) με χρησικτησία άρτια κατά παρέκκλιση). Λόγω αλλαγής του τοπογραφικού σε σχέση με την οικοδομική άδεια στην αντίστοιχη επιλογή μπαίνει όχι;. Τα αυθαίρετα είναι κατηγορίας 4. Όμως αν βάλω όχι στην Ο.Α. (ενώ έχει Ο.Α.) η εφαρμογή του ΤΕΕ δεν δέχεται την κατηγορία 4. Τι γίνεται σε αυτήν την περίπτωση; Είναι σωστό να βάλω κατηγορία 5; Το θεωρώ άδικο.

Από την στιγμή που θεωρείται ότι ΔΕΝ έχετε άδεια να επιλέξετε κατηγορία 5.

806. Έχει γίνει αλλαγή χρήσης από κλειστή θέση στάθμευσης (βοηθητική χρήση) που προσμετρούσε όμως στον συντελεστή δόμησης, σε κύρια χρήση (κατοικία). Δεν επέρχεται δηλαδή καμιά υπέρβαση δόμησης. Πως αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη παράβαση, αφού δεν εντάσσεται στην §5 του άρθρου 19; Μήπως με την παρ.5β του αρθ.18 που αναφέρεται στις περιπτώσεις που δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης; Αλλά και εκεί μιλάει για αλλαγές χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια. Μπορώ να ισχυριστώ ότι είναι αλλαγή από κύρια σε κύρια αφού μετρούσε στον συντελεστή; Στην περίπτωση αυτή εντάσσετε στις λοιπές παραβάσεις και το πρόστιμο υπολογίζεται με την §5α του άρθρου 18 δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Θα χρησιμοποιήσετε αναλυτικό αφού σας καλύπτει το εδάφιο 38 της εγκυκλίου 4 που αναφέρει:

Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν επαύξανε το σ.δ. (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λπ.).

807. Μπορεί στην ίδια δήλωση-υπαγωγή του Ν.4178/13 να δηλωθούν αυθαίρετες κατασκευές επί κοινόχρηστων χώρων πολυκατοικίας (με την συναίνεση της πλειοψηφίας), και παραβάσεις βοηθητικών χώρων που ανήκουν στην ιδιοκτησία του εξουσιοδοτούμενου; Οι βοηθητικοί χώροι (αποθήκη και υπόγειο γκαράζ) έχουν ο καθένας χιλιοστά επί του οικοπέδου.

Δεν προκύπτει από το νόμο δήλωση για κοινόχρηστα τμήματα και κάποιων εκ των Ο.Ι. σε μία δήλωση.

808. Επανέρχομαι στην Ε/Α 779 και συμπληρώνω ότι οι παραβάσεις που δεν περιγράφονται στην Τεχνική Έκθεση δεν έχουν καταγραφεί σε Φ.Κ. της αρχικής υποβολής. Μπορεί ο μηχανικός να τις καταγράψει με ημερομηνία μεταγενέστερη της 15.11.2014 (έναρξη ισχύος του ν.4307/14), ή πρέπει η καταγραφή των αυθαιρεσιών να είναι πλήρης στο στάδιο αρχικής υποβολής; Μπορεί να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης σε ρυθμισμένο τμήμα αυθαίρετου Ν 4178 που βρίσκεται σε ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ, κατηγορίας 5, χωρίς υπέρβαση Κάλυψης και Δόμησης των σημερινών όρων; Συνημμένα σας υποβάλλω την Δήλωση της Οριστικής Υπαγωγής για διευκόλυνση σας.

Προφανώς και δεν μπορώ να κοιτάξω την συνημμένη βεβαίωση αφού πλην των δικών σας στοιχείων υπάρχουν και προσωπικά στοιχεία του πελάτη σας που δεν έχω την εξουσιοδότηση να δω.

Νομίζω ότι στην 779 ανέφερα αναλυτικά την άποψη μου.