

1524. Θα ήθελα τη γνώμη σας στην παρακάτω υπόθεση: Σε ισόγεια καφετέρια ο ιδιοκτήτης τοποθέτησε περιμετρικά των τραπεζοκαθισμάτων, τζαμαρία για να προστατεύεται ο χώρος το χειμώνα και τις μέρες με κρύο και βροχή. Επιπλέον, πάνω από τη τζαμαρία μπήκε κινητή στέγη με ηλεκτροκίνητο μηχανισμό με αποτέλεσμα όταν είναι κλειστή να δημιουργεί κλειστό χώρο. Η ερώτησή μου είναι αν για τη ρύθμιση απαιτείται αναλυτικός ή το πρόστιμο θα επιβαρυνθεί με ΥΔ. Γνώμη μου είναι ότι η ΥΔ επιβαρύνει δυσανάλογα τον ιδιοκτήτη σε σχέση με την αυθαιρεσία και εξαντλεί όλη την αυστηρότητα, ενώ ο αναλυτικός μου φαίνεται πιο λογική λύση αφού η κατασκευή δεν είναι μόνιμη και σταθερή. Ποια η δική σας άποψη;

Προσωπικά θεωρώ τον συγκεκριμένο χώρο ως Υ.Δ. αφού κατά περίπτωση κλείνει, θερμαίνεται κ.λπ. λειτουργώντας δηλαδή ως λειτουργική συνέχεια του μαγαζιού. Προφανώς και όταν έχει καλό καιρό είναι ανοιχτό γιατί έτσι αρέσει στους πελάτες.

1525. Πως θεωρείται ένα ακίνητο ότι βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού ώστε να επωφεληθεί του σχετικού άρθρου; Η ερώτηση γίνεται γιατί κάποιοι στάσιμοι έχουν μεν το προ 23 όριο, κάποιοι άλλοι έχουν απλά τον κύκλο των 800.

Είναι ένα θέμα που συνήθως λύνεται με αυτοψία ΥΔΟΜ.. Αυτό και μόνο το κάνει «μη αντικειμενικό»... Το υπουργείο έχει ερμηνεύσει παλιότερα ότι η αναφορά "και βρίσκονται σε οικισμούς" περιλαμβάνει το σύνολο των διοικητικών ορίων του οικισμού όταν αυτός αποτελούσε έδρα κοινότητας ενώ όταν δεν αποτελούσε έδρα κοινότητας ότι η εξαίρεση ισχύει μόνο για την εντός ορίων οικισμού περιοχή (εφόσον η έδρα της κοινότητας δεν περιλαμβάνονταν στην υπουργική απόφαση)

Προσωπικά λοιπόν πιστεύω:

Οικισμός που αποτελεί έδρα κοινότητας: το σύνολο των διοικητικών ορίων

Οικισμός που ΔΕΝ αποτελεί έδρα κοινότητας: Ένας στάσιμος οικισμός έχει κάποια όρια, αυτό που λέμε το συνεκτικό τμήμα του οικισμού. Πολλές φορές ως μη οριοθετημένος οικισμός, το ποιο κομμάτι είναι το συνεκτικό κομμάτι, θεωρείται και λίγο υποκειμενικό. Επίσης συνήθως αυτοί οι οικισμοί είναι χαρακτηρισμένοι και ως "προ 1923". Αυτά λοιπόν τα τμήματα θεωρούνται ως εντός οικισμού και χτίζεις με τους όρους δόμησης που διέπουν τους οικισμούς. Υπάρχει και το ΠΔ 2-3-1981 για τους μη οριοθετημένους οικισμούς. Κάθε στάσιμος οικισμός έχει και ένα κέντρο. Σε ακτίνα 800μ από το κέντρο και στο τμήμα φυσικά εκτός τους συνεκτικού τμήματος, μπορείς να χτίσεις με το ΠΔ 6.12.1981 και με τους όρους που αυτό θέτει. Είναι ένα κίνητρο να οικοδομηθούν οι στάσιμοι οικισμοί από τους ντόπιους κ.λπ... Υπάρχει και η Εγκύκλιος 65/1984 όπου διαχωρίζει το συνεκτικό τμήμα του οικισμού από αυτό της ζώνης των 800μ. Από τα παραπάνω, τα τμήματα εκτός του συνεκτικού τμήματος, αλλά εντός της ζώνης των 800μ, θεωρούνται ως ΕΚΤΟΣ οικισμού.

1526. Σε μια πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες πολλών ιδιοκτητών μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης να συμπεριλάβει όλες τις ιδιοκτησίες του σε μια δήλωση, σωστά; Οι συντελεστές υπέρβασης της κάθε ιδιοκτησίας υπολογίζονται ξεχωριστά ή συνολικά; Πχ στον Β όροφο νόμιμη δόμηση 100μ², υπέρβαση 5μ², στο δώμα καθόλου νόμιμη δόμηση (έχει όμως χιλιοστά), αλλαγή χρήσης από βχ σε κατοικία 25μ² (άρα υπέρβαση 25μ²). Άρα η υπέρβαση είναι 30μ² σε νόμιμα 100μ² συνολικά (<50%) ή στο δώμα θα πάει σε ξεχωριστό φύλλο >200%; Μπορούν 2 ή 3 ιδιοκτήτες (όχι όλοι, που ξέρουμε ότι γίνεται) να υποβάλλουν ΜΙΑ κοινή δήλωση για τις ιδιοκτησίες τους στην ίδια πολυκατοικία; Αν ναι, προφανώς τα ποσοστά τους αθροίζονται κι επιμερίζονται για την δήλωση ποσοστών ιδιοκτήτη; Και, όπως αναρωτιέμαι και παραπάνω, οι υπερβάσεις υπολογίζονται στο συνολικό δικαίωμα δόμησης όλων μαζί, ή ,όπου χρειάζεται, για μια ή παραπάνω οριζόντιες κάνουμε ξεχωριστό φύλλο ελέγχου ανάλογα με την υπέρβαση της συγκεκριμένης οριζόντιας;

Η μόνη αλλαγή που υπάρχει στον 4495 σε σχέση με τον 4178 είναι ότι το «κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη» έγινε «κατ' επιλογή των ιδιοκτητών». Η δυνατότητα της υποβολής μίας δήλωσης για παραπάνω της μίας Ο.Ι. είχε διευκρινισθεί με την εγκύκλιο 3 του 4178.

Όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μου είναι ότι σε περίπτωση που γίνεται υπαγωγή όλου του κτιρίου γίνεται ένας συνολικός υπολογισμός, άμα γίνεται για έναν αριθμό Ο.Ι. τότε ο υπολογισμός είναι λογικότερο να γίνεται ανά ιδιοκτησία.

1527. Πότε θα είναι έτοιμο το Σύστημα για μεταφορά από τον Ν4178/13 στον Ν4495/17;

Λειτουργεί από 17.12.2017.

1528. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου έχουν καταγραφεί τα εξής αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές: 1)Αγροικία προ 1975, 2)Αποθήκη 90 τ.μ. εκ των οποίων τα 35 έχουν ερειπωθεί προ 1975, 3)Δεξαμενή νερού, 4)Αντλιοστάσιο και πηγάδι, 5) 3 ξύλινα κοτέτσια, 6)Ξερολιθιές, διαμορφώσεις εδάφους και περιφραγή με συρματόπλεγμα. Πως θα αντιμετωπιστούν όλες οι αυθαίρετες κατασκευές: 1)Η αγροικία θα δηλωθεί κατ.1 σε ένα Φ.Κ., 2)Η αποθήκη θα δηλωθεί με αναλυτικό ή κατηγ.2 δηλώνοντας τα συνολικά τα 90 τ.μ. ή τα 55τ.μ., 3) Όλα τα υπόλοιπα θα υπολογιστούν με αναλυτικό ή κάποια θα δηλωθούν κατηγορία 3 (δεξαμενή νερού, αντλιοστάσιο, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου) και κάποια (ξερολιθιές, περιφραγή) με αναλυτικό;

Εσείς έχετε καλύτερη αντίληψη από εμένα για το ακίνητο. Από την περιγραφή που κάνετε, εγώ αντιλαμβάνομαι ότι μιλάμε για ΜΙΑ κατοικία οι οποία έχει την αποθήκη της (μεγάλη βέβαια) τα κοτέτσια κ.λπ.

Ότι είναι λοιπόν προ 1975 τακτοποιείται ως κατηγορία 1, ότι είναι μετά το 1975 σε κατηγορία αναλόγως χρονολογίας κατασκευής με αναλυτικό (για αυτά που αναφέρετε ως κατασκευές χωρίς να προσδιορίζετε χρονολογία κατασκευής).

Το μόνο που ίσως θα πρέπει να δείτε είναι το «ερειπωμένο» τμήμα. Αν ΔΕΝ υπάρχει σκεπή ΔΕΝ θεωρείται κτίσμα. Επίσης τα επικινδύνως ετοιμόρροπα ΔΕΝ τακτοποιούνται.

1529. Σε ιδιοκτησία εντός σχεδίου οικισμού προ 1923, καταγράφονται οι εξής αυθαίρετες κατασκευές: 1)Τμήματα κατοικίας προ 1975 2) Μικρές παραβάσεις κατηγορίας 3 (πέργκολες 90τ.μ., ΒΒQ, διαμορφώσεις εδάφους με κλίμακες, παρτέρια, πεζούλια) Κάποιες από τις πέργκολες και τις διαμορφώσεις εδάφους βρίσκονται στη ζώνη που ορίζεται από τη γραμμή αιγιαλού και την Ο.Γ. (15μ. από γραμμή αιγιαλού). Είναι δυνατή για αυτές τις κατασκευές η ένταξη στην κατηγορία 3 ή πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό;

Στο άρθρο 96 φαίνονται αναλυτικά οι κατασκευές που εντάσσονται στην κατηγορία 3. Για την πέργκολα υπάρχει ο περιορισμός των 50m². Μένει να διευκρινισθεί το όριο αφορά κάθε μεμονωμένη πέργκολα ή αθροιστικά όταν υπάρχουν πάνω από μία. Οι διαμορφώσεις εδάφους υπάγονται στην κατηγορία 3 ως ύψους 1,00m.

1530. Αγόρασα αγρόκτημα 4 στρεμμάτων, εκτός σχεδίου, στην Σκόπελο, που συνοδεύονταν από οικοδομική άδεια έκδοσης 1993. Εξ αιτίας αυτού του γεγονότος(ότι υπήρχε άδεια), δεν έκανα έλεγχο του τοπογραφικού. Για να κατοχυρώσω δε την άδεια η οποία θα έληγε, ολοκλήρωσα το 2002 τον φέροντα οργανισμό και, πλέον, η άδεια ισχύει επ' αόριστον. Πριν από ένα χρόνο αποφάσισα να το πουλήσω και πήγα με τοπογράφο για να σχεδιάσει νέο τοπογραφικό. Τότε ανακάλυψα ότι το αγρόκτημα ήταν σχεδόν ένα στρέμμα λιγότερο, δηλαδή είχε εμβαδόν λίγο πιο πάνω από τα 3 στρέμματα. Το είχα αγοράσει "τρίτο χέρι"; Βρήκα λοιπόν τον πρώτο μηχανικό, που είχε υπογράψει το τοπογραφικό και μου είπε ότι έτσι κάνανε όλοι "τότε". Ο δεύτερος που το πήρε και το ξεφόρτωσε σε μένα, ήταν μηχανικός ο ίδιος και είχε υπογράψει το νέο, ψευδές τοπογραφικό, που προσαρτήθηκε στην πώληση προς εμένα. Δεν τον αναζήτησα για να του ζητήσω το λόγο γιατί έμαθα ότι ήταν βαριά άρρωστος. (Ακόμα τριγυρνά στο κεφάλι μου να στραφώ εναντίον τους, νοιώθω βαθιά προσβεβλημένος). Τέλος πάντων, δεν ξέρω τι πρέπει να κάνω με αυτό το ρημάδι. Αρκετοί συνάδελφοι μηχανικοί μου λένε να κάνω τακτοποίηση σαν αυθαίρετο που δεν είχε άδεια. Έτσι όμως, αφ' ενός θα πω ψέματα, γιατί έχω άδεια (έστω κι αν -χωρίς να το γνωρίζω-στηρίχτηκε σε ψευδή στοιχεία) κι αφ' ετέρου θα πρέπει, πέρα από όλα τα άλλα να βγάλω και νέα άδεια. Δυσκολεύομαι να το καταπιώ. Ένας δικηγόρος, στον οποίο απευθύνθηκα μου έδωσε γνωμοδότηση ότι μπορώ να συνεχίσω να μην τρέχει τίποτα(αφού πέρασαν τόσα χρόνια χωρίς ανάκληση της άδειας από την πολεοδομία), απλά σε περίπτωση πώλησης, θα πρέπει να κάνω γνωστό το θέμα στον αγοραστή, το οποίο θα έχει και σαν συνέπεια την πτώση της τιμής του. Ποιά είναι η άποψή σας; Τι θα πρέπει να κάνω ώστε να μπορώ να το μεταβιβάσω; Εν τω μεταξύ, πριν από δύο-τρία χρόνια η περιοχή αναβαθμίστηκε σε Natura, και με δυσκολεύει ακόμα και στην περίπτωση που θα μπορούσα να αγοράσω διπλανό κτήμα για να το ενοποιήσω.

Αγαπητέ συνάδελφε, οι λύσεις που έχεις είναι οι εξής:

1. Να κινηθείς νομικά
2. Να συνεχίσεις να χτίζεις αφού η άδεια σου είναι σε ισχύ. Το τι θα προκύψει στο μέλλον είναι άγνωστο.
3. Να ενημερώσεις την ΥΔΟΜ ίσως μέσω αναθεώρησης του τοπογραφικού (η άδεια σου είναι ακόμα σε ισχύ) έτσι ώστε να κινηθεί η διαδικασία ακύρωσης της άδειας, να τακτοποιήσεις το αυθαίρετο (πλέον θα είναι αυθαίρετο) και να εκδώσεις άδεια αποπεράτωσης αυθαίρετου.

Προσοχή λίγο (θα σε καθοδηγήσει συνάδελφος αρχιτέκτονας ή πολιτικός ή τοπογράφος) για το τι ισχύει με την Natura.

1531. Σε κτήριο το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1972 ισόγειας αποθήκης με ύψος 4,50μ. δεν έδειχνε πατάρι. Το 1980 εκδόθηκε άδεια προσθήκης β-γ ορόφου στο οποίο αποτυπώνετε το ισόγειο με ύψος 6,00 με πατάρι.. Σήμερα το πατάρι καθώς και η υπέρβαση ύψους θεωρείται αυθαίρετα και πρέπει να ρυθμιστούν;

Είναι από τις «ομορφιές» των παλαιότερων αδειών... Προσωπικά, από τη στιγμή που υπάρχει αποτυπωμένο σε άδεια ΔΕΝ θα το θεωρούσα αυθαίρετο.

1532. Σε κτήριο που εκδόθηκε άδεια το 1974 ως αποθήκη αλλά λειτουργεί από το 1980 ως κατάστημα αλλά αποτυπώνεται και στις προσθήκες ορόφου σαν κατάστημα θεωρείται αυθαίρετο και χρειάζεται αλλαγή χρήσης;

Από τη στιγμή που αποδεικνύεται ότι λειτουργεί ως κατάστημα προ εφαρμογής του ΓΟΚ1985, δεν χρειάζεται να τακτοποιηθεί.

1533. Σε γήπεδο 2500τ.μ. εκτός σχεδίου, όπου επιτρεπόταν (έτος 1988) μόνο λυόμενο 80τ.μ., εκδόθηκε άδεια λυόμενου αλλά υλοποιήθηκε ισόγειο 80τ.μ. με συμβατική κατασκευή. Πέραν αυτών και καθ' υπέρβαση της δόμησης και της κάλυψης των 80τ.μ. κατασκευάστηκαν υπαίθριος στο ισόγειο και υπόγειο με χρήση κατοικίας. Η κατασκευή εντάχθηκε στον 4178/13 και ρυθμίστηκε ως εξής: Για το ισόγειο των 80 τμ. δέχθηκα ότι υφίσταται άδεια και ότι κατά παράβαση αυτής υπήρξε αλλαγή του υλικού και το πρόστιμο υπολογίστηκε με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για τον ημιυπαίθριο και το υπόγειο δέχθηκα ότι δεν υφίσταται άδεια. Για την επιλογή μου αυτή θεώρησα ότι στις διευκρινήσεις του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του Νόμου τις σχετικές με την ύπαρξη ή τη μη ύπαρξη ΑΔΕΙΑΣ (ΝΑΙ-ΟΧΙ, η θέση και η στοίχιση του τελευταίου εδαφίου στην ίδια στήλη όπου στοιχίζονται και τα στοιχεία α), β), γ), μου επέτρεψε να συμπεράνω ότι το εδάφιο αυτό εφαρμόζεται και στις δύο περιπτώσεις β) και γ). Στο Παράρτημα του νέου νόμου (ν 4495/3-11-13 φεκ 167) που τέθηκε σε ισχύ το ανωτέρω εδάφιο μετακινήθηκε δεξιότερα έτσι που να φαίνεται ότι ισχύει μόνο για την τελευταία μαύρη βούλα της περίπτωσης γ). Είναι άραγε έτσι ή φταίει το word. Ένταξη στον Ν.4178/13 της περίπτωσης που περιέγραφα είναι σωστή;

Το παράρτημα τόσο στον 4178 όσο και στον 4495 είναι ξεκάθαρο. Πρέπει να επιλέξετε ΟΧΙ σε κάθε περίπτωση. Διαφωνώ με τον αναλυτικό. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να υπολογισθεί με Υ.Δ..

1534. Θέλω να εφαρμόσω την παρ. 1 του άρθρου 125 του νέου νόμου για τον επανυπολογισμό του προστίμου. Οι προϋποθέσεις υπαγωγής που αναφέρει εδώ δεν είναι ίδιες και στους δύο νόμους;

Υπάρχουν κάποιες διαφορές. Π.χ. υπάρχει η περίπτωση ιη του άρθρου 89. Αλλά στο μεγαλύτερο ποσοστό είναι οι ίδιες.

1535. Τι διαφέρει η “αίτηση “ που αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρου 125 από τη “δήλωση” της παρ. 3 του άρθρου 125;

Είναι το ίδιο θέμα με διαφορετική διατύπωση.

1536. Έχω περίπτωση δήλωσης στο Ν4014/11 ολοκληρωμένη με όλα τα δικαιολογητικά ανεβασμένα στο σύστημα. Ο μηχανικός πήρε σύνταξη. Μπορώ να δώσω την βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2γ του Ν4495/17 (εφόσον ελέγξω ότι έχουν δηλωθεί όλες οι αυθαιρεσίες) ή θα πρέπει να γίνει μεταφορά της δήλωσης στο Ν4495/17;

Από τη στιγμή που οι δηλώσεις του 4014 έπρεπε να μεταφερθούν στον 4178 πριν την έκδοση βεβαίωσης, θεωρώ δεδομένο ότι θα πρέπει να μεταφερθούν. Πλέον δυνατή η μεταφορά δηλώσεων, θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί στον 4495 μέσω του 4178. Αυτό προκύπτει και άμεσα από την παράγραφο 6 του άρθρου 8 της ΚΥΑ για την λειτουργία της πλατφόρμας.

1537. Η απορία μου αφορά το εξής και έχει απαντηθεί εν μέρει σε άλλη ερωταπάντηση χωρίς όμως να έχει ξεκαθαριστεί από πλευράς μου: Σε περίπτωση εκχωμάτωσης (ξεμπαζώματος) του υπογείου εντός του νομίμου περιγράμματος της οικοδομικής άδειας, το οποίο πλέον θεωρείται ισόγειο με βάση τον ΝΟΚ καθώς δεν τηρείται η απόσταση του 1,20 μ. μεταξύ της οριστικής στάθμης εδάφους και οροφής του υπογείου σε 3 από τις όψεις του, εκτός της αυθαιρεσίας του ξεμπαζώματος που δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, έχουμε και υπέρβαση δόμησης όλης της επιφάνειας; Αναφέρομαι περισσότερο στο χώρο ο οποίος διατηρεί τη βοηθητική του χρήση που είχε ως υπόγειο χωρίς να έχουν γίνει αλλαγές και όχι σε περιπτώσεις χώρων που έχουν μετατραπεί σε κατοικίες ή αποθήκες.

Ανεξαρτήτως αλλαγής χρήσης, υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 100.

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.

1539. Για την απόδειξη παλαιότητας προ του 1983, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το Ε9 του ιδιοκτήτη; Δεδομένου ότι η υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Έντυπο Ε9) θεσπίστηκε με τις διατάξεις της παρ.15 του άρθρου 5 του Ν. 3296/2004 ΦΕΚ 253Α/14-12-04, το παλαιότερο Ε9 που αναγράφεται η χρονολογία κατασκευής και μπορώ να χρησιμοποιήσω είναι αυτό του 2005.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 87, για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 2690/1999 που ονομάζεται Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας («ΚΔΔιαδ»), δημόσια έγγραφα είναι τόσο τα διοικητικά έγγραφα όσο και τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Στην παρ. 1 του άρθρου 5 γίνεται μια ενδεικτική απαρίθμηση των διοικητικών εγγράφων και συγκεκριμένα «ως διοικητικά έγγραφα εννοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις».

Συνδυαστικά λοιπόν και παρότι ΔΕΝ διευκρινίζεται (ακόμα) όπως γινόταν για τον 4178 μέσω εγκυκλίου, προσωπικά πιστεύω ότι μπορεί να γίνει χρήση του Ε9 όποιας χρονιάς.

1540. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε έκταση 12στρ., βγαίνουν το 1990 και το 2000 (προσθήκη) δύο οικοδομικές άδειες για κατασκευή διάφορων κατοικιών προς εκμετάλλευση. Η ιδιοκτησία δεν είναι του εκμεταλλευτή, αλλά επειδή από το μισθωτήριο που έχει με τον ιδιοκτήτη επιτρέπεται, οι άδειες εκδίδονται στο όνομα του εκμεταλλευτή. Σήμερα άμε να κάνουμε ρύθμιση αυθαίρετων χώρων για κάποιες προσθήκες που έχουν γίνει από τότε. Διαβάζοντας όμως τα συμβόλαια προκύπτει ότι τα 12στρ. δεν είναι ιδιοκτησία ενός, αλλά από το 1989, είχε γίνει μία γονική παροχή και πλέον είχαμε δύο γήπεδα, 8 και 4 στρ.. Εξ' όσων γνωρίζω, κανονικά, η άδεια του 1990 (αλλά και του 2000) δεν ήταν δυνατό να βγει στην ενιαία έκταση των 12στρ., διότι τα δύο γήπεδα δεν ήταν του ίδιου ιδιοκτήτη. Αυθαίρετα έχει και στα δύο τμήματα και επίσης υπάρχει και υπόλοιπο δόμησης και η επιθυμία του εκμεταλλευτή είναι να νομιμοποιηθούν τα αυθαίρετα με έκδοση οικοδομικής άδειας. Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη περίπτωση, αφού οι άδειες δεν ανακλήθηκαν και ισχύουν κανονικά; Οι σκέψεις που έχω κάνει είναι οι εξής: Κάνουμε 2 δηλώσεις αυθαίρετων, μία για κάθε γήπεδο, στο όνομα είτε του ιδιοκτήτη είτε στο όνομα του εκμεταλλευτή (υπάρχει μισθωτήριο που το επιτρέπει). Στα 4στρ. που τα αυθαίρετα είναι λίγα, συνεχίζουμε με τακτοποίηση. Στα 8στρ. που είναι περισσότερα, συνεχίζουμε με νομιμοποίηση. Εδώ βέβαια κάποια κτήρια προκύπτουν να είναι εντός του Δ, οπότε αυτά τακτοποιούνται. Κάνουμε 1 δήλωση αυθαίρετων για τα 12στρ., όπως δηλαδή λένε οι αρχικές άδειες, στο όνομα είτε των ιδιοκτητών (αναλογικά), είτε στο όνομα του εκμεταλλευτή. Έπειτα, είτε τακτοποιούμε στα 4στρ. και βγάζουμε άδεια στα 8 στρ., είτε βγάζουμε δύο άδειες ξεχωριστές, μία για κάθε γήπεδο.

Όπως έχουμε πει και κατά το παρελθόν, είναι θέμα που θα πρέπει να το δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο του ενδιαφερόμενου. Αφού ξεκαθαρίσετε το ιδιοκτησιακό (υπάρχει περίπτωση να είναι μία απλή «προφορική» συμφωνία που αποτυπώνεται στο συμβόλαιο χωρίς καμία ισχύ ή να έχει γίνει πραγματικά κατάτμηση), τότε θα δείτε και τον τρόπο που θα κινηθείτε. Οι άδειες που έχουν εκδοθεί προ 15 ετών, με το ενδεχόμενο ακύρωσης τους να είναι δύσκολο όχι όμως και απίθανο...

1541. Σε διώροφο κτίριο με χρήσης κατοικίας έχει κατασκευαστεί στη βεράντα του Α' ορόφου αυθαίρετη αποθήκη με επικάλυψη φύλλα αλουμινίου επί μεταλλικού σκελετού και φέρων οργανισμό τοιχοποιίες από τσιμεντόλιθους περίπου το έτος 1992. Πιστεύετε ότι υπάρχει υποχρέωση μελέτης στατικής επάρκειας για την αποθήκη;

Αν και είναι λίγο «επικίνδυνο» να απαντηθεί η ερώτησή σας, από τα στοιχεία που παραθέτετε απαντάω ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από ΔΕΝ ταιριάζει η περίπτωση σας με καμία από τις εξαιρέσεις της η.ββ του άρθρου 99. Ακούγεται όμως ότι θα υπάρξουν πολλές αλλαγές...

1542. Σε περίπτωση αυθαίρετης καθ' ύψος προσθήκης (με υπέρβαση δόμησης), που δεν παραβιάζει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, επιλέγεται ή όχι συντελεστής υπέρβασης ύψους;

ΔΕΝ επιλέγεται ο συντελεστής υπέρβασης ύψους. Όπως είναι σήμερα ο νόμος θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό η υπέρβαση από το εγκεκριμένο ύψος...

1543. Το Λεωνίδιο έχει κηρυχτεί παραδοσιακός οικισμός το 1978 ενώ το 2010 χαρακτηρίστηκε "ιστορικός τόπος" και προστατεύεται ως αρχαιολογικός χώρος από τον Ν.3028/2002 περί αρχαιοτήτων. Ας υποθέσουμε ότι στον οικισμό αυτό λοιπόν έχουμε αυθαίρετη κατασκευή αποδεδειγμένα κατασκευασμένη το 1970 (θα δηλωθεί ως κατηγορία 1) και δεν υπάρχει άλλη αυθαίρετη κατασκευή. Αυτό που αντιλαμβάνομαι προσωπικά είναι ότι θα πρέπει ούτως ή άλλως να περάσω από την επιτροπή της παρ. 10 ασχέτως από το πότε φτιάχτηκε η κατασκευή μου (δηλ. προ της κήρυξης του παραδοσιακού και προ της κήρυξης ως ιστορικού τόπου). Συμφωνείτε; Επίσης μετά θα χρειαστεί και Υπουργική Απόφαση; Φαντάζομαι ότι δεν χρειάζεται να περάσεις και από την επιτροπή της παρ.3;

Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ισχύει ότι ίσχυε και στον 4178. Το αν απαιτείται επιτροπή έχει να κάνει με τον χρόνο κατασκευής και τον πληθυσμό. Έτσι λοιπόν αυθαίρετα ΠΡΙΝ την κήρυξη ή σε οικισμούς άνω των 5000 κατοίκων τακτοποιούνται με τεχνική έκθεση μηχανικού. Τα υπόλοιπα απαιτούν την διαδικασία της επιτροπής της παραγράφου 3.

Λόγω της παραγράφου 9 του άρθρου 116, προκύπτει ότι απαιτείται η διαδικασία της παραγράφου 10, αφού ΔΕΝ υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ αυθαίρετων κατασκευών προ ή μετά της κήρυξης σε ιστορικό τόπο κ.λπ..

1544. Στο άρθρο 99 παρ. α αναφέρει: Σε κάθε οικοπέδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Πως θα γίνεται όμως ο υπολογισμός του προστίμου σ' αυτή τη περίπτωση θα αθροίζονται όλες οι κοινές παραβάσεις των οριζ. ιδιοκτησιών στο ίδιο φύλλο καταγραφής ή πρέπει να υπάρχουν ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία; Για να γίνει μία αίτηση για πολλές ιδιοκτησίες θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να είναι ο ίδιος;

Δείτε την Ε/Α 1526.

Για το τελευταίο σας ερώτημα, ΔΕΝ αποτελεί προϋπόθεση να είναι ίδιος ο ιδιοκτήτης.

1545. Σε γεωτεμάχιο 4500τμ εκτός σχεδίου με ισόγειο κτίριο κατοικίας προϋφιστάμενο του 55 που βρίσκεται εντός Δ, εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια (έτος 1996) για προσθήκη κατοικίας κατ' επέκταση (σε επαφή με το προϋφιστάμενο του 55) και καθ' ύψος. Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας το κτίριο προ του 55 καθώς και η προσθήκη βρίσκονται εκτός Δ ενώ στην πραγματικότητα κατά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης το περίγραμμα του κτιρίου (προ 55 και προσθήκη) όπως αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός Δ (μη νόμιμη θέση, φυσικά το προ του 55 βρισκόταν εδώ και πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας!). Για την υπαγωγή στον Ν. 4495/17, θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω του προ του '55 και επειδή το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου ταυτίζεται με αυτό της οικοδομικής άδειας παρόλο που βρίσκεται σε διαφορετική μη νόμιμη θέση; Όσον αφορά τον υπολογισμό του προστίμου θεωρούμε ότι έχουμε μόνο υπέρβαση κάλυψης για την προσθήκη κατ' επέκταση της κατοικίας που βρίσκεται εντός Δ και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων; Η υπέρβαση κάλυψης υπολογίζεται και για τον Α' όροφο του κτιρίου (προσθήκη καθ' ύψος) που βρίσκεται πάνω από τον υποκείμενο ισόγειο χώρο της κατ' επέκταση προσθήκης; Η προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος της κατοικίας ως έχουν, έχουν υπολογιστεί στην συνολική δόμηση του γεωτεμαχίου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Θα μπορούσε να εκδοθεί Άδεια Αναθεώρησης (λόγω θέσης κτιρίου) και Νομιμοποίησης της προσθήκης παρόλο που βρίσκεται εντός Δ αλλά σε επαφή με το προϋφιστάμενο κτίριο του '55; Στο ίδιο γεωτεμάχιο έχει κατασκευαστεί σε απόσταση από το κτίριο κατοικίας, ισόγειο κτίριο με βοηθητική χρήση (κλειστή θέση στάθμευσης - αποθήκη) εντός Δ και δεν αποτυπώνεται στην οικοδομική άδεια. Ο χώρος αυτός μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή αντίστοιχο με αυτόν του Ν.4178/13 (έως 50τμ μείων 50%);

Η κτίριο προ του 1955 υφίσταται νόμιμα. Η προσθήκη είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη (κανένα κοινό σημείο εγκεκριμένου και πραγματικότητας). Δε μπορώ να καταλάβω τι εννοείται με το να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για ένα κτίσμα που ΔΕΝ πληροί τις πολεοδομικές προϋποθέσεις (είναι όλο εντός Δ όπως λέτε). ΔΕΝ προβλέπεται μειωτικός συντελεστής για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους όπως στον 4178, αλλά ακούγεται ότι αυτό θα αλλάξει.

1546. Στο άρθρο 99 αναφέρει: Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,... Δηλαδή ακόμα και για όσες αυθαίρετες κατασκευές έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και σύμφωνα με το άρθρο 99 του παρόντος νόμου υποχρεούνται σε μελέτη στατικής επάρκειας, πρέπει να γίνει μέχρι την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου; Άσχετα εάν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία του ν.4178/2013;

Έτσι όπως είναι διατυπωμένο, ναι. Αλλά θα αλλάξουν πολλά...

1547. Σε οριζόντια ιδιοκτησία ισόγειου καταστήματος έχει ενσωματωθεί χώρος κλειστού χώρου στάθμευσης αποκλειστικής χρήσης του ίδιου ιδιοκτήτη αποτελώντας λειτουργικά ενιαίο χώρο καταστήματος. Αυτή η συνένωση δημιουργεί υπέρβαση δόμησης επειδή ο χώρος στάθμευσης δεν προσμετρούσε στη πραγματοποιούμενη δόμηση στα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας. Για την επιλογή της κατηγορίας της αυθαιρεσίας θα συγκρίνω με την επιτρεπόμενη δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καταστήματος;

Βρίσκω «δικαιότερο» να γίνει ο έλεγχος με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1548. Σχετικά με τις υπαγωγές στο Ν4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας, δηλαδή σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υποβληθεί στο Ν4178/13 "προς έκδοση Ο.Α." σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6, ΝΟΚ:. Ο Ν4178/13 προέβλεπε "εντός 3ετίας να έχει εκδοθεί η Οικ. Άδεια". Υπάρχει κάποια πρόβλεψη ή κάποια παράταση στο χρόνο έκδοσης αυτών των αδειών; (Η τριετία λαμβανόταν από την ημερομηνία υπαγωγής των αυθαιρέτων στο νόμο ή 3ετία μετά την λήξη του Ν4178/13);

Η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δυνάμει της παραγράφου 1^α του άρθρου 23 του Ν.4178, ισχύει για 4 χρόνια (τροποποιήθηκε με τον Ν.4447/2016) από την πληρωμή του παραβόλου. Για τον 4495 ισχύουν τα ίδια με μόνη διαφοροποίηση το χρονικό όριο έκδοσης της (πλέον 2 έτη από την πληρωμή του παραβόλου).

1549. Άρθρο 96, παρ. γ) σε περίπτωση δύο (2) αποθηκών έως 15τ.μ. και έως 2,50 μ ύψους, το πρόστιμο υπολογίζεται αθροιστικά (δηλαδή 250 +250€) ή μπορούν να δηλωθούν ως μια παράβαση της κατηγορίας 3 με πρόστιμο 250€, γιατί αναφέρεται «ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών» στο άρθρο.

Αν δεν υπάρξουν αλλαγές των ερμηνειών που δόθηκαν με τον 4178:

Μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο η μία αποθήκη ως κατηγορία 3 ενώ η άλλη θα τακτοποιηθεί με τον γενικό κανόνα.

Το «ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών», αναφέρεται σε άνω της μίας περίπτωσης που προβλέπονται στην συγκεκριμένη παράγραφο (π.χ. να έχεις την ταυτόχρονα την περίπτωση αα, ββ, θθ και ι)

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.

1551. Άρθρο 96, παρ. δ) στα ποσοστά παραβίασης της κάλυψης και δόμησης συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα του ακινήτου. Οι κατασκευές όπως κοτέτσια, πρόχειρα στέγαστρα κτλ. συνυπολογίζονται στα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης; Στον Ν.4178 τέτοιες αυθαίρετες κατασκευές υπολογίζονταν με αναλυτικό προϋπολογισμό (σαν λοιπή παράβαση) και δεν συνυπολογίζονταν στις ΥΔ και ΥΚ στο φύλλο καταγραφής. Επίσης, στα εκτός σχεδίου υπολογίζονται κανονικά στις παραβάσεις δόμησης και κάλυψης χώροι όπως πατάρια, σοφίτες και υπόγεια;

Μέχρι νεοτέρας, ισχύουν όπως τα αναφέρετε.

1552. Άρθρο 99, παρ. η) υποπεριπτώσεις στστ) και θθθ) αφορούν και υπόγεια που δεν περιλαμβάνονταν σε ΟΑ;

Για την περίπτωση στστ ναι. Για την θθθ διατηρώ μία μικρή επιφύλαξη λόγω του «ξεμπαζώματος». Πως γίνεται να ξεμπαζωθεί ένας χώρος ο οποίος δεν προβλέπεται;;;

1553. Άρθρο 99, παρ. η υπό-παράγραφος γγγ) αναφέρεται και σε προσθήκες σε ισόγεια κτίρια εδραζόμενα επί εδάφους, με μικρές διαστάσεις, συνήθως από φέρουσα τοιχοποιία με πλάκα οροφής από οπλισμένο σκυρόδεμα ή έλενιτ; Επίσης για ξύλινες κατασκευές με επένδυση κεραμιδιών (ανοιχτοί Η/Χ) σε επαφή με το κτίριο επιβάλλεται Μ.Σ.Ε;

Όπως αναφέραμε και προηγουμένως, θα αλλάξουν αρκετά πράγματα για την ΜΣΕ.

Με βάσει αυτά που ισχύουν σήμερα, ο αριθμός ορόφων (ισόγειο), μέγεθος (μικρές διαστάσεις), είδος φέροντος οργανισμού (φέρουσα τοιχοποιία, ξύλινη κατασκευή), ΔΕΝ είναι παράμετροι που επηρεάζουν την σύνταξη ή μη ΜΣΕ. Ο Η/Χ ως κατασκευή θέλει (μέχρι σήμερα) ΜΣΕ...

1554. Διαμέρισμα 32,00μ², ανοιχτό parking και κλειστό parking, με χιλιοστά το καθένα στη σύσταση, κατασκευασμένα με οικοδομική άδεια του 1989. Αγοράστηκαν το 1992. Η πραγματικότητα σήμερα είναι πως και τα δύο έχουν ενσωματωθεί στο διαμέρισμα και έχω υπέρβαση δόμησης. Σύμφωνα με το 4495/2017, μπορώ να δηλώσω ως χρόνο κατασκευής την θεώρηση της οικοδομικής άδειας (1990) για ηλεκτροδότηση; Σύμφωνα με την παράγραφο 1γ του άρθρου 87.

1555. Στις περιπτώσεις που μια μελέτη εξεταστεί από μια την επιτροπή του άρθρου 116 §3, επιβληθεί προσαρμογή με εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια, συνταχθεί μελέτη σύμφωνα με την απόφαση της επιτροπής και η μελέτη απορριφθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής που είναι αρμόδιο από τον ΝΟΚ τότε τίνος οργάνου η απόφαση κατισχύει; Το ίδιο ερώτημα για τις περιπτώσεις που υπάρχει έγκριση μελέτης από το ΥΠΠΟ και απόρριψη από ΣΑ τίνος οργάνου η απόφαση κατισχύει;

Λογικά θα αρχίσει ένα ping pong μεταξύ των υπηρεσιών, με νέες μελέτες και «ταχυδρόμο» τον μηχανικό...

1556. Άρθρο 11 §4. Γιατί δεν θέτει ο νόμος προθεσμία στο ΣΑ εντός της οποίας αυτό πρέπει να διαβιβάσει την ένσταση στο ΠΕΣΑ και γιατί εάν παρέλθει η προθεσμία των τριάντα ημερών για λήψη απόφασης από το ΠΕΣΑ επί της ένστασης και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση τεκμαίρεται η απόρριψη της Για ποιους λόγους τεκμαίρεται η απόρριψη προσφυγής και όχι η αποδοχή της (δηλαδή έγκριση της μελέτης) κατ' αναλογία με το άρθρο 11§1. Εάν τελικά ισχύσει έτσι η διάταξη, δηλαδή τεκμαρτή απόρριψη ενστάσεων κατά αποφάσεων των ΣΑ, η εμπειρία από την λειτουργία των περιφερειακών οργάνων δείχνει ότι οι περισσότερες ενστάσεις θα οδηγούνται σε σιωπηρές απορρίψεις.

Δεν διαφωνώ μαζί σας αλλά πρέπει να το απευθύνετε το ερώτημα σας στον υπουργείο.

1557. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για ισόγειο προκατασκευασμένο κτίριο, με Η/Χ και πέργκολες. Η ανωδομή εδράζεται σε βάση μετόν ύψους 2,00μ η οποία φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια. Η βάση αυτή θεωρούταν μπαζωμένη βεράντα στο τμήμα εκτός περιγράμματος κτιρίου. Στην κάλυψη, με τους τότε όρους δόμησης (1992) δεν υπολογίστηκαν οι πέργκολες, ενώ εδράζονταν στη βάση. Στην πραγματικότητα, η βάση αυτή έχει ξεμπαζωθεί από τη μία πλευρά και έχουν δημιουργηθεί βοηθητικοί χώροι (γκαραζ, λεβητοστάσιο και αποθήκη) με καθαρό ύψος 1,80 μ. Η υπέρβαση δόμησης και κάλυψης μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ως υπόγειος χώρος που έχει ξεμπαζωθεί και για το τμήμα εκτός περιγράμματος του κτιρίου; Με τους σημερινούς όρους δόμησης το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο (2.000 τμ.). Η υπέρβαση υπολογίζεται με το μέγιστο ποσοστό (πάνω από 200% επιτρ. δόμησης και 60% της επιτρ. κάλυψης); Απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας δεδομένου ότι η βάση έχει υπολογιστεί στατικά και εγκριθεί με την ΟΑ που εκδόθηκε;

Ξεκινώντας από το τελευταίο, θεωρώ πως όχι. Μπορείτε να επικαλεστείτε ως ομοειδή αυθαιρεσία την παράγραφο 000 (ως προς το ξεμπάζωμα) και την ζζζ (ως προς την «αλλαγή» χρήσης). Όπως έχουμε πει ένας νόμος αυθαιρέτων ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει όλες τις περιπτώσεις οπότε καλό είναι να υπάρχει και ένα «ζύγισμα» από τον μηχανικό αναζητώντας παρόμοιες περιπτώσεις που προβλέπονται.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης, νομίζω ότι είναι λογικότερη η προσέγγιση της εγκυκλίου 4 του 4178 εδάφιο 33.

Ο νόμος ΔΕΝ θέτει ως προϋπόθεση η υπόγεια στάθμη που χαίρει του μειωτικού συντελεστή, να περιορίζεται στο περίγραμμα της ανωδομής.

1558. Άρθρο 11 §2 Η φράση «παρίστανται κατά την συνεδρίαση...» σημαίνει ότι με την έναρξη της συζήτησης του κάθε θέματος παρίσταται ο ενδιαφερόμενος και αποχωρεί κατά την λήψη της απόφασης και του ανακοινώνεται η απόφαση όταν ληφθεί; Αν ναι θα πρέπει να τονιστεί γιατί η διάταξη εφαρμόζεται διαφορετικά από το ΣΑ.

Δεν γνωρίζω...

1559. Ο Ν4495 συμφέρει οικονομικά περισσότερο τον πελάτη, ώστε να προτιμήσει ο μηχανικός να προβεί στην μετάβαση από τον Ν4178 προκειμένου να μειωθεί το ποσό των δόσεών του;

Ο νέος νόμος έχει κατ' αρχήν ευνοϊκότερες διατάξεις ως προς τον υπολογισμό του προστίμου. Για την μετάβαση από τον 4178 στον 4495 αρκεί να κάνετε έναν έλεγχο πριν την αίτηση μεταφοράς.

1560. Με τον Ν.4495/17 οι Γεωτεχνικές Έρευνες κατά ΕΑΚ 2003 δεν περιλαμβάνονται πλέον στις Ε.Ε.Μ.Κ. και όχι μόνο εκεί αλλά και πουθενά αλλού. Δεδομένου ότι στα πολύ μεγάλα έργα προηγούνται οι εν λόγω έρευνες για καθορισμό θεμελιώσεων, εκπόνηση διάφορων μελετών κτλ παρακαλούμε όπως μας ενημερώσετε σχετικά. Σημειώνεται κατά τον ΕΑΚ 2003 σε πολλές περιπτώσεις - κατηγορίες σπουδαιότητας είναι απαραίτητες οι ανωτέρω γεωτρήσεις από τον ΝΟΜΟ. Αναμένω με πολύ ενδιαφέρον την απάντησή σας.

Έχετε δίκιο. Έχει επισημανθεί και αναμένουμε...

1561. Για τις Βεβαιώσεις μηχανικού --> πρέπει να βάζουμε πλέον και τοπογραφικό στο Σύστημα ή μελλοντικά θα μας ζητηθεί αναδρομικά κάτι τέτοιο, ώστε να ζητάμε από τον πελάτη φωτοτυπία του τοπογραφικού για το αρχείο μας;

Δεν προβλέπεται η ηλεκτρονική κατάθεση του τοπογραφικού που συνοδεύει (όταν απαιτείται) την βεβαίωση μηχανικού.

1562. Ποιον “συνολικού” προστίμου πρέπει να έχει πληρωθεί το 30%. Απ' ότι έχω δει στο σύστημα, όταν κάνεις την επιλογή “Έκδοση αδειας νομιμοποίησης” στο φύλλο ελέγχου, τα πρόστιμα μηδενίζονται, και εμφανίζεται μόνο το παράβολο όταν κάνεις αρχική υποβολή.

Όπως γινόταν και στον 4178:

Το «συνολικό ποσό του προστίμου» είναι αυτό που προκύπτει αν επιλεγεί «τακτοποίηση» αντί για «νομιμοποίηση».

1563. Σε περίπτωση χωρίς άδεια: όπου στο Ε9 τ δηλώνει κατοικία το 1995 αλλά δε φαίνεται σε αεροφωτογραφία το 1995 αρκεί για αποδεικτικό παλαιότητας το Ε9;

Κατά τη γνώμη μου το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο, οπότε ΝΑΙ.

1564. Αποθήκες με μικρότερο ύψος από 2,50 μ. και μεγαλύτερες από 15 τ.μ. εντάσσονται στους κύριους χώρους;

Ναι. Για να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 3 θα πρέπει να πληρούνται και οι 2 προϋποθέσεις.

1565. Πως λαμβάνεται η έκπτωση του ποσού 20% του άρθρου 102. Παράδειγμα έχω ενιαίο ειδικό πρόστιμο 5.000 € . Πληρώνω εφάπαξ και εως 8.4.2018. Οπότε λαμβάνω έκπτωση 40% ή 20% και επί του ποσού που προκύπτει 20%;

40% και θα πληρώσετε 3.000€.

1566. Δηλώνει αποθήκη στο Ε9 το 1980, είναι κατοικία σήμερα. Υπολογίζω α) αλλαγή χρήσης με παλαιότητα το 2004 και μετά ή β) κατοικία πριν το 1983 και προσκομίζω αποδεικτικό αεροφωτογραφία και υποχρεωτικά το Ε9 που θα έρχεται σε αντιπαράθεση με την υπαγωγή αν γίνει με τ 2ο τρόπο;

Αν υπάρχει οικοδομική άδεια η παλαιότητα αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για ηλεκτροδότηση.

Αν ΔΕΝ υποβληθεί έγγραφο τότε δηλώνεται αλλαγή χρήσης μετά την 01.01.2004.

1567. Συμψηφίζονται οι αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 (άρθρο 96) με τις περιπτώσεις του αναλυτικού προϋπολογισμού (άρθρο 100 παρ. 5);

Δεν υπάρχει (ακόμα ;;) αυτή η δυνατότητα όπως στον 4178.