

1794. Εξαικολουθεί να ισχύει, για δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που είχαν υπαχθεί στο άρθρο 23 του Ν.4178/13, η δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας εντός 4 ετών (όπως παρατάθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4447/16) από την ημερομηνία καταβολής του παραβόλου ή πρέπει να μεταφερθούν στο Ν.4495/17, εφόσον δεν έχει υποβληθεί ακόμα σχετικό αίτημα στην αρμόδια ΥΔΟΜ;

Σε αντίστοιχο ερώτημα, πριν την έκδοση της [Κ.Υ.Α. 27454/2631](#) (ΦΕΚ 3976/Β/14-11-17), είχαμε εκφράσει την γνώμη ότι η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δυνάμει της παραγράφου 1^α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, ισχύει για 4 χρόνια (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του ν.4447/2016) από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου. (Δείτε Ε/Α 1548)

Πλέον, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της παραπάνω Κ.Υ.Α. καθώς και της από 20/11/2017 ανακοίνωσής στο site του [ΤΕΕ](#), θεωρούμε ότι δηλώσεις υπαγωγής του ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και δεν οριστικοποιηθούν εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας (έως 03/05/2019 με τη νέα παράταση), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017. Απαραίτητη προϋπόθεση για οριστικοποίησης της δήλωσης είναι και η ανάρτηση της άδειας νομιμοποίησης.

Εφόσον θεωρείται ότι δεν δύναται να εκδοθεί έως 03/05/2019 η άδεια νομιμοποίησης ώστε να οριστικοποιηθεί η δήλωση του ν.4178/2013, θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017. Η προθεσμία των δύο ετών για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης, σύμφωνα με το ν.4495/2017, αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

1795. Αυθαίρετη κατασκευή προ του 1975 σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία πρέπει υποχρεωτικά να υπαχθεί στην κατηγορία 1 του άρθρου 96 (Ν.4495/2017) ή μπορεί κατ' επιλογή του/των ιδιοκτητών να υπαχθεί στην κατηγορία 2 εφόσον καλύπτει την προϋπόθεση ένταξης σ' αυτή την κατηγορία δηλαδή να υφίστανται πριν την 1-1-1983;

Ο νόμος δεν απαγορεύει σε κανένα σημείο την επιλογή δυσμενέστερης κατηγορίας. Στην περίπτωση κατηγορίας 1, εάν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Και οι δυο κατηγορίες (1 και 2) δίνουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Εάν λοιπόν κρίνεται ότι από οικονομικής πλευράς είναι πιο συμφέρουσα η επιλογή της κατηγορίας 2 για την δήλωση των υπερβάσεων μπορεί να επιλεγεί αυτή αντί της κατηγορίας 1 (π.χ. εάν υπάρχουν πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες και η καταβολή του παραβόλου των 250 ευρώ της κατηγορίας 1 για κάθε μία από αυτές οδηγεί σε μεγαλύτερο πρόστιμο από την περίπτωση υποβολής μιας ενιαίας δήλωσης και επιλογής της κατηγορίας 2).

1796. Σε κτίριο μικτής χρήσης πώς υπολογίζεται ποια χρήση είναι επικρατούσα; Ο ορισμός στη διευκρίνηση 41 του παραρτήματος 1 της εγκυκλίου 3 του Ν. 4178/2013 ισχύει και μετά την κατάργηση του 4178; Εκεί αναφέρει ότι στην επιφάνεια των υφισταμένων χρήσεων (νόμιμων και αυθαιρέτων) δε συμπεριλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι του κλιμακοστασίου. Γιατί αναφέρει μόνο το κλιμακοστάσιο σαν κοινόχρηστο; Δηλαδή σε ένα κτίριο το οποίο έχει πολλά κοινόχρηστα τετραγωνικά εκτός κλιμακοστασίου, π.χ. διάδρομοι, μεγάλη κεντρική είσοδος, λεβητοστάσιο, ανελκυστήρας, αυτά θα μετρήσουν στον υπολογισμό της επικρατούσας χρήσης εφόσον δεν είναι χρήσεις από αυτές του παραρτήματος Α του ν. 4495/2017 (π.χ. κύρια και μοναδική κατοικία, υπηρεσίες κλπ.) αλλά βοηθητικοί χώροι εξυπηρέτησης αυτών;

Η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 41 αναφέρει: «Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου». Ο παραπάνω ορισμός αφορά την παρ. 8^α του άρθρου 11 του ν.4178/2013 σχετικά με την απαίτηση συμπλήρωσης ΔΕΔΟΤΑ.

Η μόνη αναφορά στο ν.4495/2017 σχετικά με την επικρατούσα χρήση είναι με την έννοια του οικοδομικού κανονισμού π.χ. για το αν ένα κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας για να μπορέσει να υπαχθεί στην κατηγορία 1. Για την συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει η αναφορά του ΝΟΚ στο άρθρο 2 παρ. 21 στον ορισμό του ειδικού κτιρίου. «Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία». Από τον ορισμό βλέπουμε ότι ο έλεγχος γίνεται για την κύρια χρήση και όχι για τις τυχόν βοηθητικές. Συνεπώς, το κλιμακοστάσιο, οι διάδρομοι, η κεντρική είσοδος και γενικά όλοι οι χώροι που δεν είναι κύριας χρήσης δεν θα μετρήσουν στον έλεγχο.

1797. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 100 (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". Αναφέρεται μόνο στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ειδικά αφορούν την περιοχή του ακινήτου, π.χ. αρτιότητα, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, επιτρεπόμενα ύψη όπως αναφέρονται στις βεβαιώσεις των πολεοδομιών για συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο ή και στο ΝΟΚ ο οποίος ισχύει σήμερα;

Για το ποια από τα αυθαίρετα τμήματα μετράνε στη δόμηση, στην κάλυψη και για τον τύπο υπολογισμού της ελάχιστης επιτρεπόμενης πλάγιας απόστασης τους για τον υπολογισμό των αντίστοιχων συντελεστών του παραρτήματος Α θα λάβουμε υπ' όψη τον οικοδομικό κανονισμό που ίσχυε κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους ή τον σημερινό ΝΟΚ;

Για κατασκευές όπως πέργκολες, στέγαστρα, ηλιακοί θερμοσίφωνες, κλιματιστικά κλπ. που δεν αντιστοιχούν σε τετραγωνικά και εγκαταστάθηκαν χωρίς άδεια, με ποιες διατάξεις θα κρίνουμε αν απαιτούσαν άδεια, δηλαδή αν είναι αυθαίρετες και πρέπει να δηλωθούν; Με εκείνες του χρόνου εγκατάστασης τους ή τις σημερινές;

Στην παράγραφο 1.α του άρθρου 81 (Ν.4495/2017) αναφέρει για παράβαση ισχυουσών (σήμερα;) πολεοδομικών διατάξεων και στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 97 αναφέρει για υπέρβαση των διατάξεων του ν. 1577/1985. Πώς σχετίζονται οι αναφορές αυτές με τα παραπάνω;

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 επιτρεπόμενων 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 διάταξη αυτή είναι ίδια με αυτή της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν.4178/2013. Άρα 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. υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο 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 $(2,90-1,00)/2,90 = 65,52\%$. (Δείτε Ε/Α 480, 599, 926, 997)

Από 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, ανεξαρτήτων αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

Το γεγονός ότι για κάποιες κατασκευές σύμφωνα με το ν.4495/2017 ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕΝ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του. Επομένως, εάν ήταν απαραίτητη η έκδοση άδειας κατά το χρόνο κατασκευής τους θα πρέπει να θεωρηθούν ως αυθαίρετες εφόσον αυτή δεν εκδόθηκε. (Δείτε Ε/Α 1627)

Η αναφορά «καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985...» στο άρθρο 97 του ν.4495/2017 αφορά την διαπίστωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ως νόμος ο οποίος ίσχυε στις 28.07.2011.

1798. Αυθαίρετη επέκταση υπογείου έξω από το νόμιμο περίγραμμα (άδεια του 1972) έχει ένα τμήμα με οροφή στη στάθμη του εδάφους και σε άλλο τμήμα της η μέγιστη απόσταση της οροφής από το έδαφος είναι 1,60 (ημιπόγειο). Επίσης και τμήμα του λεβητοστασίου στο υπόγειο είναι έξω από το νόμιμο περίγραμμα και κάτω από το έδαφος. Για ποια από αυτά τα τμήματα πρέπει να υπολογιστεί συντελεστής πλάγιας απόστασης αν απέχουν λιγότερο από την ελάχιστη επιτρεπόμενη πλάγια απόσταση από το όριο του οικοπέδου;

Δεν μπορούμε να καταλάβουμε ακριβώς την ερώτησή σας. Κάθε τμήμα των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκεται εντός των υποχρεωτικών πλάγιων αποστάσεων, είτε αυτό είναι υπόγειο είτε ημιπόγειο είτε ισόγειο είτε όροφος, θα πρέπει να επιβαρυνθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή για την παραβίαση πλάγιας απόστασης (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 1797)

1799. Σε συνέχεια των ερωτήσεων 692, 714 και 716, στην περίπτωση υπογείου με αποθήκες και θέσεις στάθμευσης που έχουν χιλιοστά αλλά η μια αποθήκη κατέλαβε το χώρο μιας υποχρεωτικής κατά την άδεια θέσης στάθμευσης (του ιδίου ιδιοκτήτη), πως αντιμετωπίζεται;

Πολεοδομικά να μεν τακτοποιείται με διαφορετική διαμερισμάτωση αλλά ως όσον αφορά τη σύσταση; μπορεί να καταργηθεί χώρος ο οποίος έχει χιλιοστά;

Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου για την περίπτωση που περιγράφεται είναι:

- i. Εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση (θέση στάθμευσης) σε βοηθητική (αποθήκη), εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου. Εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100 δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.
- ii. Εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 λόγω διαφορετικής διαμερισμάτωσης του υπογείου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία εάν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του υπογείου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των 250 ευρώ. Οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν εγκαταστάσεις πόσιμο νερού, ζεστού νερού χρήσης, αποχετεύσεων, πεπιεσμένου αέρα, φυσικού αερίου και υδροδοτικού πυροσβεστικού δικτύου.

Σχετικά με το ii, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση ακόμη και εάν δεν επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων έτσι ώστε να προκύψει το νέο σχέδιο. (Δείτε Ε/Α 82, 692) Εάν δύναται θα μπορούσε να γίνει και ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας. (Άρθρο 28 περ. η)

Όσον αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, το θέμα είναι καθαρά νομικό και καλύτερα να απευθυνθείτε σε συμβολαιογράφο. Το γεγονός ότι είναι του ίδιου ιδιοκτήτη η αποθήκη και η θέση στάθμευσης μάλλον διευκολύνει την κατάσταση. Ίσως δύναται να ενοποιηθούν σε μία πλέον ιδιοκτησία χωρίς την απαίτηση να συναινέσουν και οι λοιποί συνιδιοκτήτες του όλου ακινήτου για την τροποποίηση της σύστασης.

1800. Στην περίπτωση που το υπόγειο έγινε κατοικία (δηλαδή κύριος χώρος) μετράει στη δόμηση και στην κάλυψη για τον υπολογισμό του προστίμου?

Εφόσον το υπόγειο ήταν βοηθητικής χρήσης και δεν προσμετρούσε στο Συντελεστή Δόμησης θα υπολογιστεί:

- i. Είτε ως υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,30 εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.
- ii. Είτε ως υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,50 εφόσον αποτελεί αυτοτελή χώρο.

Υπέρβαση κάλυψης έχουμε μόνο εάν κάποιο τμήμα του υπογείου ή αυθαίρετης κατασκευής βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

Για τον υπολογισμό του προστίμου, το υπόγειο που έχει μετατραπεί σε κατοικία θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης, ενώ για τον έλεγχο για κατηγορία 4 δεν θα συνυπολογιστεί μόνο εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και το υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. (Δείτε Ε/Α 1618, 1629, 1705, 1735)

1801. Σε οικοπέδο εκτός 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?

Για τον υπολογισμό του προστίμου δείτε Ε/Α 1618 και 1705. Θεωρούμε ότι εάν το υπόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον έλεγχο για κατηγορία 4 δείτε Ε/Α 1735. Διαβάζοντας προσεχτικά την παράγραφο στην κατηγορία 4 ακριβώς κάτω από τις περιπτώσεις αα) και ββ) όπου αναφέρει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3943/2010, 4014/2011 και 4178/2013.» και αμέσως μετά υπάρχει το εδάφιο που αναφέρει το τι δεν συνυπολογίζεται «Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.». Θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογιστεί η επιφάνεια του υπογείου που δημιουργεί αυτοτελή χώρο είτε είναι κύριας χρήσης είτε βοηθητικής. Επίσης, το συγκεκριμένο ακίνητο είναι και εκτός σχεδίου.

1802. Έχω δεύτερο υπόγειο σε κατοικία ενώ επιτρέπεται ένα υπόγειο. Το δεύτερο υπόγειο μετράει ολόκληρο σε κάλυψη ή μόνο το τμήμα που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου και ελέγχω εάν έχει και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων; Στην περιοχή έχω υποχρεωτική απόσταση Δ από τα όρια 2.50μ

Σύμφωνα με το παράρτημα Α ο συντελεστής κάλυψης αφορά σε επιφάνεια αυθαίρετου, που συγκρίνεται με την επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Άρα μόνο εάν υπάρχουν τμήματα εκτός του νομίμως περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου θα χρεωθούν με υπέρβαση κάλυψης.

Προφανώς θα ελεγχθεί και εάν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός των ελάχιστων υποχρεωτικών αποστάσεων που ισχύουν σήμερα από τα όρια του οικοπέδου (Δείτε Ε/Α 1797).

1803. Υπόγειο που σήμερα από την μια του όψη είναι υπόγειο (κάτω από το έδαφος) και από την άλλη του όψη είναι ισόγειο, ενώ στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια ήταν όλο υπόγειο. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση στην περίπτωση που το υπόγειο έχει κύρια χρήση και σε περίπτωση που έχει βοηθητική χρήση;

Εφόσον το υπόγειο έχει κατασκευασθεί στην εγκεκριμένη στάθμη σύμφωνα με την άδεια τότε για τον υπολογισμό του προστίμου έχουμε:

- i. Αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β για το ξεμπάζωμα (Άρθρο 100 παρ. 5)
- ii. Υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,30 εφόσον το υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,50 εφόσον αποτελεί αυτοτελή χώρο.

Εάν το υπόγειο έχει βοηθητική χρήση δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού του συντελεστή υπέρβασης ενώ εάν έχει κύρια θα συνυπολογιστεί (Δείτε Ε/Α 1618, 1705). Για την εύρεση της Κατηγορίας δείτε Ε/Α 1801. Σε κάθε περίπτωση η χρήση του (κύρια ή βοηθητική) θα αναγραφεί και στην Τεχνική Έκθεση.

1804. Σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 100 αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια υπολογίζεται υπέρβαση συντελεστή δόμησης. Σε υπόγειο (κάτω από το έδαφος) τα τετραγωνικά μέτρα του υπογείου τα δηλώνω στο σύστημα ως μειωτικός συντελεστής και τα μετρώ στη δόμηση για τον υπολογισμό του προστίμου; Εάν ναι πως ξεχωρίζει ότι το υπόγειο έχει κύρια χρήση πλέον ενώ δηλώνεται ως μειωτικός συντελεστής;

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α. Η χρήση προσδιορίζεται στην Τεχνική Έκθεση.

1805. Αλλαγή χρήσης σε μη επιτρεπόμενη στην περιοχή η οποία διήρκησε από πριν το 2011 έως το τέλος του 2017, δηλαδή δεν είναι συνεχόμενη ως σήμερα, μπορεί να δηλωθεί;

Από τη στιγμή που η όποια παρανομία έχει αρθεί, τότε κατά την γνώμη μας ΔΕΝ προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής (δεν υπάρχει αντικείμενο υπαγωγής).

Εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης (άρθρο 97), τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή εφόσον το επιθυμεί και ο ιδιοκτήτης. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 1 σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

1806. Η υποβολή αεροφωτογραφίας σαν αποδεικτικό χρόνου κατασκευής πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύεται από έκθεση φωτοερμηνείας; Είναι αποδεκτή η τελευταία εφόσον είναι ιδιωτικό και όχι δημόσιο έγγραφο;

Ο νόμος δεν αναφέρει πουθενά την υποχρέωση η αεροφωτογραφία να συνοδεύεται και από έκθεση φωτοερμηνείας. Εάν κρίνεται, σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη ότι πρέπει να υποβληθεί, θα μπορούσε να επισυναφθεί στα δικαιολογητικά για την απόδειξη παλαιότητας.

Σε κάθε περίπτωση για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα (παρ. 4 άρθρο 87).

1807. Θα ήθελα τη βοήθειά σας για την εξής περίπτωση:

Σε διώροφο κτίσμα του 1977 υπάρχει υπέρβαση 14τ.μ. στον ένα όροφο. Ο ιδιοκτήτης θέλει να το τακτοποιήσει με τον 4495 και έχει στην κατοχή του μόνο το στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Η αρμόδια Πολεοδομία έχει δώσει βεβαίωση ότι ο φάκελος του κτιρίου έχει καταστραφεί από κάποιες πλημμύρες. Τι πρέπει να γίνει στην περίπτωση αυτή; Σύμφωνα με το άρθρο 99 του 4495 και το γγ) για την περίπτωση που έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας και η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, θα μπορούσα να συντάξω τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης με τις τότε προδιαγραφές, κατόψεις και τομή όπου θα φαίνεται το νόμιμο τμήμα του κτιρίου μόνο και να προχωρήσω στη συνέχεια σε τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος;

Δείτε Ε/Α 1734. Εφόσον ολοκληρωθεί είτε ανασύσταση είτε η διαδικασία της παρ. γγ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 έπειτα μπορείτε να προχωρήσετε σε τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος.

1808. Το barbeque, οι βρύσες, κλιματιστικά, καμινάδα, σκαλιά πλέον δεν δηλώνονται με το Ν.4495/2017 ως αυθαίρετα? Σύμφωνα με τον νόμο 4495 δεν απαιτείται να εκδοθεί οικ. άδεια και άδεια μικρής κλίμακας. Οπότε τα δηλώνω σαν πολεοδομική παράβαση?

Όπως αναφέραμε και στην Ε/Α 1797, το γεγονός ότι για κάποιες κατασκευές σύμφωνα με το ν.4495/2017 ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕΝ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του. Επομένως, εάν ήταν απαραίτητη η έκδοση άδειας κατά το χρόνο κατασκευής τους θα πρέπει να θεωρηθούν ως αυθαίρετες και να τακτοποιηθούν σύμφωνα με το ότι ορίζει ο ν.4495/2017.

Επομένως, εφόσον είναι προ 28.7.2011 και δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017, το πρόστιμο για τις κατασκευές που περιγράφεται στο ερώτημά σας θα υπολογιστεί σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

1809. Πώς δηλώνεται σαν αυθαιρεσία η τοποθέτηση νιπτήρα και λεκάνης σε χώρο λεβητοστασίου για εξυπηρέτηση παρακείμενων χώρων του κτιρίου λόγω έλλειψης χώρου για κατασκευή ανεξάρτητου κοινόχρηστου W.C;

Αρκεί ο αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

1810. Σε κύρια κατοικία μόνιμου κατοίκου Θράκης, εμβαδού 180m² με Ο.Α, έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετα:

1. Προσαύξηση κυρίων χώρων κατά 9m²

2. Βοηθητικοί χώροι (σοφίτα, αποθήκη, κ. χ. στάθμευσης) 104m²

3. Μία λοιπή παράβαση

4. Παραβάσεις Κατηγορίας 3

Μπορώ σε κάποιο από τα παραπάνω να βάλω τον μειωτικό συντελεστή μον. κατ. Θράκης;

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017:

«Παλινοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Για να λάβει την παραπάνω μείωση σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 12 του άρθρου 100 θα πρέπει να έχει 8 τέκνα ώστε να προκύπτει επιφάνεια κτιρίου που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες $E = 70 + 8 \times 15 = 190$ τ.μ. Ο νόμος βέβαια δεν είναι σαφής αφού αναφέρεται ότι η «επιφάνεια προσαυξάνεται κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο», χωρίς να γίνεται αναφορά σε «τέκνο που βαρύνει», όπως στην περίπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας. Η γνώμη μας είναι ότι δεν είναι απαραίτητο το τέκνο να βαρύνει τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο για την τον υπολογισμό της επιφάνειας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες στην περίπτωση της κύριας κατοικίας. Επομένως, η παράβαση 1 δεν δύναται να λάβει την παραπάνω έκπτωση.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή. Άρα η γνώμη μας είναι ότι οι παραβάσεις 2, 3 και 4 δύναται να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή. (Δείτε και Ε/Α 45)

1811. Για κτίριο με άδεια προ ΓΟΚ 85, όταν δηλαδή δεν υπήρχαν περιορισμοί στις χρήσεις των κτιρίων, σε περιοχή σήμερα αμιγούς κατοικίας, το οποίο κατασκευάστηκε κυρίως για εκμετάλλευση (ενοικίαση) των χώρων του, υπάρχει κάποια διαδικασία με την οποία μπορεί να ζητηθεί από τον ιδιοκτήτη τους κάποια παρέκκλιση από τις ισχύουσες σήμερα χρήσεις στην περιοχή του κτιρίου λόγω άδειας προ 85; Π.χ. να του επιτρέπονται και κάποιες μη οχλούσες χρήσεις γενικής κατοικίας όπως γραφείο και εργαστήριο ή αποθήκη χαμηλής όχλησης.

Οι χρήσεις που επιτρέπονται να εγκατασταθούν στο κτίριο σήμερα είναι **ΜΟΝΟ** αυτές που προβλέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ)
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Επισημαίνουμε ότι κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ' αρχήν επιτρέπονται σε αυτές. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

1812. Σε περίπτωση πολυτέκνου με 4 ενήλικα παιδιά, βάση και παλιότερης ερώτησης, εφόσον η κατοικία είναι κύρια με E=130τμ μπορεί να λάβει την ειδική έκπτωση αν ο ένας γονέας δηλώνει ατομικό εισόδημα 57000 € (ατομικό > 40000 €) και ο άλλος γονέας μηδενικό (οικογενειακό <80000 €)? (εάν οικογενειακό εισόδημα θεωρείται παρόλο το μηδενικό της συζύγου).

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 103 «Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.»

Με βάση τη φορολογική νομοθεσία «ετήσιο οικογενειακό εισόδημα» νοείται το συνολικό ετήσιο (από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου) καθαρό εισόδημα που αποκτά ο φορολογούμενος, η σύζυγός του και τα ανήλικα τέκνα του (σ' όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων) από κάθε πηγή, ανεξάρτητα εάν αυτό είναι πραγματικό ή τεκμαρτό (π.χ. τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας, τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση ακινήτου, αυτό που προκύπτει με βάση τα αντικειμενικά κριτήρια κ.τ.λ.), φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο ή φορολογούμενο με ειδικό τρόπο, όπως αυτό αποτυπώνεται στο πεδίο Γ2 της Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου (εκκαθαριστικό σημείωμα) και συγκεκριμένα στο πεδίο Εισόδημα Επιβολής Εισφοράς.

Επομένως, εφόσον το οικογενειακό εισόδημα είναι μικρότερο του ποσού των 80.000 ευρώ μπορεί να λάβει την ειδική έκπτωση ακόμη και εάν το εισόδημα του ενός προσώπου ξεπερνάει τα 40.000 ευρώ.

Τέλος, με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 η επιφάνεια της κύριας κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της περίπτωσης σας είναι 70 τ.μ. + 4 x 15 τ.μ. = 130 τ.μ. Άρα δύναται να ληφθεί η έκπτωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για το σύνολο της επιφάνειας της κατοικίας. (Δείτε και Ε/Α 1078)

1813. Ανέλαβα σαν νέος - τελικός διαχειριστής Δήλωσης του Ν4178 λόγω απώλειας της συναδέλφου που την είχε αναλάβει. Το τέλος υπαγωγής πληρώθηκε 30/05/13 με τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου προς ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ. Η ανάθεση σε εμένα έγινε 08/08/16. Διαπίστωση ότι υπήρχε η δυνατότητα να είχε ενταχθεί στο άρθρο 23 του ν.4178 προς ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ αλλά είχε παρέλθει η προθεσμία των 3 ετών.

Σύμφωνα με την ΚΥΑ 27454/2631 (ΓΕΚ 3976/14-11-17) άρθρο 8 παρ. 1

1." Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν. 4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης. "

και στο τέλος της ίδιας παραγράφου

" Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται. "Καταλαβαίνω ότι η "εκ νέου επιλογή του τρόπου εξόφλησης" ΔΕΝ είναι αναφορά σε δόσεις ή εφάπαξ πληρωμή, αλλά ο επανυπολογισμός του προστίμου.

2. "Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς."

Επομένως μπορώ να κάνω τη μεταφορά της Δήλωσης στο Ν4495/17 και στον τύπο αυθαιρεσίας να δηλώσω "Έκδοση αδειάς νομιμοποίησης" με την νέα προθεσμία των 2 ετών και την απαλοιφή των υπόλοιπων οφειλών? Το τέλος υπαγωγής προφανώς θα καλυφθεί από το ήδη πληρωμένο, χωρίς δικαίωμα επιστροφής της διαφοράς.

Δύνανται να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017 και να δηλωθεί στον τύπο αυθαιρεσίας η επιλογή «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης / έγκριση κατεδάφισης» σύμφωνα με το άρθρο 106 παρ. 1. Το τέλος υπαγωγής, όπως σωστά αναφέρατε, θα συμψηφιστεί με τα ήδη καταβληθέντα ποσά χωρίς δικαίωμα επιστροφής της διαφοράς. Δυστυχώς δεν δύναται να έχει εφαρμογή και η υπ' αριθμ. ΥΠΙΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035/2018 (ΦΕΚ-916/Β/15-03-2018) με θέμα «Καθορισμός των περιπτώσεων και της διαδικασίας μερικής επιστροφής χρηματικών ποσών ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017». Σε περίπτωση που δεν γίνει αυτόματα ο συμψηφισμός επικοινωνήστε με το ΤΕΕ.

Η προθεσμία των δύο ετών για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με το ν.4495/2017 αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

1814. Έχω ένα διαμέρισμα 2 ορόφων (μεζονέτα) σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1958 και προσθήκη του 1964 (η πρώτη αφορά τον ένα όροφο κι η δεύτερη τον άλλο). Στο διαμέρισμα υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης περί τα 30τμ, οι οποίες είναι από κατασκευής (φαίνονται και στα σχέδια της σύστασης), οπότε ρυθμίζονται με Κατηγορία 1, και επομένως δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας. Το 1998 έγινε (συμβολαιογραφικά) η συνένωση των 2 διαμερισμάτων σε 1 (μεζονέτα). Αυτή η αυθαιρεσία αναγκαστικά δηλώνεται ως κατηγορία 4.

Χρειάζεται λόγω αυτής μελέτη στατικής επάρκειας του κτιρίου;

Αν δούμε τις εξαιρέσεις του νόμου μιλάει για το σύνολο της ιδιοκτησίας, όπου θα έπρεπε "όλες" οι αυθαιρεσίες να είναι μικρότερες από 25τμ ή να μην επιφέρουν αύξηση φορτίων μεγαλύτερη από 10%. Αν λάβω υπόψη όλες τις αυθαιρεσίες όμως (κι αυτές της Κατ.1 δηλαδή) ξεφεύγω και δεν υπάγομαι στις εξαιρέσεις, κάτι που νομίζω είναι παράλογο (να χρειαστεί μελέτη στατικής επάρκειας εξαιτίας μιας τρύπας ακτίνας 65εκ)! Μπορώ να θεωρήσω ότι ο νόμος εννοεί ως "σύνολο αυθαίρετων κατασκευών" όλες αυτές που δεν ανήκουν στις εξαιρέσεις, άρα χωρίς αυτές τις κατηγορίας 1;

Σε συνέχεια του παραπάνω ερωτήματος, μπορώ στο σύνολο των αυθαιρεσιών να "αφαιρέσω" κάποια τμήματα που δεν κατασκευάστηκαν, ενώ προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια; Μπορώ δηλαδή να πω έγιναν υπερβάσεις 30τμ, δεν κατασκευάστηκαν 6τμ, οπότε συνολικά έχω υπέρβαση 24τμ <25τμ κι άρα είμαι στις εξαιρέσεις; Αλλά και γενικότερα πώς θεωρείτε ότι πρέπει να αντιμετωπίζεται το θέμα των τμημάτων που δεν κατασκευάστηκαν.

Πρέπει να αφαιρείται απ' τις υπερβάσεις ή μετράμε χωριστά τις υπερβάσεις και τα τμήματα που δεν κατασκευάστηκαν τα υπολογίζουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό, σα να είχαν κατασκευαστεί με την άδεια και να κατεδαφίστηκαν;

Ας δούμε τι ακριβώς αναφέρει η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Στο άρθρο 1 αναφέρει ότι «Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ...»

Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 αναφέρει ότι «Για την περίπτωση κτιρίων τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν την 1.1.1983, αλλά η αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί μεταγενέστερα, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονείται με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο: (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης προσθήκης ή τροποποίησης ή αλλαγής χρήσης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της.»

Επομένως, όπως σωστά αναφέρατε, για τις υπερβάσεις που εντάσσονται στην κατηγορία 1 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Όμως, λόγω του ότι υπάρχει μεταγενέστερη από την 1.1.1983 τροποποίηση του φέροντα οργανισμού (άνοιγμα τρύπας) έχει εφαρμογή η τελευταία παράγραφος του άρθρου 1.

Θα πρέπει να ελεγχθεί εάν η περίπτωσή σας μπορεί να εμπίπτει σε κάποια από τις εξαιρέσεις του άρθρου 2 για την μη υποβολή μελέτη στατικής επάρκειας. Να επισημάνουμε ότι η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 αναφέρετε σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δηλαδή, εάν στην περίπτωσή σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός ως προς τις διαστάσεις του από τον εγκεκριμένο λόγω της μη κατασκευής τμήματος όπως αναφέρετε, δεν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 2 για μη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, η καλύτερη λύση σε περίπτωση διαφορετικού φέροντα οργανισμού είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εφόσον δύναται να εκδοθεί.

Υποθέτοντας ότι η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα, τότε εφόσον η μόνη τροποποίηση μετά την 1.1.1983 είναι η διάνοιξη της τρύπας, θεωρούμε ότι εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2. Θα ήταν υπερβολικό για μια οπή στην πλάκα να υποβληθεί μελέτη στατικής επάρκειας ενώ για αυθαίρετη προσθήκη επιφάνειας έως 25 τ.μ. να μην απαιτείται. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν θα αφαιρέσουμε το εμβαδόν τμήματος κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε ώστε να ελεγχθούν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων του άρθρου 2.

Με τον όρο «σύνολο αυθαίρετων κατασκευών» θεωρούμε ότι δεν συμπεριλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν σύμφωνα με το άρθρο 96 στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ο ν.4495/2017 τακτοποιεί αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε. (Δείτε και Ε/Α 135, 790, 1159, 1476).

1815. Κατασκευή που βρίσκεται πάνω από ανοιχτή εξωτερική σκάλα που οδηγεί σε υπόγειο αποτελείται από γαλβανιζέ λαμαρίνα στερεωμένη σταθερά σε μεταλλικές δοκούς οι οποίες με τη σειρά τους στηρίζονται σταθερά στο πίσω μέρος σε τοίχο και στο μπροστινό μέρος σε πέργκολα (από σωλήνες). Θεωρείται στέγαστρο ή κάτι άλλο; Ο χρόνος κατασκευής της είναι μετά το 2011. Απαιτεί άδεια και αν ναι πώς αντιμετωπίζεται σαν αυθαιρεσία όταν δεν έχει εκδοθεί τέτοια άδεια;

Σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. στο άρθρο 2 δίδονται οι παρακάτω ορισμοί:

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

«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.»

Με βάση την περιγραφή σας συγκλίνουμε περισσότερο ότι η κατασκευή που περιγράφετε είναι προστέγασμα. Λόγω του ότι έχει κατασκευαστεί μετά το 2011 δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αυθαιρέτων του ν.4495/2017.

Βάση του άρθρου 81 η παραπάνω αυθαίρετη κατασκευή, εφόσον έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη άδεια, αποτελεί πολεοδομική παράβαση, αφού εντάσσεται στην παρ. 3 του παραπάνω άρθρου και συγκεκριμένα στην περ. ε (υπό την προϋπόθεση ότι αποτελεί προστέγασμα ή στέγαστρο). Άρα υπάρχουν οι παρακάτω δύο επιλογές:

- I. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94 παρ. 4. Το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ, ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε 1000 ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο 20% του προστίμου ανέγερσης ετησίως, **με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής του διπλάσιου προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.**
- II. Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή **εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται**, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της **δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των 200 ευρώ.** (Δείτε και Ε/Α 1790). Θα πρέπει να ελέγξετε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης και συγκεκριμένα έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 29 περίπτωση λα *«στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ.βιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012»*. Για τα δικαιολογητικά ανατρέξτε στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461 (ΦΕΚ-4520/Β/16-10-2018) απόφαση για την διαδικασία έγκρισης και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας.

1816. Αφορά απόφαση κατεδάφισης αυθαιρέτου στην περιοχή “κολόνα” Ηραίου Σάμου.

Το κτίσμα βρίσκεται σε χώρο ζώνης προστασίας Αρχαιολογικού χώρου Ηραίου και την περίοδο που εκτίσθη διέπετο από το ΦΕΚ635-β’/1969 & την υπουργική απόφαση 25291/68/12-9-1969.

Άρα προκύπτει ότι η περιοχή εξακολουθεί να ισχύει με το ίδιο νομικό καθεστώς και παρόλο τον ισχυρισμό της πολεοδομίας ότι υπερισχύουν οι Ζώνες. Παρόλα αυτά αν δεχθούμε το διάταγμα των Ζωνών το κτίσμα ανήκει στη Ζώνη Δ2 όπου επιτρέπεται η κατασκευή κατοικίας. Η πολεοδομία θέτει υπεράνω όλων αυτών των διαταγμάτων το ΦΕΚ100/δ/27-2-1995 ζώνη Δ όπου απαγορεύεται η δόμηση και μεν το κτίσμα είναι παράνομο αλλά κατά την γνώμη μου μπορεί να νομιμοποιηθεί ως προϋπάρχον.

Πρόκειται για ένα ειδικό ερώτημα και όχι για ένα γενικής φύσεως που συνήθως δίνουμε απάντηση μέσα από αυτήν την διαδικασία. Παρόλα αυτά θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε μερικά στοιχεία με βάση τα όσα μας αναφέρετε στο ερώτημά σας, εάν και καλύτερη εικόνα για τις ισχύουσες διατάξεις στην περιοχή έχετε εσείς,.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-635/Β/30-09-1969 εντός της ζώνης προστασίας πέριξ του Αρχαιολογικού Χώρου του Ηραίου Σάμου ασκείται οικοδομικός έλεγχος και είναι δυνατή η ανέγερση μικρών οικιών, εφόσον αυτές δεν παραβιάζουν τον Αρχαιολογικό Χώρο.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-100/Δ/27-02-1995 «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάρτησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των Δήμων και Κοινοτήτων της νήσου Σάμου (Νομού Σάμου)» στην περιοχή Δ2 επιτρέπονται η γεωργική χρήση και η κτηνοτροφία με το μορφή της ελευθέρως βοσκής και η ανέγερση:

- i. Κατοικίας
- ii. Μικρών αποθηκών φύλαξης γεωργικών εργαλείων
- iii. Θερμοκηπίων
- iv. Αντλητικών εγκαταστάσεων φρεάτων και υδατοξεμενών κατασκευαζομένων επί του εδάφους

Περιοχές με στοιχείο Δ είναι οι περιοχές μεγίστου πλάτους 50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού εκτός αν άλλως ορίζεται στα σχετικά διαγράμματα του Αρθ-1 του ΦΕΚ-100/Δ/27-02-1995. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται μόνο η κατασκευή γηπέδων αθλοπαιδειών, η τοποθέτηση μονίμων σκιαδίων και η φύτευση πρασίνου.

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 «Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης».

Εφόσον πληρούνται τα παραπάνω και μόνο εάν το κτίριο έχει χρήση κατοικίας, διότι όταν κτίστηκε διέπετο από το ΦΕΚ-635/Β/30-09-1969 που επέτρεπε μικρές οικίες, θεωρούμε ότι είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 σύμφωνα και με το άρθρο 97.

1817. Άρθρο 98_κατηγορία 3 (ιδιd, αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις) + άρθρο 100 (παρ 2, για το υπολογισμό των ανωτέρω ...,οι αυθαίρετες κατασκευές συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς που ισχύουν στην περιοχή),Ν.4495/17: Έχω περίπτωση όπου το κτίριο βρίσκεται σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων επί επαρχιακού δρόμου. Η άδεια είχε βγει το έτος 1988, ως κατά παρέκκλιση αγροτεμάχιο με πλάγιες αποστάσεις 5,00μ από τα όρια. Το κτίριο έχει μετακινηθεί ως προς την άδεια, αλλά σε σύννομη θέση ως προς τους όρους δόμησης της εποχής (συγκεκριμένα το τοπογραφικό έδειχνε 6,00μ από τον επαρχιακό δρόμο και είναι στα 5,00μ). Σήμερα ισχύει τοποθέτηση κτιρίου 20,00μ από τον άξονα του επαρχιακού δρόμου και το κτίριο ρυμοτομείται όλο. Ισχύει η κατηγορία 3 ότι έχει μετακινηθεί σε σύννομη θέση (Ως προς τους όρους δόμησης έκδοσης αδειας, δεν το έχω διαβάσει όμως κάπου) και επίσης οι αυθαίρετες προσθήκες υπολογίζονται με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων >20%? Δεν πιστεύω ο νομοθέτης να θέλει να βγάλει ένα κτίριο εξολοκλήρου αυθαίρετο επειδή δεν ενημερώθηκε η οικοδομική ως προς τη θέση του κτιρίου, ενώ δεν παραβιάζονταν οι όροι δόμησης της εποχής.

Όπως έχουμε προαναφέρει αρκετές φορές, εφόσον το κτίριο ρυμοτομείται, 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 (άρθρο 89 παρ.2 περίπτωση α):

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτριώσης (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.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση ιδιd) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «Αλλαγή θέσης του **προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους**». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαίρετου στην Κατηγορία 3. Συνεπώς η περίπτωση σας δεν μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν αφού υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις στο κτίριο.

Σε κάθε περίπτωση το σύννομο της θέσης για την παραπάνω περίπτωση εξετάζεται με τα σημερινά δεδομένα. Επομένως θα πρέπει να τακτοποιηθούν όσα τετραγωνικά βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος. Δείτε και Ε/Α 200, 306 (ii), 381 (ε), 392, 659, 780, 875, 894, 1053, 1135, 1163

Τέλος, όσο αφορά την χρήση του συντελεστή παραβίασης πλάγιων αποστάσεων δείτε Ε/Α 639, 1797.

1818. Διαμέρισμα (αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία), σύμφωνα με την σύσταση έχει της αποκλειστική χρήση θέσης στάθμευσης (παρακολούθημα) στον ακάλυπτο. Η θέση στάθμευσης έκλεισε και έγινε αποθήκη. Για το εν λόγω ακίνητο έχει εκδοθεί κατά το παρελθόν βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών ενόσω υφίστατο η παράβαση. Ζητείται σήμερα βεβαίωση νομιμότητας για νέα μεταβίβαση. Κατά την γνώμη μου αυτή μπορεί να εκδοθεί παρότι αντίκειται στην κοινή πρακτική. Η αποθήκη (θ.σ. κατά την σύσταση) παρότι χρησιμοποιείτε αποκλειστικά από το διαμέρισμα δεν παύει να είναι κοινόχρηστη. Σύμφωνα με το άρθρο 83.2β/4495/2017 κατά την έκδοση βεβαίωση σε αυτοτελή Ο.Ι. δεν συμπεριλαμβάνονται αυθαιρεσίες σε κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους. Αν απαιτείτο η ταυτόχρονη εκπλήρωση και των δυο προϋποθέσεων το «και» θα έπρεπε να εξέλαιπε. Κατά δε το άρθρο 99 η υπαγωγή στον νόμο δύναται να γίνει και ανά αυτοτελή Ο.Ι.

Στην περίπτωση μας η αυθαιρεσία εντοπίζεται σε κοινόκτητη θ.σ. συνεπώς κατά τα ανωτέρω δεν κωλύεται η έκδοση βεβαίωσης για οποιαδήποτε αυτοτελή Ο.Ι. του κτηρίου, συμφωνείτε; Θα ήθελα την γνώμη σας επί του θέματος.

Έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλό θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση. Είναι λίγο επικίνδυνο να απαντάμε με ένα ναι ή όχι για το θέμα αυτό.

Η γνώμη μας, όπως έχει εκφραστεί πολλάκις σε προηγούμενες Ε/Α, είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλα τα αυθαίρετα προ της μεταβίβασης ασχέτως αν ο νόμος δίνει κάποιες δυνατότητες σε ορισμένες περιπτώσεις. Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι διαβάστε προσεχτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναφέρετε τι αυθαίρετα βρήκατε και να αιτιολογείται την άποψή σας γιατί τα αυθαίρετα αυτά ΔΕΝ εμποδίζουν την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης.

1819. Σε οικόπεδο με επιτρεπόμενη δόμηση 1000μ² έχει κατασκευαστεί μια πολυκατοικία.

Έχω αναλάβει τη ρύθμιση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε διαμέρισμα ορόφου με 100 χιλιοστά επί του οικοπέδου (αντιστοιχούν δηλαδή 100μ² δόμησης) και μιας υπόγειας αποθήκης (σύμφωνα με την Ο.Α.) που έχει γίνει ισόγεια κατοικία με 10 χιλιοστά (10μ² επιτρεπόμενη δόμηση). Οι δυο ιδιοκτησίες ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και κάνω κοινή δήλωση. Το διαμέρισμα έχει υπέρβαση δόμησης 4μ² και το υπόγειο 50μ².

Μπορώ να αθροίσω τις υπερβάσεις και να τις συγκρίνω με το άθροισμα της θεωρητικής επιτρεπόμενης δόμησης των δύο ιδιοκτησιών, δηλαδή 54μ² υπέρβαση με επιτρεπόμενη 110μ², άρα υπέρβαση <50% και συντελεστής 1,00; Ή ελέγχω χωριστά; δηλαδή για το διαμέρισμα 4/100<50% και για την αποθήκη 50/10>200%, άρα συντελεστές 1,00 και 1,90 αντίστοιχα;

Θεωρώ, βάσει της παρ. 2 του άρ. 100, ότι σωστή αντιμετώπιση είναι η δεύτερη αλλά βγάζει υπερβολικά υψηλό πρόστιμο. Καταλήγει να πληρώσει σχεδόν το ίδιο πρόστιμο με μια εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή, για μια άκρως συνηθισμένη παράβαση για τα ελληνικά δεδομένα. Επίσης, το ίδιο αυθαίρετο αν δεν είχε πάρει χιλιοστά στη σύσταση αλλά είχε περαστεί σαν προσάρτημα άλλης ιδιοκτησίας όπως συχνά συμβαίνει θα είχε πιο ευνοϊκή αντιμετώπιση.

Σχετικά με τη δυνατότητα υποβολής κοινής δήλωσης η γνώμη μας έχει διατυπωθεί στην Ε/Α 1526. Θεωρούμε ότι μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση για το διαμέρισμα και για την υπόγεια αποθήκη.

Όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Άρα η δεύτερη αντιμετώπιση που περιγράφεται στο ερώτημά σας είναι κατά τη γνώμη μας η σωστή. (Δείτε Ε/Α 471, 475, 722, 823, 933, 1332)

Εάν η υπόγεια αποθήκη αποτελούσε παρακολούθημα του διαμερίσματος τότε ο υπολογισμός θα γινόταν για το σύνολο των αυθαιρέτων (διαμερίσματος και αποθήκης) με τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αντιστοιχούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του διαμερίσματος.

1820. Σε κτήριο που κατά την άδεια έχει χρήση κατοικίας, μετά την αγορά του από εταιρεία απέκτησε χρήση γραφείων. Εσωτερικά δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις στη διαρρύθμιση, παρά μόνο γραφειακός εξοπλισμός/επίπλωση. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις με ελαφρά πετάσματα, έχουν συντελεστεί στην πυλωτή που ήταν ήδη δομημένη με χρήση "γραφείο" (αποδεικνύεται από την οργάνωση και τον εξοπλισμό του χώρου), καθώς και στο υπόγειο. Το υπόγειο δεν εξέχει καθόλου του εδάφους, δεν έχει υδραυλικές εγκαταστάσεις, αλλά έχει κλιματισμό και φιλοξενεί χρήσεις περιστασιακές μεν, αλλά κύριες και συμπληρωματικές της λειτουργίας της εταιρείας. Σύμφωνα με το διάταγμα της περιοχής, οι χρήσεις γης είναι "αμιγής κατοικία" και κατ' εξαίρεση γραφείο ή κατάσταση έως 80,00μ², τόσο κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας όσο και κατά το χρόνο αγοράς του ακινήτου από την εταιρεία.

Θα γίνει ένταξη στο Ν.4495/17 για τη ρύθμιση υπερβάσεων/παραβάσεων με μία δήλωση -δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας- όπως η υπέρβαση δόμησης στην πυλωτή.

α) Μπορώ να ρυθμίσω την αλλαγή χρήσης: α1) στο σύνολο του κτηρίου, ή α2) σε 80,00μ² μόνον (πχ. στην πυλωτή) και αν ναι το υπόλοιπο πως το εμφανίζω δεδομένου ότι δεν υπάρχουν κατασκευές/διαρρυθμίσεις παρά μόνον κινητός εξοπλισμός;

β) Το υπόγειο θεωρείται χώρος κύριας χρήσης και αν ναι ρυθμίζω την υπέρβαση δόμησης και την αλλαγή χρήσης αναλόγως της απάντησης στο ανωτέρω ερώτημα, δηλαδή αναφέρω τη χρήση αλλά δεν τη ρυθμίζω;

Επιπλέον στοιχεία: η εταιρεία έχει έδρα στο κτήριο αυτό και δηλώνει τα πάντα -νόμιμα και αυθαίρετα- στο Ε9 ως κύρια χρήση, οι δε προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή δεν υφίστανται, εκτός μιας στον ακάλυπτο, που θα ρυθμιστεί ως διαφορετική χωροθέτηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 «Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης».

Θεωρούμε ότι εφόσον επιτρέπεται η χρήση γραφεία στην περιοχή, τότε δύναται να τακτοποιηθεί το σύνολο του κτιρίου και όχι μόνο τα 80 τ.μ., διότι το παραπάνω άρθρο θέτει περιορισμό μόνο ως προς την χρήση και όχι ως προς το εμβαδόν αυτής.

Το υπόγειο εφόσον έχει μετατραπεί σε γραφεία θα δηλωθεί ως Υ.Δ. χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο και συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά θα δηλωθεί ως Υ.Δ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,50. Στην Τεχνική Έκθεση θα αναγραφεί η χρήση του ως γραφεία. Η μετατροπή της Πυλωτής σε χώρο γραφείων θα υπολογισθεί ως Υ.Δ. κύριων χώρων.

Η μετατροπή των λοιπών χώρων που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια από κατοικία σε γραφεία θα υπολογισθεί σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100, όπου αναφέρει ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100 δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

Δεν θα επιλεγεί ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α για την περίπτωσή σας καθότι δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης όπως αναφέρει η παρ. 7 του άρθρου 100.

Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν.1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ (Άρθρο 100 παρ. 9).

1821. Σε περίπτωση οικοπέδου με κάθετες ιδιοκτησίες έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες για την μία κάθετη ιδιοκτησία με τοπογραφικό διάγραμμα που αποτυπώνει την κάθετη ιδιοκτησία ως αυτοτελές οικόπεδο.

Έχουμε λοιπόν άδεια οικοδομής που βασίζεται σε ανακριβές τοπογραφικό διάγραμμα. Επί των κτισμάτων αυτών υπάρχουν μικρές υπερβάσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια. Πως αντιμετωπίζουμε το θέμα; Λαμβάνονται υπόψη οι οικοδομικές άδειες και οι υπερβάσεις καταχωρούνται στα φύλλα καταγραφής ως υπερβάσεις των εγκεκριμένων; Ή καταχωρούμε συνολικά τα τετραγωνικά των κτισμάτων που υπερβαίνουν τα αναλογούντα τετραγωνικά μέτρα βάσει της σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών;

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 ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Επομένως υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου επί της κάθετης ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759

1822. Το 1994 σε αγροτεμάχιο 5 στρεμμάτων εκδόθηκε οικοδομική άδεια (ΟΑ) για κατοικία 100τμ όπου και κατασκευάστηκε σύμφωνα με την ΟΑ. Το 2000 αφού ολοκληρώθηκε η κατασκευή της κατοικίας έγινε κατάτμηση συμβολαιογραφικά, χωρίς να επιτρέπεται, του αγροτεμαχίου σε 2 τμήματα Α και Β από 2,5 στρέμματα το καθένα. Η κατάτμηση έγινε με την συναίνεση και των 2 ατόμων που πήραν τα τμήματα Α και Β. Στο τμήμα Α ήταν η ήδη κατασκευασμένη κατοικία σύμφωνα με την ΟΑ του 1994.

Έπειτα από την κατάτμηση, το 2004 περίπου, στο τμήμα Β των 2,5 στρεμμάτων εκδόθηκε ΟΑ για 150τμ παρουσιάζοντας ως αγροτεμάχιο το αρχικό των 5στρεμμάτων. Αλλά η κατασκευή έφτασε μέχρι τον Φέροντα Οργανισμό (ΦΟ) επειδή τελικά η ΟΑ για το τμήμα Β ανακλήθηκε. Η ΟΑ του 1994 για την αρχική κατοικία δεν ανακλήθηκε ούτε ακυρώθηκε. Δίπλα στην κατοικία στο τμήμα Α έχει προστεθεί ένα μικρό κτίσμα (15τμ) χωρίς ΟΑ. Η κατοικία στο τμήμα Α τώρα πρέπει να μεταβιβαστεί.

Πως υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν4495/17;

Υπάγεται μόνο το επιπλέον κτίσμα των 15τμ ή όλο το κτίριο ;

Αν υπάγεται μόνο το επιπλέον κτίσμα και δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης, θα μπορεί να γίνει συμβόλαιο ή θα προκύψει θέμα εξαιτίας της κατάτμησης και της ύπαρξης του κτίσματος ως τον ΦΟ στο τμήμα Β?

Σχετικά με τα δυο πρώτα ερωτήματά σας την απάντηση θα την βρείτε στην Ε/Α 1821. Απλά στην περίπτωση σας λόγω κατάτμησης σε όλες τις περιπτώσεις θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας όπως ορίζει το Παράρτημα Α.

Το τελευταίο ερώτημά σας αποτελεί ένα θέμα που πρέπει να δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε ειδικά από την στιγμή που η κατάτμηση δημιούργησε δυο μη άρτια αγροτεμάχια για τα οποία έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες.

Η γνώμη μας είναι ότι η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, έχει δημιουργήσει δυο αυτοτελή αγροτεμάχια. Άρα θα απαιτηθεί μόνο μία βεβαίωση για το τμήμα Α. Σε περίπτωση ακύρωσης του συμβολαίου της κατάτμησης, θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και του κτιρίου στο τμήμα Β με βάση το άρθρο 110 παρ. 2, διότι θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση για το όλο αγροτεμάχιο.

1823. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1974 για κτήριο με 2 ιδιοκτήτες, τον αδερφό 1 και αδερφό 2. Η έκδοση έγινε σε οικόπεδο 900 τμ ενώ το υφιστάμενο τώρα είναι 300 τμ. Αυτό είναι το πρώτο στοιχείο. Η άδεια αφορούσε ένα ενιαίο κτήριο διαστάσεων 17 x 9 με κοινή είσοδο στη μέση του κτηρίου και οι ιδιοκτησίες χωριζόταν ανά όροφο δεξιά και αριστερά του αδερφού 1 και 2 αντίστοιχα. Στην πραγματικότητα το κτήριο μεγάλωσε σε διαστάσεις 20 x 10 και ενώ το κτήριο είναι ενιαίο, κατασκευάστηκαν 2 είσοδοι ώστε ο κάθε αδερφός να έχει τη δική του με τις ανάλογες ιδιοκτησίες, δηλαδή οροφωδιαμερίσματα στους 2 ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο, τα οποία έχουν διαφοροποιήσεις από τα αρχικά σχέδια της άδειας.

Πως με επηρεάζει το ότι το οικόπεδο είναι στην πραγματικότητα μικρότερο από αυτό που βγήκε άδεια; Κατάτμηση από ότι έχω δει δεν έγινε. Έγινε όμως το 1996 συμβόλαιο οροφωκτησίας με σχέδια αποτύπωσης, όπου εκεί αναφέρεται ότι το κτίριο ανήκει σε οικόπεδο 300 τμ. Στο Ε9 δηλώνονται τα ακίνητα προ 75 αλλά εκκρεμεί ακόμα βεβαίωση ηλεκτροδότησης. Αν δε γίνει μια κοινή δήλωση για τα ακίνητα, μπορεί να δηλώσει ο ένας από τους δύο αδερφούς τα δικά του διαμερίσματα με παλαιότητα προ '75 και να αποτυπώσω στην κάτοψη το καθένα από τα ακίνητα?

Αν από την βεβαίωση ηλεκτροδότησης προκύψει ότι τα ακίνητα έχουν ολοκληρωθεί μετά το 1975, πως θα δηλώσω τη διαφορά των διαστάσεων του συνολικού κτηρίου με τα αυθαίρετα μέτρα που αφορούν τις ιδιοκτησίες του πελάτη μου? κάνω μια δήλωση κοινή για τα κοινόχρηστα και μετά ο καθένας τα δικά του? Θεωρώ ότι θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ενιαία, με καινούριο τοπογραφικό και αφού αθροίσω τις αυθαιρεσίες που προκύπτουν να επιμερίσω το πρόστιμο στους 2 ιδιοκτήτες. Υπ' όψιν, ότι ο ένας αδερφός έχει δηλώσει κάποια αυθαίρετα με δήλωση σε άλλο μηχανικό το 2011 με το ν.4014 (μεταφέρθηκε στο 4178) αλλά η αποτύπωση δεν είναι ξεκάθαρη γιατί ο πρώτος μηχανικός είχε χρησιμοποιήσει για τον έλεγχο του, τα σχέδια αποτύπωσης για μεταβίβαση συμβολαίου και όχι τα εγκεκριμένα από την πολεοδομία.

Εφόσον η παλαιότητα είναι προ του 75 και το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, η υπαγωγή στην κατηγορία 1 θα υποβληθεί υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνουν τόσες δηλώσεις όσες οι διηρημένες ιδιοκτησίες και μια ξεχωριστή για τα κοινόχρηστα. Σε διαφορετική περίπτωση η γνώμη μας είναι

να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο του ακινήτου που θα συμπεριλαμβάνει και τα κοινόχρηστα. Η καλύτερη επιλογή θα ήταν η μεταφορά της ήδη υπάρχουσας δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 και η τροποποίησή της ώστε να συμψηφιστούν τα ήδη καταβληθέντα ποσά. (Δείτε Ε/Α 1688). Εάν δεν είναι καταστεί εφικτή η κοινή δήλωση τότε και πάλι θα πρέπει να υποβληθούν τόσες δηλώσεις όσες οι διηρημένες ιδιοκτησίες και μια ξεχωριστή για τα κοινόχρηστα (Δείτε Ε/Α 791).

Σχετικά με την απόδειξη παλαιότητας δείτε Ε/Α 1539, 1572.

Όσο αφορά το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια που έδειχνε το οικοπέδο με εμβαδόν 900 τ.μ. ενώ αυτό είναι 300 τ.μ. δείτε την Ε/Α 1821. Οι επιλογές που σας δίνονται είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικοπέδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς) καθώς και των κοινοχρήστων, μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περι συναινέσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικοπέδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. (Δείτε Ε/Α 471, 475, 722, 823, 933, 1332, 1796)

Για την δήλωση των κοινοχρήστων, σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

Σε κάθε περίπτωση ως εμβαδόν οικοπέδου για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών θα χρησιμοποιηθεί το πραγματικό και όχι αυτό της οικοδομικής άδειας.