

1854. Στη διαδικασία της τακτοποίησης 2 αποθηκών σε οικόπεδο εκτός σχεδίου για το οποίο υπάρχει οικοδομική άδεια για μία κατοικία, διαπιστώθηκε ότι το εμβαδό του αγροτεμαχίου για το οποίο βγήκε η άδεια (2200 τ.μ. και εντός ζώνης οικισμού προ 1923) είναι μικρότερο μετά από μέτρηση των ορίων του αγροτεμαχίου όπως αυτά υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη (νέα μέτρηση 1400 τ.μ.).

Σε αυτή την περίπτωση το αγροτεμάχιο χάνει την αρτιότητά του. Προφανώς οι ιδιοκτήτες είχαν τραβήξει τα όρια του αγροτεμαχίου κατά την περίοδο έκδοσης της άδειας ώστε αυτό να είναι άρτιο & οικοδομήσιμο. Δυστυχώς όμως διαπιστώθηκε ότι και το κτίριο που κατασκευάστηκε με την άδεια αυτή έχει υπέρβαση και στα επιτρεπόμενα ύψη της περιοχής (το ύψος της οικίας είναι 6.00μ αντί 5.20μ).

Αν λοιπόν θεωρήσω ότι δεν έχω οικοδομική άδεια, τότε θα πρέπει να δηλώσω για τα 90 τ.μ. της οικίας όχι μόνο την υπέρβαση του ύψους - αλλά και την υπέρβαση δόμησης για όλη την επιφάνεια του κτιρίου για την οποία βγήκε άδεια, μιας και σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδ. άδειας, κλειδώνει η επιλογή της ηλεκτρ. πλατφόρμας για την επιλογή μόνο υπέρβασης ύψους.

Τελικά θα τιμωρηθεί το κτίριο ορθά και με υπέρβαση δόμησης πέραν από αυτή του ύψους; Κάτι σχετικό είχατε απαντήσει και στην Ε/Α 395. Υπάρχει κάποιο νεώτερο επ' αυτού;

Έπειτα από επικοινωνία με το κεντρικό ΤΕΕ, στο οποίο είχε τεθεί ξανά το παραπάνω ζήτημα (Δείτε Ε/Α 395, 1841), έχει επέλθει προσαρμογή του πληροφοριακού συστήματος.

Θα επιλέξετε αρχικά ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, ώστε το κελί στην ΥΔ να γίνει ενεργό και στο Φ.Κ. που δηλώνεται την υπέρβαση ύψους πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής για το νόμιμο τμήμα του κτιρίου (υπό την προϋπόθεση να μην συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου) θα επιλέξετε το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης». Έπειτα θα αλλάξετε σε ΟΧΙ το πεδίο της οικοδομικής άδειας, το κελί της ΥΔ γίνεται ξανά μη επεξεργάσιμο αλλά πλέον το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την ΥΥ θα υπολογισθεί με τους συντελεστές 0,20 ή 0,40.

1855. Έχω μια ένσταση σχετικά με την Ε/Α με αρ.1812 (τελευταία σειρά). Αναφέρετε στο τέλος "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)"

Νομίζω στο αρ.103 του Ν.4495/17 παρ.4, δεν βάζει κριτήρια επιφάνειας και αναφέρει "της κύριας κατοικίας πολυτέκνων", που κατά τη δική μου ανάγνωση, δεν είναι απαραίτητο να είναι και μοναδική όπως της παρ. 12 του άρθρου 100. Περιμένω τα σχόλιά σας.

Όπως αναφέραμε και στην Ε/Α 1826, στο ν.4178/2013 ο αντίστοιχος έλεγχος στο άρθρο 19 παρ. 3 ανέφερε ξεκάθαρα ότι αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού. Στο ν.4495/2017 η αντίστοιχη διατύπωση βρίσκεται στα δυο τελευταία εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100 (*ο συγκεκριμένος έλεγχος των δύο τελευταίων εδαφίων αφορά μόνο την κύρια κατοικία ΚΑΙ δεν απαιτεί να είναι ΚΑΙ μοναδική*), όπου αναφέρεται ότι «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*».

Επειδή αναφορά της κύριας κατοικίας στο σώμα του κειμένου του ν.4495/2017 γίνεται μόνο στο άρθρο 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) και επιπλέον το άρθρο 100 περιγράφει τις διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφορά τις περιπτώσεις του άρθρου 103 εκτός της παρ. 1 (ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω). Επιπλέον, όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1714, το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του ΤΕΕ προωθεί κανονικά την δήλωση όταν επιλεγεί στο πεδίο ειδικές συνθήκες «Άτομα με αναπηρία 80% και άνω» και στο πεδίο είδος χρήσης διαφορετική χρήση από κατοικία. Αντίθετα οποιαδήποτε άλλη ειδική συνθήκη για μείωση του προστίμου με βάση τις παρ. 2 – 7 του άρθρου 103 επιλεγεί, θα πρέπει σαν είδος χρήσης να έχει επιλεγεί χρήση κατοικίας ειδάλως εμφανίζει το μήνυμα «*Οι μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (πλην των ατόμων με αναπηρία 80% και άνω) ισχύουν μόνο για χρήση κατοικίας με τις προϋποθέσεις της παρ. 12 άρθρου 100 και του άρθρου 103 Ν.4495/17*».

1856. Έχω περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης μεταξύ δύο όμορων διαμερισμάτων (ουσιαστικά έχει μετατοπιστεί η μεσοτοιχία χωρίς άλλες υπερβάσεις) σε πολυκατοικία για την οποία υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Θα πρέπει για την υπαγωγή στο νόμο να γίνει αποτύπωση ΟΛΩΝ των διαμερισμάτων του ορόφου και να υποβληθεί "κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου" (αρ.100 παρ.8 του Ν4495) ή αρκεί του διαμερισμάτός μου σε σχέση με το όμορο?

Η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων του ορόφου που συναινούν. Εφόσον συναινούν όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων του ορόφου θα πρέπει να υποβληθεί κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης για όλα τα διαμερίσματα.

Σε διαφορετική περίπτωση, όπου δεν συναινούν όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων του ορόφου, τότε θα αποτυπωθούν στην κάτοψη μόνο τα διαμερίσματα αυτών που συναινούν και το περίγραμμα των λοιπών. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η υπαγωγή καλύπτει μόνο τους συναινούντες ιδιοκτήτες του ορόφου.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές συναινέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των δύο όμορων διαμερισμάτων που αναφέρετε, εάν η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, καθώς και να ληφθεί η γνώμη συμβολαιογράφου σχετικά με την δυνατότητα τροποποίησης της σύστασης.

1857. Θα ήθελα μια διευκρίνιση για το πότε έχει εφαρμογή η παράγραφος ββ του άρθρου 99, σύμφωνα με την οποία «αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται: ααα) εξαρτημένο τοπογραφικό βββ) κάτοψη και γγγ) τομή». Μπορώ να χρησιμοποιήσω αυτή την παράγραφο αντί της παραγράφου γγ) του ίδιου άρθρου όταν δεν έχω το φάκελο της οικοδομικής άδειας αλλά μόνο το στέλεχος αυτής;

Η άποψή μας είναι ότι σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει είτε η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης) είτε η διαδικασία της υποπερίπτωσης γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 (εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.).

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στην υποπερίπτωση γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου που έρχεται όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Η χρήση της υποπερίπτωσης ββ της παρ. στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017, συνεπάγεται αυτόματα και την θεώρηση όλου του κτιρίου ως αυθαίρετου. Χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένων σχεδίων δεν δύναται να διερευνηθεί η νομιμότητα υφιστάμενου κτιρίου και ο εντοπισμός των αυθαιρεσιών. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο. Η παραπάνω λύση θα μπορούσε να είναι οικονομικά συμφέρουσα στην περίπτωση Κατηγορίας 1 ή 2 όπου τα πρόστιμα είναι μικρά.

Δείτε και Ε/Α 338, 1315, 1480, 1678, 1734, 1807

1858. Εντός σχεδίου περιοχή με σημερινό Συντελεστή Δόμησης 1,0. Με οικοδομική άδεια του 1988, κατασκευάστηκε προσθήκη καθ' ύψος κάνοντας χρήση του Ν.1599/83 (με την χρήση παλαιού και νέου συντελεστή) που αυξήθηκε ο Σ.Δ. σε 1,1. Κατασκευάστηκαν και αυθαίρετες κατασκευές. Στο Διάγραμμα κάλυψης που πρέπει να υποβάλω, ποιόν συντελεστή θα χρησιμοποιήσω; Τον σημερινό 1,0 ή τον Σ.Δ. 1,1 που εκδόθηκε η Άδεια;

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1777, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2) ενώ για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (άρθρο 96 παρ. δ).

Επομένως για την περίπτωση σας ισχύει:

- Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης θα γίνει χρήση του σημερινού Σ.Δ. δηλαδή 1,0.
- Για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης θα γίνει χρήση του ευνοϊκότερου Σ.Δ. δηλαδή 1,1.

1859. Σε ένα κτίριο από τη δεκαετία του 1950 που βρίσκεται σε χωριό αλλά έχουν γίνει μεταξύ άλλων: το 1995 υπόστεγο στις βεράντες και πλακοστρώσεις στην αυλή, το 2000 αλλαγή κουφωμάτων, το 2008 αντικατάσταση στέγης με πάνελ (αντί κεραμιδιών που είχε). Στην υπαγωγή δηλώνω το κτίριο κατηγορία προ 1975 και λοιπές παραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό πριν 2011

α) θεωρείται ότι εργασίες όπως η αλλαγή κουφωμάτων που είναι εντός περιγράμματος κτιρίου πρέπει να υπολογίζονται στον αναλυτικό (εφόσον τυπικά χρειάζονταν άδεια);

β) όμοια ισχύει και για τη στέγη που είναι από εμφανές άλλο υλικό από την αρχική κατασκευή

γ) δεν είναι παράλογο όταν υπάγεται ένα κτίριο προ 1975 να μην απαιτείται τοπογραφικό - τομές ενώ όταν υπάρχει έστω 1 λοιπή παράβαση μετά 1983 να είναι απαιτητά για το ίδιο κτίριο;

Το τι υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό καθορίζεται με σαφήνεια από την παρ. 5 του άρθρου 100, η οποία αναφέρει «Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ.19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.

Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α.

Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7. Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.»

Επίσης, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή και η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λπ. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. πιλοτή, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.»

Το εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου αναφέρεται **μόνο** για αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια χρήση και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Επομένως οι αυθαίρεσιες που περιγράφεται (υπόστεγο, πλακοστρώσεις, αλλαγή κουφωμάτων και αντικατάσταση στέγης) εμπίπτουν στην παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 και επομένως υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Λόγω παλαιότητας αυτών μετά το 1983 θα επιλεγεί η κατηγορία 4.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, όταν στο σύστημα επιλεγεί σε ένα φύλλο καταγραφής η κατηγορία 1 ή 2 για την δήλωση επιφάνειας αυθαίρετης κατασκευής και σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής δηλωθούν οι λοιπές παραβάσεις ως κατηγορία 4 ή 5 (παλαιότητα μετά το 1983), απαιτεί να αναρτηθούν τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, τομές και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση. Λαμβάνοντας υπόψη το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100 θεωρούμε ότι το διάγραμμα κάλυψης και τομές δεν απαιτούνται (**μόνο όμως για την προαναφερόμενη περίπτωση**). Αντί αυτών, θα αναρτηθεί για τον έλεγχο πληρότητάς δήλωση του μηχανικού όπου θα περιγράφει το λόγο μη απαίτησής τους. Σε κάθε περίπτωση από την στιγμή που υπάρχει λοιπή παράβαση παλαιότητας μετά το 1983, δηλαδή κατηγορίας 4 ή 5, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση.

Το κτίριο εφόσον είναι κατασκευασμένο προ του 1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και δεν απαιτείται να δηλωθεί ως αυθαίρετο (άρθρο 88 παρ. 1^α υποπερίπτωση αα του ν.4495/2017 και άρθρο 23 παρ. 1δ του Ν.Ο.Κ.). Για την αντικατάσταση της στέγης ελέγξτε και τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1871.

1860. Με οικοδομική άδεια του έτους 1983 κατασκευάστηκε ο σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος διώροφης μονοκατοικίας, τον 11ο και 12ο μήνα έτους 1986, όπως αποδεικνύεται με βεβαίωση του ΙΚΑ (μήνες υποβολής ΑΠΔ). Κατά την κατασκευή πραγματοποιήθηκαν υπερβάσεις της Ο.Α. (μετατόπιση του κτίσματος σε άλλη νόμιμη θέση, επιπλέον χώρος υπογείου, εντός του περιγράμματος του κτίσματος και μικρές μεταβολές στα πλάτη των εξωστών). Στις 2-2-1989 εγκρίθηκε νέο ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο προβλέπει Α.Χ.-Κ.Χ. (Ακάλυπτος Χώρος – Κοινή Χρήση) και μέσα σε αυτόν περιλαμβάνει και το εν λόγω κτίσμα, για τον απλούστατο λόγο ότι το υπόβαθρο στο οποίο εκπονήθηκε το σχέδιο ήταν παλαιό και μη ενημερωμένο με τα νεόδμητα κτίσματα.

Σύμφωνα με την εξαίρεση της παρ. 2α) του άρθρου 89 το Ν.4495/2017 «επιτρέπεται η υπαγωγή σε ρυμοτομούμενα κτίσματα, στην περίπτωση που δεν έχει συντελεσθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών». Στην περίπτωση μας το κτίσμα δε ρυμοτομείται (και άρα δεν αποζημιώνεται) αλλά «δεσμεύεται» με τις διατάξεις περί Α.Χ.-Κ.Χ. (παρ. 6 του άρθρου 12 Ν.1577/1985- ΓΟΚ). Σύμφωνα με αυτές, το οικοπέδο δικαιούται την κάλυψη και δόμηση για το εμβαδόν του Α.Χ.-Κ.Χ., αυξημένα κατά 50% (βλ. και Ν.4067, άρθρο 10, παρ. 7).

Είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών, όπως προαναφέρθηκαν, στις διατάξεις του Ν.4495/2017 και στη συνέχεια να επιτραπεί η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης του κτίσματος, σύμφωνα με την παρ. 5α) του άρθρου 107 του Ν.4495/2017?

Η παρ. 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 (ΦΕΚ-210/Α/18-12-85) αναφέρει ότι: «Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

Στην περίπτωση αυτή για τα οικοπέδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%, χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.»

Σύμφωνα με την Εγκ-20504/2314/12/12-2-86 η παρ. 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 «αφορά τις περιπτώσεις παραχώρησης στο Δήμο για κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων, που προβλέπει το ρυμοτομικό σχέδιο σαν δευτερεύον δίκτυο ελευθέρων χώρων της περιοχής. Στην περίπτωση αυτή, για την παραχώρηση αυξάνεται η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του κάθε οικοπέδου κατά εμβαδό ίσο με το μισό του εμβαδού του ακάλυπτου χώρου που παραχωρήθηκε.»

Σύμφωνα με την Εγκ-38769/6719/113/25-5-86 για την παρ. 6 του άρθρου 12 διευκρινίστηκε ότι «Η κυριότητα των ακάλυπτων χώρων που προορίζονται για τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων χώρων αποκλειστικά για πεζούς δεν περιέρχεται στον οικείο ΟΤΑ αλλά εξακολουθεί να παραμένει στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων.

Σε συνέχεια της Εγκ-12/86 διευκρινίζεται ότι η αύξηση, της επιτρεπόμενης δομήσιμης επιφάνειας αντιστοιχεί στο 50% της επιφάνειας που προκύπτει από το Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ σ.δ.) του οικοπέδου επί το εμβαδόν του ελευθέρου χώρου που εντάσσεται στο δευτερεύον δίκτυο ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων.»

Σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Σύμφωνα με την παρ. 58 του άρθρου 2 του ΝΟΚ «Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.»

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον έχει παραχωρηθεί σε δημόσια κοινή χρήση ο χώρος του οικοπέδου με συμβολαιογραφική πράξη, δεν δύναται να ενταχθεί στο ν.4495/2017 το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται εντός αυτού, σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση δείτε Ε/Α 695.

Εάν δεν έχει παραχωρηθεί σε δημόσια κοινή χρήση ο χώρος του οικοπέδου συμβολαιογραφικά, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή όλων των αυθαιρεσιών. Μόνο σε αυτή την περίπτωση δύναται να εκδοθεί «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής» σύμφωνα με την παρ. 5^α του άρθρου 107 του ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1784).

1861. Σε κτίρια που βρίσκονται σε περιοχές natura 2000 (είτε είναι εντός σχεδίου πόλης/εντός οικισμού, είτε εκτός σχεδίου/εκτός οικισμού) πρέπει να επιλέγουμε το τετραγωνίδιο για την προστατευόμενη περιοχή; (εάν το επιλέξουμε τότε το πρόστιμο αυξάνεται κατά 10%)

Θεωρούμε, ότι θα έπρεπε να διευκρινίζεται στο κείμενο του νόμου είτε μέσω εγκυκλίου το ποιες θεωρούνται περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Σε κάθε περίπτωση, περιοχές που βρίσκονται εντός natura 2000 συμπεριλαμβάνονται στις παραπάνω. Άρα θα πρέπει να τσεκαριστεί η επιλογή Προστατευόμενη Περιοχή σε όλα τα Φ.Κ. Το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή αυξάνεται κατά 10%.

1862. Σε διώροφη μεθ' υπογείου οικοδομή διαμερισμάτων (2 διαμερίσματα σε κάθε όροφο και 2 χώροι υπογείου), το ένα διαμέρισμα ισογείου αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, και ο ακριβώς κάτωθεν αυτού υπόγειος αποθηκευτικός χώρος επίσης αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, ο οποίος όμως "επικοινωνεί με το ανωτέρω διαμέρισμα με εσωτερική κλίμακα", όπως αναφέρεται στην Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες και των δύο ακινήτων είναι δύο και κατέχουν και τους δύο χώρους εξ' αδιαιρέτου. Και οι δύο χώροι έχουν υπερβάσεις, το ισόγειο κλείσιμο ημιπαιθρίων και το υπόγειο μετατροπή του σε κατοικία σε λειτουργική συνέχεια του ισογείου μέσω της εσωτερικής κλίμακας.

Το ερώτημα είναι αν μπορεί να υποβληθεί μία δήλωση υπαγωγής και για τα δύο, ή ξεχωριστή για το καθένα (αν υποβληθεί ξεχωριστή, πως θα δηλωθεί η λειτουργική συνέχεια μεταξύ των).

Πρέπει να ενημερώσω ότι έχει γίνει ήδη, πρόσφατα, μία δήλωση Ν.4495/2017 και για τα δύο, διότι δυστυχώς δεν διευκρινίστηκε απ' αρχής αυτή η ιδιοκτησιακή κατάσταση, ξεχωριστές ιδιοκτησίες με εσωτερική επικοινωνία, από τους ιδιοκτήτες (μου δόθηκε μόνο ο τίτλος αγοράς του οικοπέδου και όχι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, που αφορά μόνο αυτά τα δύο ακίνητα και όχι τα υπόλοιπα διαμερίσματα της οικοδομής). Η Δήλωση είναι σε κατάσταση Υπαγωγής, έχει πληρωθεί το παράβολο και το υπόλοιπο του προστίμου με εφ' άπαξ δόση, είναι δηλ. εξοφλημένη.

Εν όψει συμβολαιογραφικής πράξης, στην οποία συμμετέχει και τράπεζα, θερμά παρακαλώ καθοδηγήστε με για το τι πρέπει να γίνει.

Όπως έχουμε προαναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, είναι δυνατή στην περίπτωσή σας η υποβολή μιας κοινής δήλωσης για τις δύο διηρημένες ιδιοκτησίες. Δείτε και Ε/Α 1526, 1544, 1767.

Σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δείτε Ε/Α 1819. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης θα πρέπει να γίνει ανά αυτοτελή ιδιοκτησία βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας που αναλογεί στην κάθε μία.

1863. Ιδιοκτήτης δύο ή περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών με αυθαιρεσίες, όχι όμως όλης της οικοδομής, που δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1 του άρθρου 96, μπορεί να υποβάλλει μια δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες; Σε μια τέτοια περίπτωση οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ. και οι παραβάσεις κατ. 3 θα υπολογισθούν στο σύνολό τους;

Η δυνατότητα της υποβολής μια δήλωσης για παραπάνω της μία Ο.Ι. είναι εφικτή όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1526, 1544, 1767 και 1819.

Από την στιγμή που δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο της οικοδομής, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές παραβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης και της Κατηγορίας παράβασης.

Λόγω της υποβολής μια κοινής δήλωσης είτε συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για τις παραβάσεις κατ. 3 είτε δύο είτε και περισσότερα το πρόστιμο παραμένει 250 ευρώ. Θα συνιστούσαμε να συμπληρωθούν δύο Φ.Κ., για τις παραβάσεις κατηγορίας 3, ένα για την κάθε Ο.Ι.

1864. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, με Οικοδομική άδεια του 1973 κατασκευής «Χοιροστασίου» και ρευματοδότηση του 1974. Κατασκευάσθηκαν επί πλέον της Ο.Α. 236,00μ2 και τώρα όλα έχουν χρήση γεωργικής αποθήκης (μεταποίηση πρωτογενούς τομέα).

Έχουν κατασκευασθεί επίσης 129,00μ2 με χρήση πρώτης κατοικίας.

Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο;

Τα 236,00μ2 με παλαιότητα μέχρι της 31/12/1982 και τα 129,00μ2 με παλαιότητα προ της 9/6/1975 ή διαφορετικά;

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι υπάρχουν οι παρακάτω τρεις υπερβάσεις:

1. Αλλαγή χρήσης από χοιροστάσιο σε γεωργική αποθήκη του κτιρίου που κατασκευάστηκε σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια
2. Αυθαίρετη κατασκευή εμβαδού 236 τ.μ. με χρήση γεωργικής αποθήκης.
3. Αυθαίρετη κατασκευή εμβαδού 129 τ.μ. με χρήση κατοικίας.

Για την υπέρβαση 1, λαμβάνοντας υπόψη και το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- όπου αναφέρεται ότι: «Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση»,

θα πρέπει να δείτε ποια είναι η μέγιστη δόμηση που επιτρέπεται για το ακίνητο με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης.

Για την επιφάνεια που θα υπολογισθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, το πρόστιμο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από χοιροστάσιο σε γεωργική αποθήκη θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για την επιπλέον επιφάνεια, η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης. (Δείτε Ε/Α 89, 778, 1689, 1708)

Για τις υπερβάσεις 2 και 3 θα εφαρμοστούν οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς να επιλεγεί σε καμιά περίπτωση ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Θεωρούμε ότι οι γεωργικές αποθήκες δεν εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία για αυτό θα πρέπει να επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες για αυτές (Δείτε Ε/Α 218 iii).

Στην περίπτωση όπου τα κτίρια είναι ανεξάρτητα, τότε στο φύλλο καταγραφής για τα 236 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «υπηρεσίες» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982» και στο φύλλο καταγραφής για τα 129 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 1», είδος χρήσης «άλλη κατοικία» και παλαιότητα «προ της 9/6/1975».

Διαφορετικά, στην περίπτωση όπου έχουμε ένα κτίριο, επειδή η επικρατούσα χρήση δεν είναι κατοικία, δεν μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 1. Άρα στο φύλλο καταγραφής για τα 236 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «υπηρεσίες» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982» και στο φύλλο καταγραφής για τα 129 τ.μ. θα επιλεγεί και πάλι «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «άλλη κατοικία» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982».

1865. Εντός οικοπέδου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για «γραφεία-καταστήματα» με επιτρεπόμενη δόμηση 680τ.μ. Η επιτρεπόμενη επιφάνεια για κατοικία είναι 400μ. Σε ολόκληρο το κτίριο έγινε αλλαγή χρήσης σε κατοικία, συμπεριλαμβανομένου του υπογείου του κτιρίου. Με βάση τον Ν.4178/2013 & την εγκ. 4 (άρθ. 19) το πρόστιμο το υπολογίζαμε ως εξής. Για τα 400μ. της επιτρεπόμενης δόμησης ως κατοικία εφαρμόζαμε την παρ. 5 του άρθ. 18 (αναλ. προϋπ.) και για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για κατοικία (680- 400= 280μ.) γινόταν εφαρμογή του συντελεστή αλλαγής χρήσης (για τα 280μ. δηλαδή) χωρίς υπέρβαση δόμησης ενώ για το υπόγειο δεν εφαρμόζαμε τον συντελεστή «αλλαγή χρήσης» αλλά τον συντελεστή «υπέρβαση δόμησης» αφού το υπόγειο βάσει αδείας δεν προσαύξανε το συντελεστή δόμησης. Με τον Ν.4495/2017 εξακολουθεί να ισχύει το ίδιο σκεπτικό; Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο με τον Ν.4495/2017;

Ο ίδιο τρόπος υπολογισμού ισχύει και για το ν.4495/2017. Θα προχωρήσετε στην τακτοποίηση όπως ακριβώς το περιγράφεται στο ερώτημά σας. Δείτε και Ε/Α 1689, 1708

Επειδή η συγκεκριμένη διάταξη αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13, θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38) και ειδικότερα για ευνοϊκότερο πρόστιμο η οδηγία για τον υπολογισμό του εμβαδού που θα δηλωθεί για την αλλαγή χρήσης.

1866. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο εκτός σχεδίου, βάσει αδείας προβλεπόταν να κατασκευαστεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης 600τ.μ., ως κτίριο με αμιγή χρήση καταστήματα – γραφεία, ήτοι, υπόγειο (ΒΧ) 500τ.μ., ισόγειο 500τ.μ.(ένα κατάστημα) και 1ος 100τ.μ. γραφεία. Στην πράξη κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή με υπόγειο (ΒΧ) 550τ.μ., ισόγειο 550τ.μ. κατάστημα και 1ος 100τ.μ. κατοικία (διαμέρισμα). Συνεπώς, όχι μόνο δεν τηρήθηκε η αμιγής χρήση καταστήματα-γραφεία, για την οποία έλαβε max δόμηση 600τ.μ., αλλά το κτίριο κατασκευάστηκε και μεγαλύτερο. Με δεδομένα να παραπάνω, αλλά και το γεγονός ότι για εκτός σχεδίου η max δόμηση για κτίριο που περιέχει κατοικία είναι 200τ.μ.,πως πρέπει να δηλωθεί το κτίριο;

α) Τα 100τ.μ. κατοικίας με αναλυτικό, τα 500τ.μ. κατάστημα με συντελεστή αλλαγής χρήσης και τα 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;

β) Τα 100τ.μ. κατοικίας με συντελεστή αλλαγής χρήσης, τα 500τ.μ. καταστήματος είναι νόμιμα και τα 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;

γ) Τα 100τ.μ. κατοικίας με αναλυτικό, 400τ.μ. καταστήματος με συντελεστή αλλαγής χρήσης, τα 100τ.μ. καταστήματος νόμιμα και 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;

Το υπόγειο δεν το αναφέρω, διότι είναι σε κάθε περίπτωση είναι 50τ.μ. ως ΥΔ με 0,5 και ΥΚ.

ΔΙΚΗ ΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ - Ερμηνεύοντας την παρ.8 του αρθρ. 100, συγκλίνω στο (γ), καθώς το κτίριο με μικτή χρήση κατοικία – καταστήματα έπρεπε να είχε max δόμηση 200τ.μ. Άρα τα 400τ.μ. καταστήματος αυξάνουν τον ΣΔ, συνεπώς με συντ. αλλαγής χρήσης. Από τα 200τ.μ. μικτής χρήσης, που έπρεπε να είναι το κτίριο τα 100τ.μ. άλλαξαν χρήση σε κατοικία, συνεπώς αναλυτικός. Τα 100τ.μ. έμειναν με ίδια χρήση καταστήματος, συνεπώς υφίστανται νόμιμα. Τέλος τα επιπλέον 50τ.μ. καταστήματος είναι ΥΔ και ΥΚ.

Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι αυτός που περιγράφεται στο β. Έχετε ένα κτίριο όπου βάσει αδείας θα έπρεπε να έχει 500 τ.μ. υπόγειο Β.Χ., 500 τ.μ. ισόγειο κατάστημα και 100 τ.μ. όροφο γραφείων. Εσείς λοιπόν έχετε:

550 τ.μ. υπόγειο Β.Χ. (500 τ.μ. καλύπτονται από την άδεια + 50 τ.μ. υπέρβαση)

550 τ.μ. ισόγειο κατάστημα (500 τ.μ. καλύπτονται από την άδεια + 50 τ.μ. υπέρβαση)

100 τ.μ. κατοικία στον όροφο (αλλαγή χρήσης από γραφεία σε κατοικία)

Η μέγιστη δόμηση για κατοικία είναι 200 τ.μ. (λόγω μικτής χρήσης) τα οποία έχουν καλυφθεί από τα 500 τ.μ. του υπογείου, που ναι μεν υπάρχουν στην άδεια και δεν θα τα τακτοποιήσετε παρότι υπερκαλύπτουν την επιτρεπόμενη δόμηση που έχει πλέον το ακίνητο, αλλά προφανώς σας «τρώνε» τον επιτρεπόμενο συντελεστή. Άρα για την επιφάνεια του ορόφου, εμβαδού 100 τ.μ., που αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Τα επιπλέον 50 μέτρα του υπογείου και του ισογείου θα υπολογιστούν εφαρμόζοντας του συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου. Δείτε και Ε/Α 89, 156, 778, 1689, 1708

1867. Πάνω από οροφδιαμέρισμα (οριζ. Ιδιοκτησία), 130τ.μ. του 2ου (και τελευταίου ορόφου), η άδεια προέβλεπε ξύλινη στέγη με ύψος κορφιά 2,00μ. Στην πράξη ο κορφιάς κατασκευάστηκε στα 3,00μ ώστε να διαμορφωθεί εντός της στέγης ένας χώρος σοφίτας. Ο διαμορφωμένος χώρος της σοφίτας είναι περίπου 35τ.μ. Όμως, το ύψος τους στις άκρες ξεκινά από 1,40μ, με αποτέλεσμα, ο διαμορφωμένος χώρος σοφίτας με ύψος πάνω από 2,20μ, να είναι περίπου 25τ.μ. Η σοφίτα έχει αυτόνομη είσοδο από την απόληξη του κλιμακοστασίου, που οδηγεί αποκλειστικά σε αυτή.

α) Δηλώνεται η σοφίτα, ως ΥΔ με μειωτικό 0,50μ, με επιφάνεια την ολική διαμορφωμένη 35τ.μ. ή με επιφάνεια των 25τ.μ. που έχει ύψος πάνω από 2,20μ;(όπως μας έλεγαν στις ημερίδες των προηγ. νόμων)

Και η υπόλοιπη στέγη δηλώνεται με αναλυτικό διότι άλλαξε σχήμα; (προβλεπόταν τετράριχτη με κορφιά 2,00, έγινε τρίριχτη με κορφιά 3,00μ)

β) Και η υπέρβαση ύψους των 25τ.μ. ή των 35τ.μ. της σοφίτας, δηλώνεται με αναλυτικό ή με συντελεστή υπέρβασης ύψους; (το υλοποιημένο ύψος δεν υπερβαίνει το max της περιοχής)

γ) Το εμβαδόν της απόληξης δηλώνεται ως ΥΔ χωρίς μειωτικό (όπως μας έλεγαν στις ημερίδες των προηγ. νόμων) καθώς αυξάνει τον ΣΔ αφού οδηγεί σε διαμέρισμα και όχι σε δώμα;

δ) Με δεδομένο ότι η στέγη προβλεπόταν από την άδεια και το συνολικό φορτίο της σοφίτας, βάσει πρόχειρων υπολογισμών, είναι κάτω από το 10% του συνολικού φορτίου του κτιρίου,

1) Απαιτείται ΜΣΕ επειδή έχει συνολικό διαμορφωμένο εμβαδόν σοφίτας, πάνω από 25τ.μ. και δεν εμπίπτει στην εξαίρεση (ι);

2) θεωρείται ως επιφάνεια υπέρβασης πάνω από το 2,20μ και είναι εντός του ορίου των 25τ.μ. που δεν θέλει ΜΣΕ, καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση (ι);

3) Δεν απαιτείται ΜΣΕ καθώς η αύξηση των συνολικών φορτίων είναι κάτω από 20%, οπότε εμπίπτει στην εξαίρεση (ια);

ΔΙΚΗ ΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

α) Με την πείρα του προηγούμενου Νόμου συγκλίνω σε δήλωση με αυθαίρετη επιφάνεια σοφίτας 25τ.μ. δλδ με ύψος πάνω από 2,20μ και υπόλοιπη στέγη με αναλυτικό.

β) Θεωρώ ότι επειδή η αυθαίρετη επιφάνεια της σοφίτας, που παραβιάζει το ύψος της οικοδομής, αυξάνει το ΣΔ, πρέπει δηλωθεί ως επιφάνεια με ΥΔ και με ΥΥ με συντελεστή.

γ) Θεωρώ ότι η απόληξη του κλιμακοστασίου, από την στιγμή που οδηγεί σε διαμέρισμα, αυξάνει τον ΣΔ, άρα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ

δ) Αν πούμε ότι η παραπάνω αυθαίρετη επιπλέον κεκλιμένη επιφάνεια της στέγης είναι 50τ.μ. και το βάρος της είναι 90kg/τ.μ. ή 0,9 KN/τ.μ, τότε $0,9 \times 50 = 45 \text{KN}$ είναι το έξτρα φορτίο της στέγης. Αν βάλουμε και άλλα 100kg/τ.μ. ή 1,00 KN εσωτερικές διαμορφώσεις σοφίτας(από ξύλο) και ποσοστό κινητών, ήτοι $35 \times 1 = 35 \text{KN}$, έχουμε αύξηση φορτίων $45 + 35 = 80 \text{KN}$ και με ένα συντελεστή ασφαλείας 1,35 πάμε στα $1,35 \times 80 = 108 \text{KN}$. Αν θεωρήσουμε ότι το μέσο βάρος κτιρίου είναι 10-15KN, τότε για κτίριο του 1985, με 3 πλάκες 150τ.μ., χωρίς υπόγειο το βάρος του είναι $3 \times 150 \times 10 = 4.500 \text{KN}$. Άρα $108 / 4500 \% = 2,4\%$, είναι η αύξηση των φορτίων, δλδ και της τέμνουσας. Συνεπώς, θεωρώ, ότι επειδή η στέγη προβλέπεται στην άδεια και η εν λόγω αυθαιρεσία υπάγεται στην εξαίρεση (ια) των διευκρινιστικών και δεν χρειάζεται ΜΣΕ.

α) Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, επειδή η σοφίτα αποτελεί ανεξάρτητο χώρο δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Άρα η ολική διαμορφωμένη επιφάνειά της (35 τ.μ.) θα δηλωθεί στο πεδίο «τ.μ. Κύριων Χώρων». Η αλλαγή της μορφολογίας της υπόλοιπής στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.

β) Εφόσον, όπως αναφέρεται, το υλοποιημένο ύψος δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1837) και δεν επιλέγεται το πεδίο ΥΥ στο φύλλο καταγραφής.

γ) Θα δηλωθεί με ΥΔ.

δ) Είναι αδύνατο να μπούμε στην διαδικασία των υπολογισμών που παραθέτετε. Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωση σας, η εξαίρεση από την απαίτηση υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας θα πρέπει να ελεγχθεί με βάση τις περιπτώσεις θ και ια του άρθρου 2 της υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφασης για την Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1868. Η παρ. 2 στ του αρθ. 89 αναφέρει ότι απαγορεύεται η ένταξη στο νόμο αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται "σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση". Εδώ θα ήθελα να ρωτήσω ότι σε περίπτωση που η έκταση είναι ιδιωτική δασική η οποία ανήκε καταρχήν σε πρώην Κοινότητα αλλά στην συνέχεια εκχερσωμένη νόμιμα μεταβιβάστηκε σε ιδιώτη, είναι δυνατόν να ενταχθεί στο νόμο αυθαίρετη αγροτική αποθήκη που κατασκεύασε αυτός, για την οποία έχει εκδοθεί πριν την κατασκευή του βεβαίωση τόσο από την Δ/ση Γεωργίας όσο και από την αρμόδια Δ/ση Δασών ότι συμφωνούν στην ανέγερσή της;

Επειδή δεν είμαστε γνώστες της δασικής νομοθεσίας, θα σας συμβουλευάμε να λάβετε τη γνώμη ενός δασολόγου σχετικά με το νομικό καθεστώς και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες μεταβιβάστηκε από την Κοινότητα η εκχερσωμένη έκταση. Εάν τυχόν η έκταση δεν υπάγεται πλέον στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας **ΚΑΙ** επιτρέπονται κατασκευές που εξυπηρετούν τη γεωργική εκμετάλλευση τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή της γεωργικής αποθήκης.

Αρμόδια υπηρεσία, σε κάθε περίπτωση, για να αποφανθεί για το χαρακτηρισμό της έκτασης είναι το Δασαρχείο. Εάν με βάση την απάντησή που θα λάβετε το ακίνητο είναι σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση. Το ότι η έκταση μπορεί να είναι ιδιωτική δασική δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο ως προς την δυνατότητα υπαγωγής.

1869. Έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτου σε περιοχή στην οποία δεν έχει υπάρξει έως σήμερα τελεσιδικία ως προς τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως δασικής η μη δασικής. Γνωρίζετε αν υπάρχει διάταξη που να απαγορεύει την επιστροφή του ήδη καταβληθέντος ειδικού προστίμου;

Η μόνη απόφαση η οποία έχει εκδοθεί δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 104 του ν.4495/2017 είναι η υπ' αριθμ. Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035/18 - Καθορισμός των περιπτώσεων και της διαδικασίας μερικής επιστροφής χρηματικών ποσών ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων των Ν-4014/11, Ν-4178/13 και Ν-4495/17.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της παραπάνω απόφασης *«Η ΥΔΟΜ ή το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο κατά περίπτωση, αφού διαπιστώσει ότι οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του **Αρθ-2 του Ν-4178/13** και του **Αρθ-89 του Ν-4495/17** και δεν εκκρεμεί προσφυγή κατά της δήλωσης υπαγωγής στο ΣΥΠΠΟΘΑ, ή της αρμόδιας Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, του **Αρθ-17 του Ν-4495/17**, ή στο αρμόδιο δικαστήριο, ελέγχει πλήρως τη δήλωση υπαγωγής, επί του συνόλου των δηλωθέντων σε αυτήν στοιχείων, επί του τρόπου υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου και επί των στοιχείων που αποδεικνύουν το δικαίωμα επιστροφής χρημάτων και συντάσσει σχετικό πόρισμα εντός δέκα (10) ημερών.»*

Επομένως δεν είναι δυνατή η επιστροφή του ήδη καταβληθέντος ειδικού προστίμου, στην περίπτωση που η έκταση είναι δασική, αφού εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν.4178/2013 και αντίστοιχα του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης διακινδυνεύει να χάσει τα χρήματα από το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και την αμοιβή του Μηχανικού (το παράβολο ένταξης δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση).

1870. Κληρονόμος με όλα τα δικαιολογητικά (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης, κληρονομητήριο κλπ) μπορεί να υποβάλλει δήλωση πριν τη σύνταξη της Πράξης Αποδοχής Κληρονομιάς ;

Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται οι κληρονόμοι να προχωρήσουν πριν την αποδοχή κληρονομιάς σε τακτοποίηση. Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που οι κληρονόμοι δεν εναντιώθηκαν εντός δμήνου της κληρονομιάς θεωρείται ότι την έχουν αποδεχτεί και αυτό δείχνουν και οι πράξεις τους. Είναι ένα θέμα που θα σας απαντήσει πιο τεκμηριωμένα ένας συμβολαιογράφος.

Θεωρούμε ότι για την περίπτωσή σας δύναται να γίνει υπαγωγή (προσωπικά έχω υποβάλει δήλωση σε αντίστοιχη περίπτωση), αφού λάβετε και την άποψη συμβολαιογράφου και δοθεί το ΟΚ, ώστε να αναφερθεί και στο συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς, όταν αυτό συνταχθεί, η πραγματική κατάσταση του ακινήτου σύμφωνα με την τακτοποίηση. Δείτε και Ε/Α 161, 908, 1173, 1696

1871. Σε οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο 500 τμ στερούμενο προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο έχει γίνει αντικατάσταση στέγης σε υπάρχουσα αποθήκη προ του 55 από πλάκα ΟΣ και μια κατοικία 35 τμ εφραπτόμενα της αποθήκης το έτος 2000 με επικάλυψη ξύλινη αυτοφερόμενη στέγη και φέρον οργανισμό από μαπτική τοιχοποιία. Η αντικατάσταση στέγης πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό και απαλλάσσεται από ΜΣΕ ως σπουδαιότητας Σ1; και τα 35 τμ της ισόγειας κατοικίας πάνε και με υπέρβαση κάλυψης και με τι ποσοστό;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (Δείτε Ε/Α 568, 718, 729, 771, 850, 925, 1597, 1779), θεωρούμε ότι λόγω αντικατάστασης της στέγης της αποθήκης προ του 55 από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος (δλδ το κτίριο έγινε προσωρινά ερείπιο) χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας, γεννάται θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προς του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό του ως προς του 55.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, υπάρχουν οι παρακάτω 2 επιλογές:

- i. Λόγω του ότι το κτίριο δεν μπορεί να θεωρηθεί πλέον ως προς του 55, θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια. Σε αυτή την περίπτωση δεν χρειάζεται να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης δόμησης και κάλυψης.
- ii. Εάν διαφωνείτε με την άποψή μας ότι το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προς του 55, τότε θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Η αντικατάσταση της στέγης θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το κτίριο προ του 55 θα το θεωρήσετε ως νομίμως υφιστάμενο. Τα επιπλέον 35 τ.μ. ισόγειας κατοικίας θα δηλωθούν με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/ γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (στην περίπτωσή σας τα 35 τ.μ. της αυθαίρετης κατοικίας) με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων. Επομένως, ο συντελεστής για την ΥΔ θα προκύψει από την πράξη 35/(επιτρεπόμενη δόμηση σήμερα για το οικόπεδο με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή). Αντίστοιχα και οι άλλοι συντελεστές.

Για την περίπτωσή σας ακολουθείται η ίδια διαδικασία και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης (4 ή 5).

Η αποθήκη, μόνο εάν είναι αγροτική, ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 και απαλλάσσεται από ΜΣΕ, σύμφωνα με τον πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με το ΦΕΚ-270/Β/16-03-2010. Διαφορετικά ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 και μόνο εφόσον είναι στατικά ανεξάρτητη και έχει εμβαδόν έως 25 τ.μ. μπορεί να εξαιρεθεί από την υποβολή ΜΣΕ (άρθρο 2 περίπτωση η της υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης). Προφανώς για την αυθαίρετη κατοικία πρέπει να υποβληθεί ΜΣΕ.

1872. Σε δήλωση Ν.4178/13 εκκρεμεί η υποβολή Μ.Σ.Ε. Θα πρέπει αυτή να εκπονηθεί εντός του χρονικού ορίου της παράτασης των έξι μηνών αλλιώς η δήλωση θα πρέπει να μεταφερθεί στο Ν.4495/17 με τη δυνατότητα σύνταξής της κατά την ολοκλήρωση της ταυτότητας του κτηρίου; Σε μια τέτοια περίπτωση μεταφοράς δήλωσης θα πρέπει να ανασυνταχθούν τα ήδη υποβληθέντα σχέδια και η τεχνική έκθεση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17;

Εάν δεν υποβληθεί η Μ.Σ.Ε. έως 03/05/2019 θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί στο ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1702).

Σύμφωνα με το ν.4495/2017 «Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2.» Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

Προφανώς, σε περίπτωση μεταφοράς θα πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες αλλαγές στα σχέδια και στην τεχνική έκθεση καθώς και οι αλλαγές στο τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να επισυναφθεί εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη για την μεταφορά της δήλωσης καθώς και η ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β του ν.4495/2017.

1873. Σε οριστική υπαγωγή με τον Ν.4014 που αναφέρεται σε κατάσταση, (βαφείο αυτοκινήτων 120μ2), διαπιστώθηκε ότι λείπει η υπεύθυνη δήλωση του μηχανολόγου.

Σύμφωνα με την υπαγωγή, τακτοποιήθηκαν μικρές υπερβάσεις δόμησης και μεταλλικό υπόστεγο 90 μ2 με αναλυτικό προϋπολογισμό, στο εσωτερικό του οποίου υπήρχαν μικροί βοηθητικοί χώροι.(αποθήκη και w.c.)

Κατ' επιθυμία του ιδιοκτήτη δεν τακτοποιήθηκαν οι εντός του υπόστεγου βοηθητικοί χώροι, για τους οποίους δήλωσε τότε με δήλωση του Ν. 1599 βεβαιωμένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι θα κατεδάφιζε.

Επειδή τελικώς δεν έπραξε τούτο, για να υποβληθεί και η δήλωση του μηχανολόγου πρέπει να γίνει μεταφορά στον Ν.4495 στον οποίο πρέπει να ενσωματωθούν και οι βοηθητικοί χώροι εντός του υπόστεγου. (ή να κατεδαφιστούν;)

Πώς τακτοποιείται το ζήτημα;

Όπως σωστά αναφέρετε, από την στιγμή που δεν είχε ανέβει η τεχνική έκθεση του μηχανολόγου για την δήλωση του ν.4014/2011, αυτή δεν θεωρείται ολοκληρωμένη και θα πρέπει να μεταφερθεί στο ν.4495/2017 (περίπτωση 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017).

Σχετικά με τους βοηθητικούς χώρους, εάν επιθυμεί ο ιδιοκτήτης της διατήρησή τους, αυτοί θα πρέπει να ενταχθούν στην δήλωση. Διαφορετικά, εφόσον επιθυμεί την κατεδάφισή τους, θα πρέπει να δηλωθούν σε ξεχωριστό Φ.Κ όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

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

1874. Θα ήθελα την βοήθειά σας σε μια περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από ισόγειο κλειστό χώρο στάθμευσης, που δεν είχε μετρήσει στη δόμηση, σε κατάσταση.

Στο κτίριο έχουν εκδοθεί: οικοδομική άδεια διώροφης οικοδομής με υπόγειο το 1993, προσθήκη β κ' γ ορόφου το 2006 και αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για νομιμοποίηση με Ν.4014 για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή ΟΤ (η νομιμοποίηση δεν αφορά το ισόγειο).

Και στις τρεις άδειες ενώ όλο το ισόγειο λειτουργεί πριν από το 2006 σαν κατάσταση, φαίνεται ότι τμήμα του είναι γκαράζ, καθώς έχει εξαντληθεί η επιτρεπόμενη δόμηση.

Το ερωτήματα μου είναι:

Μπορώ να κάνω νέα ρύθμιση αυθαίρετου για το ισόγειο (έχει γίνει σύσταση οριζοντίων και συναινούν οι συνιδιοκτήτες), αν μπορώ να αποδείξω ότι το κατάστημα λειτουργεί πριν από το 2006?

Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της δήλωσης του Ν4014/11 και μεταφορά στο νόμο 4495/17?

Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της αναθεώρησης της 2006 οικοδομικής άδειας αν αυτό είναι εφικτό, λόγω υπαγωγής τμήματος του ισόγειου στο Ν.4495/17 για αλλαγή χρήσης από γκαράζ σε κατάσταση?

Εφόσον υποβληθεί δήλωση υπαγωγής στο ν.4495/2017 και ως παλαιότητα δηλωθεί ημερομηνία πριν το 2006, τίθεται ένα ερώτημα σχετικά με τη νομιμότητα της οικοδομικής άδειας του 2006 και της αναθεώρησής της για νομιμοποίηση με το ν.4014/2011. Ελέγξτε μήπως τελικά η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά το 2006. Στις διατάξεις του άρθρου 96 του ν.4495/2017 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.

Εφόσον η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά το 2006, υπάρχει σύσταση στην οικοδομή και η νομιμοποίηση δεν αφορά το ισόγειο, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει νέα υπαγωγή στο ν.4495/2017 χωρίς να γεννούνται ερωτηματικά σχετικά με τη νομιμότητας της ήδη εκδοθείσας οικοδομικής άδειας.

1875. Σε τετραώροφη πολυκατοικία υπεράνω πιλοτής, κατασκευάστηκε από τον κατασκευαστή αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων περί τα 40 μ² και ανεξάρτητη αποθήκη τα οποία ενσωμάτωσε σε διαμέρισμα του 4ου ορόφου με εσωτερική σκάλα από το 2004 που έγινε η κατασκευή.

Το διαμέρισμα κράτησε ο κατασκευαστής για την κόρη του.

Η αίθουσα δεν εμφανίζεται στα συμβόλαια πώλησης των διαμερισμάτων, υπάρχει όμως στην άδεια.

Στα συμβόλαια ο αέρας υπέρ τον 4ο όροφο εμφανίζεται ως ιδιοκτησία της κόρης του κατασκευαστή, χωρίς να γίνεται αναφορά στην αίθουσα.

Πως μπορεί να γίνει η συγκεκριμένη τακτοποίηση;

(Επισυνάπτονται κάτοψη 4ου ορόφου και η άνωθεν αυτού κάτοψη αίθουσας εκδηλώσεων ενσωματωμένη στο διαμέρισμα).

Για προφανείς λόγους τα σχέδια δεν μπορούν να επισυναφθούν. Δεν διευκρινίζεται εάν τα σχέδια αυτά είναι τα εγκεκριμένα ή της δικιάς σας αποτύπωσης ή αυτά που έχουν επισυναφθεί στην σύσταση. Μου φαίνεται αδύνατο να είναι πάντως τα εγκεκριμένα και να δείχνουν την αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων με διαμόρφωση κατοικίας και να επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με το διαμέρισμα του υποκειμένου ορόφου. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών θα πρέπει να γίνεται με τις εγκεκριμένες μελέτες.

Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων αποτελεί κοινόκτητο χώρο. Για το λόγο αυτό και δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Το δικαίωμα υψούν είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος ή της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων που βρίσκεται στο δώμα. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε της του χώρου κάτω της στέγης ή στη περίπτωση σας της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 98 και συγκεκριμένα τις παρ. 5, 6, 7 οι οποίες αναφέρουν ότι:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινόκτητου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται»,

θεωρούμε ότι είναι δυνατή η υπαγωγή της μετατροπής της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων και της αποθήκης σε κατοικία και η ενσωμάτωσή τους στο διαμέρισμα του 4^{ου} ορόφου, εφόσον η αυθαίρετη καθ' ύψος επέκταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει καταλάβει κοινόκτητο χώρο και υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Ναι μεν η υπαγωγή είναι δυνατή, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, επειδή όμως δεν συντρέχουν σωρευτικά οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε

συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Για το θέμα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και έναν συμβολαιογράφο. (Δείτε Ε/Α 1680)

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1 Βγ του ΓΟΚ 85, δεν προσμετράτε στο Συντελεστή Δόμησης «Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ. μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ.»

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 2 του ΓΟΚ 85 «Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά το άρθρο 9 παρ. 6 ιδεατό στερεό, εκτός από τις κατασκευές και τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1 και οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον:

α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 7 παράγραφος 1 Βγ.»

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει δηλώνοντας το εμβαδόν των χώρων, που ενσωματώθηκαν στην οριζόντια ιδιοκτησία, στο πεδίο ΥΔ τ.μ. Κύριων Χώρων. Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον οι στάθμες και τα ύψη είναι τα προβλεπόμενα βάσει οικοδομικής άδειας δεν συντρέχει υπέρβαση ύψους.

1876. Σε περιπτώσεις μετατροπής χώρων στέγης σε χώρους κατοικίας, οι οποίοι δεν είναι λειτουργικά συνδεδεμένοι με τον υποκείμενο όροφο και αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, τότε δεν επιλέγουμε μειωτικό συντελεστή για την υπέρβαση δόμησης, σωστά;

Σε τέτοιες περιπτώσεις στην επιφάνεια δόμησης λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης; (Εάν ναι έχει να κάνει με όλους τους περιμετρικούς τοίχους ή μόνο με αυτούς που είναι μετατοπισμένοι προς το εσωτερικό σε σχέση με την περίμετρο της στέγης, έτσι ώστε το ύψος αυτών των τοίχων να είναι περί το 1-1,5 μ, και τι ισχύει για τους τοίχους σε επαφή με το κλιμακοστάσιο;)

Το ίδιο ερώτημα υπάρχει και σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης των υπογείων (που δεν έχουν μετρήσει στη δόμηση) σε χώρους κατοικίας, όπου κάποιοι τοίχοι συμπίπτουν με αυτούς της άδειας και κάποιοι άλλοι όχι.

Για το πρώτο ερώτημά σας δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής σε αυτές τις περιπτώσεις σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Για το δεύτερο και τρίτο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι έχουν εφαρμογή και για το ν.4495/2017 όσα έχουμε διευκρινίσει στις Ε/Α 359, 958 και 1066 για το ν.4178/2013. Πιο συγκεκριμένα θεωρούμε ότι σε χώρους όπου έχουν μετατραπεί σε Κ.Χ., οι εξωτερικές τοιχοποιίες που προβλέπονται στην οικοδομική άδεια δεν θα συνυπολογιστούν στο εμβαδόν για τον υπολογισμό του προστίμου. Το παραπάνω σκεπτικό μας βασίζεται:

- Στην εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα του εδαφίου 38, όπου κατά τον υπολογισμό του προστίμου για την αλλαγή χρήσης (από ΚΧ σε ΚΧ αναφέρει το παράδειγμα, κατ' αναλογία ισχύει και για μετατροπή από Β.Χ σε Κ.Χ.) ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη οι εξωτερικοί τοίχοι εφόσον η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια.
- Στις οδηγίες του ΥΠΕΚΑ για τον 3843 όπου ανέφεραν ότι στο εμβαδόν του χώρου, που υπάγεται στη ρύθμιση του ν.3843/10 δεν προσμετρώνται οι τοίχοι πληρώσεως, των οποίων η νομιμότητα εξασφαλίζεται από τη σχετική οικοδομική άδεια.

Επομένως τυχόν μετατοπισμένοι προς το εσωτερικό σε σχέση με την περίμετρο της στέγης τοίχοι θα προσμετρηθούν. Οι τοίχοι του κλιμακοστασίου εάν η νομιμότητά τους εξασφαλίζεται από την οικοδομική άδεια δεν θα προσμετρηθούν.

Σε κάθε περίπτωση στην Τεχνική Έκθεση θα πρέπει να αναγράφουμε το πραγματικό εμβαδόν του χώρου έτσι ώστε να αποφύγουμε τυχόν προβλήματα που πιθανόν να δημιουργηθούν σε πράξεις που θα απαιτηθεί η επισύναψη της βεβαίωσης υπαγωγής (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη, διόρθωση Ε9 κ.λπ).

1877. Χώρος στέγης είναι λειτουργικά ανεξάρτητος χώρος και έχει είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, βρίσκεται στο στάδιο της εξωτερικής τοιχοποιίας χωρίς επιχρίσματα και χωρίς εσωτερικούς τοίχους (από το 2006 όπου βγήκε άδεια για προσθήκη στέγης) με αρχική άδεια το 1980 (δυσόροφη οικοδομή με υπόγειο και με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών). Το κτίριο σήμερα είναι εκτός σχεδίου πόλης, ενώ την εποχή της αρχικής άδειας ήταν εντός σχεδίου (βρίσκεται σε σημείο που κατά καιρούς έμπαινε στο σχέδιο και στη συνέχεια ακυρωνόταν αυτή η επέκταση του σχεδίου πόλης). Ένας από τους ιδιοκτήτες προτίθεται να το μετατρέψει σε κατοικία. Μπορούμε να τον εντάξουμε στο νόμο 4495/2017 για ρύθμιση ως διακριτή ιδιοκτησία του εν λόγω ιδιοκτήτη με το σκεπτικό της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της στέγης έως 28-7-2011; (θεώρησε ότι υπάρχουν οι συναινέσεις από τους άλλους ιδιοκτήτες). Σε τέτοια περίπτωση θα επιλεγεί η κατηγορία 5;

Για να μην επαναλαμβανόμαστε συνεχώς, δεν θα σταθούμε στο γεγονός ότι η άδεια εκδόθηκε για εντός σχεδίου ενώ σήμερα είναι εκτός. Για το συγκεκριμένο ζήτημα μπορείτε να δείτε την Ε/Α 1759.

Σχετικά με την υπαγωγή, εφόσον μπορείτε να αποδείξετε ότι ο φέρων οργανισμός έχει εκτελεστεί πριν από τις 28.7.2011 (άρθρο 86 του ν.4495/2017) και οι σχετικές συναινέσεις από του άλλου ιδιοκτήτες μπορούν να εξασφαλιστούν, μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Ο έλεγχος για την κατηγορία 4 θα γίνει σύμφωνα με το άρθρο 96 παρ. 4. Για την περίπτωσή σας μόνο εάν ισχύει κάποια από τις αα ή ββ υποπεριπτώσεις θα επιλεγεί η κατηγορία 4. Διαφορετικά θα πρέπει να επιλεγεί η κατηγορία 5.

Επισημαίνουμε, ότι εφόσον ο χώρος της στέγης δεν αποτελεί ανεξάρτητη και αυτοτελή ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας αλλά κοινόχρηστο χώρο, για τους υπολογισμούς για το ποσοστό υπέρβασης και την κατηγορία παράβασης θα χρησιμοποιηθούν στον παρονομαστή τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη (100% επί του οικοπέδου). Προφανώς θα πρέπει να συνυπολογισθούν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων.

Για το κατά πόσο δύναται να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης δεν μπορούμε να το απαντήσουμε διότι δεν έχουμε εικόνα του σταδίου στο οποίο βρίσκεται η κατασκευή και κυρίως εσωτερικά. Εάν π.χ. δεν υπάρχουν καθόλου εγκαταστάσεις ή εσωτερικές διαμορφώσεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι πρόκειται να εγκατασταθεί κατοικία στο χώρο αυτό, θεωρούμε ότι δεν δύναται να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης. Θα μπορούσε π.χ. να αποτελεί έναν κενό χώρο στέγης. Υπάρχει βέβαια και η είσοδος από το κλιμακοστάσιο για τον συγκεκριμένο χώρο. Είναι γενικά ένα λεπτό ζήτημα και όχι ξεκάθαρο, που επαφίεται και στην άποψη του υπαλλήλου της Υ.ΔΟΜ. που θα χρεωθεί τον φάκελο. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1784 για την διαδικασία και τα δικαιολογητικά της άδειας αποπεράτωσης.

1878. Σε περίπτωση παταριού που η δόμηση ξεπερνάει το 50% του ισογείου και φτάνει το 70%, το πατάρι πέρα από το 50% του ισογείου δηλαδή τα 20% τα επιπλέον θα μετρήσουν στην δόμηση και δεν θα έχουν μειωτικό συντελεστή;

Δεδομένου ότι στον Ν.4495/17 στο φύλλο καταγραφής στην παρ. 5 "συντελεστής δόμησης" και συγκεκριμένα στο 5(2) αναφέρει ότι ανοικτοί εξώστες ανεξαρτήτου εμβαδού με εσωτερική σκάλα έχουν μειωτικό συντελεστή δεν θα λάβω υπ' όψιν για το μειωτικό συντελεστή το 50% του εμβαδού του ισογείου;

Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6 «Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:

- α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
- β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.»

Στο παράρτημα Α στο 5.Συντελεστή δόμησης, αναφέρει για την περίπτωση 5 (2) «Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες, σε εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο (συντελεστής 0,30)»

Η γνώμη μας είναι ότι ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση εσωτερικού εξώστη/ παταριού, που δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, καθώς και σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/ παταριού και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον το πατάρι δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, θα εφαρμοστεί για το σύνολο του εμβαδού του ο μειωτικός συντελεστής.

1879. Ισόγεια κατοικία με υπόγειο σε εκτός σχεδίου περιοχή κατασκευάστηκε με Άδεια Οικοδομής το 1967 και επισκευάστηκε με Άδεια Οικοδομής το 2005. Το περίγραμμα του υπογείου δεν συμπίπτει απόλυτα με αυτό του ισόγειου. Τμήμα του υπογείου βρίσκεται κάτω από τη βεράντα του ισόγειου. Λόγω της κλίσης του φυσικού εδάφους, η νότια όψη (κάτω από τη βεράντα) είναι ουσιαστικά ισόγεια, η βορινή όψη είναι υπόγεια, ενώ οι ανατολική και δυτική ακολουθούν την κλίση του φυσικού εδάφους, χωρίς να έχει γίνει καμία επέμβαση σε αυτό (ξεμπάζωμα). Το υπόγειο άλλαξε χρήση από βοηθητική σε κύρια.

Στα φύλλα καταγραφής θα δηλωθεί σαν υπέρβαση με Μειωτικό Συντελεστή 0,50 (υπόγειο αυτοτελής χώρος) ή σαν υπέρβαση Κύριων Χώρων.

Ας σημειωθεί ότι και στις δύο Άδειες Οικοδομής η χαμηλότερη στάθμη χαρακτηρίζεται Υπόγειο, παρόλο που μόνο η μία πλευρά απεικονίζεται στα σχέδια τομών - όψεων υπόγεια, ενώ οι υπόλοιπες τρεις όψεις όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Όπως έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας, δεν ελέγχουμε τη νομιμότητα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Επομένως, από τη στιγμή που η πραγματική κατάσταση του εδάφους ταυτίζεται με την αποτυπωμένη στα εγκεκριμένα σχέδια τομών και όψεων και το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στην εγκεκριμένη στάθμη, θεωρούμε ότι δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής 0,50 για τον υπολογισμό του προστίμου της μετατροπής του από βοηθητική χρήση σε κύρια.

1880. Αυθαίρετο υπόγειο (κατοικία) ορθογωνικού σχήματος πάνω σε αγροτεμάχιο με άδεια λυομένου, δομημένο σε κεκλιμένο, ως προς τις δύο κάθετες διευθύνσεις, έδαφος έχει υψομετρικές στάθμες σε σχέση με το φυσικό έδαφος, στις δυο πίσω γωνίες του δαπέδου του (Α) -2,60 και (Β) -2,00 στις δύο δε μπροστά αντίστοιχα (Γ) -1,00 και (Δ) 0,00. Το καθαρό του ύψος είναι 2,40. Με αυτά τα δεδομένα ,τα αντίστοιχα υψόμετρα στην οροφή του υπογείου από το φυσικό έδαφος είναι : στις δυο πίσω γωνίες (Α) -0,20 και (Β) +0,40 στις δύο δε μπροστά (Γ) +1,40 και (Δ) +2,00.

Τα ερώτημα μου είναι :

- a) αν το προκείμενο απολαμβάνει μειωτικού συντελεστή προστίμου. Αν όχι, τότε,**
- b) αν στην περιοχή του σημείου (Δ) μπορώ να δημιουργήσω τεχνητή στάθμη ώστε να επωφεληθώ του μειωτικού συντελεστή.**

Παρακαλώ για την άποψή σας.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ

Δεν αποφαινόμαι αν είναι σωστό ή λάθος, αλλά σε παρόμοια περίπτωση εγκεκριμένο από πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο έχει χαρακτηριστεί υπόγειο.

A) Εφόσον η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετο υπόγειο, για να μπορέσει να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής που προβλέπεται στην παρ. 6 άρθρου 100 του ν.4495/2017, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η απάντηση 21 του helpdesk (για το ν.4178/2013). Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210 Α), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.» Δείτε Ε/Α 665, 676, 983, 1829

Η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωτικού συντελεστή.

B) Σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4495/2017 και την παρ. 1ζ δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο για μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος. Ίσως, στην επόμενη αυτοψία σας να διαπιστώσετε ότι σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στο Α μπορεί να θεωρηθεί υπόγειο και να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής.

1881. Το ερώτημα που τίθεται είναι αν μπορεί να γίνει τακτοποίηση συμπληρωματικού ισογείου χώρου που αναφέρεται σε εργατική κατοικία (Ο.Ε.Κ.) σύμφωνα με το άρθρο 115 του Ν.4495/2017, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παρακάτω στοιχεία:

Ο συνοικισμός εργατικών κατοικιών Αγίου Ιωάννη αποτελείται από εκατό (100) κατοικίες και ανεγέρθηκε σε γεωτεμάχιο 17.854,78 μ² (χωρίς την επιφάνεια κοινοχρήστων δρόμων και πλατειών που έχουν παραχωρηθεί στον Δήμο). Παραδόθηκε στους ιδιοκτήτες του το έτος 1959. Το συμφωνητικό παραχωρήσεως χρήσεως έχει ημερομηνία την 19-6-1959 και η παραχώρηση και μεταβίβαση κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας νομής και κατοχής της παρούσας κατοικίας, έγινε με το υπ' αρ. XXXX Παραχωρητήριο.

Εκάστη εργατική κατοικία, (100 συνολικά) αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία επί του γεωτεμαχίου των 17.854,78 μ², με ποσοστό συνιδιοκτησίας περί το 1%. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας απέχουν ελάχιστα από το 1% (+/-) επειδή είναι ανάλογα προς τις επιφάνειες των κατοικιών που παρουσιάζουν μικρές διαφορές.

Παρατηρείται μία αδικία εις βάρος των διωρόφων κατοικιών και υπέρ των ισογείων, που ενώ τα αναλογούνται τετραγωνικά είναι περί τα 170 μ² τα οποία αν και έχουν πληρωθεί στον ΟΕΚ (μιας και το τίμημα κάθε κατοικίας είναι ευθέως ανάλογο προς την επιφάνειά εκάστης), εν τούτοις νέμονται περίπου τα μισά προς όφελος των ισογείων κατοικιών που νέμονται περισσότερα των δικαιουμένων.

Το κτηματολόγιο διαχώρισε (ορθώς) το γεωτεμάχιο των 17.854,78 μ² σε επί μέρους οικοδομικά τετράγωνα με ξεχωριστά ΚΑΕΚ, εμφανίζοντας ως ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του επί μέρους Οικοδομικού Τετραγώνου, τα ίδια ποσοστά που αναγράφονται στα παραχωρητήρια, τα οποία όμως αναφέρονται στο συνολικό γεωτεμάχιο των 17.854,78 μ². Τούτο προφανώς οδηγεί σε λάθος αναλογούσες επιφάνειες.

Ακόμη όμως και αν διορθωθούν τα ποσοστά συνιδιοκτησίας σε κάθε Οικοδομικό Τετράγωνο ώστε αυτά να είναι ανάλογα προς τα εμβαδά των κατοικιών του Ο.Τ., επισφραγίζεται η αδικία εις βάρος των διωρόφων κατοικιών που ενώ θα εξακολουθούν να νέμονται περίπου την μισή της δικαιούμενης επιφάνειας, θα έχουν επιπρόσθετα και μικρότερη αναλογούσα επί του Ο.Τ. σε σχέση με τα περί τα 170τ.μ. βάσει παραχωρητηρίων.

Αυτό μπορεί να διορθωθεί εν μέρει, μόνο με θεώρηση όρων δόμησης στον συνοικισμό (που δεν έχει) με διαφορετικό συντελεστή δόμησης για τα διώροφα και ισόγεια, ώστε να προκύπτει δόμηση σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ανάλογη προς τα δικαιούμενα τετραγωνικά εκάστης.

Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι για την εξεταζόμενη εργατική κατοικία με αριθμό 46 εμβαδού 76,50 μ², η συνολική οικοπεδική έκταση επί της οποίας ευρίσκεται η κατοικία (κάλυψη κατοικίας συν ακάλυπτη νεμόμενη επιφάνεια), όπως παραχωρήθηκε από τον ΟΕΚ, είναι 92,36 τ.μ. όταν τα αναλογούνται τετραγωνικά μέτρα οικοπέδου βάσει παραχωρητηρίου που έχουν μάλιστα πληρωθεί είναι 170,54 τ.μ. (Μη νεμόμενα 170,54-92,36 = 78,18 μ² που νέμονται αδικώς άλλες ιδιοκτησίες).

Η εξεταζόμενη διώροφη κατοικία ευρίσκεται στο Ο.Τ. και αποτελεί σύμφωνα με το κτηματολόγιο οριζόντιο ιδιοκτησία με ποσοστό συγκυριότητας 9,55150 % επί του Ο.Τ.. Στο εν λόγω Ο.Τ. εμβαδού 1698,30 μ² σύμφωνα με την μέτρησή μας (1634 μ² σύμφωνα με κτηματολόγιο), ευρίσκονται συνολικά 14 διώροφες κατοικίες σε τρεις συστοιχίες των 4, 4 και 6 κατοικιών, που τις χαρακτηρίζει η μικρή επιφάνεια νεμόμενου ακάλυπτου χώρου όπως αναφέραμε παραπάνω. Λόγω της μικρής επιφάνειας του νεμόμενου ακάλυπτου χώρου, οι ιδιοκτήτες των εργατικών κατοικιών από αριθμό 41 έως και 49, αγόρασαν ατύπως περί το 1962 από τον προς ανατολάς όμορο ιδιοκτήτη, συμπληρωματική έκταση με πλάτος όσο το πλάτος του νεμόμενου από τον ΟΕΚ ακάλυπτο, εμβαδού 29,61 μ², (για την εξεταζόμενη κατοικία) για να προσαυξήσουν τον μικρό νεμόμενο ακάλυπτο, που επιμερίζεται σε 4,18μ² για χρήση πεζοδρόμου και 25,43 μ² αποκλειστική χρήση για την κατοικία. (Θα ήταν δυνατόν με τροποποίηση σχεδίου πόλεως, να θεωρήσουμε ότι η εν λόγω κατοικία (καθώς και οι υπόλοιπες που έχουν το ίδιο πρόβλημα), να παραχωρούσε σε κοινή χρήση επιφάνεια 29,61 μ² εκ των δικαιουμένων 78,18 μ², που νέμονται αδικώς άλλες ισόγειες κατοικίες, προς αναπλήρωση του χώρου των 29,61 μ² που καταλαμβάνει εκ του σχεδίου πόλης)

Στο κτηματολόγιο έχουν ενσωματωθεί στο Ο.Τ. και τα πρόσθετα τμήματα ακάλυπτου που αγοράστηκαν το 1962, θεωρώντας τα ως εξ' αδιαιρέτου τμήματα των εργατικών κατοικιών και μέρος εκάστης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Στον εν λόγω πίσω ακάλυπτο χώρο ανατολικά της εργατικής κατοικίας, υπάρχει συμπληρωματικός ισόγειος χώρος εμβαδού 26,51 τ.μ. προς ρύθμιση, σύμφωνα με το άρθρο 115 του Νόμου 4495/2017 ως κατασκευή που

αναφέρεται σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον Ο.Ε.Κ. Ο συμπληρωματικός ισόγειος χώρος ευρίσκεται κατά τμήμα 5,95 μ2 εντός αρχικού ακαλύπτου και κατά τμήμα 20,56 μ2 στο πρόσθετο τμήμα.

Με το από 25-4-1966 ρυμοτομικό σχέδιο ρυμοτομείται το τμήμα που αγοράστηκε το 1962 από τον όμορο ιδιοκτήτη, αλλά η προβλεπόμενη οδός ουδέποτε διανοίχτηκε, ούτε και υπήρξε αναγκαστική απαλλοτρίωση.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει η παρούσα υπαγωγή, τίθεται το ερώτημα εάν ορθώς υπάγεται η τακτοποίηση του συμπληρωματικού ισογείου χώρου στο άρθρο 115 του Ν.4495/17 στο σύνολό του και εάν όχι, με ποιο τρόπο θα έπρεπε να γίνει η υπαγωγή του. (Επισυνάπτω αποσπάσματα τοπογραφικού Ο.Τ., διαγράμματος κάλυψης συνοικισμού Ο.Ε.Κ., κτηματολογίου και σχεδίου πόλεως).

Είναι αδύνατο να αναλύσουμε τα όσα αναφέρεται στο ερώτημά σας καθώς ξεφεύγουμε τελείως από το πλαίσιο αυτής της διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Θα σταθούμε μόνο τελευταίο ερώτημά σας.

Όπως έχουμε προαναφέρει, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 (άρθρο 89 παρ. 2^α) χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Εάν και πρόκειται για ιδιαίτερη περίπτωση, η γνώμη μας είναι ότι ορθώς η τακτοποίηση του συμπληρωματικού ισογείου χώρου στο σύνολό του έχει γίνει με βάση την παρ. 1 γ του άρθρου 115 του ν.4495/2017, εφόσον η ιδιοκτησία σήμερα είναι ενιαία και έχει επέλθει συνένωση των δύο ακινήτων που περιγράφεται.

1882. Σχετικά με την Ε.Α. 1781 που επισυνάπτω για διευκόλυνση:

Από αρχές του 2018 παρακολούθη με συναδέλφους το ΠΩΣ εξελίσσεται το θέμα ανεξόφλητων δόσεων του Ν3843. Η απάντηση από κεντρικά του ΤΕΕ (προφορική) ήταν ότι δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα της εφάπαξ καταβολής που προβλέπεται στον 4495. Παράλληλα η ΕΤΕ απαντούσε ότι δεν έχει ανοίξει ακόμα το Πράσινο Ταμείο. Αυτές οι απαντήσεις δίνονταν μέχρι και το καλοκαίρι. Μετά την κοινοποίηση της Ε.Α. 1781 από εσάς, σε τηλεφωνική επικοινωνία μου με την υποστήριξη του ΤΕΕ Αθήνας έλαβα την απάντηση ότι ακόμα δεν μπορούν να κατατεθούν χρήματα με τους παλιούς κωδικούς, δεν θα παραλάβει το σύστημά τους, είναι ανενεργοί. Η πολεοδομία που ρωτήθηκε μετά απ' όλα αυτά, είναι ανενήμερωτη εντελώς. Βλέποντας όμως τις σχετικές δημοσιεύσεις που παραθέτετε στην απάντησή σας 1781 παραδέχτηκε ότι εφόσον της προσκομιστούν οι αντίστοιχες αποδείξεις εξόφλησης οφειλόμενων δόσεων, ασφαλώς θα τις δεχτεί.

Η σκέψη μου είναι να πληροφορήσω τους ενδιαφερόμενους να δοκιμάσουν μα κάνουν την πληρωμή με τους παλιούς κωδικούς και εάν έχουν αποτέλεσμα να κλείσω με τις αποδείξεις, τις εκκρεμείς δηλώσεις του 3843.

Όταν όμως κατατίθενται χρήματα και δεν είναι όλα ξεκαθαρισμένα, δικαιούται ο καθένας να αμφιβάλει.

Μπορείτε να διασταυρώσετε αυτά που σας αναφέρω και να πείτε ΤΙ πρέπει να κάνουμε? Μένουν ελάχιστες μέρες μέχρι την εκπνοή της προθεσμίας (12/12/18).

Έχετε απόλυτο δίκαιο σε όσα αναφέρετε σχετικά με την αδυναμία πραγματοποίησης των πληρωμών των ανεξόφλητων δόσεων του ν.3843/2010. Για αυτό το λόγο και ο ν.4585/18 με την παρ. 2 του άρθρου 13 τροποποίησε το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 προς διευθέτηση του θέματος. Η νέα διατύπωση είναι «Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν.3843/2010 (Α62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.6.2019.»

Σε επικοινωνία που είχαμε με την Εθνική Τράπεζα (17/01/2019), η απάντηση που λάβαμε είναι ότι το αρμόδιο Υπουργείο έχει παγώσει την πληρωμή αυτών των προστίμων, οπότε κανείς δεν μπορεί πουθενά να πληρώσει με χρήση του κωδικού πληρωμής για υπαγωγές του ν.3843/2010 και ότι αναμένεται να εκδοθεί επίσημη οδηγία για την επανενεργοποίηση των εν λόγω πληρωμών.

1883. Το άρθρο 99 παρ. η) περίπτωση αα) του νέου νόμου 4495/2017 εξαιρεί από τον έλεγχο στατικής επάρκειας τα κτίρια σπουδαιότητας Σ1 κατά τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό, καθώς και τα κτίρια στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2, και 3 του άρθρου 96 του ίδιου νόμου.

Ειδικά η κατηγορία 2 του άρθρου 96 του ως άνω νόμου αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ολοκληρωθεί έως και την 31/12/1982, συμβαίνει δε τα κτίρια αυτά που φέρουν τις αυθαίρετες κατασκευές να έχουν, ως επί το πλείστον, μελετηθεί και κατασκευαστεί με τον Αντισεισμικό Κανονισμό του 1959 (ΒΔ 19/26-2-1959 ΦΕΚ 36Α) δηλαδή αφορούν περίοδο 24 ετών (26/2/1959 έως 31/12/1982) και πλέον.

Όμως ο συντάκτης της ανωτέρω περίπτωσης αα) παρ.η) του άρθρου 99 δεν έλαβε υπόψιν ότι ο αντισεισμικός κανονισμός του 1959, ίσχυσε για ένα επιπλέον έτος (όλο το 1983) και έως 16-4-1984 ημερομηνία κατά την οποία δημοσιεύτηκε Υπουργική Απόφαση τροποποίησης του με πρόσθετα άρθρα επί το αυστηρότερο (ΥΑ ΦΕΚ 239Β 4-4/16-4-1984) και επί πλέον άλλους έξι μήνες που ίσχυσε παράλληλα με τον τροποποιηθέντα.

Επομένως στην εξαίρεση από τον έλεγχο στατικής επάρκειας θα πρέπει να συμπεριληφθεί και το τελευταίο αυτό διάστημα (δηλαδή απο 1-1-1983 έως και 16-10-1984), διότι το κριτήριο από στατική άποψη είναι ο χρονική περίοδος ισχύος του αντισεισμικού κανονισμού του 1959 (με τον οποίο μελετήθηκαν και κατασκευάστηκαν τα κτίρια) και όχι η 1/1/1983 ημερομηνία, η οποία αφορά μεν την κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων από άποψη χρονολογίας δημιουργίας της αυθαιρεσίας για την επιβολή του προστίμου μόνο, (κατηγορία 2 εν προκειμένω), πλην όμως αυτή δεν σημαίνει κάτι από στατική άποψη.

Άλλως δημιουργείται το παράλογο και προφανώς και αντισυνταγματικό της διαφορετικής μεταχείρισης κτιρίων που ανήκουν από Στατικής απόψεως στη ίδια κατηγορία.

Αν συμφωνείτε ως προς το παράλογο του θέματος, ίσως θα πρέπει το ΤΕΕ να παρέμβει για την άρση του ατόπου.

Αντιμετωπίζεται το θέμα της υπαγωγής στην Κατηγορία 2 από την οπτική των αντισεισμικών κανονισμών. Δεν θεωρούμε ότι είναι λανθασμένο το σκεπτικό σας. Αποτελεί μια βάση που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί από τους συντάκτες του νόμου όσο αφορά την απαλλαγή από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Σχετικά με τις εξαιρέσεις από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας για όλες τις περιπτώσεις υπαγωγής Κατηγοριών 1 και 2, γεννάται το ερώτημα κατά τη γνώμη μας του γιατί απαλλάσσονται, αφού τελικά αυτές οι αυθαίρετες κατασκευές είναι το πιθανότερο να αστοχήσουν λόγω μιας σεισμικής διέγερσης έναντι των νεωτέρων. Είναι γενικά μια μεγάλη κουβέντα που ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας ερωταπαντήσεων.

Η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσης πάντως σύμφωνα με το νομοθέτη στο άρθρο 96 του ν.4495/2017, στην οποία βασίστηκε και το σκεπτικό για την εξαίρεση από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας, έγινε με χρονικά κριτήρια (Κατηγορία 1 -πριν την 9.6.1975- ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ του Συντάγματος του 1975, Κατηγορία 2 -πριν την 1.1.1983- ν.1337/83), με σοβαρότητα παραβίασης (αυθαίρετες μικρές παραβάσεις), λοιπές κατηγορίες με βάση το ποσοστό πολεοδομικής υπέρβασης και κατηγορία αυξημένης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (κατηγορία 5). Η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων σχετίζεται με την υποβολή δήλωσης υπαγωγής, καθώς και με τις συνέπειες της δήλωσης αυτής. Και τούτο διότι με προγενέστερους νόμους είχαν ήδη προβλεφθεί οι κυρώσεις αναλόγως της κατηγορίας του αυθαιρέτου και με το παρόν άρθρο κωδικοποιούνται οι κατηγορίες και ρυθμίζονται ανάλογα οι κυρώσεις. Προβλέπεται για ορισμένες κατηγορίες εξαίρεση από την κατεδάφιση πλην της περιπτώσεως των αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται εντός προκηπίου, ενώ για τη κατηγορία 5 προβλέπεται κατ' αρχήν μόνο η αναστολή κυρώσεων και δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση με τις προϋποθέσεις που ειδικότερα ορίζονται στη κατηγορία αυτή.