

2032. N.4178/13 Κτίριο με υπόγειο (όλο μπαζωμένο), ισόγειο και α όροφος 100m² έκαστο με κοινό ύψος ορόφου 3m κατασκευάζεται με επέκταση 50m², δηλαδή με 150m² εκάστη στάθμη και το υπόγειο όλο ξεμπαζωμένο. Το νέο κτίριο έχει ύψος κάθε ορόφου 4m αντί για 3m, αλλά λόγω υποβάθμισης της θεμελίωσης η στάθμη οροφής του τελευταίου ορόφου βρίσκεται 1m χαμηλότερα από την προβλεπόμενη της αδειάς. Επομένως η επέκταση των 50m² έχει ύψος $4 \times 3 = 12m$, αλλά απόλυτο υψόμετρο οροφής τελευταίου ορόφου 1m χαμηλότερο από το προβλεπόμενο αδειάς για το αρχικό κτίριο. Για την επέκταση των 50m²: α) υπάρχει αυθαιρεσία ύψους 12,0 - 7,5 (επιτρεπόμενο) m που υπολογίζεται με Υ.Υ. στα φύλλα καταγραφής ή β) υπάρχει αυθαιρεσία ύψους = απόλυτη στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης αδειάς - απόλυτη στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης επέκτασης = $3 \times 4,0 + 1,0 - 3 \times 3,0 = 4,0m$ που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Αρχικά να επισημάνουμε ότι, από τη στιγμή που ΔΕΝ βρίσκεστε σε παραδοσιακό οικισμό, το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν.4178/2013, όπου αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 5 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13.»

Για το θέμα του ύψους έχουμε πει αρκετές φορές ότι είναι ίσως το χειρότερο κομμάτι του 4178. Πολλά από αυτά είναι δυσνόητα ενώ άλλα αλληλοαναιρούνται. Π.χ. η απάντηση 20 του [helpdesk](#) έρχεται σε αντίθεση με την αναφορά του Παραρτήματος Α. Προσωπικά, μας φαίνεται λογική η απάντηση του helpdesk και εντελώς παράλογη η αναφορά του Παραρτήματος Α. Τέλος, υπάρχει και η αναφορά του εδαφίου 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.13 «Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.»

Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, η γνώμη μας είναι ότι:

- Για την επέκταση των 50 τ.μ. δεν θα εφαρμοστεί συντελεστής ύψους διότι η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση δεν υπερβαίνει το ύψος του υφιστάμενου κτιρίου (παρόλο που δεν είναι πλέον νομίμως υφιστάμενο, αφού έχει κατασκευαστεί σε χαμηλότερη στάθμη και με μεγαλύτερο ύψος ορόφων από τα εγκεκριμένα αλλά χωρίς να υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας) που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.
- Επειδή η υπέρβαση ύψους, για το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια κτίριο, έχει γίνει προς τα κάτω, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό.
- Με αναλυτικό προϋπολογισμό θα υπολογιστεί και το ξεμπάζωμα.

Δείτε σχετικά και τις παρακάτω Ε/Α 2033, 2034, 2035, 2036 και 2039.

2033. N.4178/13 Κτίριο προβλέπεται από άδεια υπόγειο + ισόγειο + όροφος με το δάπεδο υπόγειου στο -3,00 και το δώμα στο +6,00. Το συνολικό ύψος του κτιρίου (συνολικό ύψος σταθμών) μετά του υπογείου είναι 3+6=9m. Ωστόσο το κτίριο κατασκευάζεται ξεμπαζωμένο με δάπεδο πρώην υπογείου και νυν ισογείου στο -4,00 και το δώμα και πάλι στο 6,00. Έτσι το συνολικό ύψος του κτιρίου μας είναι τώρα 4+6=10m. α) Η υπέρβαση ύψους προς τα κάτω υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό τόσο για το ξεμπάζωμα όσο και για το 1m παραπάνω κτίριο προς τα κάτω; β) εάν το κτίριο είχε και αυθαίρετες επεκτάσεις, στις αυθαίρετες επεκτάσεις θα υπήρχε υπέρβαση ύψους ή θα εφαρμόζονταν απλά τα αντίστοιχα αναλυτικού προϋπολογισμού που έγιναν και στο αρχικό μας κτίριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2032, 2034, 2035, 2036 και 2039 που αφορούν το ν.4178/13 και το ύψος.

Κατά τη γνώμη μας:

- Η υπέρβαση ύψους προς τα κάτω (1 μέτρο μεγαλύτερο ύψος) υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το ίδιο και το ξεμπάζωμα.
- Για το β ερώτημά σας δείτε την παραπάνω Ε/Α 2032.

2034. N.4178/13 Σε ξενοδοχείο εκτός σχεδίου που εκτείνεται σε γήπεδο Α + Β, υπάρχει άδεια μόνο για το Α γήπεδο, ενώ το Β είναι μη άρτιο. Οι αυθαιρεσίες στα Α, Β γήπεδα έχουν ενοποιηθεί σε 1 δήλωση. Στο Α γήπεδο κατασκευάστηκε κτίριο Κ1 ύψους 11,0m, το οποίο βάση αδείας προβλεπόταν 10,5m, διότι όλοι οι όροφοι είχαν μικροαυξήσεις στο ύψος τους και το δάπεδο ισογείου κατασκευάστηκε στη στάθμη που προβλεπόταν από την άδεια +1,00 (καθώς και του υπογείου στη στάθμη που προβλεπόταν -2,00). Θεωρώ ότι το νομίμως υφιστάμενο τμήμα του κτιρίου αυτού είναι αυτό με ύψος τα 10,5m. Στο Β γήπεδο κατασκευάζεται αυθαίρετο κτίριο τριώροφο Κ2 (ισόγειο + 2 όροφοι) με συνολικό ύψος 8,0m. Λόγω κλίσης και μεγάλης έκτασης των Α, Β γηπέδων προκύπτει ότι το δάπεδο ισογείου του Κ1 έχει στάθμη -4,00m. Το επιτρεπόμενο ύψος για το Κ2 κτίριο, εφόσον μπορούσε να εκδοθεί άδεια, θα ήταν 7,5m. Το Κ1 προβλεπόταν από την άδεια 10,5m, διότι στα ξενοδοχεία εκτός σχεδίου το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 10,5m με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους μεγαλύτερο των 7,5m δε θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης – το 30% έχει εξαντληθεί από το Κ1. Ενώ λοιπόν το Κ2 έχει ύψος = 8,0m < 10,5m = ύψος νομίμως υφιστάμενου τμήματος κτιρίου Κ1, τα Κ1, Κ2 δεν έχουν κοινή στάθμη οπότε προκύπτει ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους του Κ2 8,0 - 7,5 (επιτρεπόμενη) = 0,5m. Ωστόσο πέρα από το γράμμα του Νόμου, το ότι το Κ2 έχει χαμηλότερη στάθμη από το Κ1 αφενός είναι μια αναγκαία συνθήκη καθότι τα κτίρια Κ1, Κ2 προσαρμόστηκαν στο ανάγλυφο του φυσικού περιβάλλοντος χώρου και αφετέρου η επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω της υποβάθμισης της στάθμης του Κ2 σε σχέση με την στάθμη του Κ1 είναι μειωμένη. Κατόπιν τούτων θεωρώ δικαιότερη αντιμετώπιση να μη δοθεί τελικά υπέρβαση ύψους στο Κ2, αλλά να θεωρήσω ότι το συνολικό ύψος του Κ2 καλύπτεται από αυτό του Κ1. Συμφωνείτε;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, δεν θεωρούμε λανθασμένη την λογική να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για τα Α και Β γήπεδα.

Σύμφωνα με το εδάφιο 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γήπεδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής $I\beta=2$ του Παραρτήματος του Ν.4178/2013) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψους που ισχύει στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Στην περίπτωσή σας, το κτίριο Κ2 είναι ανεξάρτητο και βρίσκεται σε διαφορετική στάθμη από το Κ1. Επομένως, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω οδηγία της Εγκυκλίου 4. Κατά τη γνώμη μας, για αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής ύψους εφαρμόζεται εάν το ύψος της αυθαίρετης ανεξάρτητης κατασκευής υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας. Επομένως, ορθώς δεν θα επιλεγεί υπέρβαση ύψους για το κτίριο Κ2 εφόσον το ύψος του καλύπτεται από αυτό της οικοδομικής άδειας για το κτίριο Κ1 (8,00 μ. < 10,50 μ.)

Σχετικά με την υπέρβαση ύψους για το κτίριο Κ1, δείτε τις Ε/Α 2032, 2033, 2035, 2036 και 2039.

2035. N.4178/13 Κτίριο νόμιμο έχει υλοποιηθεί βάση αδείας με διαμορφωμένο έδαφος στο +1,00 και στάθμη δώματος στο +10,00. Στο οικόπεδο κτίζεται δεύτερο αυθαίρετο κτίριο με διαμορφωμένο έδαφος στο 0,00 και στάθμη δώματος στο +8,00. Το νέο κτίριο έχει χαμηλότερο ύψος από αυτό της αδείας, δηλαδή 8 αντί για 9m, αλλά βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο παράρτημα Α του Ν.4178/13, το αυθαίρετο ύψος μπορεί να καλυφθεί από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή. Δε διευκρινίζεται τι σημαίνει στάθμη κτιρίου, αλλά θεωρώ ότι εννοεί στάθμη διαμορφωμένου εδάφους. α) Στεκόμενοι στο πνεύμα και όχι στο γράμμα του Νόμου, μπορώ να πω ότι στο αυθαίρετο μου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους γιατί το καλύπτει το ύψος του νόμιμου κτιρίου; β) γενικά σε οικόπεδο με άδεια για ανεξάρτητα αυθαίρετα κτίσματα που δεν έχουν κοινή στάθμη με κάποιο από τα νόμιμα κτίρια, μπορεί ο έλεγχος ύψους να γίνεται με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2032, 2033, 2034, 2036 και 2039.

2036. N.4178/13 Σε συνέχεια της Ε/Α 1948 παρακαλώ διευκρινίστε μου το εξής: αν και η απάντηση 20 του helpdesk κάνει μνεία για ΝΟΜΙΜΟ υπόγειο, ο αναλυτικός προϋπολογισμός για τη διαφοροποίηση της στάθμης κατά 1m εφαρμόζεται τόσο τμήμα των 100m2 όσο ΚΑΙ στην επέκταση της 1ης στάθμης όταν τα 150m2 συνολικά 1ης στάθμης ούτε νόμιμα είναι ούτε υπόγεια;

Θα εφαρμοστεί μόνο για τα 100 τ.μ. που είναι τα νόμιμα. Ήταν παράλειψή μας που δεν το διευκρινίσαμε στην απάντηση μας. Για τα υπόλοιπα αυθαίρετα 50 τ.μ. καθ' επέκταση, η γνώμη μας είναι ότι δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους, κατά αναλογία του εδαφίου 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.

...

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 185, 344, 684, 880, 2032, 2033, 2034, 2035 και 2039.

2037. N.4178/13 Σε σχέση με την 772 ερωταπάντηση αφήνεται να εννοηθεί ότι όταν το ύψος της ιδιοκτησίας έχει αυξηθεί έως 5%, ανεξάρτητα αν έχει μεταβληθεί η επιφάνεια της ιδιοκτησίας άνω του 2%, δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους στα φύλλα καταγραφής, ούτε για το τμήμα της ιδιοκτησίας χωρίς Υ.Δ. ούτε για το τμήμα της ιδιοκτησίας με Υ.Δ. παρά μόνο κατηγορία 3 (όσον αφορά στην αυθαιρεσία του ύψους). Καταλαβαίνω σωστά;

Αυτό ισχύει μόνο για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα και όχι για τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα πρέπει να εφαρμοστεί και συντελεστής ύψους.

2038. Η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/2019 ότι για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 θα πρέπει να πληροί της προϋποθέσεις του Ν.1577/85 σημαίνει ότι ξεμπαζωμένο υπόγειο δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή σε περίπτωση π.χ. αλλαγής χρήσης;

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την παρ. 11 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5.»
- Την διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 «Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85»,

διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο:

- Εάν ο υπόγειος χώρος έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είτε στην εγκεκριμένη στάθμη είτε σε χαμηλότερη από αυτήν, τότε θα λάβει μειωτικό συντελεστή ακόμη και εάν είναι πλέον ξεμπαζωμένος.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να ελεγχθεί εάν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, συγκρίνοντας – ελέγχοντας με το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό. Το ίδιο ισχύει και για αυθαίρετο υπόγειο χώρο που η κατασκευή του δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Εάν, από την παραπάνω σύγκριση προκύψει ότι πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, τότε θα λάβει μειωτικό συντελεστή ακόμη και εάν είναι πλέον ξεμπαζωμένος.
- Σε κάθε περίπτωση το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή από εκχωματώσεις (ξεμπαζωμα) θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, τότε για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση, η σύγκριση - έλεγχος θα γίνει με την σημερινή διαμορφωμένη κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου.

Δείτε και Ε/Α 1829.

2039. N.4178/13 Οι περιμετρικές διαστάσεις και το ύψος οικοδομής βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του ποσοστού 2%.

α) Το περίγραμμα του κλιμακοστασίου και φρεατίου ανελκυστήρα (που έχει προσμετρηθεί σε δόμηση/κάλυψη) έχει μετακινηθεί μέχρι 0.30μ. σε βάρος των διαμερισμάτων ή προς όφελος αυτών. Θα δηλωθεί ως αλλαγή διαμερισμάτωσης σε κάθε όροφο ;

β) Στο υπόγειο έχουν αλλάξει τα περιγράμματα των αποθηκών, του κοινοχρήστου διαδρόμου και οι θέσεις μηχανοστασίου και λεβητοστάσιου, ενώ σε κάθε αποθήκη έχει δημιουργηθεί χώρος WC. Θα γίνει κοινή δήλωση όλων των συνιδιοκτητών ως αλλαγή διαμερισμάτωσης;

γ) Στο Δώμα έγινε προσθήκη κατ' επέκταση της απόληξης του κλιμακοστασίου (που δεν έχει προσμετρηθεί σε δόμηση/κάλυψη) με δημιουργία ανεξάρτητου χώρου. Η προσθήκη πέραν της υπέρβασης δόμησης θα λάβει και συντελεστή υπέρβασης ύψους;

γενικά και ειδικά.....όσον αφορά το συντελεστή ύψους του παραρτήματος Α στον 4178/13

α) όταν υπάρχει άδεια σε γήπεδο για εντελώς αυθαίρετα κτίρια μπορεί κανείς να επικαλεστεί, εφόσον επιθυμεί, τη σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής στην περίπτωση που υπάρχει νομίμως υφιστάμενο τμήμα ή κτίριο στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή με μικρότερο ύψος από το επιτρεπόμενο;

β) Θεωρώ αυτονόητο ότι όταν το αυθαίρετο κτίριό μου δε βρίσκεται στην ίδια στάθμη με το νόμιμο κτίριο, προφανώς αναγκαστικά το ύψος του συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο της περιοχής.

γ) αναγράφεται σε εκατοστά το αυθαίρετο ύψος που δεν καλύπτεται είτε από οικοδομική άδεια, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή....τι εννοεί στάθμη; στάθμη διαμορφωμένου ακαλύπτου; στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης ;

δ) έχω κτίριο νόμιμο ύψους $A=10,5m$ και στο ίδιο οικοπέδο εντελώς αυθαίρετο κτίριο ύψους $B=10,5m$. Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι $7,5m$. Ωστόσο το οικοπέδο έχει έντονη κλίση με αποτέλεσμα, καθώς το A κτίριο βρίσκεται στο ψηλότερο σημείο του οικοπέδου και το B στο χαμηλότερο σημείο του οικοπέδου, τόσο η διαμόρφωση ακαλύπτου όσο και το δάπεδο της 1ης στάθμης του B κτιρίου βρίσκονται χαμηλότερα από τα αντίστοιχα του A κατά $4 m$. Με βάση το γράμμα του Νόμου θα πρέπει το αυθαίρετο κτίριό μου B που δεν έχει κοινή στάθμη με το A να πάρει ΔΥΣΤΥΧΩΣ υπέρβαση ύψους...σωστά;...

α) Ναι θα πρέπει να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση σε κάθε όροφο εκτός και εάν βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2% (ελέγχοντας με βάση τις οριζόντιες ιδιοκτησίες) οπότε και μπορεί να αγνοηθεί.

β) Από την στιγμή που οι αποθήκες αποτελούν ξεχωριστές αυτοτελείς ιδιοκτησίες ή παρακολουθήματα των διαμερισμάτων, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να δηλωθεί η διαφοροποίηση αυτή ως διαμερισμάτωση ώστε να προκύψει και νέο σχέδιο. Προφανώς, σε αυτή την περίπτωση απαιτείται και η συναίνεση των συνιδιοκτητών σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4178/2013.

γ) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/03.12.2013 και το εδάφιο 33-β «Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτηρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.»

Άρα δεν θα χρεωθεί και με $ΥΥ$ η αυθαίρετη κατ' επέκταση προσθήκη εφόσον το ύψος της δεν υπερβαίνει αυτό της απόληξης του κλιμακοστασίου.

Όσο αφορά τα ερωτήματά σας για το συντελεστή ύψους του παραρτήματος Α του ν.4178/2013.

Σύμφωνα με το εδάφιο 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής $1\beta=2$ του Παραρτήματος του Ν.4178/2013) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψους που ισχύει στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικοπέδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Στην περίπτωση όπου υπάρχει κτίριο που είναι ανεξάρτητο και δεν βρίσκεται στην ίδια στάθμη με το νομίμως υφιστάμενο, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω οδηγία της Εγκυκλίου 4. Κατά τη γνώμη μας, για αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής ύψους εφαρμόζεται εάν το ύψος της αυθαίρετης ανεξάρτητης κατασκευής υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας.

Με το όρο στάθμη, σε περίπτωση ανεξάρτητου κτιρίου, νοείται κατά τη γνώμη μας η στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης τους ύψους του κτιρίου.

Τέλος, σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, εφόσον το εγκεκριμένο ύψος από την οικοδομική άδεια για το κτίριο Α είναι 10,5 μ. τότε δεν συντρέχει υπέρβαση ύψους για το κτίριο Β που έχει και αυτό το ίδιο ύψος.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2032, 2033, 2034, 2035 και 2036.

2040. Σε νόμιμο υπόγειο έγινε αλλαγή χρήσης του garage και κάποιων αποθηκών σε χώρους κύριας χρήσης (υπνοδωμάτιο, καθιστικό, λουτρό). Το υπόγειο αποτελούσε και αποτελεί ενιαίο λειτουργικά χώρο. Θα επιβαρυνθούν και οι υπόλοιπες εσωτερικές αποθήκες που δεν άλλαξαν χρήση με συντελεστή υπέρβασης δόμησης αφού εξυπηρετούν πλέον χώρος κύριας χρήσης;

Για την περίπτωση σας ισχύει ότι έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2010.

Επειδή μιλάμε για τακτοποίηση και όχι νομιμοποίηση, οι υπόλοιπες αποθήκες, που διατηρούν την χρήση τους με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθούν με συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης σε τμήμα του υπογείου και μόνο αυτή.

2041. Αν έχουμε υπέρβαση ύψους σε σχέση με το εγκεκριμένο για τον έλεγχο της πλάγιας απόστασης υπολογίζουμε το Δ βάσει του υφιστάμενου ύψους ή λαμβάνουμε το Δ της Οικοδομικής Άδειας;

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2019. Ο έλεγχος θα γίνει με το Δ που ισχύει σήμερα από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΝΟΚ «*Η είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.*»

Διευκρινίζεται ότι στο μέγεθος Η δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης.

Εάν το Δ προκύπτει από τη σχέση $3,00 + 0,10 H$ ή $2,50 + 0,05 H$ του ΝΟΚ και επειδή ο παραπάνω ορισμός αναφέρεται σε νέες κατασκευές, η γνώμη μας είναι ότι:

- Στην περίπτωση που δεν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, ως Η για τον υπολογισμό του Δ θα λαμβάνεται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.
- Σε κάθε άλλη περίπτωση, ως Η για τον υπολογισμό του Δ θα λαμβάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και όχι το τυχόν αυθαίρετα πραγματοποιούμενο ύψος που ίσως να είναι και μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου.

Το παραπάνω βασίζεται στο σκεπτικό που έχουμε εκφράσει και σε προηγούμενες Ε/Α ότι μία παράβαση δεν προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες (ντόμινο αυθαιρεσιών).

2042. Στην Εγκύκλιο 2/2019 διευκρινίζεται ότι στην παρ. (ιειε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 στις εξωτερικές διαστάσεις συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Ισχύει η ίδια ερμηνεία και για την απόκλιση έως 2% των περιμετρικών διαστάσεων που ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 81;

Κατά την γνώμη μας ναι.

2043. Ν.4178/13 Σε τριώροφο κτίριο κοινής κάτοψης ορόφων με αυθαίρετη επέκταση 50m2 ανά όροφο για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης η αυθαιρεσία είναι 50m2. Ωστόσο κατά τη συμπλήρωση του φύλλου καταγραφής στο σύστημα του ΤΕΕ για την τριώροφη επέκταση, όπου υπέρβαση κάλυψης (τ.μ.), αν και η συμπλήρωση αυτή δεν επηρεάζει το πρόστιμο, βάζουμε 50m2 ή 150m2;

Από την στιγμή που υποβάλλετε μία δήλωση για όλο το κτίριο, τότε η ΥΚ είναι 50 τ.μ. Επομένως:

- Σε ένα ΦΚ θα δηλωθεί ΥΔ 50 τ.μ. και ΥΚ 50 τ.μ.
- Και σε άλλο ΦΚ θα δηλωθεί μόνο ΥΔ για τα υπόλοιπα 100 τ.μ.

Έτσι θα προκύψει και ο σωστός υπολογισμός του προστίμου. Διαφορετικά, εάν συμπληρώσετε μόνο ένα ΦΚ για το σύνολο των 150 τ.μ., παρόλο που η τιμή στο πεδίο ΥΚ δεν επηρεάζει το πρόστιμο, θα χρεωθούν με ΥΚ και τα 150 τ.μ. με αποτέλεσμα να προκύψει μεγαλύτερο πρόστιμο.

2044. Ν.4178/13 Μονώροφο κτίσμα bar έχει κατ' επέκταση αποθήκη. Η αποθήκη έχει είσοδο τόσο μέσα από το bar, όσο και δική της ανεξάρτητη. Παίρνει μειωτικό συντελεστή ως αυθαίρετος ισόγειος χώρος βοηθητικής χρήσης ή επειδή έχει είσοδο και από χώρο κύριας χρήσης δεν παίρνει;

Το Παράρτημα Α του ν.4178/2013 αναφέρει ότι ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφαρμόζεται και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.) έως 50 τ.μ.

Επίσης, η Εγκύκλιος 4/03.12.13 αναφέρει στο εδάφιο 36 ότι:

«Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται ομοίως σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.). Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι η έννοια των χώρων βοηθητικής χρήσης της παρ. 3 του άρθρου 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εφαρμογή των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού και δεν αφορά γενικά τους χώρους με χρήση αποθήκης.

Επομένως, αυθαίρετα ισόγεια κτήρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λπ., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου / γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των βοηθητικών χώρων και για το λόγο αυτό δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτήρια χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων».

Επομένως, θεωρούμε ότι για την περίπτωσή σας δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφόσον και η επιφάνεια της αυθαίρετης αποθήκης είναι έως 50 τ.μ. και αυτή χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος του bar.

2045. Είναι αποδεκτή η υπαγωγή ορισμένων μόνο αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση και η καταγραφή στην τεχνική έκθεση αλλά μη υπαγωγή των υπολοίπων;

Από την στιγμή που είναι δυνατή η υπαγωγή των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών στις διατάξεις του ν.4495/2017, δεν συντρέχει δηλαδή κάποιος λόγος που απαγορεύει την υπαγωγή τους, τότε κατά τη γνώμη μας δεν δύναται να υπαχθούν μόνο αυτές που πρόκειται να κατεδαφιστούν και απλά να καταγραφούν στην τεχνική έκθεση οι υπόλοιπες. Δεν μπορεί δηλαδή να πραγματοποιηθεί «επιλεκτική» τακτοποίηση στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2046. Μικρό τμήμα κτιρίου με αυθαιρεσίες, πατάει στο όμορο οικοπέδο. Εντός σχεδίου πόλεως. Μπορεί ο ιδιοκτήτης του κτίσματος να τακτοποιήσει ότι «πατάει» στο όμορο οικόπεδο και να γίνει κάποια πράξη μετά (μεταβίβασης λωρίδας ας πούμε) ή πρέπει να δηλώσει και να τακτοποιήσει ο ιδιοκτήτης του όμορου οικοπέδου ότι έχει πατήσει στην ιδιοκτησία του; Γενικώς για ότι κάλυπτε στον Ν4178/13 το προσύμφωνο, τώρα στον Ν4495/17 τι κάνουμε;

Δυστυχώς, ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1582, θεωρούμε ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίηση τους να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Δηλαδή να γίνουν δυο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Είναι βέβαια ένα θέμα, που σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να το δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε τελικώς για το πως θα κινηθείτε.

2047. N.4178/13 Σε γήπεδο όπου βρίσκεται ξενοδοχείο υπάρχουν αυθαίρετα ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ κτίρια α) διώροφο κτίριο με χρήση κατοικίας του διευθυντού και του ιδιοκτήτη, β) κτίριο που αφορά σε κατοικία προσωπικού και αντλιοστάσιο, γ) κτίριο 7m2 αποθήκης, δ) στέγαστρο 4m2 που στεγάζει τους κάδους απορριμμάτων του Δήμου και ε) "κτίριο" που αφορά σε υπόγειο αντλιοστάσιο μετά του υπόγειου μηχανολογικού τούνελ πέριξ της πισίνας. Θεωρείται ότι σε κάποιο από τα κτίρια απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (αφού δεν έχουν χρήση ξενοδοχείου, δηλαδή συνάθροισης, αλλά επικουρικές χρήσεις); Πέραν των κτιρίων απαιτείται στο οικοπέδο αυτό μελέτη στατικής επάρκειας για πισίνες και τοίχους αντιστήριξης;

Σύμφωνα με την [ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ οικ. 7581/ΦΕΚ Β 405/20.02.2014](#) όταν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας στο Ν.4178/13, αυτή εκπονείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου ή με την ισχύουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια οικοδομής, η μελέτη στατικής επάρκειας εκπονείται βάση της νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. Ωστόσο στο κείμενο με ΦΕΚ 2984/Β/2017 έγκρισης του ΚΑΝΕΠΕ, όπου αναφέρονται οι περιπτώσεις εξαιρέσεως από την υποχρεωτική εφαρμογή του ΚΑΝΕΠΕ, δεν προβλέπεται η εξαίρεση στις περιπτώσεις τακτοποίησης με τον Ν.4178/13. Πλέον για τις νεότερες τακτοποιήσεις με τον Ν. 4495/17 ο φορέας αποτιμάται είτε με ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειάς του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Επομένως ο νομοθέτης επανέρχεται πλέον να δώσει τη δυνατότητα στις νέες τακτοποιήσεις να πάνε με ΚΑΝΕΠΕ ή παλιότερους κανονισμούς. Εν τέλει κάποιος που κάνει σήμερα μελέτη στατικής επάρκειας για αυθαίρετο του Ν.4178/13 μπορεί να εφαρμόσει την Υ.Α. 7581/2014 ή είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει αποκλειστικά ΚΑΝΕΠΕ;

Από την στιγμή που η δήλωση δεν μεταφέρεται στο ν.4495/2017, αυτή θα πρέπει να ολοκληρωθεί με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013. Επομένως, για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η Υπουργική Απόφαση οικ.7581/11.02.2014 (ΦΕΚ-405/Β/20.02.2014). Επιπλέον, στα σχόλια του ΚΑΝΕΠΕ αναφέρεται στην σελ. 1-3 «*Τυχόν πρόβλεψη μερικής ικανοποίησης των απαιτήσεων των παραπάνω Κανονισμών, ή ικανοποίησης απαιτήσεων προγενέστερων Κανονισμών, γίνεται είτε με ρητή αναφορά στον παρόντα Κανονισμό είτε με σχετική απόφαση της Δημόσιας Αρχής.*»

Για τις δηλώσεις του ν.4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά και να περαιώσει τη διαδικασία υπαγωγής έως την καταληκτική ημερομηνία υποβολής σχεδίων και δικαιολογητικών (στα οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας εφόσον απαιτείται) η οποία είναι η 03.11.2019.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της παραπάνω Υ.Α. «*Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.) απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες, κτήρια διαμερισμάτων), ξενοδοχειακά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες) ή κτήρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της παρούσας, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω επικρατούσες χρήσεις.*»

Άρα, όλα τα αυθαίρετα ανεξάρτητα κτήρια που αναφέρετε στο ερώτημά σας, απαλλάσσονται από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Το ίδιο ισχύει και για τις πισίνες και τους τοίχους αντιστήριξης.

2048. Νομίμως υφιστάμενο κτήριο που κατασκευάστηκε όσο το ακίνητο βρισκόταν εκτός σχεδίου, άλλαξε αποδεδειγμένα χρήση το έτος 1986. Σήμερα το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου χωρίς να έχει συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής. Το κτήριο σήμερα βρίσκεται εντός πρασιάς. Πέραν από υπέρβαση δόμησης θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή πρασιάς;

Από την στιγμή που το κτίριο κατασκευάστηκε στην σωστή του θέση με βάση την οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι δεν θα επιβαρυνθεί με συντελεστή προκηπίου για την αλλαγή χρήσης. Η υπαγωγή της αλλαγής χρήσης είναι εφικτή εφόσον η νέα 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.

Επιπλέον, το ειδικό πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον ο χώρος ο οποίος άλλαξε χρήση έχει προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Διαφορετικά, εάν ο χώρος που έχει αλλάξει χρήση δεν έχει προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ειδικό πρόστιμο θα υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με υπέρβαση δόμησης.

2049. Κτήριο με Ο.Α. έτους 1972, ως εκτός σχεδίου, άλλαξε χρήση από βοηθητική σε κύρια (κατοικία) το έτος 1986. Το ακίνητο έχει ενταχθεί από το 2006 στο σχέδιο πόλης χωρίς να έχει συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής και το κτήριο βρίσκεται εντός προκηπίου, οπότε η υπαγωγή στο Ν4495/17 είναι εφικτή. Η αλλαγή χρήσης θα δηλωθεί ως Κατηγορία 4 ή 5; Θα επιβαρυνθεί με συντελεστή υπέρβασης προκηπίου ή μόνο υπέρβασης δόμησης; Απαιτείται η σύνταξη Μ.Σ.Ε.;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2048. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που το κτίριο κατασκευάστηκε στην σωστή του θέση με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή προκηπίου για την αλλαγή χρήσης. Με βάση αυτή την λογική δύναται να υπαχθεί και στην Κατηγορία 4.

Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης. Για το εάν απαιτείται ή όχι ΜΣΕ θα πρέπει να ελέγξετε εάν εμπίπτετε στην περίπτωση ζζζ της παρ. η) του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση.»

2050. Διευκρίνιση στην απάντηση 2014. Όπως γράφετε: "Σύμφωνα με την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.»"

Γιατί επομένως, σύμφωνα με τον ορισμό που παραθέτετε, η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55μ δεν αναγνωρίζεται ως μέρος της στέγης, από άλλο υλικό; Αν το κεκλιμένο τμήμα ήταν από τούβλα (το αναφέρω καθ' υπερβολή) δεν θα αναγνωριζόταν ως στέγη;

Η γνώμη μας είναι ότι η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55 μ. δεν αποτελεί μέρος της στέγης. Διότι με την ίδια λογική θα έπρεπε να θεωρείται σοφίτα και ο τελευταίος όροφος π.χ. μια μεζονέτας όπου η οροφή της έχει κατασκευαστεί κεκλιμένη.

Όπως αναφέραμε και στο τέλος της Ε/Α 2014, λόγω της κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας (ύψους 0,55 μ) επί της οποίας εδράζεται η στέγη πλέον, θεωρούμε ότι ο χώρος δεν πληροί τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, καθώς δεν βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου. Αντίθετα, εάν δεν υπήρχε η περιμετρική τοιχοποιία και η στέγη εδραζόταν άμεσα επί της ανεστραμμένης δοκού, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ και θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής.

Εάν η κεκλιμένη στέγη ήταν από σκυρόδεμα και η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55 μ. είχε και αυτή κατασκευαστεί από σκυρόδεμα, ώστε να θεωρείται ως δοκάρι της κεκλιμένης πλάκας, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ.

Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς. Όλα όσα έχουμε προαναφέρει αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Εάν, θεωρείται ότι ο χώρος πληροί το ορισμό της σοφίτας σύμφωνα με το ΝΟΚ, μπορείτε να κάνετε χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30.

2051. Με ποιους συντελεστές υπερβάσεων επιβαρύνονται ρυμοτομούμενα κτήρια όταν είναι δυνατή η υπαγωγή τους αφού δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1972, 1985, 1986 και 1987.

2052. Σε υπάρχουσα ισόγεια αποθήκη κατασκευάστηκε αυθαίρετη κατοικία σαν καθ' ύψος προσθήκη. Η στέγη η οποία κατασκευάστηκε στη συνέχεια (κεραμοσκεπή πάνω στην πλάκα επικάλυψης) σαν επικάλυψη της κατοικίας, θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, σαν αυθαίρετη κατασκευή ή θεωρείται ότι έχει συμπεριληφθεί το πρόστιμό της, στο πρόστιμο της δόμησης της κατοικίας που καλύπτει;

Θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Εάν η στέγη αποτελούσε και την οροφή (δηλαδή εάν δεν υπήρχε πλάκα) τότε το πρόστιμο της υπέρβασης δόμησης θα συμπεριελάμβανε και αυτό της κατασκευής της.

2053. Σε περίπτωση που μετά τη μεταφορά δήλωσης Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 επέρχεται μεταβολή προστίμου >20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογιζόμενο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίηση της δήλωσης, λόγω αλλαγής της Τιμής Ζώνης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή;

Η υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 στην παρ. 2-α του άρθρου 2 αναφέρει ότι:

«Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.

Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Επίσης, στην παρ. 2-β του άρθρου 2 αναφέρει ότι:

«Αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής, διαβιβάζονται στο οικείο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο εισηγείται προς την αρμόδια Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση περαιωμένων υπαγωγών αφορά εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του καταβληθέντος προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

Μέχρι την λειτουργία των παρατηρητηρίων, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στην οικεία ΥΔΟΜ η οποία εισηγείται προς το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Οι αποφάσεις της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για τη διόρθωση ολοκληρωμένων ή περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής είναι οριστικές και διαβιβάζονται στον φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος για τις περαιτέρω ενέργειές του.»

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) αναφέρει ότι:

«Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Επομένως, σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης από το ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 (άρθρο 8 της παραπάνω ΚΥΑ) δεν προκύπτει η απαίτηση για έγκριση από το ΣΥΠΟΘΑ ή από άλλη αρμόδια επιτροπή, στις περιπτώσεις μεταβολής του προστίμου (για οποιοδήποτε λόγο) ακόμη και άνω του 20%.

2054. Σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης Ν.4178/13 από οριστική υπαγωγή σε υπαγωγή για πρόσθεση λοιπών παραβάσεων το πρόστιμο ούτως ή άλλως διαφοροποιείται άνω του 20% λόγω μείωσης τη τιμής ζώνης. Απαιτείται η υποβολή της δήλωσης στην ΥΔΟΜ για έγκριση;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2053 καθώς και την Ε/Α 2069 (Α). Επίσης και την από 12/4/2018 ανακοίνωση στο [site](#) του ΤΕΕ καθώς και τις άλλες σχετικές ανακοινώσεις.

Θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την περίπτωσή σας μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2055. Τα εμβαδά υπόγειου χώρου και Η/Χ Α' Ορόφου σε οικοδομή εντός σχεδίου των οποίων η αλλαγή χρήσης ρυθμίσθηκε με την υπαγωγή τους στο Ν.3843/10 θα προσμετρήσουν στον έλεγχο της Κατηγορίας 4 του άρθρου 96 του Ν.4495/17;

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 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, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. 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.»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσανξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαιρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»

Με βάση τα παραπάνω:

- Η αλλαγή χρήσης του υπογείου, ως επιφάνεια εντός του περιγράμματος του κτιρίου, δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4, εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. Διαφορετικά, εάν αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα συνυπολογιστεί.
- Ο τακτοποιημένος Η/Χ του Α ορόφου δεν θα συνυπολογιστεί, εφόσον η επιφάνειά του δεν ξεπερνά το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης που ισχύει σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

2056. Έχω μια περίπτωση ακινήτου με υπόγειο, πυλωτή και τρεις ορόφους στο οποίο δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στο ακίνητο αυτό υπάρχουν αυθαιρεσίες που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με τον νόμο 3843/10 και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία τακτοποίησης. Οι επιφάνειες που έχουν τακτοποιηθεί με αυτό τον νόμο αποτελούνται από

α) ένα διαμέρισμα μικρό στο Υπόγειο το οποίο αποτελεί αυτοτελή χώρο δηλ δεν συνδέεται λειτουργικά με τους υπόλοιπους ορόφους, και

β) από δυο ημιυπαίθριους στον Α' και Β' όροφο.

Έχουν όμως κατασκευασθεί και άλλες αυθαιρεσίες που δεν μπορούσαν να υπαχθούν στον ν. 3843/10 και κατόπιν επιθυμίας του ιδιοκτήτη προχώρησα σε καταχώρηση αυτών των τμημάτων στον ν. 4495/17. Θέλω να μου διευκρινίσετε πως θα καθορίσω την κατηγορία του αυθαιρέτου. Συγκεκριμένα τι ποσοστό των ημιυπαίθριων (των ήδη τακτοποιημένων με τον ν.3843/10) να συνυπολογίσω με την επιφάνεια των νέων τμημάτων και την οποία θα συγκρίνω με την επιτρεπόμενη Δόμηση ώστε να διαπιστώσω την κατηγορία τελικώς (4η ή 5η).

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2055.

- Η επιφάνεια του διαμερίσματος στο υπόγειο που αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4 είτε το ακίνητο είναι εντός σχεδίου είτε όχι.
- Οι τακτοποιημένοι Η/Χ δεν συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για παράδειγμα, εάν η επιτρεπόμενη δόμηση του ακινήτου είναι 400 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 30 τ.μ., τότε δεν θα προσμετρηθούν αφού η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης ($400 \times 80\% = 320$ τ.μ.). Προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη. Εάν όμως, η συνολική επιφάνεια των τακτοποιηθέντων Η/Χ ήταν 350 τ.μ., τότε θα συνυπολογίζονταν για την εύρεση της Κατηγορίας 4 επιφάνεια ίση με $350 - 320 = 30$ τ.μ.

2057. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α. έτους 2006. Οι αυθαιρεσίες είναι:

Αλλαγή χρήσης Υπογείου σε 30.44 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή Ν.3843/10) & περαιτέρω αλλαγή χρήσης Υπογείου σε 18.38 τ.μ.

Προσθήκη κατ' επέκταση Υπογείου = 10.65 τ.μ.

Προσθήκη κατ' επέκταση Ισογείου = 6.38 τ.μ.

Προσθήκη κατ' επέκταση Α' Ορόφου = 7.69 τ.μ.

Κλείσιμο Η/Χ Α' Ορόφου 14.00 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή Ν.3843/10)

(Σύνολο προσθήκης κατ' επέκτασης Υπογείου + Ισογείου + Α' Ορόφου= 24.72 τ.μ.)

Υπέρβαση ύψους σε σχέση με την Ο.Α. αλλά χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου (αναλυτικός)

1. Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροισθούν όλες οι αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση, τα τμήματα αλλαγής χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ ενώ για το αν πληρούνται τα κριτήρια της κατ. 4 του άρθρου 96 δεν θα υπολογισθούν οι αλλαγές χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ αφού περαιώθηκαν με το Ν.3843/10;

2. Απαιτείται η σύνταξη Μ.Σ.Ε. ή Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου;

1. Δείτε σχετικά και τις δύο προηγούμενες Ε/Α 2055 και 2056.

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενες νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για την εύρεση – έλεγχο της κατηγορίας 4 ισχύουν όσα αναφέραμε στην Ε/Α 2055. Επομένως,

- Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε επιφάνεια 30,44 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή με το ν.3843/2010), η περαιτέρω αλλαγή χρήσης υπογείου σε επιφάνεια 18,38 τ.μ. και η προσθήκη κατ' επέκταση του υπογείου επιφάνειας 10,65 τ.μ. δεν θα συνυπολογιστούν για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:
 - ο Το ακίνητο είναι εντός σχεδίου
 - ο Δεν αποτελούν αυτοτελείς χώρους
 - ο Οι επιφάνειες τους είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου
- Η προσθήκη κατ' επέκταση του Ισογείου επιφάνειας 6,38 τ.μ. καθώς και η προσθήκη κατ' επέκταση του Α ορόφου επιφάνειας 7,69 τ.μ. θα συνυπολογιστούν για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 διότι αποτελούν κλειστούς χώρους που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- Το κλείσιμο του Η/Χ του Α ορόφου επιφάνειας 14,00 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή με το ν.3843/2010) δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 διότι προφανώς η επιφάνεια των 14,00 τ.μ. δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης του ακινήτου.

2. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η) του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 που περιγράφει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας, θεωρούμε ότι η περίπτωση σας εμπίπτει στις περιπτώσεις α) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό και ι) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25,00 τ.μ. ($10,65+6,38+7,69 = 24,75$ τ.μ.). Επίσης, η αλλαγή χρήσης στο υπόγειο δεν επιφέρει αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων στο κτίριο καθότι αυτά μεταφέρονται μέσω της εδαφόπλακας απευθείας στο έδαφος. Επομένως, δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

2058. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α. έτους 2006, από τις αυθαίρετες κατασκευές στο κτήριο η αλλαγή χρήσης τμήματος του Υπογείου καθώς και το κλείσιμο των Η/Χ του Α' Ορόφου έχουν ρυθμισθεί με την περαιωμένη υπαγωγή τους στο Ν.3843/10.

Από την αυτοψία διαπιστώθηκε πρόσθετη αλλαγή χρήσης Υπογείου, αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση αυτού και αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση Ισογείου και Α' Ορόφου.

Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροισθούν όλες οι αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση, τα τμήματα αλλαγής χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ ενώ για το αν πληρούνται τα κριτήρια της κατ. 4 του άρθρου 96 δεν θα υπολογισθούν οι αλλαγές χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ σύμφωνα με την Εγκ. 2/19;

Δείτε σχετικά τις προηγούμενες τρεις Ε/Α 2055, 2056 και 2057.

2059. Σε εξώστη κλείσθηκαν οι δύο πλαϊνές πλευρές με τοιχοποιία δημιουργώντας Η/Χ. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό;

Σωστά.

Θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό οι επιπλέον εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί (κατασκευή των δυο πλαϊνών τοιχοποιιών κ.α.).

2060. Σε περίπτωση οριζόντιας συνιδιοκτησίας υπολογίζεται πέραν του μεριδίου δόμησης και μερίδιο κάλυψης, βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας, για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης ή υπέρβαση κάλυψης συγκρίνεται με τη μέγιστη επιτρεπόμενη του οικοπέδου;

Εάν και το προφανές είναι ότι σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας η αναλογία στα πολεοδομικά μεγέθη έχει ουσία μόνο για τον συντελεστή δόμησης, ο νόμος δεν κάνει κάποια διάκριση.

Επομένως, θεωρούμε ότι και για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης, σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η σύγκριση θα γίνει με το μερίδιο κάλυψης που αναλογεί σε αυτήν βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας της επί του οικοπέδου.

2061. Πρόκειται για ένα θέμα τακτοποίησης.

Αφορά δυο όμορα ισόγεια καταστήματα με υπόγειο δυο διαφορετικών ιδιοκτητών που ανήκουν στο ίδιο κτίριο. Τα δυο καταστήματα ενοικιάστηκαν σε τράπεζα η οποία με την σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών κατεδάφισε τον κοινό τοίχο και δημιούργησε ένα ενιαίο κατάστημα (τράπεζα).

Και στα δυο καταστήματα έχουν γίνει αλλαγές σε σχέση με την άδεια που χρειάζονται τακτοποίησης.

Το ερώτημα που τίθεται είναι πως αντιμετωπίζεται η πρόσκαιρη ενοποίηση των δυο ιδιοκτησιών που με την λύση της μίσθωσης θα πάψει να υφίσταται.

Η συνένωση των δυο καταστημάτων είναι αντικείμενο τακτοποίησης?

Οι δυο ενωμένες ιδιοκτησίες στην τακτοποίηση αντιμετωπίζονται σαν μία η σαν δύο?

Μπορείτε να υποβάλλεται μία κοινή δήλωση και για τα δυο ισόγεια καταστήματα από την στιγμή που ανήκουν στο ίδιο κτίριο. Το πρόστιμο για την λειτουργική συνένωση των δύο καταστημάτων θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό κατά τη γνώμη μας και όχι ως διαμερισμάτωση ορόφου. Διαφορετικά ελέγξτε εάν μπορείτε να προβείτε σε νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατάστασης εκδίδοντας ΕΕΜΚ (περίπτωση κζ του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφασης). Οι αυθαιρεσίες του κάθε καταστήματος θα πρέπει να καταχωρούνται σε ξεχωριστά ΦΚ και ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας να γίνει ανά ιδιοκτησία. Όταν λυθεί η μίσθωση και θελήσουν να διαχωρίσουν τα δύο καταστήματα θα εκδοθεί ΕΕΜΚ (περίπτωση κζ του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφασης).

2062. Μετά την έκδοση της Εγκυκλίου 2/2019 είναι δυνατή η υποβολή φακέλου ελέγχου νομιμότητας για απολεσθείσα Ο.Α. προ του 1983, αλλά μόνο από ένα συνιδιοκτήτη και μόνο για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που τον αφορούν; Θα υποβληθεί ΔΚ με περιγράμματα των ορόφων και σχηματική τομή αλλά όχι πλήρη αποτύπωση των εσωτερικών όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν είναι δυνατό να ελεγχθεί αν παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις με τα σχέδια που προσαρτώνται στη σύσταση.

Όπως έχουμε αναφέρει και στις Ε/Α 1734 και 1857, σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης). Εάν, τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν (και η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ), μπορεί να ακολουθηθεί η διαδικασία του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 και η οποία σε καμία περίπτωση ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου αλλά μια διαφορετική διοικητική πράξη.

Μερικές ΥΔΟΜ δέχονται και μερική ανασύσταση φακέλου που μπορεί να αφορά και μια οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας.

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στο εδάφιο 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.

Το εδάφιο γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.»

Η Εγκύκλιος 2/31.05.2019 για το παραπάνω εδάφιο αναφέρει ότι:

«Στο εδάφιο γγ της περίπτωσης στ) θεωρείται ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα γίνεται η υπαγωγή.

Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύψουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του ν.4495/17.

Η αίτηση για την ανασύστασή του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών. Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στον ν.4495/17 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.»

Από το συνδυασμό των προαναφερόμενων, η γνώμη μας είναι ότι επειδή η διαδικασία του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 απαιτεί την πλήρη αποτύπωση όλων των ορόφων, δεν δύναται να γίνει μόνο για ένα τμήμα του κτιρίου (π.χ. οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός ιδιοκτήτη) αλλά για ολόκληρο το κτίριο, παρόλο που η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 δίνει το δικαίωμα σε οποιονδήποτε ιδιοκτήτη να προβεί σε αίτηση για ανασύσταση φακέλου χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών.

2063. Από τη διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/2019 ότι η υποβολή αιτήματος ελέγχου νομιμότητας κτηρίου σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Ο.Α. μπορεί να γίνει μόνο από ένα συνιδιοκτήτη χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων τεκμαίρεται ότι μπορεί να αφορά μόνο τη δική του οριζόντια ιδιοκτησία;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2062.

2064. Σύμφωνα με το άρθρο 118 του Ν.4495/17 : «Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περιπτ. ιζ της παρ.2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου Μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς». Σε πρόσφατη απάντηση της ΑΔΜΗΕ σε αίτηση ιδιοκτήτριας εταιρείας Βιομηχανικού ακινήτου στην περιοχή των Οινόφυων, αναφέρονται μεταξύ άλλων:

1. Προκύπτουν δύο ειδών περιορισμοί έναντι της ιδιοκτησίας, αφενός αυτός που προκύπτει από το σχετικό εμπράγματο δικαίωμα της προσωπικής περιορισμένης δουλειάς κατ' άρθρο 1188 Αστικού Κώδικα και αφετέρου από την Περιβαλλοντική Νομοθεσία που ορίζει ανώτατα όρια έκθεσης του κοινού σε ηλεκτρικά και μαγνητικά πεδία χαμηλών συχνοτήτων.

Στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και για την ανωτέρω ΓΜ, έχει συσταθεί υπέρ του ΑΔΜΗΕ δουλειά εναερίου διελεύσεως, το περιεχόμενο της οποίας απαγορεύει την κατασκευή, τοποθέτηση ή εγκατάσταση οποιουδήποτε αντικειμένου μέσα στον υπόψη διάδρομο. Τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται μέσα στο διάδρομο δουλειάς πλάτους 20μ. . κατά μήκος και εκατέρωθεν του άξονα της ΓΜ 150Kv Ρουφ – Αλιβέρι (συνολικό πλάτος διαδρόμου δουλειάς 40μ.), στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και για την ανωτέρω ΓΜ, έχει συσταθεί υπέρ του ΑΔΜΗΕ δουλειά διελεύσεως τύπου II το περιεχόμενο της οποίας απαγορεύει την τοποθέτηση ή εγκατάσταση οποιουδήποτε αντικειμένου μέσα στον υπόψη διάδρομο. Για τα υπόλοιπα τμήματα του ακινήτου, που απέχουν περισσότερο των 20μ. από τον άξονα της ΓΜ δεν υπάρχουν περιορισμοί λόγω διέλευσης υφιστάμενων εναερίων Γραμμών Μεταφοράς του ΑΔΜΗΕ. Εντός του προαναφερόμενου διαδρόμου δουλειάς υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές από το έτος έκδοσης της Οικοδομικής Άδειας και οι οποίες συνίστανται σε τοιχεία αντιστήριξης, περιτοίχιση, περίφραξη, τσιμεντένια κολώνα μετρητή ΔΕΗ, βάσεις beton, στρώσεις / ράμπες beton, κράσπεδα παρτεριών, ασφαλτόστρωση, πλακόστρωση. Κατά την άποψή σας είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαιρέτων αυτών κατασκευών ως κατ. 13 στο Ν.4495/17; Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης υπάρχει κώλυμα μερικής υπαγωγής που θα αφορά τις αυθαίρεσες εκτός διαδρόμου δουλειάς;

Στο άρθρο 89 ορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4495/17. Η περίπτωση ιζ της παρ. 2 του παραπάνω άρθρου αναφέρει «εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του παρόντος,»

Το άρθρο 118 του ν.4495/2017 αναφέρει «Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ιζ της παραγράφου 2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς.»

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω, από την στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι εντός της απόστασης των 20 μέτρων από την γραμμή μεταφοράς, η μόνη δυνατότητα υπαγωγής τους είναι εάν υπάρχει σχετική έγκριση από τον Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του ν.4495/2017. Δεν γνωρίζουμε τι ακριβώς έχετε αναφέρει στην σχετική αίτηση που έχετε υποβάλει στον φορέα, αλλά ίσως εάν διευκρινίζατε ότι οι συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές δεν αποτελούν κτίρια (δηλαδή κατασκευές που αποτελούνται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζονται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή ανθρώπων) αλλά εγκαταστάσεις και υποδομές που προορίζονται για την λειτουργία και εξυπηρέτηση της Βιομηχανίας, ίσως να λαμβάνεται θετική απάντηση.

Σε κάθε περίπτωση, από την στιγμή που δεν δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017 οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές, αυτό δεν δημιουργεί αδυναμία υπαγωγής τυχόν άλλων αυθαιρεσιών επί του ακινήτου. Απλά, θα πρέπει να γίνει σχετική αναφορά στην Τεχνική Έκθεση καθώς και αποτύπωσή τους στα υποβληθέντα σχέδια.

2065. Ο ορισμός των Πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81 έχει να κάνει μόνο με την κατάργηση της ποινικής δίωξης και την επιβολή διοικητικών ποινών;

Στην παράγραφο 3 του άρθρου 81, εισάγεται μια βασική καινοτομία, καθώς ορίζεται η έννοια της «πολεοδομικής παράβασης» η οποία αποτελεί ήσσονος σημασίας παράβαση και η οποία τιμωρείται διοικητικώς με την επιβολή διοικητικών προστίμων (παρ. 4 - άρθρο 94), χωρίς η παράβαση αυτών να επισύρει ποινικές κυρώσεις. Σκοπός του νομοθέτη είναι η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων με υποθέσεις ήσσονος σημασίας και η κατηγοριοποίηση των παραβάσεων αυτών, οι οποίες ευρίσκονται στο περιθώριο του σφάλματος κατά την μέτρηση και αυτοψία των παραβάσεων αυτών, ή αφορούν εργασίες και κατασκευές που δεν επιβαρύνουν τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Οι εκκρεμείς ποινικές υποθέσεις και οι ασκηθείσες ποινικές δίωξεις τίθενται στο αρχείο, κατόπιν ενεργειών του ενδιαφερομένου και βεβαίωσης της αρμόδιας αρχής, προς ασφάλεια δικαίου και προς ελάφρυνση του όγκου των δικαστικών υποθέσεων.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.05.2019 αναφέρει για το άρθρο 81:

«1. Στην παρ.1 ορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και τις **πολεοδομικές παραβάσεις**. Με την παρ.1γ εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της **πολεοδομικής παράβασης** η οποία εξειδικεύεται στην παρ.3 του ίδιου άρθρου. **Οι πολεοδομικές παραβάσεις** που εξακολουθούν να είναι αυθαίρετες κατασκευές, αφορούν σε ακίνητα στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και δεν βρίσκονται σε δάσος, αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή κοινόχρηστο χώρο, αλλά λόγω της περιορισμένης επίπτωσής τους στο περιβάλλον, αντιμετωπίζονται ευνοϊκότερα, χωρίς την επιβολή ποινικών κυρώσεων στους ιδιοκτήτες τους και με δυνατότητα διατήρησης υπό προϋποθέσεις σε ορισμένες εξ' αυτών.

...

3. Στην παρ. 3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.

...

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές *natura*, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

4. Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, emπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές δίωξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που emπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.»

2066. Η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/2019 ότι σε κάθε περίπτωση εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του Ν.4495, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις δίνει συγχωροχάρτι σε όμοιες εργασίες / κατασκευές προ 28-7-2011;

Σε συνδυασμό και με την αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 για την παρ. 4 του άρθρου 81 (Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2065), προκύπτει το συμπέρασμα που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2067. Φωταγωγός τετραώροφης πολυκατοικίας ενσωματώθηκε σε κάθε οροφδιαμέρισμα εκ κατασκευής. Η οπή του δώματος επεκτάθηκε καθ' ύψος μέχρι την απόληξη του κλιμακοστασίου και κλείσθηκε περιμετρικά με τζαμαρία χωρίς όμως να επεκταθεί και το δάπεδο. Έτσι ολόκληρος αυτός ο χώρος επικοινωνεί με τον τέταρτο όροφο. Η υπαγωγή μπορεί να γίνει μόνο από τον ιδιοκτήτη του τέταρτου ορόφου και πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;

Από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας, συμπεραίνουμε ότι έχει δημιουργηθεί κάτι σαν «αίθριο». Ελέγξτε εάν για την περίπτωση σας έχουν εφαρμογή οι παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, 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 κοινοκτήτου 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 προβάλει 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.»

Εάν το κλείσιμο του φωταγωγού καθώς και επέκταση στο δάμα έχουν γίνει κατά την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Για την υπαγωγή, απαιτείται επιπλέον των υπολοίπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 και 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.

Επίσης, κατά την γνώμη μας, επειδή η ίδια αυθαίρετη επέκταση (κλείσιμο φωταγωγού) υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, δηλαδή συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει 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. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Επιπλέον θα απαιτηθεί και βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

Τέλος, ο υπολογισμός του προστίμου, για τον χώρο που περιγράφετε στο ερώτημά σας, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2068. Κάτωθεν τμήματος δαπέδου οριζόντιας ιδιοκτησίας υπογείου με χρήση αποθήκης δημιουργήθηκε εκ κατασκευής δεύτερος αποθηκευτικός χώρος που επικοινωνεί μέσω καταπακτής. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να υπαγάγει αυτόν το χώρο;

Δείτε και την παραπάνω Ε/Α 2067. Για την περίπτωση σας, θεωρούμε ότι έχουν εφαρμογή οι παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Από την στιγμή που η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Για την υπαγωγή, απαιτείται επιπλέον των υπολοίπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 και 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. Δεν δύναται όμως ο ιδιοκτήτης 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, καθότι δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2069. Σε οικόπεδο προβλεπόταν να κατασκευασθεί ισόγεια αγροτική αποθήκη εμβαδού 144μ². Μετά την κατασκευή της έγιναν αυθαίρετες προσθήκες εμβαδού 147μ² με χρήση αγροτικής αποθήκης κατ' επέκτασή της, και αυθαίρετη κατοικία στον όροφο εμβαδού 136μ². Οι κατασκευές αυτές έχουν ενταχθεί στον Ν4495/2017, χωρίς να οριστικοποιηθεί. Πρόθεση είναι να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου, και να μεταβιβασθεί το ακίνητο.

A) Πρόκειται να γίνουν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης στο τμήμα του κτίσματος με χρήση κατοικίας, σύμφωνα με την παρ. 7 του αρθ. 102 του Ν4495/17. Αυτές θα πρέπει να ολοκληρωθούν πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης ή μπορούν να εκτελεστούν και μετά την οριστικοποίηση και κατόπιν να ζητηθεί επανακαθορισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω ενεργειακής αναβάθμισης, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ;

Το μέγιστο ποσοστό μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου της περ α' της παρ. 7 (επειδή 136μ²<250μ² με χρήση κατοικίας) αναφέρεται στο μέρος του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στο τμήμα του κτίσματος, που θα γίνει η ενεργειακή αναβάθμιση ή στο σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου της δήλωσης;

B) Επειδή η νέα ιδιοκτήτρια έχει ποσοστό αναπηρίας >80% και θα γίνουν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης της κατοικίας, μπορεί να γίνει μία από τις παρακάτω ενέργειες:

1) Πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση της κατοικίας επειδή μπορεί να εκδοθεί ΠΕΑ για το τμήμα της κατασκευής που έχει χρήση κατοικίας, να γίνει η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου και να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου. Στη συνέχεια η νέα ιδιοκτήτρια να ζητήσει επανακαθορισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, για την μείωσή του λόγω αναπηρίας, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ.

2) Να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου και να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου. Στη συνέχεια η νέα ιδιοκτήτρια να ζητήσει επανακαθορισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, για την μείωσή του λόγω αναπηρίας και ενεργειακής αναβάθμισης, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ.;

A) Η περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας είναι ειδική και δεν περιλαμβάνεται ούτε στο νόμο, ούτε σε κάποια απόφαση αλλά ούτε και σε κάποια Εγκύκλιο.

Λαμβάνοντας υπόψη:

- την παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 και
- τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ-3976/Β/14-11-2017),

η γνώμη μας είναι ότι οι εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης στο τμήμα του κτίσματος με χρήση κατοικίας μπορούν να γίνουν είτε πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης είτε και μετά. Απλά, στην περίπτωση που η δήλωση προωθηθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής, ώστε να μπορέσει να εκδοθεί η βεβαίωση μηχανικού και να μεταβιβασθεί το ακίνητο, θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα «Επιναφοράς δήλωσης σε υπαγωγή» ώστε να μπορέσουν να εισαχθούν τα έξοδα ενεργειακής αναβάθμισης. Το παραπάνω αίτημα υλοποιείται λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 2 - παρ. 2α της ΚΥΑ 27454/2631. Δηλαδή, σε περίπτωση που η μείωση του προστίμου είναι μεγαλύτερη του 20%, σε σχέση με το υπολογισθέν κατά την πρώτη οριστικοποίηση της δήλωσης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή. Για να προωθηθεί η δήλωση σε «Οριστική υπαγωγή» θα πρέπει να έχει διεκπεραιωθεί το αίτημα «Επιναπροώθηση σε Οριστική υπαγωγή μετά από έγκριση επιτροπής». (Δείτε σχετικά το [Εγχειρίδιο](#) καθώς και τις Ε/Α 2053 και 2054).

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την παρ. 3 του άρθρου 6 της ΚΥΑ 27454/2631:

«Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι :

α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων,

εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.»

- Την παρ. 5-α του άρθρου 6 της ΚΥΑ 27454/2631:

«Για την εφαρμογή της παρούσης απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α) Αίτηση του ενδιαφερόμενου στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του, ο αριθμός της βεβαίωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, τα στοιχεία του κτιρίου για το οποίο αιτείται συμψηφισμό, το ποσό του ειδικού προστίμου που έχει υπολογιστεί, το ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης και το ποσό που αιτείται να αφαιρεθεί.»

- Την παρ. 1 του άρθρου 7 της ΚΥΑ 27454/2631:

«Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στα προηγούμενα άρθρα, καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι τα στοιχεία που υποβάλλει έχουν ελεγχθεί για την ορθότητα και την πληρότητά τους και ότι τα παραστατικά που υποβάλλονται αντιστοιχούν στις εργασίες που έχουν δηλωθεί και πραγματοποιηθεί για τις εργασίες προσαρμογής, τη στατική ενίσχυση ή την ενεργειακή αναβάθμιση της ιδιοκτησίας ή του ακινήτου.»

η γνώμη μας είναι ότι η έκπτωση μέχρι και 50% θα πρέπει να εφαρμοστεί στο μέρος του προστίμου που αναλογεί στο τμήμα του κτίσματος που αναβαθμίζεται ενεργειακά, δηλαδή σε αυτό με χρήση κατοικίας και εμβαδού 136 τ.μ. Ο παραπάνω έλεγχος θα πρέπει να γίνει από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό ώστε να μην μεταφερθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ ποσό μείωσης μεγαλύτερο του 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, που αντιστοιχεί για την αυθαίρετη κατοικία.

Β) Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι *«Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.»*

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση λόγω αναπηρίας μετέπειτα.

2070. Όταν έχουμε αυθαίρετα που έχουν ενταχθεί σε παλαιότερους νόμους (720, 1337) τα οποία έχουν φτάσει στην δεύτερη φάση και δεν έχουν πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, απαιτείται να συμπεριληφθούν στην ρύθμιση του 4495; Στην εγκ. 2/19 προβλέπεται πως δεν υπάρχει απαίτηση γι' αυτά που «έχουν δηλωθεί». *«Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με στις νόμους ν. 410/68 ή ν. 720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από στις διατάξεις στις παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4495/2017 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν. 1337/1983 (των παρ. 4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/1983, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν. 1337/1983)».*

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 εξαιρουμένων των αναφερομένων στα εδάφια α, ζ και θ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν.4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση στις δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με στις προγενέστερους νόμους.

Επίσης, στο άρθρο 88 – Περίπτωση 1 – α αναφέρεται ότι *«Οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.»*

Άρα, ναι μεν δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής στις διατάξεις του ν.4495/2017 αλλά δεν θεωρούνται και ως νομίμως υφιστάμενα (εκτός της περίπτωσης των προ του 55). Επομένως, εγείρεται το ερώτημα εάν θα ήταν συμφέρουσα η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και να θεωρηθούν και ως νομίμως υφιστάμενα.

Δείτε σχετικά και τις αντίστοιχες Ε/Α 777, 1028, 1671, 1749 και 1901.

2071. Στην περίπτωση που η αεροφωτογραφία που θα μπορούσε να αποδείξει τον χρόνο κατασκευής της αυθαιρεσίας δεν εμφανίζει την αυθαίρετη κατασκευή λόγω θέσης της (βρίσκεται ανάμεσα σε πολυώροφα κτήρια) ή δεν υπάρχει αεροφωτογραφία του 2011 αλλά του 2009 ή 2010 και ταυτόχρονα δεν είναι δυνατόν να αποδειχθεί με άλλο τρόπο η παλαιότητα της αυθαιρετης κατασκευής, είναι αποδεκτό να χρησιμοποιηθεί ως δικαιολογητικό το εδάφιο του άρθρου 87.1:

"Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004";

Το παραπάνω εδάφιο αφορά μόνο περιπτώσεις αλλαγής χρήσης και για τις οποίες δεν υπάρχει έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφανίζεται το ακίνητο και η χρήση του όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Άρα δεν μπορεί να είναι αποδεκτό το παραπάνω εδάφιο για την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης.

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκαν επιπλέον για την παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 ότι:

«Στην παρ. 1 του άρθρου 87 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαιρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδειάς, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.»

2072. Ν.4178/13 Το αντλητικό κτίσμα της κατηγορίας 3 είναι δυνατόν να βρίσκεται στο υπόγειο κτιρίου (να είναι ένα δωμάτιο εντός του υπογείου) και να έχει είσοδο από το εσωτερικό του υπογείου;

Κατά την γνώμη μας όχι. Θα πρέπει να είναι ανεξάρτητο κτίριο ώστε να μπορέσει να υπαχθεί στην περίπτωση θ της Κατηγορίας 3 του ν.4178/2013.

2073. N.4178/13: Η περίπτωση ιε της κατηγορίας 3 έχει σαν προϋπόθεση τη μη μεταβολή της τελικής στάθμης εδάφους.

α) στάθμη εδάφους εννοείται η στάθμη του διαμορφωμένου ακαλύπτου;

β) έχω κτίριο υπόγειο + ισόγειο με στάθμη δαπέδου υπογείου στο -3,00μ, στάθμη δώματος στο +3,00μ και στάθμη ακαλύπτου στο 0,00μ το οποίο δεν κατασκευάστηκε εκεί που προβλεπόταν από την άδεια αλλά μεταφέρθηκε παρακάτω αυτούσιο σε σύννομη θέση με υποβίβασή του κατά 1μ και ταυτόχρονα ξεμπαζώθηκε. Έτσι προέκυψε κτίριο με ισόγειο και α όροφο με δάπεδο ισογείου στο -4,00μ, δάπεδο δώματος στο +2,00μ και στάθμη ακαλύπτου στο -4,00μ. Μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 3 και να υπολογίσω με αναλυτικό το ξεμπάζωμα και την υποβίβαση κατά 1μ του κτιρίου και με υπέρβαση δόμησης τις αυθαιρεσίες στο υπόγειο που έγινε ισόγειο;

Η παρ. Γ.ιε του άρθρου 9 αναφέρεται στην περίπτωση:

«Αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου 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.»

Η Γ.ιε λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Κατά τη γνώμη μας, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του, η οποία αποτελεί την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η Εγκύκλιος 4/03.12.13 ξεκαθάρισε (στο σημείο 15) ότι η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 ισχύει μόνο όταν ισχύουν αθροιστικά τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή.

Συνεπώς, κατά την γνώμη μας, η περίπτωσή σας δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 του ν.4178/2013. Άρα, θα υπολογίσετε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 248, 306 (ii), 381 (e), 484, 659, 663, 780, 875, 894, 1053, 1135 και **1163**.

2074. N.4178/13 Κτίριο μεταφέρεται από τη θέση Α αδειας στη θέση Β. Οι θέσεις Α και Β δεν αλληλεπικαλύπτονται. Η κάλυψη του νέου κτιρίου είναι έως 2% μεγαλύτερη από της αδειας και οι διαστάσεις έως 5% μεγαλύτερες από αυτές της αδειας. Το κτίριο λαμβάνεται κατηγορία 3. Ωστόσο η άδεια προέβλεπε για το κτίριο 50m² δόμησης και 20m² ημιυπαίθριου και κατασκευάστηκαν 71m² δόμησης (ο ημιυπαίθριος έκλεισε και υπήρξαν μικροαλλαγές στο περίγραμμα). Τα 71-50=21m² αυθαιρεσίας δόμησης υπολογίζονται με πρόστιμο συντελεστού δόμησης.

Θα πρέπει να χρησιμοποιήσω και συντελεστές κάλυψης-ύψους, ή θεωρείται ότι επειδή η αυθαιρεσία βρίσκεται εντός κτιρίου κατηγορίας 3, κάτι τέτοιο δεν απαιτείται;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2073.

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1163, υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου.

Η παράγραφος Γ.ιε της Κατηγορίας 3 λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Κατά τη γνώμη μας, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, η αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών (περίπτωση δ της Κατηγορίας 3), η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 2% (περίπτωση ιστ της Κατηγορίας 3), το κλείσιμο των Η/Χ και οι αλλαγές χρήσης είναι υπερβάσεις που μπορούν να τακτοποιηθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην παράγραφο αυτή. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο **«προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο»**.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον κρίνεται ότι δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. Γ.ιε της Κατηγορίας 3, θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να δηλωθεί και υπέρβαση κάλυψης για το κλείσιμο του Η/Χ. Αρκεί η ΥΔ.

2075. Ν.4495/17 Η ιδιό κατηγορία 3 άρθρου 96 περιλαμβάνει περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Δε διευκρινίζει τι εννοεί τελική στάθμη εδάφους. Υποθέτω ότι εννοεί το δάπεδο της 1^{ης} στάθμης. Τι συμβαίνει όμως όταν όλο το κτίριο πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, εκτός του ότι η τελική στάθμη εδάφους, δηλαδή το δάπεδο 1^{ης} στάθμης έχει υποβιβασθεί; π.χ. έχω ένα κτίριο 6m το οποίο παραμένει 6m, αλλά αντί το δάπεδο 1^{ης} στάθμης να είναι στο 0,00 και το δώμα στο +6,00, το δάπεδο 1^{ης} στάθμης είναι στο -1,00 και το δώμα στο +5,00. Εφαρμόζεται πάλι αυτή η κατηγορία;

Η περίπτωση ιδιό της Κατηγορίας 3 αφορά την «αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιό της Κατηγορίας 3:

«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει και στην παραπάνω Ε/Α 2073, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους, κατά τη γνώμη μας, νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η περίπτωση θθ της Κατηγορίας 3 αφορά «εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο». Στην περίπτωση θθ, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019, υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακάλυπτου χώρου για την προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ. 1ζ του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

Για το παράδειγμα του ερωτήματός σας, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιό της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Για την αλλαγή της στάθμης τους εδάφους, εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2. Στην περιπτώσή σας όμως, έχει εφαρμογή το εδάφιο θθ της Κατηγορίας 3 αφού η μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους είναι 1 μέτρο. Άρα δεν θα υπολογιστεί επιπλέον ειδικό πρόστιμο πέρα αυτού της μετακίνησης.

2076. Σε περίπτωση που έχουμε μετακίνηση κτίσματος εντός πλάγιου ακάλυπτου με καταπάτηση τμήματος αυτού, χωρίς όμως καμία άλλη παράβαση στο κτίσμα, θα χρεωθεί φυσικά η επιφάνεια που παραβιάζει τον πλάγιο ακάλυπτο με τον ανάλογο συντελεστή επιβάρυνσης. Θα χρεώσουμε όμως επιπροσθέτως και συντελεστές για υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, συγκρίνοντας την προαναφερόμενη επιφάνεια καταπάτησης με τα επιτρεπόμενα ή επειδή δεν έχει τροποποιηθεί το περίγραμμα του κτίσματος σύμφωνα με την άδεια, θα θεωρήσουμε σε κάθε περίπτωση συντελεστές υπέρβασης κάλυψης-δόμησης 1 (υπέρβαση κάλυψης&δόμησης 0);

Λογικά αναφέρεστε στην περίπτωση ιδιό της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 έπειτα και από τις διευκρινίσεις που δόθηκαν με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2075). Κατά τη γνώμη μας, στην παραπάνω περίπτωση, θα δηλωθούν τα μέτρα που παραβιάζουν την πλάγια απόσταση στο αντίστοιχο πεδίο για την ΥΔ αλλά θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ και θα επιλεγεί στο πεδίο «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το αντίστοιχο ποσοστό. Θα θεωρήσουμε δηλαδή για την συγκεκριμένη επιφάνεια συντελεστή υπέρβασης δόμησης ίσο με ένα (1) για την περιπτώσή σας (ότι ακριβώς αναφέρετε στο ερώτημά σας).

2077. Σε Αγροτεμάχιο 2580μ² που βρισκόταν εκτός των ορίων οικισμού το 1983 εκδόθηκε οικοδομική άδεια και κατασκευάστηκε αγροτική αποθήκη 144μ². Σήμερα το οικόπεδο εμβαδού 2010μ² βρίσκεται εντός των ορίων του παραπάνω οικισμού ύστερα από απόφαση Νομάρχη.

Το σημερινό περιφραγμένο οικόπεδο δεν ταυτίζεται με το αρχικό έχοντας θέση και μέγεθος διαφορετικό από το αρχικό (με χρησιμότητα, καταλαμβάνοντας τμήμα γειτονικού και παραχωρώντας τμήμα σε άλλο γείτονα).

Το αρχικό περίγραμμα της αποθήκης συμπίπτει κατά 114μ² με το σημερινό περίγραμμα της θέσης της αποθήκης, το οποίο βρίσκεται μεν σε σύννομη θέση αλλά δεν βρίσκονται σε σύννομη θέση οι αυθαίρετες επεκτάσεις κατά πλάτος 100μ², που κατασκευάστηκαν εκ των υστέρων. Επιπλέον έχει κατασκευασθεί και αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος, με χρήση κατοικία 120μ².

1) Θεωρώ ότι επειδή το συνολικό σημερινό περίγραμμα δεν είναι σύννομο θα πρέπει να δηλωθεί και το εμβαδόν των 144μ²-114μ²=30μ² της αρχικής αποθήκης, που δεν συμπίπτει με την αρχική θέση, σαν αυθαίρετη δόμηση μαζί με τις άλλες αυθαίρετες κατασκευές και όχι σαν μετατόπιση του κτίσματος (Κατηγορία 3).

2) Θα δηλωθούν επομένως σαν επί πλέον δόμηση 30μ² της αρχικής αποθήκης + 100μ² της κατά πλάτος επέκτασης + 120μ² της καθ' ύψος επέκτασης =250μ².

3) Θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο για την παραπάνω αυθαίρετη δόμηση λόγω του ότι το είναι μικρότερο και δεν ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια;

Θα παραβλέψουμε το ιδιοκτησιακό σκέλος της ερώτησης και το πως το αγροτεμάχιο απέκτησε την τελική του μορφή σήμερα καθότι ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας. Είναι περισσότερο συμβολαιογραφικό - νομικό το ζήτημα.

1, 2) Εάν το αρχικό κτίριο της αποθήκης (εμβαδού 144 τ.μ.) αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή, ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 (δείτε σχετικά και τις παραπάνω Ε/Α 2075 & 2076).

Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται τα 144 τ.μ. -114 τ.μ. = 30 τ.μ. που δεν καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα του κτιρίου βάση της οικοδομικής άδειας.

Το ίδιο ισχύει και για τα 120 τ.μ. της κατά πλάτος επέκτασης της αποθήκης. Δηλαδή, θα πρέπει να χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Για τα 120 τ.μ. της καθ' ύψος επέκτασης (κατοικία), κατά τη γνώμη μας, δεν θα δηλωθεί ΥΚ αλλά μόνο ΥΔ και όποιος άλλος συντελεστής υπέρβασης απαιτείται.

3) Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) Όταν δε υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.

b) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.

Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

- i. Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.
- ii. Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.
- iii. Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

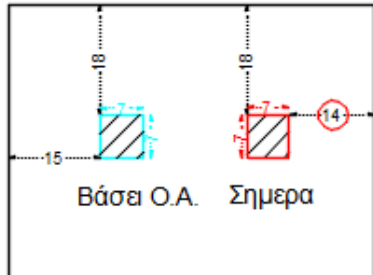
Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Από τα παραπάνω δεν συνάγουμε το συμπέρασμα ότι για την περίπτωσή σας θα πρέπει να επιλέξετε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο εκτός και εάν έχει επέλθει κατάτμηση (κάτι το οποίο βέβαια δεν αναφέρεται στο ερώτημά σας).

2078. Έχοντας υπόψη την Εγκ 2/19 παρακαλώ να επανεξετάσετε τις ΕΡ/ΣΕΙΣ Νο1903, 1980 και λοιπές αντίστοιχες. Επιπρόσθετα σας υποβάλλω το εξής ερώτημα:

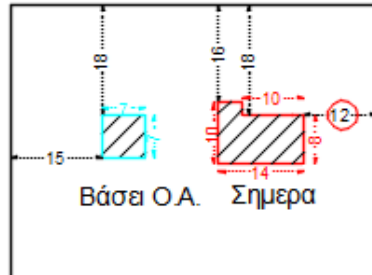
Στο Παράρτημα του Ν.4495/17 λέει ότι επιλέγουμε «ΟΧΙ» στο κελί «οικοδομική άδεια» όταν το κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα όταν το περίγραμμα της σημερινής θέσης δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα βάσει Ο.Α. Δηλαδή μιλάει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

περίπτωση Α
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)



ΣΧΗΜΑ 1

περίπτωση Β
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)

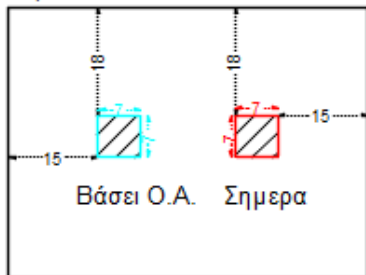


ΣΧΗΜΑ 2

Διαβάζοντας το τελευταίο εδάφιο ...Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια..., προκύπτει ένας πλεονασμός διότι σύμφωνα με τα παραπάνω σχήματα σίγουρα έχουμε νέα θέση η οποία είναι εξ' ολοκλήρου καθ' υπέρβαση της θέσης που προβλέπεται στην Ο.Α. και άρα η κατοικία στο σύνολό της δηλώνεται ως αυθαίρετη με την επιλογή «ΟΧΙ» στο κελί «οικοδομική άδεια»

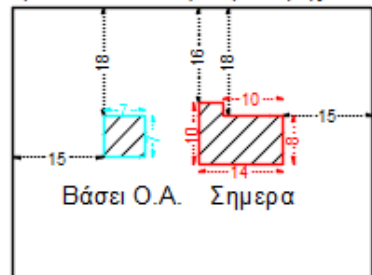
Το άρθρο 96 του Ν.4495/17 (παρ.γ ιδ) αναφέρεται σε μετακινήσεις κτηρίων εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις. Δηλαδή μιλάει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

περίπτωση Α
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόσπιμο=250Ε



ΣΧΗΜΑ 3

περίπτωση Β
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόσπιμο=250Ε+ ...Ε λόγω προσθήκης κατ' επεκταση



ΣΧΗΜΑ 4

περίπτωση Γ
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με σημεία ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόσπιμο=250Ε



ΣΧΗΜΑ 5

περίπτωση Δ
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με σημεία ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόσπιμο=250Ε+ ...Ε λόγω προσθήκης κατ' επεκταση



ΣΧΗΜΑ 6

Η Εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ ανατρέπει όλα τα παραπάνω διότι μιλάει για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις (με κοινό ή μη τύπο αλλά και με παραβίαση ή χωρίς παραβίαση του Δ ή του προκηπίου. Τι τελικά ισχύει??

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια στην περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:

«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Επομένως, είναι δύο εντελώς διαφορετικά ζητήματα τα παραπάνω. Το πρώτο αφορά την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α, δηλαδή αν θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή όχι και το δεύτερο αφορά την δυνατότητα υπαγωγής στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017, η οποία δυνατότητα έχει διευρυνθεί έπειτα από τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομιών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους).

Ας το δούμε και με βάση τα παραδείγματα που παραθέτετε.

Για το Σχήμα 1 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Δύναται, όμως, να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 2 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Για το Σχήμα 3 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση και παρόλο που από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 4 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Για το Σχήμα 5 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση. Επίσης, δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 6 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, παρόλο που το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια, αλλά από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποια σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1845, 1903 (8), 1959, 1980, 2075, 2076 και 2077.

Τέλος, όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 2005, η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο του Παραρτήματος Α που αναφέρει ότι «*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*» αναφέρεται και στις τρεις υποπεριπτώσεις (τρεις τελείες) της περίπτωσης γ και όχι μόνο στην τελευταία.

2079. Γήπεδο εκτός σχεδίου - εντός ζώνης, αποτυπώθηκε λάθος στο τοπογραφικό της αδείας σαν ορθογώνιο ενώ στην πραγματικότητα η μία πλάγια πλευρά του είναι λοξή έχει δηλαδή σχήμα τραπεζίου. Σαν αποτέλεσμα οικοδομή που στο τοπογραφικό δειχνόταν παράλληλα και σε απόσταση 5m από την πλάγια πλευρά και κατασκευάστηκε ομοίως (παράλληλα και σε απόσταση 5m από την πλάγια πλευρά) δεν συμπίπτει χωροθετικά με την κατασκευασθείσα. Μπορώ να το υπαγάωω σαν αλλαγή θέσης; (Κατηγορία 3)

Αρχικά ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή για την περίπτωση σας η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, όπου αναφέρει ότι:

«Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση αδείας.»

Εάν, η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι έως $\pm 10\%$ δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια.

Εάν είναι μεγαλύτερη αλλά το πραγματικό γήπεδο δύναται να φέρει (πολεοδομικά) το κτίριο, τότε κατά τη γνώμη μας, η βέλτιστη επιλογή είναι να προβείτε σε νομιμοποίηση λόγω αλλαγής του σχήματος του γηπέδου. Εναλλακτικά, θα μπορούσατε, εφόσον δύναται, να υπαχθείτε στην περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 (σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να αναρτηθεί και το νέο τοπογραφικό διάγραμμα). Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2075, 2076, 2077 και 2078.

Εάν είναι μεγαλύτερη αλλά το πραγματικό γήπεδο δεν δύναται να φέρει (πολεοδομικά) το κτίριο, τότε θα πρέπει να προβείτε σε τακτοποίηση. Άρα, θα υπολογίσετε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια η οποία από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα (δείτε σχετικά και την Ε/Α 2001 για τον τρόπο αντιμετώπισης).