

2143. Σε συνέχεια της ερώτησης μου (απαντήθηκε αρ. 2119 και σας ευχαριστώ), θα ήθελα να υποβάλλω ακόμη διευκρινιστικά και τις παρακάτω ερωτήσεις.

1) Όσον αφορά την αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία. Εκτός των λουτρών που δεν έχουν τροποποιηθεί, μπορούν να αφαιρεθούν οι επιφάνειες και τον δύο αποθηκών και του εσωτερικού διαδρόμου που υπάρχουν όπως ήταν στην άδεια;

2) Επίσης όσον αφορά την υπέρβαση συντελεστή δόμησης θα υπολογισθούν στον αριθμητή το τμήμα του ορόφου που άλλαξε χρήση, δηλ (εκτός εξωτερικών τοίχων, των λουτρών, αποθηκών και διαδρόμου);

3) Όσον αφορά την κατηγορία 4 ή 5 για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης, θα υπολογίσω σαν αυθαίρετα όλη την κατοικία 153,00 μ² ή την διαφορά αφαιρώντας τα 47,00 που υπολογίζω με αναλυτικό, και τους εξωτερικούς νόμιμους τοίχους, λουτρά, αποθήκες και διάδρομο, οπότε το ποσοστό υπέρβασης θα είναι <40% και εντάσσεται στην κατηγορία 4;

1) Η Εγκύκλιος 4/03-12-2013 στο εδάφιο 38 αναφέρει ότι:

«Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση του διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.»

Άρα οι επιφάνειες των δύο αποθηκών δεν δύναται να αφαιρεθούν. Ο εσωτερικός διάδρομος μπορεί να αφαιρεθεί μόνο εάν εξυπηρετεί κάποιο κλιμακοστάσιο.

2) Κατά τη γνώμη μας ναι (όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1689 και 1708).

3) Θα υπολογίσετε το ποσοστό με βάση την διαφορά αφαιρώντας τα 47,00 τ.μ. που υπολογίζονται με αναλυτικό, τους εξωτερικούς νόμιμους τοίχους και τα λουτρά.

2144. Έχει ένας ιδιοκτήτης συνολική έκταση 9000μ² εκτός σχεδίου. Στο αγροτεμάχιο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1990 (χωρίς χαρτί δασαρχείου) που αφορά ανέγερση ισόγειας κατοικίας. Σήμερα έχει κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας χώρος κύριας χρήσης 15 τ.μ., ένας ημιυπαίθριος χώρος στο τμήμα 7000μ² που είναι ΑΑ (αγροτική έκταση) και μια ισόγεια αποθήκη στατικά ανεξάρτητη από την κατοικία εμβαδού 5 τ.μ. η οποία είναι εντός του τμήματος του αγροτικού κατά 2 μ² και τα υπόλοιπα 3μ² σε έκταση ΔΑ (πρώην δάσος τώρα αγρός-ελαιώνας).

Στην περιοχή έχουν αναρτηθεί δασικοί χάρτες και τμήμα του αγροτεμαχίου έχει χαρακτηριστεί ΔΑ (πρώην δασική έκταση τώρα αγρός) στο οποίο έχει κατασκευασθεί τμήμα της αποθήκης, ενώ η κατοικία έχει κατασκευασθεί εντός του τμήματος ΑΑ (αγροτική έκταση). Η διαδικασία ενστάσεων έληξε και δεν υποβλήθηκε ένσταση από άγνοια.

Το ερώτημα είναι

1. μπορεί να προχωρήσει η τακτοποίηση της αποθήκης σύμφωνα με το Ν. 4495/17; μιας και η αποθήκη είναι κατά μέρος εντός ΔΑ έκτασης.

2. οι παραβάσεις στην κατοικία μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4495/17, εφόσον έχουν κατασκευασθεί προ της 28-07-2011; μιας και μέρος του αγροτεμαχίου είναι χαρακτηρισμένο ΔΑ?

3. Πως θα γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης?

Σύμφωνα με το άρθρο 89 (απαγόρευση υπαγωγής) και συγκεκριμένα την περίπτωση της παρ. 2-στ απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

1) Επομένως, η αποθήκη δεν δύναται να τακτοποιηθεί εφόσον τμήμα της είναι εντός δασικής έκτασης σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη.

2) Οι παραβάσεις της κατοικίας, εφόσον βρίσκονται σε έκταση μη δασική σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη και είναι προ 28-7-2011, δύναται να τακτοποιηθούν.

3) Επειδή, δεν είμαστε γνώστες της δασικής νομοθεσίας και των μεταβιβάσεων ακινήτων που τμήμα τους έχει χαρακτηριστεί ως δασικό, θα σας συμβουλευάμε να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου και ενός έμπειρου τοπογράφου. Σε κάθε περίπτωση όμως, θεωρούμε ότι θα πρέπει πρώτα η αυθαίρετη αποθήκη να κατεδαφιστεί, τουλάχιστον το τμήμα της που είναι εντός δασικής έκτασης, και έπειτα να γίνει η όποια μεταβίβαση.

2145. Κληρονόμος αποδέχθηκε με σχετική συμβολαιογραφική πράξη ακίνητο που είχε υπαχθεί στο Ν.4495/17 με αποπληρωμή του προστίμου σε δόσεις.

Εφόσον ο κληρονόμος πληροί κάποιο από τα κριτήρια του άρθρου 103 και δικαιούται να καταβάλλει ποσοστό του προστίμου, το οποίο καλύπτεται από τις ήδη εξοφληθείσες δόσεις, απαλλάσσεται από την αποπληρωμή του υπολοίπου προστίμου εφόσον υποβάλλει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά;

Με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 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 τώρα επειδή ο κληρονόμος πληροί κάποιο από τα κριτήρια του άρθρου 103.

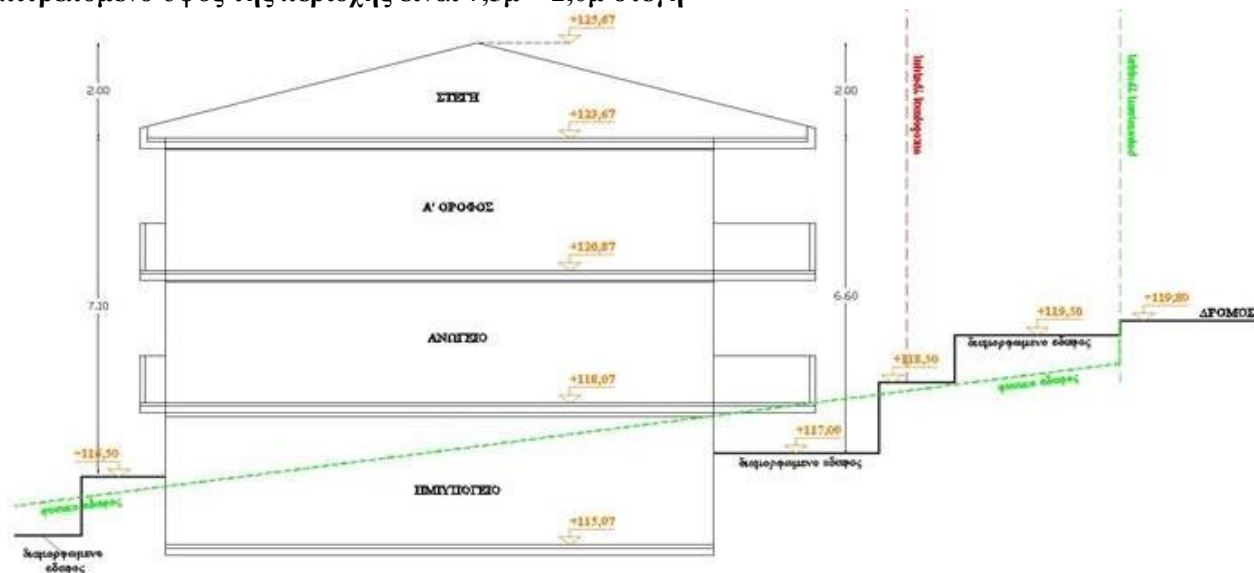
2146. Τμήμα μονοκατοικίας ανεγέρθηκε προ 9-11-1955 και το υπόλοιπο προ 9-6-1975 (υφίστανται προς απόδειξη σχετικές αεροφωτογραφίες). Μπορεί να υπαχθεί όλη η μονοκατοικία στην κατ. 1 του άρθρου 96 αφού δεν υπάρχει διαφοροποίηση του προστίμου και προς διασφάλιση των ιδιοκτητών;

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή όλου του κτιρίου ως Κατηγορία 1 παρόλο που τμήμα της μονοκατοικίας έχει ανεγερθεί προ του 55. Έτσι και αλλιώς και η Κατηγορία 1 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και σύμφωνα με την παρ. 1-δ του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. θεωρείται το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο.

2147. Σε εντός σχεδίου οικοπέδο εκδόθηκε μια οικοδομική άδεια το 2005 για την ανέγερση ενός συγκροτήματος επτά διώροφων οικοδομών με υπόγειο και στέγη (εργολάβος εταιρία ανέλαβε την ανέγερση και την πώληση τμηματικά).

Η δική μας ιδιοκτησία βρίσκεται στην οικοδομή Α όπου βάσει οικοδομικής άδειας προβλεπόταν 3 επίπεδα και στέγη (ημιυπόγειο, ανώγειο, Α' όροφος & στέγη) – όπου προσμέτρησε στη δόμηση το ανώγειο και ο Α' όροφος. Βάσει συμβολαίου αγοράζουμε α) τον Α' όροφο της οικοδομής Α με ποσοστό 20% επί του οικοπέδου και β) ποσοστό 10% για την μελλοντική καθ' ύψος επέκταση στην Α' οικοδομή.

Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5μ + 2,0μ στέγη



Εικόνα 1 : Σκαρίφημα Σχηματικής Τομής Οικοδομικής Άδειας

ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΘΗΚΕ :

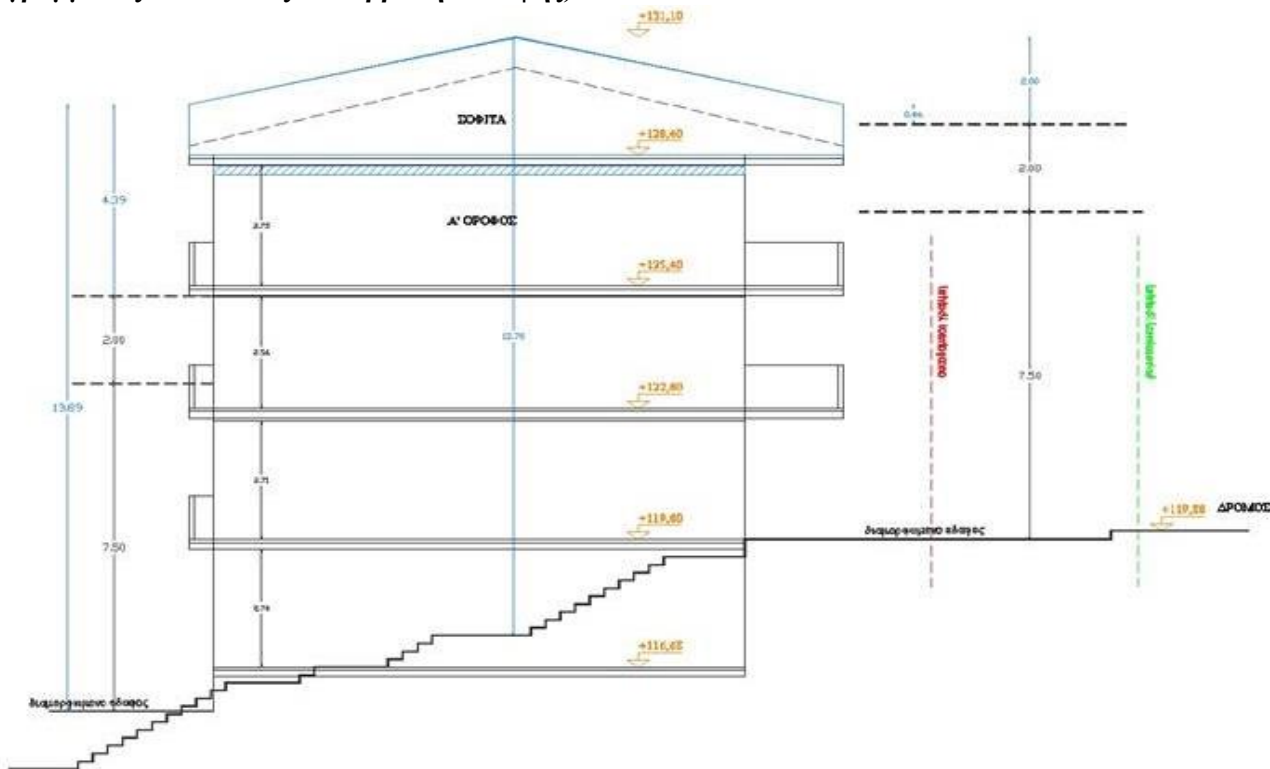
Α. Η οικοδομή Α έχει 4 επίπεδα & σοφίτα (ένα επιπλέον επίπεδο) (όπου σύμφωνα με το τελικό διαμορφωμένο έδαφος από την πρόσοψη της οικοδομής είναι 3 επίπεδα εξ' ολοκλήρου εκτός εδάφους & σοφίτα και από την πίσω όψη είναι 4 επίπεδα εξ' ολοκλήρου εκτός εδάφους & σοφίτα)

Σημείωση : Στον τίτλο ιδιοκτησίας μας αναφέρει ότι είναι ο τελευταίος όροφος πάνω από το ανώγειο, εμφανίζεται στην κάτωψη ορόφου κτιρίου Α

Β. Το καθαρό ύψος του διαμερίσματος Α ορόφου αντί του 2,55μ που προβλεπόταν στην άδεια κατασκευάστηκε 2,75μ.

Γ. Κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι

Δ. Το ύψος της σοφίτας στον κορμιά είναι 2,70μ και στα άκρα είναι 1,10μ (τμήμα της οποίας είναι εκτός περιγράμματος οικ. Άδειας – υπέρβαση κάλυψης).



Εικόνα 2 : Σκαρίφημα Σχηματικής Τομής Υφιστάμενης Κατάστασης

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Από τα παραπάνω αντιλαμβανόμαστε ότι έχει θεμελιωθεί ψηλότερα όλη η οικοδομή και προστέθηκε επιπλέον ένας όροφος από κάτω. Η ιδιοκτησία μας (Α όροφος και σοφίτα) βρίσκεται πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Α. Η διαφορετική θεμελίωση και η προσθήκη ενός ορόφου από κάτω με ποιο τρόπο επηρεάζει την ιδιοκτησία μου.

Β. Η υπέρβαση ύψους 0,20μ εσωτερικά του διαμερίσματος θα υπολογισθεί α) βάσει αναλυτικού, β) όλη η επιφάνεια του διαμερίσματος με υπέρβαση ύψους (0,20μ) ή γ) όλη η επιφάνεια του διαμερίσματος με υπέρβαση ύψους για τα (2,75μ).

Γ. Το διαμέρισμα του Α ορόφου θα πρέπει να χρεωθεί και με υπέρβαση δόμησης λόγω διαφορετικής θεμελίωσης;

Το πρώτο πράγμα κατά τη γνώμη μας που θα πρέπει να διερευνηθεί είναι εάν η σύσταση έχει γίνει με βάση τα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή με βάση την πραγματική κατάσταση. Από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας, συμπεραίνουμε ότι μάλλον έχει γίνει με βάση τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και επομένως, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να γίνει διόρθωση της. Καλό είναι να συζητηθεί το θέμα και με έναν συμβολαιογράφο.

Η αρχική άδεια προέβλεπε υπόγειο, ανώγειο, Α όροφο και στέγη (3 επίπεδα). Στην πράξη κατασκευάστηκαν 4 επίπεδα και σοφίτα όπου στην πίσω όψη είναι και τα 4 εξ ολοκλήρου εκτός εδάφους. Άρα έχουμε Ισόγειο (με τμήμα υπογείου), Α όροφο, Β όροφο, Γ όροφο & Σοφίτα. Η όλη οικοδομή έχει θεμελιωθεί επίσης σε υψηλότερη στάθμη.

Το να ισχυριστούμε ότι έχει προστεθεί ένας όροφος από κάτω έχει βάση μόνο όταν αφορά υπόγειες στάθμες. Στην προκειμένη περίπτωση έχουμε προσθήκη καθ' ύψος ορόφου. Άρα, όλος ο τελευταίος όροφος και η σοφίτα θεωρούνται τελείως αυθαίρετοι. Επίσης, επειδή βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, θα χρεωθούν και με Υπέρβαση Ύψους.

Τέλος, η σοφίτα έτσι πως έχει κατασκευαστεί δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050).

2148. Έχω περίπτωση τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής σε κτίριο το οποίο είχε αρχικά αδειοδοτηθεί για να κτίσει 100 τ.μ. Ο ιδιοκτήτης όμως πέρα των 100 τ.μ. δημιούργησε άλλα 20 τ.μ. ενώ παράλληλα με τη τοποθέτηση μέρους του κτιρίου εντός της ελάχιστης απόστασης Δ από τα όρια κατέστησε και άλλα 20 τ.μ. αυθαίρετα, ως μη τοποθετημένα εκεί που πρέπει. Άρα έχουμε 20 τ.μ. από τα αδειοδοτημένα 100 τ.μ. εντός Δ και δημιουργία άλλων 20 τ.μ. κύριων χώρων. Συνολικά το κτίριο τώρα είναι 120 τ.μ. Η ερώτησή μου είναι μπορώ ή όχι να απαλλαγώ από την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας (ΜΣΕ) σύμφωνα με τη σχετική παράγραφο περί απαλλαγής εκπόνησης ΜΣΕ η οποία αναφέρει: ι) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ., => τότε δεν απαιτείται ΜΣΕ. Δηλαδή θα θεωρήσω και τα 40 τ.μ. ως > 25 τ.μ. και άρα θα κάνω ΜΣΕ ή θα συγκρίνω τα 25 τ.μ. με τα έξτρα δημιουργηθέντα 20 τ.μ. του κτιρίου.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα (αγνοώντας τη μετακίνηση του κτιρίου σε μη σύννομη θέση), τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ι του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507-11.5.2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και επομένως να μην απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

2149. Σε οριοθετημένο οικισμό έχει ανεγερθεί ισόγεια κατοικία με υπόγειο βάσει της οικοδομικής άδειας. Στην πράξη έχει ξεμπαζωθεί το υπόγειο και έχει προστεθεί επιπλέον όροφος. Στην παρούσα φάση στην οικοδομή υπάρχουν δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η μια οριζόντια ιδιοκτησία αφορά στο ισόγειο (ιδιοκτησία Α) και η άλλη στο υπόγειο. (ιδιοκτησία Β). Η Αυθαιρεσία της προσθήκης ορόφου αφορά την μια οριζόντια ιδιοκτησία (ιδιοκτησία Α) και έχει τακτοποιηθεί με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Το ερώτημα είναι αν μπορώ να νομιμοποιήσω την αυθαιρεσία της οριζόντιας ιδιοκτησίας Β που αφορά σε ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης σε κατοικία ενώ στο μείζον κτίριο υπάρχουν αυθαιρεσίες που δεν νομιμοποιούνται (πχ. προσθήκη 3 ορόφου σε οικισμό)

Από την περιγραφή στο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι προφανώς και δεν δύναται να γίνει νομιμοποίηση μόνο της οριζόντιας ιδιοκτησίας Β (ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης από υπόγειο βοηθητική σε κατοικία).

2150. Σε πολυκατοικία με ΟΑ του 2005 έχει συντελεστή μετατόπιση του κλιμακοστασίου εντός της οικίας της πελάτισσας μου. Επίσης όμορο διαμέρισμα έχει μετατόπιση του κοινού τους τοίχου και αυτό εντός της οικίας της πελάτισσας μου. Η ερώτηση είναι αν στην περίπτωση, αυτήν, για την τακτοποίηση χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών (51%) ή μας καλύπτει η τροποποίηση του αρ. 98 του 4495 δηλαδή" ; «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.»

Για την μετατόπιση του κλιμακοστασίου εντός της οικίας έχουν εφαρμογή τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 8 του άρθρου 98 τα οποία αναφέρουν ότι:

«Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Για την μετατόπιση του τοίχου του όμορου διαμερίσματος εις βάρος της ιδιοκτησίας που ελέγχετε, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση ιδιοκτητών του όμορου διαμερίσματος. Εκτός και εάν η σύσταση έχει γίνει με βάση την πραγματική κατάσταση. Διαφορετικά, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να γίνει και τροποποίηση της σύστασης ώστε να περιγραφεί το διαμέρισμα με βάση την πραγματική του κατάσταση.

2151. Θέλω να κάνω υπαγωγή για αυθαίρετες κατασκευές σε ένα ακίνητο (μία μερίδα, ένας ιδιοκτήτης) του οποίου τμήμα του βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως (Ρόδου) και το υπόλοιπο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης 500μ από το σχέδιο. Το τμήμα του εντός σχεδίου είναι πλήρως ρυμοτομούμενο ως ΚΧ χρόνια τώρα, χωρίς όμως να έχει γίνει η πράξη απαλλοτρίωσης. Άδεια είχε εκδοθεί για το εκτός σχεδίου τμήμα από το 1983, με τοπογραφικό όπου απεικονίζονται ολόκληρο το οικοπέδο με τους όρους δόμησης και τα τετραγωνικά του εντός ζώνης τμήματος. Στο ρυμοτομούμενο τμήμα υπάρχουν πρόχειρες κατασκευές από ευτελή υλικά μιας επιχείρησης η οποία είναι ενεργή. Στο εντός ζώνης υπάρχουν επίσης αυθαίρετες κατασκευές που ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να ρυθμίσει. Το ερώτημα είναι πως θα κάνω την δήλωση υπαγωγής όταν στο σύστημα έχω δυο επιλογές: εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου. Γίνεται να κάνω δύο δηλώσεις για κάθε τμήμα ξεχωριστά ενώ το οικοπέδο είναι ένα; Επίσης τις πρόχειρες κατασκευές με ευτελή υλικά στο ρυμοτομούμενο μπορώ να τις δηλώσω με αναλυτικό;

Στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και συγκεκριμένα στο άρθρο 100 διευκρινίστηκε ότι:

«Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.»

Επίσης, διευκρινίστηκε ότι:

«Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρέσιες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαίρετων κατασκευών.»

Στην περίπτωσή σας, κατά τη γνώμη μας, θα γίνει μια δήλωση και θα επιλεγεί ότι είναι εκτός σχεδίου. Οι όροι δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου και της κατηγορίας θα είναι αυτοί που ισχύουν για το εντός ζώνης.

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

1. Τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ τη μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. Την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται για την περίπτωσή σας οι παραπάνω δύο προϋποθέσεις, δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Σχετικά με τις πρόχειρες κατασκευές, ελέγξτε εάν εμπίπτετε στην περίπτωση ιζιζ της Κατηγορίας 3 η οποία αναφέρει: *«πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάυλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνική κτίρια με νόμιμη άδεια»*

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

«το παρόν εδάφιο, σε ότι αφορά στην προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου, εφαρμόζεται (κατ' αντιστοιχία με την περίπτωση ιγν) πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων και σε επαγγελματικές και αγροτικές αποθήκες.»

Διαφορετικά, δεν δύναται να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό αλλά με βάση τις γενικές διατάξεις.