

2244. Διαμέρισμα που κατασκευάστηκε το έτος 1988 αποτελούνταν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, από τους χώρους κύριας χρήσης του διαμερίσματος επιφάνειας 53,86μ² και από ημιυπαίθριους χώρους επιφάνειας 35,76μ². Το έτος 1990 έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των παραπάνω ημιυπαίθριων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης του διαμερίσματος. Στην οικοδομή υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η υπέρβαση δόμησης για την παραπάνω αυθαίρετη αλλαγή χρήση είναι: $(35,76/53,86)*100=66,39 < 80\%$ της νόμιμης δόμησης του διαμερίσματος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.

Επειδή θεωρώ ότι υπάρχει μερική ασάφεια στο άρθρο 96 περίπτωση δ και επειδή έχουν δοθεί διάφορες ανεπίσημες ερμηνείες σας παρακαλώ να με απαντήσετε στα εξής ερωτήματα:

1. Η παραπάνω αυθαίρετη αλλαγή χρήση των ημιυπαίθριων χώρων ανήκει στην κατηγορία αυθαιρέτων 4 ή 5;
2. Εάν ανήκει στην κατηγορία αυθαιρέτων 4, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης μικρότερη του 50% της νόμιμης δόμησης ή μεγαλύτερη του 50%;

Η περίπτωση δδ της Κατηγορίας 4 αναφέρεται σε:

«αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.»

Όπως, έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1744, η γνώμη μας είναι ότι αναφέρεται σε ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλείσει για κτίσματα που βρίσκονται εκτός σχεδίου.

Ο έλεγχος του 80% γίνεται στην περίπτωση 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.

Επομένως, η περίπτωσή σας, είτε πρόκειται για εντός σχεδίου είτε για εκτός, από την στιγμή που η υπέρβαση δόμησης είναι 66,39%, ανήκει στην Κατηγορία 5.

2245. Σε υφιστάμενη προ 55 διώροφη κατοικία (εντός σχεδίου) έγινε πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος. Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη που έγινε το έτος 1988 τμήμα της ανωτέρω κατοικίας ανέπιπτε εντός του προκηπίου το οποίο και φυσικά δεν αποτέλεσε εμπόδιο στην ανωτέρω διοικητική πράξη της πιστοποίησης, καθότι προγενέστερα της πολεοδομικής μελέτης ο οικισμός αντιμετωπιζόταν ως οικισμός προ 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Κατ' επέκταση της ανωτέρω κατοικίας έγινε το έτος 1970 προσθήκη διωρόφου τμήματος αποκτώντας ενιαία λειτουργικότητα με το παλιό τμήμα. Το παραπάνω τμήμα δηλώνεται στο Ν.4495/17 ως κατηγορία 1 και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης. Επιπρόσθετα το έτος 2010 έγιναν οι εξής εργασίες εντός της επιφάνειας κάλυψης της κατοικίας (προ 55 και προ 75):

A. κατασκευή υποστυλωμάτων στο εσωτερικό μέρος αυτής, δημιουργία νέου μεσοπατώματος και πλάκας οροφής στον α' όροφο, μικρή υπερύψωση, επισκευή-ανακατασκευή της υπάρχουσας στέγης και καθαίρεση των παλαιών τμημάτων (ξύλινο μεσοπάτωμα και ταβάνι).

B. με την επισκευή-ανακατασκευή-υπερύψωση της στέγης δημιουργήθηκε και ένα προσβάσιμο τμήμα, το οποίο έχει πρόσβαση από εξωτερική σκάλα και το οποίο δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω:

1. Οι προαναφερόμενες εργασίες (A) μπορούν να δηλωθούν ως λοιπές παραβάσεις;
2. Απαιτείται για αυτές τις εργασίες (A) μελέτη στατικής επάρκειας;
3. Δεδομένου ότι οι παραπάνω εργασίες (A) εμπίπτουν εν μέρει στο προκήπιο, μπορούν αυτές να δηλωθούν στην κατηγορία 4 και να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης ή υποχρεωτικά κατατάσσονται στην κατηγορία 5; Να σημειωθεί ότι στην περίπτωση που κατατάσσονται στην κατηγορία 5 δημιουργείται η εξής ανακολουθία: Οι προσθήκες που έγιναν το έτος 1970 εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, αλλά οι εργασίες που έγιναν μεταγενέστερα εντός του χώρου αυτών (λοιπές παραβάσεις) δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης.
4. Ομοίως η δημιουργία του προσβάσιμου τμήματος της στέγης (υπέρβαση δόμησης), η οποία εμπίπτει εν μέρει στο προκήπιο, μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία 4;

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (568, 718, 729, 771, 850, 925, 1597, 1779 και 1871) γεννάτε το ερώτημα αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Υπάρχει η άποψη, με την οποία συμφωνούμε, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση του χαρακτηρισμού του ως προ του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

1. Εκτός από την κατασκευή του νέου μεσοπατώματος που θα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ, οι άλλες αυθαίρετες εργασίες μπορούν να δηλωθούν ως λοιπές παραβάσεις.

2. Από την στιγμή που έχουν κατασκευαστεί μετά την 1/1/1983 απαιτείται στατικός έλεγχος των παραβάσεων με βάση την παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και των όσων αναφέρει η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Απόφαση.

3. Ότι δηλώνεται με ΥΔ θα πρέπει να ενταχθεί στην Κατηγορία 5 εφόσον είναι εντός προκηπίου. Για ότι δηλώνεται με αναλυτικό, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 για το άρθρο 9, δηλώνεται ως:

Κατηγορία 1 για παλαιότητα προ 1975,

Κατηγορία 2 για παλαιότητα προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 389 και 449.

4. Το τμήμα εντός προκηπίου θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5.

2246. Σε οικόπεδο 550,00μ², έχουν εκδοθεί δυο οικοδομικές άδειες, ενός ισογείου (κατοικίας) με υπόγειο, το 1977 και προσθήκης κατ' επέκταση ισογείου (κατοικίας), χωρίς υπόγειο, με βεράντα επί υποστυλωμάτων, το 1985.

Οι οικ. άδειες εκδόθηκαν σαν οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923, σύμφωνα με το θεωρημένο σκαρίφημα του οικισμού της Πολεοδομίας.

Στην περιοχή εγκρίθηκε Σ.Χ.Ο.Α.Π. τον 12ο/2013, και για τον οικισμό που βρισκόταν το οικόπεδο αναφέρει, "προτεινόμενα όρια οικισμού", δηλ. δεν τον χαρακτηρίζει οικισμό, διότι θεωρεί ότι, δεν υφίστατο οικισμός προ του 1923!!!.

Έτσι το οικόπεδο σήμερα θεωρείται εκτός οικισμού, μέχρι να εγκριθούν τα προτεινόμενα όρια οικισμού του Σ.Χ.Ο.Α.Π.!!!

Και τα δυο τμήματα της κατοικίας στην πλευρά του δρόμου έχουν υπερύψωση από το έδαφος 1,10μ ενώ στον ακάλυπτο 1,70μ το πρώτο και 2,30μ το δεύτερο, λόγω κλίσεως του εδάφους.

1) Οι παραβάσεις στο αρχικό κτίριο (οικοδομική άδεια 1977) είναι:

1α) Μετατόπιση κτιρίου (σε νόμιμη θέση)

1β) Αλλαγή θέσεως και διαστ. ανοιγμάτων

1γ) Διαστάσεις εξωστών (αύξηση πλάτους 10%)

1δ) Διαμόρφωση ακαλύπτου στη μια πλευρά με εκχωμάτωση -0,60μ (Από 1,70μ έγινε 2,30μ)

1ε) Αλλαγή χρήσεως υπογείου σε κύρια χρήση (υπνοδωμάτιο, κουζίνα), χωρίς αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου αλλαγής, μόνο με την δήλωση του ιδιοκτήτη, για προ του 1983.

Καθαρή επιφ. (δαπέδου) υπογείου: 3,30*8,10=26,73μ²

1στ) Δεν έχει κατασκευαστεί η ξύλινη κεραμοσκεπής στέγη, πάνω στην πλάκα οροφής, που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.

2) Οι παραβάσεις στη προσθήκη (οικοδομική άδεια 1985) είναι:

2α) Μετατόπιση κτιρίου

2β) Αλλαγή θέσεως και διαστ. ανοιγμάτων

2γ) Αλλαγή διαστ. και επιφαν έως 5%.

2δ) Δημιουργία υπογείου βοηθητικού χώρου (αποθήκη) στο νόμιμο περίγραμμα του.

2ε) Δημιουργία τουαλέτας κάτω από την βεράντα με τα υποστυλώματα (στο περίγραμμα που οριοθετούν τα υποστυλώματα) επιφ. 6,80μ², καθαρού ύψους 2,20.

2στ) Ανοικτή δεξαμενή στον ακάλυπτο.

2ζ) Αποθήκη, τουαλέτα και φούρνος στον ακάλυπτο συν. επιφ. 9,45μ² και ύψους 2,20μ.

2η) Δεν έχει κατασκευαστή η ξύλινη κεραμοσκεπής στέγη, πάνω στην πλάκα οροφής, που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.

3) Αυθαίρετη προσθήκη κυρίου χώρου στον ακάλυπτο, επιφαν. 35,00μ², σε συνέχεια του κύριου χώρου του υπογείου του αρχικού κτιρίου, με χρόνο κατασκευής 2007.

Κατ' αρχάς, θα θεωρήσω το οικοπέδο εντός οικισμού, δεδομένου ότι, οι οικοδ. άδειες και οι αυθαιρεσίες έγιναν, ενώ το οικοπέδο βρισκόταν εντός εγκεκριμένου σχεδίου οικισμού προ του 1923, η εκτός οικισμού (λόγω ΣΧΟΑΠ);

1) Όλες οι παραβάσεις (1α-1ε), στο παλιό κτίριο, θα δηλωθούν σε ένα φύλλο, σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2" δεδομένου ότι υφίστανται πριν την 1/1/1983, η οι (1α-1δ) σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3" και η 1ε) "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2" με Υ.Δ.;

Την μη κατασκευαστή η ξύλινης στέγης πάνω στην πλάκα οροφής, πως θα την αντιμετωπίσω;

2) Οι παραβάσεις στη προσθήκη (2α-2γ) και (2στ -2ζ) σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3" και (2δ -2ε) με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Την μη κατασκευαστή η ξύλινης στέγης πάνω στην πλάκα οροφής, πως θα την αντιμετωπίσω;

3) Τα 35,00μ² της προσθήκης θα συγκριθούν με τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής (όροι δόμησης εντός οικισμού), για την Κατηγορία, αφού συνυπολογιστούν (μόνο στη δόμηση) οι επιφάνειες του υπόγειου κύριου χώρου 26,73μ² 1ε) και της τουαλέτας 6,80μ² 2ε)

Για τους συντελεστές του προστίμου, πιστεύω, ότι οι παραπάνω επιφάνειες, πρέπει να συγκριθούν με τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, σαν εντός οικισμού, δεδομένου ότι, μέχρι τον 12ο/2013 θεωρείτο οικισμός, αλλά και το ΣΧΟΑΠ, προτείνει τα όρια του οικισμού μέσα στον οποίο ευρίσκεται το οικοπέδο.

Σε αντίθετη περίπτωση θα συγκριθούν με τα μεγέθη σαν εκτός οικισμού; Δηλ. $K=10\%$ και $\sigma.\delta=0,20$, δηλ κάλυψη $0,10*550=55,00\mu^2$ και δόμηση $0,20*550=110,00\mu^2$;

Από την στιγμή που σήμερα θεωρείται ότι είναι εκτός οικισμού, θα θεωρήσετε και εσείς το ίδιο για την δήλωση.

1) Εφόσον, οι παραβάσεις 1α, 1β, 1γ και 1δ πληρούν τα όσα αναφέρονται στις περιπτώσεις ιδιδ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078), δδ, γγ και θθ αντίστοιχα της Κατηγορίας 3, τότε θα δηλωθούν σε ένα φύλλο μαζί και θα περιγραφούν στην Τεχνική Έκθεση.

Για την παράβαση 1ε δεν μπορεί να γίνει χρήση της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη ως αποδεικτικού στοιχείου. Εφαρμογή έχουν τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017. Για την περίπτωση σας, έχει εφαρμογή η παρ. 1 γ του άρθρου 87 «ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου». Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε ότι «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.»

Η μη κατασκευή της ξύλινης στέγης δεν αποτελεί παράβαση.

2. Εφόσον, οι παραβάσεις 2α, 2β, 2γ και 2ζ (μόνο για την αποθήκη) πληρούν τα όσα αναφέρονται στις περιπτώσεις ιδιδ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078), δδ, ιιε και ιιβ αντίστοιχα της Κατηγορίας 3, τότε θα δηλωθούν σε ένα φύλλο μαζί και θα περιγραφούν στην Τεχνική Έκθεση.

Το πρόστιμο για την τουαλέτα θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται. Το πρόστιμο για τον φούρνο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, όπως και για την ανοικτή δεξαμενή (2στ).

Οι παραβάσεις 2δ και 2ε, εφόσον μπορεί να αποδειχθεί η παλαιότητά τους προ την 31/12/1982, θα δηλωθούν ως Κατηγορία 2 και ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει όχι με αναλυτικό αλλά με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται.

Η μη κατασκευή της ξύλινης στέγης δεν αποτελεί παράβαση.

3. Η σύγκριση θα γίνει με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Αυτό ισχύει και για του συντελεστές υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (εφόσον δηλώσετε κάποια κατασκευή με παλαιότητα μετά την 31/12/1982).

2247. Ενδιάμεσα σε κεραμοσκεπή μονοκατοικίας έχει κατασκευασθεί χωρίς άδεια μικρός μη προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος εμβαδού 4.50 τ.μ. όπως η συνημμένη τομή.

Κατά τη γνώμη σας το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης ή με αναλυτικό;

Επειδή, ο χώρος είναι ανοιχτός (η φωτογραφία δεν έχει επισυναφθεί για ευνόητους λόγους), ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2248. Έχουμε Δήλωση του 4014/2011 εξοφλημένη και περαιωμένη, στην οποία το πρόστιμο έχει υπολογιστεί με ημερομηνία αλλαγής χρήσης προ του 1983.

Ως αποδεικτικό χρησιμοποιήθηκε ΥΔ ιδιοκτήτη, όπως προέβλεπε ο Ν. 4014/2011.

Η Δήλωση μεταφέρθηκε στον 4178/2013, και το σύστημα ζητάει αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο.

Στην περίπτωση αυτή πως προχωράμε με την Περαιώση:

- 1. Ανεβάζουμε εκεί που ζητάει αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο την ΥΔ ιδιοκτήτη και περαιώνουμε, ή**
- 2. Επανυπολογίζουμε το πρόστιμο με ημερομηνία αλλαγής χρήσης μετά το 2004, και ο πελάτης πρέπει να πληρώσει την διαφορά, παρότι είχε περαιώσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4014/2011;**

Από την στιγμή που η δήλωση μεταφέρθηκε στον ν.4178/2013, θα πρέπει να εφαρμοστούν οι διατάξεις του. Άρα, η απόδειξη του χρόνου αλλαγής χρήσης θα πρέπει να γίνει με ότι προβλέπει ο ν.4178/2013, ο οποίος αναφέρει ότι σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004.

2249. Η ερώτηση αφορά την Απάντηση Νο 2212

Θα ήθελα να συμπληρώσω, ότι το οικοπέδο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια είχε εμβαδόν 247 μ², ενώ το πραγματικό του εμβαδόν είναι 217 μ², είναι εντός οικισμού, κι επομένως η απόκλιση είναι μεγαλύτερη της επιτρεπομένης 5%. Η άδεια προσθήκης εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2009 και η κατασκευή ολοκληρώθηκε εντός του 2010. Με τα δεδομένα αυτά και με βάση και την υπ' αριθμ. 2212 απάντηση σας, εκτός της (δαπανηρής) συναινετικής δήλωσης του συνόλου της κατασκευής ως αυθαίρετης (80μ²), υπάρχει κάποιος άλλος ορθά αιτιολογημένος τρόπος ρύθμισης της πραγματικής υπέρβασης (30μ² x ΣΔ 0,8=24μ²); Θεωρώ δεδομένο ότι, παρόλο που η άδεια ΔΕΝ έχει ακυρωθεί, και η κατασκευή ΕΧΕΙ υλοποιηθεί σύμφωνα με τα σχέδια της άδειας αυτής, δεν θα μπορούσε να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση, χωρίς κάποια ρύθμιση με τον Ν.4495/17.

Από την στιγμή που η νέα εμβαδομέτρηση του οικοπέδου είναι εκτός της απόκλισης της παρ. 2 β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, απαιτείται αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Άρα, από το παραπάνω, συνάγεται ότι στην όλη διαδικασία επίλυσης του προβλήματος εισέρχεται και η γνώμη – ερμηνεία που θα δώσει ο συνάδελφος μηχανικός της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. που θα ορισθεί για τον έλεγχο.

Η δική μας γνώμη είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί στο σύνολό της η επέκταση των 80 τ.μ.. Αυτή βασίζεται στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι δεν δύναται σε περίπτωση στατικής εξάρτησης η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

2250. Έχω περίπτωση κτίσματος με αυθαιρεσίες με ύπαρξη παλαιάς Ο.Α. Το ακίνητο είναι εντός πόλεως και εφάπτεται στα όρια του οικοπέδου από τις 3 πλευρές (η τέταρτη πλευρά είναι αυτή του δρόμου). Στην προσπάθειά μου -με βάση τις νέες μετρήσεις που πήρα- να σχεδιάσω το κτίσμα πάνω στο σχέδιο της Ο.Α. διαπίστωσα πως υπάρχει διαφορά στο τοπογραφικό της Ο.Α. το οποίο επηρεάζει κατ' επέκταση το σχέδιο του κτίσματος. Τι θα πρέπει να γίνει σε αυτή την περίπτωση; Θεωρώ σωστό το τοπογραφικό και προχωρώ έχοντας τα σχέδια της Ο.Α. πάνω στα οποία θεωρώ τις 2 διαστάσεις (αφορούν διαστάσεις και κλίσεις σε επαφή με τα γειτονικά) που μου βγαίνουν λάθος ή πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό;

Επίσης στο δώμα (πρόκειται για μονοκατοικία επομένως δεν είναι κοινόχρηστο) για το οποίο είχε βγει άδεια ως χώροι Β.Χ. διαπίστωσα πως υπάρχει μία διαφορά ύψους από 2.20μ που ήταν το καθαρό ύψος της Ο.Α. σε 2.27μ με την παρούσα μέτρηση. Τι διαφορά ύψους την λαμβάνω υπόψιν σαν υπέρβαση ύψους κατά 7εκ; Επίσης οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται ως χώροι κυρίας χρήσης (δωμάτια) και όχι ως Β.Χ. όπως βγήκε η άδεια. Θα πρέπει να γίνει αλλαγή χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. παρόλο που παραμένει η χρήση τους κατοικία;

Η καλύτερη επιλογή, ώστε να είστε σίγουροι και εσείς για το τι πραγματικά συμβαίνει με το οικόπεδο, είναι να συνταχθεί ένα νέο τοπογραφικό ώστε να δείτε ακριβώς το σχήμα του οικοπέδου και του κτιρίου. Με βάση το νέο τοπογραφικό θα προσπαθήσετε έπειτα να δείτε τι έχει γίνει καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας σε σύγκριση με τα εγκεκριμένα σχέδια.

Σχετικά με την κατασκευή στο δώμα. Εφόσον, το ύψος δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά με ΥΥ. Επίσης, εάν ο χώρος αυτός έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης τότε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό, διαφορετικά με ΥΔ Κύριων Χώρων.

2251. Όροφος με 8 διαμερίσματα ενός ιδιοκτήτη, προ 1975, έχει γίνει τροποποίηση των εμβαδών του κάθε διαμερίσματος, μπορεί να γίνει μια δήλωση για διαμερισμάτωση και να πληρωθούν 250€;

Εφόσον, η μοναδική αυθαιρεσία για τα 8 διαμερίσματα του ίδιου ορόφου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλα.

2252. 6 ισόγεια καταστήματα με πατάρια, ενός ιδιοκτήτη, προ 1975 έχει γίνει τροποποίηση των εμβαδών τους, μπορεί να γίνει μια δήλωση για διαμερισμάτωση και να πληρωθούν 250€;

Εφόσον, η μοναδική αυθαιρεσία για τα 6 καταστήματα με πατάρια του ισόγειου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλα.

2253. Παλαιά οικία (προ του 55) κατασκευάστηκε χωρίς Ο. Α. Το 1989 νομιμοποιήθηκε με Πράξη Έγκρισης Εκτελεσθέντων Οικ. Εργασιών. Κατεδαφίστηκε αυθαίρετα το 2019. Δεν έγινε καμία καταγραφή από Πολεοδομία, πρόστιμα κλπ. Προκειμένου να προβώ σε έκδοση νέας Ο.Α. στο οικόπεδο μπορώ να τακτοποιήσω την εκκρεμότητα της κατεδάφισης με υπαγωγή στον 4495 επιλέγοντας Τύπο αυθαιρεσίας : Κατεδαφισμένα (αρθρ. 106 παρ. 4) με το πρόστιμο των 500 ευρώ;

Σύμφωνα με τις διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για το άρθρο 106:

«...

2. Κατεδάφιση

Είναι δυνατή η υπαγωγή στον ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση με καταβολή του παραβόλου της παρ. 1 του άρθρου 99, εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους και προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Η υπαγωγή μπορεί να αφορά είτε κατασκευές που έχουν ήδη κατεδαφιστεί αλλά εκκρεμούν γι' αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, είτε κατασκευές που πρόκειται να κατεδαφιστούν. Στην περίπτωση που η κατεδάφιση έχει συντελεστεί δεν εκδίδεται σχετική έγκριση εργασιών, υποβάλλονται στοιχεία για την απόδειξη της κατεδάφισης και αντί προστίμων καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις κατεδαφίσεων δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 89 του νόμου, δεδομένου ότι έχει ή πρόκειται να προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση.

Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.»

Άρα, είναι δυνατή η υπαγωγή βάση της παρ. 4 του άρθρου 106 όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2254. Οικοδομή με Ο.Α. έχει πολλές παραβάσεις (αλλ. θέσης, χρήσης, εντός Δ κλπ) που αν δηλωθούν αναλυτικά προκύπτει πολύ μεγαλύτερο πρόστιμο από το αν δηλωθεί εξ ολοκλήρου αυθαίρετη.

Στην δεύτερη περίπτωση μπορεί να γίνει επίκληση της Ο.Α. προκειμένου να:

- 1. δηλωθεί ΝΑΙ στο πεδίο Οικοδομική Άδεια**
- 2. χρησιμοποιηθεί ως απόδειξη του χρόνου κατασκευής**
- 3. θεωρηθεί ότι υπάρχει στατική μελέτη (εφ' όσον δεν υπάρχουν αλλαγές στον φορέα);**

Οι περιπτώσεις για τις οποίες θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, περιγράφονται αναλυτικά στο Παράρτημα Α του νόμου. Επίσης, έχουν δοθεί επιπλέον διευκρινήσεις με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και πιο συγκεκριμένα για την περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 στο άρθρο 96. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2078.

1. Θα δηλωθεί ΝΑΙ εφόσον από τα παραπάνω δεν προκύπτει ότι πρέπει να δηλωθεί ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2. Προφανώς και από μόνη της η έκδοση μιας οικοδομικής άδειας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό του χρόνου κατασκευής.

Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών ισχύουν όσα αναφέρει το άρθρο 87 καθώς και οι διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019.

3. Εφ' όσον δεν υπάρχουν αλλαγές στον φορέα μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει στατική μελέτη. Εάν π.χ. το κτίριο είναι ακριβώς το ίδιο όπως στην οικοδομική άδεια και απλά έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση.

2255. Σε συνέχεια της Ε/Α 2129, εκτός του νέου βιοτεχνικού κτηρίου για το οποίο θα προχωρήσω στην έκδοση αδειάς νομιμοποίησης, υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες στο γήπεδο οι οποίες θα ενταχθούν για τακτοποίηση στον 4495.

Μπορούν να γίνουν ρυθμίσεις και νομιμοποίηση με την ίδια αίτηση ώστε να συμψηφισθούν τα παράβολα; Ή πρέπει να γίνει πρώτα η τακτοποίηση των υπολοίπων αυθαιρεσιών και κατόπιν η νομιμοποίηση; Στην τελευταία περίπτωση στο υποβαλλόμενο τοπογραφικό της τακτοποίησης των υπολοίπων θα δείξω και το προς νομιμοποίηση κτήριο στην πραγματική του θέση με την υποσημείωση ότι είναι προς νομιμοποίηση;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 1-α-αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017:

«αα. Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.»

Το τοπογραφικό θα είναι το ίδιο για την τακτοποίηση και για την νομιμοποίηση, όπου θα απεικονίζονται όλα τα κτίρια με την επισήμανση ποια νομιμοποιούνται και ποια τακτοποιούνται.