

2256. Ο ιδιοκτήτης απαιτεί έκδοση βεβαίωσης μηχανικού η οποία προϋποθέτει έλεγχο προηγούμενης υπαγωγής Ν.4178/13 οποίος όμως είναι λανθασμένα υπολογισμένος και επιφέρει αύξηση προστίμου λόγω αλλαγής κατηγορίας σε 5 και αλλαγής ποσοστού υπέρβασης δόμησης. Ο μηχανικός που έκανε την προηγούμενη δήλωση δεν μπορεί να βρεθεί. Ποια είναι η διαδικασία; Πρέπει να διορθωθεί το πρόστιμο;

Είναι γεγονός ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να δώσουν βεβαίωση σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώσουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Η γνώμη μας για την περίπτωση σας, είναι να γίνει διόρθωση της δήλωσης και έπειτα να δοθεί βεβαίωση. Θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το κεντρικό ΤΕΕ για να σας καθοδηγήσουν για την διαδικασία της μεταφοράς της δήλωσης.

2257. Σε αίτηση υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών με το Ν.4495 που έγινε από ιδιώτη το 2017, ο οποίος έχει αποβιώσει σήμερα, μπορεί να γίνει η μεταφορά της δήλωσης υπαγωγής στα παιδιά του που αυτή τη στιγμή κάνουν σύσταση κάθετης (στο καθένα θα ανήκει και από ένα κτίριο). Δύναται να γίνει χρήση του πιστοποιητικού αναπηρίας 80% που κατέχει το ένα από τα δύο παιδιά ώστε να μπορεί να επαναυπολογιστεί το πρόστιμο με ευνοϊκότερο τρόπο;

Ας ξεκινήσουμε από το τελευταίο σας ερώτημα. 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.

Για το πρώτο ερώτημά σας επομένως, εάν η δήλωση έχει περαιωθεί δεν έχει νόημα η αλλαγή των στοιχείων της στα ονόματα των παιδιών.

2258. Σε αυτοτελές και διαιρεμένο τμήμα αγροτεμαχίου, εκτός σχεδίου και εντός ζώνης, ανεγέρθη με άδεια που εκδόθηκε από την βασιλική χωροφυλακή, το έτος 1966, ισόγεια κατοικία και εν συνεχεία, το έτος 1980, δεύτερη ισόγεια κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια. Για τη μεν πρώτη οικία έχουν υπάρξει αυθαίρετες επεκτάσεις μεταγενέστερα.

**i) Για την υπαγωγή των αυθαιρεσιών θα επιλέξω μία δήλωση με 2 Φ.Κ. βάζοντας "ΝΑΙ" στο πεδίο της ο/α ;
ii) Αν επιλέξω "ΝΑΙ" στο παραπάνω καταγράφω κανονικά τα ποσοστά ΥΔ και ΥΚ ενώ είμαι εκτός σχεδίου;**

1) Από την στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο αντίστοιχο πεδίο.

2) Προφανώς η απάντηση στο ερώτημα είναι ΝΑΙ.

2259. Σε οικόπεδο υπάρχει διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια του έτους 1986. Το ισόγειο σύμφωνα με την άδεια είναι πυλωτή και ο πρώτος όροφος κατοικία. Στην πυλωτή κατασκευάστηκαν αυθαίρετα εξωτερικοί τοίχοι και έγινε αλλαγή χρήσης από πυλωτή σε κλειστό χώρο αποθήκης, που επιτρέπεται από τις χρήσεις γης. Η πυλωτή κατά την έκδοση της άδειας δεν υπολογίστηκε στον συντελεστή δόμησης. Υπάρχει όμως υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που μπορεί να “φέρει” το κτίριο με την νέα χρήση αποθήκης του ισογείου, χωρίς να γίνεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

Πως υπολογίζω το πρόστιμο;

A) Μόνο με αναλυτικό για τις εργασίες που έγιναν; (λοιπή παράβαση)

B) Επιλέγω συντελεστή υπέρβασης δόμησης, και συντελεστή αλλαγής χρήσης;

A) Από την στιγμή που υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ελέγξτε μήπως δύναται, βάσει και του άρθρου 106 του ν.4495/2017, να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.

Διαφορετικά, το πρόστιμο για την μετατροπή της πυλωτής σε αποθήκη θα γίνει με ΥΔ. Εάν, το εμβαδόν της αποθήκης είναι έως 50 τ.μ., θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,50.

B) Θα επιλεγεί ο αντίστοιχος συντελεστής υπέρβασης δόμησης που θα υπολογίσετε και όχι ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2260. Σε συνέχεια των ΕΡ/ΣΗΣ 2239 και 1903, παρακαλώ να επανεξετάσετε το σκεπτικό αυτών. Κατά την άποψή μου το δεύτερο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17 αναφέρεται σε αυθαιρεσίες που έγιναν σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και στη δυνατότητα τροποποίησης της πράξης σύστασης, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας, δηλαδή της συγκεκριμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και όχι των όλων συνιδιοκτητών του οικοπέδου-οικοδομής. Διαφορετικά και σύμφωνα με το παράδειγμα σας (...υπόγεια αποθήκη που αποτελούσε παράρτημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης και με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο), τί είδους συμβολαιογραφική πράξη θα μπορούσε να γίνει; Δηλαδή ο κύριος που έχει σύμφωνα με την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης της υπόγεια αποθήκης να πάει στο συμβολαιογράφο και να μετατρέψει το αποκλειστικό του δικαίωμα σε δικαίωμα όλων των συνιδιοκτητών της οικοδομής και χωρίς να έχει τη σύμφωνη γνώμη τους;

Δεν μπορώ να καταλάβω τι εννοείτε με την έκφραση το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας, δηλαδή της συγκεκριμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Προφανώς, εάν αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου θα αφορά το σύνολο.

Το νόημα της παρ. 8 του άρθρου 98 είναι αυτό το οποίο έχουμε αναφέρει ως παράδειγμα με την υπόγεια αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο. Ο νόμος δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, 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.

Ομοίως, υπάρχει και η παρ. 7 του άρθρου 98 που δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρου στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Και πάλι στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

2261. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2230, μπορεί κατά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης να γίνει εξαίρεση από την υποχρέωση της διαδικασίας προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος, δεδομένου ότι οι αυθαιρεσίες έγιναν τα έτη 2003-2007, ήτοι πριν το έτος 2014 όπου δημοσιεύθηκε ο Ν.4258/14 περί υποβολής της ως άνω υποχρέωσης και έχοντας υπόψη την παρ. 5 του άρθρου 29 του Ν.4495/17 όπου ορίζεται ότι: σε περίπτωση κατασκευής που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής αυτής, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί;

Η παρ. 5 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 είναι η αντίστοιχη παρ. 6 του άρθρου 4 του ν.4067/2012 (η οποία έχει καταργηθεί πλέον) που αναφέρει η παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2017. Επίσης, το έτος 2003-2007 είχε εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 6 του κτιριοδομικού.

Η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον επικαλεστείτε κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 6 του κτιριοδομικού. Εάν, αυτή έχει εφαρμοστεί κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του 2001 δεν απαιτείται να επαναληφθεί (παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2014).

2262. Έχω περίπτωση εξολοκλήρου αυθαίρετου ακινήτου (χωρίς Ο.Α.) προς ρύθμιση. Το ακίνητο είναι κατηγορίας 2 (προ του 1983), επομένως έχω βάλει τα τετραγωνικά της Υ.Δ. καθώς επίσης και την επιλογή Υ.Δ. από 100-200τμ (εφόσον τα τετραγωνικά του κτίσματος είναι πάνω από 100τμ και κάτω από 200τμ.) Το κτίσμα είναι μονώροφο κατάστημα με ύψος μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Εκτός της Υ.Δ. και εξετάζοντας εάν πρέπει να συμπληρώσω κάποιο στοιχείο στην Υ.Υ.,

σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ.2(ζ) καταλαβαίνω πως δεν ασχολούμαι με την Υ.Υ. για τον υπολογισμό του προστίμου.

α) Είναι σωστά τα μέχρι τώρα;

β) Δηλαδή δε συμπληρώνω κάτι στο σύστημα στο πεδίο του συντελεστή ύψους (υπέρβαση είτε εκ.) εφόσον το κτίσμα που εξετάζω δεν υπερβαίνει σε ύψος το αντίστοιχο μέγιστο της περιοχής?

γ) Στο ίδιο προαναφερθέν άρθρο αναφέρεται πως «Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό»;

Στην περίπτωσή μου που δεν έχω Ο.Α. και το πρόστιμο έχει υπολογιστεί με την Υ.Δ. δηλαδή θα πρέπει να προσθέσω και λοιπές παραβάσεις αναλόγως του αναλυτικού που θα προκύψει; Δεν ολοκληρώνεται δηλαδή η τακτοποίηση με την Υ.Δ. και τον υπολογισμό του προστίμου από αυτήν;

Θεωρείται δηλαδή πως υπάρχει υπέρβαση ύψους του κτίσματος αλλά δεν υφίσταται συντελεστής ύψους;

Ή μήπως το παραπάνω αφορά μόνο τις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει Υ.Δ. αλλά μόνο Υ.Υ. οπότε στην περίπτωσή μου δε με αφορά;

δ) Η παραπάνω περίπτωση πρόκειται για κατάσταση προ του 1975 και για το λόγο αυτό έχει επιλεγεί η κατηγορία 2. Το πρόστιμο υπολογίζεται με περίοδο αυθαιρεσίας (παλαιότητα) μέχρι 31/12/1982;

α) Σωστά.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψους που ισχύει σήμερα στην θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικοπέδο/γηπέδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.»

β) Σωστά

γ) Το συγκεκριμένο εδάφιο προφανώς ισχύει μόνο στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Δεν χρειάζεται να δηλώσετε κάτι για το ύψος εφόσον δεν υπερβαίνετε το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής.

δ) Σωστά.

2263. Σε τακτοποίηση έχω εντός του οικοπέδου εκτός των άλλων κτισμάτων, ένα κτίσμα από τσιμεντόλιθους που χρησιμοποιούνταν ως αποθήκη. Το κτίσμα αυτό έχει εμβαδό μικρότερο από 3 τμ και χαμηλό ύψος που κυμαίνεται από 0,95 μ έως 1,25 μ. Το κτίσμα αυτό είναι προ του 1975 σύμφωνα με τους ιδιοκτήτες και δυστυχώς δεν είναι δυνατόν λόγω του μικρού μεγέθους να φανεί σε παλιές αλλά και σε νεότερες αεροφωτογραφίες. Θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, είτε υπάρχει δυνατότητα να μπει στην κατ.1 ως προ του 1975; Τη δεύτερη περίπτωση δε ξέρω πώς μπορώ να τη στηρίξω, από την άλλη αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το άρθρο 100, παρ. 5 μπορεί να εφαρμοστεί για τις παραβάσεις που δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου «Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β»

Ελέγξτε εάν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιββ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν μπορεί να υπολογιστεί σε καμία περίπτωση.

Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν όσα αναφέρει το άρθρο 87 του ν.4495/2017.

2264. 1. Από το Άρθρο 116 «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό» θεωρείτε ότι προκύπτει πως οποιαδήποτε ρύθμιση γίνεται σε ακίνητο που ανήκει στο παραδοσιακό τμήμα πόλης της Αθήνας πρέπει να περάσει διαδικασία επιτροπής καθώς «Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παρ.2 και παρ.3.»;

2. Ποιες θεωρούνται γενικά οι «ειδικότερες διατάξεις προστασίας»;
3. Τα όρια του ιστορικού κέντρου συμπίπτουν με αυτά του παραδοσιακού τμήματος της Αθήνας;

Είναι αδύνατον να γνωρίζουμε για κάθε περιοχή τα όρια και τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας. Αυτό αποτελεί αντικείμενο δική σας έρευνας.

Εάν, η περιοχή που βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή έχει διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) θα πρέπει να εφαρμοστεί είτε η παρ. 9α είτε η παρ. 9β του άρθρου 116.

Ως ειδικότερες διατάξεις προστασίας θεωρούνται το ιστορικό κέντρο, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, εθνικά πάρκα, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και γενικά χώροι που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις.

2265. Σε οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί το 1973 εντός Ρ.Σ. πόλεως για διώροφο κτίριο (Α όροφος κατοικία και ισόγειο κενό-πυλωτή) υπήρχε κτίριο ισόγειο Προ 1955 το οποίο δεν είχε εμφανιστεί.

Το κτίριο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια δεν έχει αυθαιρεσίες, και τα δύο κτίρια δεν συνδέονται μεταξύ τους λειτουργικά.

Τώρα θεωρούμε ότι το κτίριο που έχει εκδοθεί η άδεια είναι αυθαίρετο καθώς δεν αποτυπώθηκε η πραγματική κατάσταση όταν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια;

Βασίζομαστε ότι ισχύει η οικοδομική άδεια;

Στην συγκεκριμένη περιοχή οι όροι δόμησης έχουν αλλάξει με μειωμένη δόμηση και κάλυψη σε σχέση με την εποχή που βγήκε η οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2220.

2266. Σε οικόπεδο με οικοδομική άδεια έχουν πραγματοποιηθεί δύο ειδών αυθαιρεσίες: α) πριν το 2011 και β) μετά το 2011.

Μπορεί να γίνει τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών του πριν του 2011, και σε αυτές που είναι μετά το 2011 να αναφερθεί ότι είναι μη τακτοποιήσιμες (σε σχέδια και τεχν. έκθεση μηχ.);

(Σημείωση :Δεν πρόκειται να δοθεί Βεβαίωση Μηχανικού για οποιαδήποτε δικαιοπραξία)

Επίσης, λογικά δεν θα υπολογιστούν τα μη τακτοποιήσιμα τετραγωνικά για τον υπολογισμό των τετραγωνιδίων του Παραρτήματος Α;

Κατά την γνώμη μας, όπως έχουμε προαναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, δύναται να γίνει αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, θεωρούμε πιο λογικό το να μην υπολογιστούν τα μετά του 2011 αυθαίρετα.

2267. 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; Σε περίπτωση που μετά την υποβολή δήλωσης αυθαιρεσιών αποκατασταθούν αποδεδειγμένα κάποιες από αυτές όπως πχ η αλλαγή χρήσης ενός χώρου από κατοικία σε αποθήκη σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια, μπορεί να γίνει διόρθωση των στοιχείων της δήλωσης;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2247 για το πρώτο σκέλος του ερωτήματός σας.

Για την αποκατάσταση, η πιο σωστή επιλογή είναι να εκδοθεί η αντίστοιχη διοικητική πράξη και όχι η επαναφορά της δήλωσης σε υπαγωγή (εάν αυτό δύναται στο χρόνο που θα ζητηθεί) για την διόρθωση των στοιχείων της.

Σύμφωνα με την παρ. 4 γ του άρθρου 29 του ν.4495/2017:

«Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :

...

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, όπως ισχύει.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/03.12.2013 σχετικά με τις διευκρινίσεις για το άρθρο 4 του ΝΟΚ (το οποίο έχει αντικατασταθεί από το άρθρο 29 του ν.4495/2017) και πιο συγκεκριμένα για την παράγραφο 4 γ, στην έννοια των «κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις» συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013 (δηλαδή στην αντίστοιχη παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017).

2268. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν μπορώ σε μια κοινή δήλωση να υποβάλλω:

α) διαμερίσματα, τα οποία ανήκουν σε 4 ιδιοκτήτες (όχι εξ αυθαίρετου) και

β) κοινόχρηστους χώρους στους οποίους έχουν ποσοστά χιλιοστών συνιδιοκτησίας.

Κάθε όροφος αποτελείται από 2 διαμερίσματα.

Συγκεκριμένα:

1) Στο ισόγειο υφίσταται νομίμως το ΙΣ1, ως κατασκευασμένο με άδεια το 1952. Το ΙΣ2 ταχτοποιήθηκε το 2013

2) Τα υπόλοιπα διαμερίσματα από τον 1ο έως και τον 4ο όροφο, τα οποία θα υπαχθούν στην τακτοποίηση, χτίστηκαν με ΟΑ το 1976 (προ 1983).

Αυτά τα διαμερίσματα ανήκουν σε 4 ιδιοκτήτες πχ Α1,Α2,Δ1 σε έναν. Άλλος έχει μόνο το Β2 κ ούτω καθεξής.

Μπορώ να τα καταχωρήσω όλα σε μια κοινή δήλωση; Αν πχ ο ιδιοκτήτης του Β2 δεν θέλει να υποβάλλει αυτήν την στιγμή δήλωση, μπορώ τα υπόλοιπα να τα καταχωρήσω σε μια κοινή;

3) Σχετικά με τους κοινόχρηστους, μπορώ να τους υποβάλλω σε άλλο ΦΚ της παραπάνω κοινής δήλωσης ή πρέπει να δημιουργήσω νέα δήλωση; Γνωρίζω ότι πρέπει να υπαχθούν όλοι οι συνιδιοκτήτες για τους ΚΧ.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, δύναται να υποβάλλεται μία δήλωση για παραπάνω της μία Ο.Ι. οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες.

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

Σχετικά, με τα κοινόχρηστα, εφόσον δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο του όλου ακινήτου θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστή δήλωση. Θα απαιτηθεί η συναίνεση του 51%. Δείτε σχετικά την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2269. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε κατασκευαστεί διώροφη οικοδομή, η οποία εντάχθηκε στον ν. 1337/83, και για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση νομάρχη εξαιρέσης από την κατεδάφιση στις 5-11-1990, θα πρέπει σήμερα να δηλωθεί και με τον ν. 4495/17;

Από την στιγμή που εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και δεν χρειάζεται να δηλωθεί με τον ν.4495/2017, εφόσον δεν έχει γίνει κάποια άλλη αυθαίρετη κατασκευή.

2270. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, το έτος 1991 κατασκευάστηκε υπόστεγο ακριβώς στο όριο του αγροτεμαχίου. Το αγροτεμάχιο έχει πρόσωπο σε παλαιά εθνική οδό. Μπορώ να το ρυθμίσω με τον ν. 4495/17 ή πρέπει υποχρεωτικά να το κατεδαφίσω;

Η περίπτωση δ της παρ. 2 του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής) αναφέρει ότι:

«δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του

άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,»

Η Εγκύκλιος 4/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«Στην περίπτωση δ) κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η υποχρέωση ύπαρξης άδειας για την εφαρμογή της εξαίρεσης, δεν αφορά αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων εφ' όσον βρίσκονται εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και λειτουργούσαν με άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.07.2011.»

Με την εγκύκλιο 3, εδάφιο 8, είχε διευκρινιστεί ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 89 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η γνώμη μας είναι ότι σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας δεν γίνεται έλεγχος της απόστασης που ορίζεται από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Δείτε Ε/Α 468, 612, 784).

2271. Όταν στην ταράτσα διώροφης οικοδομής έχει κατασκευαστεί μια αποθήκη Ε=8,00 τ.μ. και ύψους 2,00 μ. μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3, ως αποθήκη;

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

«Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάρχουν και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι όχι.

2272. Σε κτίριο που ανεγέρθηκε με οικ. Άδεια του 1998 ως «Συσκευαστήριο, Διαλογητήριο – Αποθήκη τροφίμων και ποτών» κατασκευάστηκε σε επαφή, την περίοδο περίπου 2003, ένα μεταλλικό στέγαστρο (δύο μεταλλικοί στύλοι με μεταλλική επιστέγαση). Υπάρχει περίπτωση επιτρεπόμενης κάλυψης και δόμησης ακόμα και με την προβολή της επιφάνειας του στεγαστρού. Άρα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης ούτε κάλυψης, ούτε και ύψους στο κτίριο και στο στέγαστρο. Αυτό το στέγαστρο το δηλώνω στην τακτοποίηση του Ν.4495/2017 με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ.5). Είναι σωστό;

Το ότι σε ένα ακίνητο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής κάλυψης και δόμησης, δεν συνεπάγεται ότι κατά την διαδικασία τακτοποίησης της οποίας αυθαίρετης κατασκευής, θεωρούμε ότι δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης.

Σχετικά με το ερώτημά σας, σύμφωνα με την 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή στεγαστρού υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2273. Αφορά στη ρύθμιση Ν.4495/17 μιας λειτουργικά ανεξάρτητης κατοικίας (πρώην κατάστημα) σε διώροφο κτίριο σε εντός σχεδίου περιοχή. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στο κτίριο. Το κτίριο ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη. Η ένταξη της λειτουργικά ανεξάρτητης ιδιοκτησίας έγινε προκειμένου να δηλωθεί η αλλαγή της χρήσης από κατάστημα σε κατοικία και η διόρθωση των τμ στον οικείο Δήμο και τη ΔΕΗ όπου φαινόταν ως κατάστημα και μικρότερου εμβαδού. Στη δήλωση του Ν.4495/17 έχει πληρωθεί το πρόστιμο.

Τώρα στη φάση πριν το κλείσιμο της δήλωσης υπάρχει προβληματισμός για το τι γίνεται με τα υπόλοιπα ανεξάρτητα λειτουργικά διαμερίσματα, δεδομένου ότι δεν υπάρχει σύσταση. Έχουν κι αυτά αυθαίρετες.

Ποια η άποψη σας για το πώς θα πρέπει να ενεργήσουμε;

Μπορούμε να κλείσουμε τη δήλωση, και να αναφέρουμε στα σχόλια ή στην τεχνική έκθεση ότι αυτή αφορά μόνο ένα τμήμα του κτιρίου και δεν μπορεί να δοθεί βεβαίωση;

Μπορούν να δηλώσουν τα υπόλοιπα αυθαίρετα στο κτίριο με μια νέα δήλωση;

Ποια προβλήματα μπορεί να προκύψουν αν η δήλωση κλείσει, κι αργότερα θέλουν να δηλώσουν και τα υπόλοιπα αυθαίρετα στο κτίριο (π.χ. σε μια μελλοντική συμβολαιογραφική πράξη);

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο ακίνητο, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες ώστε να υπολογιστούν σωστά και οι συντελεστές υπέρβασης και η Κατηγορία.

Για ένα ακίνητο χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας ή για μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση είτε του ν.4014/11 είτε του ν.4178/13 είτε του ν.4495/17.

2274. Σε διαμέρισμα Κατηγορίας αυθαιρεσιών 5, με συνιδιοκτήτες 2 σύζυγους εξ αδιαίρετου με ποσοστό 50% έκαστος, η σύζυγος είναι μακροχρόνια άνεργη, ενώ ο σύζυγος εργάζεται. Το συνολικό δηλωθέν εισόδημα για το φορολογικό έτος 2018 ήταν 10.000€. Η κατοικία είναι κύρια, αλλά όχι μοναδική. Το συνολικό εμβαδόν νομίμων και αυθαίρετων είναι 119τμ<150τμ. Στα φύλλα καταγραφής του συστήματος, στην επιλογή "ειδικές συνθήκες", θα πρέπει να επιλέξουμε "μακροχρόνια άνεργοι", "μακροχρόνια άνεργοι-επιφ. ως 150τμ" ή κανένα από τα δύο καθώς ο σύζυγος δεν είναι άνεργος. Επίσης, αφού η κατοικία είναι κύρια, αλλά όχι μοναδική, στις επιλογές "επικρατούσα χρήση" και "είδος χρήσης" θα επιλέξουμε "άλλη κατοικία"; Και αν ναι, αυτό είναι συμβατό με την επιλογή "μακροχρόνια άνεργοι";

Τι ακριβώς έγγραφα απαιτείται να αναρτηθούν στο σύστημα, ώστε να είναι πλήρως αποδεδειγμένη η μακροχρόνια ανεργία;

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 8 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Για τα άτομα των παραγράφων 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.»

Άρα, αρχικά θα υπολογίσετε βάσει των αναφερομένων στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100, το εμβαδόν της κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Έστω, ότι υπάρχει και ένα εξαρτώμενο τέκνο. Τότε, το εμβαδόν της κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες είναι $75 + 15 = 90$ τ.μ.

Επειδή, όμως, η κατοικία ανήκει κατά 50% στον κάθε σύζυγο και μόνο ένας από αυτούς δικαιούται την έκπτωση της παρ. 6 του άρθρου 103 (μακροχρόνια άνεργοι), σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 το εμβαδόν της κατοικίας που δικαιούται να λάβει την παραπάνω έκπτωση είναι $90 \times 50\% = 45$ τ.μ. Επομένως, διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1. Εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι ≤ 90 τ.μ. δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση για τα αυθαίρετα μέτρα.

2. Εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι > 90 τ.μ. τότε δύναται να λάβουν την έκπτωση τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την πράξη [συνολικά τετραγωνικά – νόμιμα τετραγωνικά] x 50%. Τα υπόλοιπα μέτρα προς τακτοποίηση θα δηλωθούν σε άλλο φύλλο καταγραφής χωρίς να επιλεγεί στις ειδικές συνθήκες τίποτα.

Επομένως, μόνο εάν επιπίπτει στην δεύτερη περίπτωση δύναται να λάβετε την έκπτωση. Και εφόσον ισχύει ότι το συνολικό εμβαδόν είναι < 150 τ.μ., στο πεδίο ειδικές συνθήκες στο φύλλο καταγραφής που θα εφαρμόσετε την έκπτωση, θα επιλέξετε την επιλογή «Μακροχρόνια άνεργοι – επιφ. έως 150 τμ». Στα πεδία επικρατούσα χρήση και είδος χρήσης θα επιλέξετε το άλλη κατοικία.

Οι μακροχρόνια άνεργοι εισάγουν στο πληροφοριακό σύστημα ως δικαιολογητικό, έγγραφο από τον αρμόδιο Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού.

2275. Σε οικοπέδο εντός οικισμού προ του 1923 υπάρχει διώροφη οικία η οποία κτίστηκε μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας. Σύμφωνα με την άδεια ένα τμήμα του ισογείου ήταν μπαζωμένο και το υπόλοιπο είχε χρήση κατοικίας με εσωτερική σκάλα προς τον επάνω όροφο. Η στάθμη θεμελίωσης του κτιρίου ήταν ενιαία. Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ξεμπαζώθηκε το τμήμα του ισογείου και δημιουργήθηκε ημ/υπ σε ισόγειο και όροφο μέσω της προέκτασης της πλάκας του δαπέδου του ορόφου και της στέγης. Ο ημ/υπ παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση των 2,50μ. από υφιστάμενο κτίσμα του ίδιου οικοπέδου. Είναι δυνατή η νομιμοποίηση του ξεμπαζωμένου χώρου και η ταυτόχρονη ρύθμιση με το ν.4495 του ημ/υπ δεδομένου ο ημ/υπ εξαρτάται στατικά από νόμιμα και όχι νομιμοποιούμενα τμήματα (από την πλάκα του δαπέδου του ορόφου και τη στέγη του κτιρίου);

Σύμφωνα με τα όσα αναφέρει το άρθρο 116 του ν.4495/2017 δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του ξεμπαζωμένου χώρου και η τακτοποίηση του Η/Χ διότι υπάρχει στατική εξάρτηση του τμήματος που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του με το υπόλοιπο νομίμως υφιστάμενο κτίριο.

2276. Σε κτήριο κατοικιών με οικοδομική άδεια του 1994 (πολυκατοικία 4 ορόφων με στέγη, 2 υπόγεια, pilotis) διαπιστώνονται μεταξύ των άλλων τα εξής:

1. Στην ο.α. ο 4ος όροφος έχει μεγαλύτερο εσωτερικό ύψος από τους υπόλοιπους ορόφους. Στην πραγματικότητα ο χώρος κάτω από τη στέγη έχει διαμορφωθεί σε σοφίτα που συνενώνεται λειτουργικά με τον υποκείμενο 4ο όροφο. Στην ο.α. το μέγιστο ύψος της οικοδομής ταυτίζεται με το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (+ στέγη) και είναι 17 μ. Στην πραγματικότητα η απόληξη της επικλινούς στέγης είναι στο +17,13 μ. και έχει διαμορφωθεί με κούφωμα (τζάμι – αίθριο). Χρεώνω ΥΔ για την σοφίτα και ΥΥ για τα 0,13 μ. ή η ΥΥ επιπίπτει στις ανοχές του 2%; Αν χρεωθεί ΥΥ αυτή θα αφορά σε όλη την επιφάνεια της σοφίτας; Ή στην επιφάνεια που αντιστοιχεί στην ΥΥ; Αναφέρεται ότι η επιφάνεια της σοφίτας που αντιστοιχεί στην ΥΥ είναι πολύ μικρή. Στην υπόλοιπη επιφάνεια της σοφίτας το πραγματοποιούμενο ύψος είναι ελαφρώς μικρότερο από το ύψος βάσει ο.α. (σ.σ. στα εγκεκριμένα σχέδια η άνω επιφάνεια της πλάκας της κεραμοσκεπής είναι στο +17,20 μ.)

2. Στην ο.α. οι υπαίθριοι χώροι του 4ου ορόφου αναγράφονται δώματα. Αντίστοιχα, στη σύσταση Ο.Ι. αναφέρονται δώματα Γ ορόφου τα οποία ανήκουν στον Δ όροφο. Στην πραγματικότητα, τα δώματα είναι οι εξώστες και οι ημιυπαίθριοι χώροι του διαμερίσματος του Δ ορόφου. Αυτό χρεώνεται λοιπή παράβαση ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική ή κάπως αλλιώς;

3. Στην ο.α. σε όλους τους ορόφους υπάρχει φωταγωγός (κενό) σε συνέχεια ημιυπαίθριου χώρου. Στην πραγματικότητα τμήμα αυτού του φωταγωγού, σε όλους τους ορόφους από την κατασκευή της οικοδομής, έχει μετατραπεί σε ημιυπαίθριο χώρο, σε συνέχεια του εγκεκριμένου. Αυτό αντιμετωπίζεται ως λοιπή παράβαση λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική ή κάπως διαφορετικά; Σημειωτέον ότι ο φωταγωγός έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη.

4. Η οικοδομή έχει 2 υπόγεια Α και Β με χρήσεις αποθήκες – λεβητοστάσιο το Α υπόγειο και garage – μηχανοστάσιο το Β υπόγειο. Στην πραγματικότητα το λεβητοστάσιο έχει κατέβει στο Β υπόγειο (χρεώνω λοιπή παράβαση λόγω αλλαγής από β.χ. σε β.χ.). Στην ο.α. το περίγραμμα του Β υπογείου (περίγραμμα ράμπας) είναι μεγαλύτερο του περιγράμματος του Α υπογείου. Στην πραγματικότητα το περίγραμμα του Β υπογείου παραμένει μεγαλύτερο του περιγράμματος του Α υπογείου αν και διαφοροποιημένο και το Α υπόγειο έχει επεκταθεί μέχρι τα όρια του περιγράμματος του Β υπογείου. Αυτό αντιμετωπίζεται ως ΥΚ ή αναλυτικός μόνο (λόγω ξεμπαζώματος); Έχει νόημα δηλαδή η ΥΚ σε υπόγεια στάθμη;

5. Το ελεύθερο εσωτερικό ύψος του Α υπογείου έχει αυξηθεί κατά 0,25 μ. σε βάρος του ύψους του Β υπογείου (ή του βάθους θεμελίωσης) και όχι του ύψους της οικοδομής. Αυτό αντιμετωπίζεται με αναλυτικό;

1. Από την στιγμή που οι αποκλίσεις είναι μικρότερες από 2% μπορείτε να τις αγνοήσετε (παρ. 2 του άρθρου 81).
2. Εφόσον πρόκειται για αυθαίρετους ημιυπαίθριους χώρους (δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια), το πρόστιμό τους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.
3. Ως λοιπή παράβαση σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.
4. Το πρόστιμο για το λεβητοστάσιο θα υπολογιστεί όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με τα υπόγεια Β και Α, θα γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης τους με την πραγματική. Ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οτιδήποτε άλλο παραβιάζει. Για το Α υπόγειο εάν η αυθαίρετη επέκτασή του βρίσκεται εντός εγκεκριμένης κάλυψης δεν θα χρεωθεί με ΥΚ.

5. Με αναλυτικό σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 η οποία αναφέρει ότι:

«Επίσης, δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό».