

2302. Τετραώροφη πολυκατοικία (ισόγειο και τρεις όροφοι) προϋφιστάμενη του 1983 απαρτίζεται συνολικά από 4 διαμερίσματα (κάθε όροφος είναι ένα διαμέρισμα). Οι κοινόχρηστοι χώροι και τα διαμερίσματα έχουν κατασκευαστεί διαφορετικά σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια. Πιο συγκεκριμένα δεν κατασκευάστηκε ανελκυστήρας, το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο μίκρυνε σε εμβαδόν και ελαφρά μετατοπίστηκε, με αποτέλεσμα τα οροφодιαμερίσματα να είναι μεγαλύτερα σε όλους τους ορόφους της οικοδομής. (Σημείωση πως οι κοινόχρηστοι χώροι είχαν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης ανέγερσης κάθε ορόφου). Εν γένει δηλαδή υπάρχει διαφορετική διαρρύθμιση εκ κατασκευής κοινόχρηστων χώρων και διαμερισμάτων. Επιπλέον υπάρχουν κάποιες υπερβάσεις δόμησης.

Σύμφωνα με το Άρθρο 100 παρ. 8 *«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.»*

και Σύμφωνα με την Εγκ-2/19, *«η διαμερισμάτωση ορόφου εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το Αρθ-98»*

Από την εγκύκλιο απορρέει πως διαμερισμάτωση νοείται και σε κοινόχρηστους χώρους και όχι μόνο ανάμεσα σε ιδιοκτησίες. Ως αποτέλεσμα θεωρώ πως η διαφορετική διαρρύθμιση κοινόχρηστων και διαμερίσματος ρυθμίζεται ως διαμερισμάτωση ανά όροφο. Οπότε κάθε διαμέρισμα χρεώνεται μία διαμερισμάτωση, την υπέρβαση δόμησης που έχει και όποιες άλλες αυθαιρεσίες. Ποια η γνώμη σας για την αντιμετώπιση αυτής της αυθαιρεσίας δεδομένου ότι υπάρχει αρκετή σύγχυση σε σχέση με τη διαμερισμάτωση, και κάποιιοι χρεώνουν τις διαφοροποιήσεις κοινόχρηστων χώρων και διαμερισμάτων ως υπέρβαση δόμησης γεγονός που θεωρώ ότι είναι λανθασμένο διότι 1) εμπεριέχονται στη δόμηση κάθε ορόφου 2) αφορά εκ κατασκευής διαφορετική διαρρύθμιση κοινόχρηστων χώρων και 3) δεν γίνεται κάποια τέτοια σαφή αναφορά στο νόμο.

Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας από την στιγμή που τα κοινόχρηστα έχουν προσμετρηθεί στην δόμηση. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1793(Α), 1912, 1940, 2007 και 2008.

2303. Σε ισόγεια μονοκατοικία η οποία κατασκευάστηκε με ΟΑ του 2013, έγινε προσθήκη κατ' επέκταση το έτος 2015 ένα δωμάτιο με WC με καθαρό ύψος 2,30μ και μια αποθήκη με καθαρό ύψος 2,00μ. Σήμερα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να νομιμοποιήσει τα παραπάνω κτίσματα.

Υπάρχει υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης στο οικοπέδο και ότι οι προσθήκες βρίσκονται σε σύννομη θέση (πληρούν τις αποστάσεις από τα όρια και μεταξύ τους) αλλά όχι το κριτήριο του ύψους σύμφωνα με τον ΝΟΚ. Αν νομιμοποιήσω το δωμάτιο με το WC σαν βοηθητικό χώρο, παρακαλώ πως μπορώ κατά την γνώμη σας να νομιμοποιήσω την αποθήκη. Το εμβαδόν της αποθήκης είναι 7,00τμ. Μπορώ να την εντάξω στον Ν.4495/17 στην παράγραφο ιββ της κατηγορίας 3 του άρθρου 96;

Από την στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά τις 28/7/2011 δεν δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι η μόνη λύση για την αποθήκη είναι η κατεδάφισή της.

2304. Σε κτήριο με Ο.Α. έγινε αυθαίρετη επέκταση προ 1975. Η μεταγενέστερη αντικατάσταση ξύλινων κουφωμάτων με αλουμινίου ίδιων διαστάσεων θεωρείται αυθαιρεσία και για το νόμιμο και για το αυθαίρετο τμήμα του κτηρίου ή εμπίπτει στις εργασίες οι οποίες πλέον δεν απαιτούν άδεια κάθε είδους οπότε δεν μπορούν να θεωρηθούν αυθαίρετες;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«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.»

Επίσης, ότι:

«Στην παρ. 4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν 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 διώξεις 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 εμπίπτουν 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.»

Η παρ. 1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν στην περιοχή ή στο κτίριο, για τις εξής εργασίες:»

Άρα, εάν στην περιοχή δεν ισχύουν ειδικές διατάξεις που να καθορίζουν το είδος των κουφωμάτων, η αντικατάστασή τους δεν αποτελεί αυθαιρεσία για το νόμιμο τμήμα.

Το αυθαίρετο τμήμα θα τακτοποιηθεί με τα κουφώματα που έχει τώρα. Είναι αδύνατον να μπει ο μηχανικός στην διαδικασία να αποδείξει το πότε και πόσες φορές αλλάχτηκαν τα κουφώματα.

2305. Ιδιοκτήτης τακτοποιεί δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες του (διαμέρισμα και αποθήκη υπογείου) με μια κοινή δήλωση στον 4495/17. Για την επιλογή της κατηγορίας δύναται να αθροιστούν τα χιλιοστά επί του οικοπέδου και οι αυθαιρεσίες και των δυο οριζόντιων ιδιοκτησιών, ώστε να βγει μια κατηγορία κοινή και για τις δύο ιδιοκτησίες;

Η απάντηση είναι ναι, διότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.»

2306. Ιδιοκτήτης έχει καταλάβει τμήμα πιλοτής ως ανοιχτή θέση στάθμευσης, χωρίς η θέση αυτή να απεικονίζεται στην άδεια αλλά ούτε και κάπου αλλού. Μπορεί να τακτοποιηθεί ως ιδιοχρησία του χώρου (αρθ.98, παρ. 9) και ποια κατασκευή ακριβώς θα περιγραφεί στη δήλωση;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν αποτελεί αυθαιρεσία η χρήση τμήματος της πιλοτής ως ανοιχτής θέσης στάθμευσης επειδή αυτή δεν απεικονίζεται στην οικοδομική άδεια.

2307. Με βάση Ο.Α. έτους 2011 προβλέπονταν στο Υπόγειο 4 μηχανικές θέσεις στάθμευσης οι οποίες ουδέποτε κατασκευάστηκαν. Η οικοδομή ολοκληρώθηκε το 2014. Απαιτείται αναθεώρηση ή μπορεί η παράβαση να υπαχθεί στο Ν4495;

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017:

«Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011...».

Άρα, θα πρέπει να γίνει νομιμοποίηση εφόσον η άδεια έχει κλείσει.

2308. Σε ένα ακίνητο (πολυκατοικία) με οικοδομική άδεια του 2005, έχουν γίνει δηλώσεις του Ν. 4178 που έχουν χρησιμοποιηθεί και σε συμβόλαια. Στις δηλώσεις αυτές υπήρχαν αδιαμφισβήτητα και σοβαρά λάθη, οπότε και πρέπει αυτές να μεταφερθούν στον 4495, να γίνουν διορθώσεις και να γίνει και διόρθωση των συμβολαίων. Η οικοδομή έχει χτιστεί σε διαφορετική θέση από αυτήν που προβλεπόταν στην άδεια, το υπόγειο έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος, κ.α. Οι μηχανικοί που εμπλεκόμαστε στην υπόθεση, έχουμε διαφορετικές απόψεις ως προς το πώς θα δηλωθούν οι υπερβάσεις – παραβάσεις. Επειδή δεν είναι δυνατόν να περιγραφούν μόνο σε κείμενο τα ερωτήματα, επισυνάπτονται 2 σκαριφήματα που τα περιέχουν και εξηγούν.

Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές οδηγίες πάνω στα ερωτήματα που περιλαμβάνονται στα επισυναπτόμενα σχέδια (τα οποία δεν είναι δυνατόν να επισυναφθούν εδώ).

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, δηλαδή το τι περιγράφει η σύσταση και το τι ανήκει στον καθένα, το γνωρίζεται μόνο εσείς.

Αρχικά, έχετε ένα κτίριο το οποίο λόγω μετατόπισης βρίσκεται πλέον σε μη σύννομη θέση και επίσης λόγω των επεκτάσεων στο υπόγειο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια. Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο, λόγω του ότι υπάρχει κοινός τόπος μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικού, αλλά λόγω της μετατόπισης θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Ο κενός χώρος (άχριστος χώρος) που έχει δημιουργηθεί λόγω της μετατόπισης του κτιρίου δημιουργεί παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Άρα, θα πρέπει το τμήμα που βρίσκεται εντός της πλάγιας απόστασης να χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή. Αυτό προφανώς ισχύει και για το νόμιμο τμήμα του κτιρίου και για το αυθαίρετο και σε κάθε όροφο. Η διέλευση των καλωδίων, σωληνώσεων και η κατασκευή της καμινάδας θα υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό στην δήλωση των κοινοχρήστων.

Η αυθαίρετη επέκταση του υπόγειου χώρου με χρήση χώρων στάθμευσης, εμβαδού 115.40 τ.μ., θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0.50, ως ΥΚ και επίσης θα πρέπει να χρεωθεί και με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων το τμήμα της επέκτασης που τις παραβιάζει. Επειδή ο χώρος είναι βοηθητικής χρήσης, το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου. Εφόσον, δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης (σύμφωνα με το ΝΟΚ), δεν θα υπολογιστεί και για την εύρεση της κατηγορίας. Η δήλωση αυτή θα συμπεριληφθεί σε αυτή των κοινοχρήστων.

Οι ιδιότητες αποθήκες του υπογείου θα μπου στις αντίστοιχες δηλώσεις των ιδιοκτησιών και θα χρεωθούν με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.50, ΥΚ και πλάγιων αποστάσεων για το τμήμα τους που τις παραβιάζει.

2309. Σιδερένιες κατασκευές στον ακάλυπτο οικοπέδου με επικάλυψη λαμαρίνας ή πανιού που χρησιμοποιούνται ως ανοικτά υπόστεγα για την προφύλαξη αυτοκινήτου και την κάλυψη κλίμακας προς υπόγειο υπολογίζονται με αναλυτικό ; Απαιτούνται γι' αυτές τις κατασκευές Διάγραμμα Κάλυψης και Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου;

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100:

«Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγ, δδ, εε της παραγράφου στ του άρθρου 99.»

Επομένως, εάν υπάρχουν μόνο αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με αναλυτικό δεν απαιτείται διάγραμμα κάλυψης. Μπορείτε να ανεβάσετε το απόσπασμα του νόμου για την δικαιολόγηση της μη απαίτησης του διαγράμματος κάλυψης. Απαιτείται, όμως, να γίνει στατικός έλεγχος παραβάσεων σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99.

2310. Υπόγεια αποθήκη με 2 χιλιοστά επί του οικοπέδου, είχε εμβαδόν στην άδεια 5 μ² και στην πραγματικότητα ήταν 10 μ² εις βάρος κοινόχρηστου χώρου (στη σύσταση οριζ. ιδιοκτησιών επίσης ήταν 10 μ²). Επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου 800 μ². Ποια είναι η κατηγορία της, καθώς δεν παραβιάζει το ποσοστό κάλυψης, δεν μετρούσε και δεν μετράει στο συντελεστή δόμησης και συνεπώς δεν παραβιάζεται καθόλου ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου;

Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία αποτελεί διαφορετική διαμερισμάτωση.

Άρα, θα επιλεγεί:

Κατηγορία 1 για παλαιότητα προ 1975,

Κατηγορία 2 για παλαιότητα προ 1983,

Κατηγορία 4 για παλαιότητα μετά της 1/1/1983.

2311. Ρυθμίζω δύο κτήρια σε οικόπεδο τα οποία είναι όμοια με διαστάσεις 9 x 10 το καθένα και απέχουν απόσταση Δ = 2,50 m η οποία είναι και η υποχρεωτική απόσταση. Διαπίστωσα στην αυτοψία πως έχει μεγαλώσει κατά πλάτος η διάστασή τους, δηλαδή 9,10 x 10 το καθένα, όπου οι 10 πόντοι είναι εντός αποδεκτής απόκλισης 2% και επομένως δε θεωρείται αυθαιρεσία. Από την άλλη πλευρά όμως, η αύξηση της διάστασής τους μείωσε την υποχρεωτική απόσταση των κτηρίων και τώρα απέχουν στην πραγματικότητα Δ = 2,30 m. Πως πρέπει να προχωρήσω στην τακτοποίηση; Να θεωρήσω πως δεν υπάρχει παραβίαση Δ και να το αναφέρω στην τεχνική έκθεση ή να χρεώσω το καθένα με απόσταση Δ για να είμαι καλυμμένος; Όμοια περίπτωση με κτήριο 9,80 x 20.40 που στην πραγματικότητα έγινε 9,80 x 20,55. η διαφορά των 15 πόντων παραβιάζει υποχρεωτική απόσταση Δ κατά 15 εκατοστά, δηλαδή από 4,75 τώρα από το όριο είναι 4,60.

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.»

Άρα, αφού η απόκλιση των περιμετρικών διαστάσεων είναι εντός των αποδεκτών ορίων, δεν αποτελεί αυθαιρεσία το ότι η απόσταση Δ είναι στην πραγματικότητα 2,30 μ. αντί για 2,50 μ.

2312. Όταν έχω αυθαίρετο υπόγειο το οποίο δημιουργεί αυτοτελή χώρο (έχω είσοδο από την εξωτερική πλευρά του κτηρίου) το εμβαδόν του θα προσμετρηθεί στον υπολογισμό της Κατηγορίας για τα εντός σχεδίου; Καταλαβαίνω πως θα μετρήσει για τον έλεγχο της κατηγορίας παρόλο που είναι βοηθητικής χρήσης.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιμπαιθρίων 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.»

Άρα, υπόγειο το οποίο έχει βοηθητική χρήση και δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2313. Σε διώροφη οικοδομή με σύσταση Ο.Ι. γονέων και κόρης υπάγονται στο νόμο Ο.Ι. και κοινόχρηστοι χώροι. Εκτός των άλλων υπερβάσεων, κατασκευάστηκε αυθαίρετα στο δώμα και καθ' επέκταση του εγκεκριμένου κλιμακοστασίου: στην μια πλευρά κατοικία και στην άλλη αποθήκη που όμως μπορούσε να θεωρηθεί και ως επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.

α) Προκειμένου να μειωθεί το πρόστιμο, μπορεί η επέκταση που επικοινωνεί με το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο να υπολογιστεί με αναλυτικό;

β) Η κόρη-ιδιοκτήτρια του Β' ορόφου έχει την ιδιόχρηση σε αυτές τις κατασκευές άρα πιστεύω δεν απαιτείται συναίνεση.

γ) Ως προς τον επιβαρυντικό συντελεστή της δόμησης: τα αυθαίρετα στο δώμα δεν έχουν ποσοστά επί της σύστασης. Επομένως, αν η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 150 τμ και το αυθαίρετο στο δώμα είναι 40 τμ, με τι επιβαρυντικό συντελεστή δόμησης θα υπολογίσουμε το πρόστιμο;

δ) Από τις αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα δεν προκύπτει ύψος ανώτερο του επιτρεπόμενου της περιοχής. Άρα οι αυθαίρετες επιφάνειες θα υπολογιστούν με ΥΔ και μόνον;

A) Η απάντηση στο ερώτημα είναι όχι.

B) Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 97 εφόσον τις ιδιοχρησιμοποιεί δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Γ) Εφόσον είναι κοινόχρηστα, οι συντελεστές θα υπολογιστούν με βάση την συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου.

Δ) Εφόσον δεν υπερβαίνουν το εγκεκριμένο ύψος του δώματος (νομίμως υφιστάμενο κτίριο) δεν θα υπολογιστεί πρόστιμο για υπέρβαση ύψους.

2314. Κάνω αυτοψία σε διαμέρισμα πολυκατοικίας και διαπιστώνω πως ενώ οι διαστάσεις του περιγράμματος και το ύψος είναι σωστές και επομένως μπορώ να δώσω τη βεβαίωση μεταβίβασης, το κτήριο έχει μετακινηθεί εντός του οικοπέδου σε νόμιμη θέση κατά 1,5 μέτρο από την μπροστινή πλευρά. Μπορώ να δώσω τη βεβαίωση επικεντρώνοντας μόνο στην αυτοτελή ιδιοκτησία; Γιατί καλό θα ήταν η μετακίνηση να δηλωθεί στην ταυτότητα κτηρίου με δήλωση όλης της οικοδομής. ποια είναι η γνώμη σας;

Σε υποθετική περίπτωση της παραπάνω ερώτησης, αν είχε μπει εντός υποχρεωτικής απόστασης Δ πως θα έπρεπε να συνεχίσω;

Δεν δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση εφόσον το κτίριο έχει μετακινηθεί σε σύγκριση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής αδείας.

Αρχικά, θα ελέγξετε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά, λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. και οποιονδήποτε άλλον συντελεστή παραβιάζει.

Για το τελευταίο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 2187 και 2202.

2315. Γεννιέται το ερώτημα σε περιπτώσεις που δεν απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών και ο ιδιοκτήτης προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση πως οι αυθαιρεσίες "έχουν πραγματοποιηθεί από την αρχή της κατασκευής", ότι αυτή η δήλωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως απόδειξη παλαιότητας; Διότι αφού δίνει κάποιος μια υπεύθυνη δήλωση ότι ένα αυθαίρετο έχει κτιστεί πχ. το 2002 και δεν υπάρχουν άλλες αποδείξεις ότι μπορούμε να δηλώσουμε στο σύστημα στην κατηγορία παλαιότητα : προ της 01/01/2003;

Η γνώμη μας είναι πως δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η υπεύθυνη δήλωση ως αποδεικτικό παλαιότητας, αλλιώς θα υπήρχε σχετική αναφορά στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Η υπεύθυνη δήλωση που αναφέρετε στο ερώτημά σας (παρ. 6 – άρθρο 98) αφορά μόνο την δυνατότητα μη απαίτησης της συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών.

2316. Σε κτήριο προ 1975 έγινε υπαγωγή των κλειστών χώρων στην Κατηγορία 1 και παραβάσεων κατ.13 στην Κατηγορία 4 ως ολοκληρωθείσες το έτος 2000.

Γιατί το σύστημα μου ζητά να υποβάλλω Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου και Διάγραμμα Κάλυψης; Να υποβάλλω δήλωση ότι τέτοιες μελέτες δεν είναι δυνατόν να συνταχθούν για παραβάσεις κατ. 13;

Η παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

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

Άρα, δεν απαιτείται διάγραμμα κάλυψης αλλά ούτε και τομή. Μπορείτε να ανεβάσετε το απόσπασμα του νόμου για την δικαιολόγηση της μη απαίτησης του διαγράμματος κάλυψης. Απαιτείται, όμως, από την στιγμή που οι λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 4, να γίνει στατικός έλεγχος σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

2317. Όταν έχω στο υπάρχον σχέδιο ανοιχτή θέση στάθμευσης και πλέον δεν έχω χώρο να την δεσμεύσω στο οικοπέδο λόγω αυθαιρεσιών πως την δηλώνω την παράβαση αυτή;

Ο νόμος δεν αναφέρει πως πρέπει να αντιμετωπιστεί η παραπάνω αυθαιρεσία. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που στην θέση της έχει κατασκευαστεί κάποια αυθαίρετη κατασκευή η οποία τακτοποιείται, δεν χρειάζεται να υπολογιστεί πρόστιμο για την κατάργησή της.

2318. Σε υπάρχον κατάστημα το οποίο κατασκευάστηκε πλησίον παραλίας και εντός του οικοπέδου, open bar, υπαίθριο μπαρ σεβριρίσματος ποτών και παράγωγης καφέ, δύναται να τακτοποιηθεί σαν χώρος κύριας χρήσεως ή σαν πολεοδομική παράβαση;

Εάν εννοείται πως θα υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την παραπάνω κατασκευή, η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που είναι ανοιχτό το open bar, ο υπολογισμός θα γίνει με αναλυτικό.

2319. Σε επαγγελματικό κτήριο με απολεσθείσα Ο.Α. και αυθαίρετες κατασκευές ολοκληρώθηκε η διαδικασία "ανασύστασης" σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4178/13. Η δήλωση αργότερα μεταφέρθηκε στο Ν.4495/17 προκειμένου να επανυπολογιστεί το πρόστιμο με τις νέες διατάξεις και τη μειωμένη τιμή ζώνης, χωρίς αλλαγή των δηλωθέντων αυθαιρέτων κατασκευών, ενώ εκπονήθηκε και υποβλήθηκε η προβλεπόμενη Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της Ο.Α. για τη μεταφορά της δήλωσης;

Κατά την γνώμη μας θα πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της Ο.Α. λόγω της ανασύστασης.

2320. Σε διώροφη οικοδομή έγινε ρύθμιση αυθαιρέτων με τον ν. 4178/2013 οριστική υπαγωγή, μπορεί άλλος νέος μηχανικός να εντάξει στον Ν. 4495/2017 διαφορετικές αυθαιρεσίες ή θα πρέπει να γίνει κάποια παραίτηση και να μπουν όλες οι αυθαιρεσίες μαζί.

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.

Άρα, οι επιλογές είναι οι παρακάτω:

- Είτε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε κατάσταση υπαγωγής και την προσθήκη των νέων αυθαιρεσιών (με την επιφύλαξη ότι εάν το πρόστιμο μεταβάλλεται άνω του 20% θα πρέπει να περάσετε ΣΥΠΟΘΑ).
- Είτε μεταφορά της δήλωσης στον ν.4495/2017 και προσθήκη των νέων αυθαιρεσιών.

Και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις είτε θα γίνουν από τον αρχικό μηχανικό είτε με νέο μηχανικό (εφόσον όμως δεχθεί ο πρώτος να μεταφέρει την δήλωση).

2321. Μπορεί ένα κτήριο να έχει δυο ρυθμίσεις αυθαιρέτων υπερβάσεων με διαφορετικούς μηχανικούς;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2320.