

2323. Παρακαλώ θα ήθελα μια διευκρίνιση όσον αφορά αυθαίρετο που έχει γίνει υπαγωγή πχ 28/08/2019. Ποιο είναι το δικαίωμα χρονικής κατάθεσης αρχείων στο σύστημα από το μηχανικό; 12 μήνες ή 18 μήνες από την ημερομηνία υπαγωγής. Αν έχει γίνει υπαγωγή 28/08/2020 ισχύει 12μηνο ή 18μηνο;

Το άρθρο 99 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι: «Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.»

2324. Σε οικοπέδο στο οποίο υπάρχει οικοδομή προ του 1955 εκδόθηκε το 1982 οικοδομική άδεια για προσθήκη (υπόψιν τότε ίσχυε το ΦΕΚ 138Δ), σύμφωνα με την κατάσταση που ισχύει τώρα η προσθήκη δεν τοποθετήθηκε στην θέση που προέβλεπε η οικοδομική άδεια (Σημείωση: δεν έχει κανένα κοινό τόπο με αυτό που προέβλεπε η οικ. αδ. σε σχέση με την πραγματοποιούμενη κατάσταση) και επιπλέον το οικόπεδο πλέον είναι εντός Ζώνης δηλαδή πλέον ισχύει το ΦΕΚ 270Α). Τα ερωτήματα που έχω είναι τα εξής :

1)Μπορώ να χρησιμοποιήσω την οικοδομική άδεια ή πλέον δεν έχει ισχύει αφού δεν τοποθετήθηκε στην προβλεπόμενη θέση (επειδή στις διευκρινήσεις 1.γ του Παραρτήματος Α αναφέρει τον όρο κτίριο και όχι και την λέξη προσθήκη);

2)Μπορώ να χρησιμοποιήσω το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε οικισμό με το ΦΕΚ 138Δ , ενώ τώρα ισχύει το ΦΕΚ 270Α;

3)Η απλά όπως έχει πλέον η κατάσταση χρησιμοποιώ την δυνατότητα να πω ότι έχει οικοδομική άδεια αφού έχω κτίσμα που υφίσταται πριν το 1955 και να χρησιμοποιήσω ότι στην περιοχή ισχύει το ΦΕΚ 270 Α και να αγνοήσω τελείως την ύπαρξη της οικοδομικής άδειας;

Από τη στιγμή που υφίσταται κτίριο προ του 1955 εντός του ακινήτου θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Δεν θα μπειτε στην διαδικασία ελέγχου της περίπτωση 1 γ του Παραρτήματος Α.

Έπειτα, εάν η προσθήκη προβλεπόταν ως στατικός ανεξάρτητο κτίριο, ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Ο έλεγχος της νόμιμης θέσης θα γίνει με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα. Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης είτε με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο ανέγερσης. Διαφορετικά, θα υπολογίσετε το πρόστιμο με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται να δηλωθεί και σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα.

2325. Ισόγειος οικοδομή αποτελούμενη από δύο διαμερίσματα ανεγέρθηκε προ του έτους 1975 χωρίς άδεια. Το 1990 γίνεται σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με την οποία εντός τμήματος ενός διαμερίσματος καθορίσθηκε χώρος μελλοντικού κλιμακοστασίου για το μελλοντικό Α' Όροφο. Ο χώρος αυτός αποτελεί ακόμα και σήμερα λειτουργικό τμήμα του ενός διαμερίσματος, ενώ Α' Όροφος ουδέποτε κατασκευάσθηκε. Ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου διαμερίσματος μπορεί να υπαγάγει και το χώρο αυτό στη δήλωση αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς τη συναίνεση του άλλου ιδιοκτήτη;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας, συνεπάγεται ότι το ζήτημα είναι περισσότερο ιδιοκτησιακό, δηλαδή κατά πόσο ο χώρος που έχει καθορισθεί για το μελλοντικό κλιμακοστάσιο αποτελεί την δεδομένη χρονική στιγμή τμήμα του αυτοτελούς και διηρημένου διαμερίσματος του πελάτη σας ή είναι κοινόχρηστος χώρος. Νομίζω ότι ένας συμβολαιογράφος θα σας απαντήσει καλύτερα επί του παραπάνω ερωτήματος.

Σε κάθε περίπτωση, δείτε και τις παρ. 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως αυτές ισχύουν σήμερα.

2326. Σε στάσιμο οικισμό έχω οικοδομική άδεια (άδεια του 1982 αλλά 1η ηλεκτροδότηση 09.08.1983) όπου φαίνεται μια μονοκατοικία. Στην πραγματικότητα κατασκευάσθηκε η μονοκατοικία με σοφίτα (έχει και εξώστη) με μετατόπιση αυτής (είναι ανεστραμμένη, υπάρχει κοινός τόπος και τμήμα της καταπατά το Δ). Επίσης εντός του οικοπέδου υπάρχουν τέσσερις αποθήκες που εξυπηρετούν την κατοικία και ένα κτίσμα που χρησιμοποιείται ως ξυλουργείο.

Γενικά

- Απαλλάσσεται της ρύθμισης η κατοικία εφόσον η άδεια είναι το 1982 ή έχει περισσότερη βαρύτητα η 1η ηλεκτροδότηση 09.08.1983; Ο Ν.1337 αναφέρει για κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν την 31.01.1983.

- Μιας και έχω μεικτή χρήση στο οικοπέδο μπορώ να χρησιμοποιήσω όσον αφορά την κατοικία και τις αποθήκες τον μειωτικό λόγω στάσιμου οικισμού;

Αν δεν απαλλάσσεται η κατοικία :

1. Για την μετατόπιση της κατοικίας ότι είναι εκτός περιγράμματος το χρεώνω με τους ανάλογους συντελεστές ΥΔ, ΥΚ και Δ. Χρεώνω και Κατ.3 μετατόπιση; Με μειωτικό συντελεστή;

2. Η σοφίτα έχει την παρακάτω μορφή χρεώνεται ως σοφίτα ή όροφος; Με μειωτικό συντελεστή;

3. Οι αποθήκες υπολογίζονται με συντελεστή 0,5 (είναι < 50 τμ) και μειωτικό συντελεστή λόγω στάσιμου οικισμού;

4. Το ξυλουργείο ως υπηρεσίες και χωρίς μειωτικούς συντελεστές;

Ανατρέχοντας στην Ε/Α 1180 θα δείτε ότι η άποψή μας είναι ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη:

- i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
- ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4495/2017.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Θα μπορούσαν να δηλωθούν ως Κατηγορία 2 έτσι ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και συνεπώς να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 1028, 1671).

Άρα, εάν η κατασκευή ολοκληρώθηκε μετά τις 31.01.1983 δεν έχουν εφαρμογή τα παραπάνω. Προφανώς, η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο.

Το άρθρο 112 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα Α, μειωμένου κατά 30%. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε και ζ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.»

Επομένως, εφόσον το κτίσμα που χρησιμοποιείται ως ξυλουργείο είναι ανεξάρτητο από το κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 112 (για το κτίριο της κατοικίας και για τις αποθήκες που την εξυπηρετούν). Το ξυλουργείο δεν δύναται να λάβει την παραπάνω μείωση.

1. Επειδή το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια, δεν δύναται να γίνει χρήση της περίπτωσης ιδιό της Κατηγορίας 3. Επομένως, λόγω της μετατόπισης του κτιρίου 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) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται.

2. Δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

3. Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100, ως ισόγειες (που εξυπηρετούν το κτίριο κατοικίας) και με συνολικό εμβαδόν <50 τ.μ., δύναται να λάβουν μειωτικό συντελεστή 0.50. Επίσης, δύναται να λάβουν και την μείωση του άρθρου 112.

4. Ναι

2327. Θα εκτιμούσα ιδιαίτερα την βοήθεια σας για το παρακάτω ερώτημα :

- Υπάρχουσα και πραγματική εξ αρχής κατάσταση :

1) χωράφι 1600m² (εκτός οικισμού) μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.

2) εντός αυτού τριώροφη κατοικία με σοφίτα (hmax=2.60m) - 4 οροφο διαμερίσματα ανεξάρτητα αλλήλων με είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο- χτισμένη με άδεια οικοδομής του 1980 σε άλλη μη νόμιμη θέση που όμως συμπίπτει κατά ένα μικρό τμήμα με τη θέση της άδειας και άλλοι αυθαίρετοι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι.

Κατά την άδεια :

1) χωράφι 4 στρεμμάτων (πλασματική έκταση ουδέποτε υπήρξε) άρτιο και οικοδομήσιμο

2) διώροφη κατοικία με υπόγειο χωρίς στέγη.

Ερωτήματα:

1. Στο τετραγωνίδιο διευκρινίσεων αν υπάρχει άδεια του πίνακα Α θέτω <όχι;>

2. Θέτω υπέρβαση ύψους μόνο στο ισόγειο (που δεν κτίστηκε υπόγεια) και στη σοφίτα και υπέρβαση δόμησης <x0.5> εις αμφότερα;

Διευκρινίστε μου παρακαλώ αν για το <όχι> στην ύπαρξη άδειας πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις περιπτώσεις του εδαφίου <γ> της παραγράφου 1 του πίνακα συντελεστών του παραρτήματος Α.

1. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017, από την στιγμή που το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια, θα επιλέξετε το όχι. Δεν πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις περιπτώσεις για να επιλεγεί το όχι.

2. Από την στιγμή που θα επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και λόγω της παλαιότητας προ του 83 και επειδή υπάρχει από την σύγκριση των δύο περιγραμμάτων (εγκεκριμένο με το πραγματικό) ένα μικρό τμήμα που συμπίπτουν, καλύτερα να δηλωθεί όλο ως αυθαίρετο.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019: «ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.» Άρα, θα χρεωθεί με υπέρβαση ύψους μόνο το τμήμα του κτιρίου που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Το ισόγειο προφανώς και δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή, εκτός εάν αποτελεί βοηθητικό χώρο (αποθήκη, χώρος στάθμευσης, κ.λπ.) και έχει επιφάνεια έως 50 τ.μ. Σχετικά με το εάν δύναται να λάβει η σοφίτα μειωτικό συντελεστή 0.30 δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

2328. Έχω μία περίπτωση τακτοποίησης εντός ενός οικοπέδου όπου υπήρχαν 2 κτίσματα και εκδόθηκε άδεια κατ' επέκτασης υφιστάμενης οικίας όπου με κέντρο την αποθήκη κατασκευάστηκε η δεύτερη οικία. Η δεύτερη οικία όταν αποπερατώθηκε κλήθηκε ελεγκτής δόμησης ο οποίος όμως μπόρεσε να κάνει τον έλεγχο μόνο ως προς το περίγραμμα εξαιτίας του ότι μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής της Ο.Α. ο φάκελος κάηκε και ο ιδιοκτήτης δεν είχε στα χέρια του φάκελο. Εκδόθηκε η Ο.Α. και μετά από 11 χρόνια από την έκδοση της Ο.Α. έγινε μεταβίβαση του ακινήτου και 3 χρόνια μετά τη μεταβίβαση αποπερατώθηκε και κλήθηκε ο ελεγκτής δόμησης προκειμένου να πάρει ρεύμα. Έχει υπογράψει ο ελεγκτής δόμησης και το σπίτι έχει ρευματοδοτηθεί κανονικά.

Στο στέλεχος της Ο.Α. υπάρχουν 2 πλευρές οι οποίες διαφέρουν λίγο ως προς την πραγματική κατάσταση με απόκλιση της τάξης 5-5,5% προς τα πάνω και η άλλη γύρω στο 3% προς τα κάτω(συγκρίνοντας τη μέτρηση του στελέχους και τη μέτρηση την παρούσα). Μεγαλύτερες δηλαδή του 2%. Αθροίζοντας τις διαστάσεις -οι οποίες είναι στην ίδια πλευρά- διαπιστώνεται πως η μία πλευρά αυξήθηκε και η άλλη πλευρά μειώθηκε κατά τη διάσταση αυτή. Πρόκειται δηλαδή για σπάσιμο που υπάρχει σε διαφορετικό σημείο από το προβλεπόμενο. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα η συνολική διάσταση (σαν μήκος της συνολικής πλευράς) της οικίας να μην έχει κάποια διαφορά.

Στο συμβόλαιο της μεταβίβασης προσαρτήθηκε και το στέλεχος της Ο.Α. αλλά και τοπογραφικό με την τότε ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου. Το τοπογραφικό της μεταβίβασης παρουσιάζει επακριβώς την παρούσα κατάσταση της οικίας και ο ελεγκτής υπέγραψε 3 χρόνια αργότερα οπότε και έγινε ο έλεγχος.

Η οικία δηλαδή κτίστηκε εξ αρχής ως έχει τώρα (δικαιολογείται άνετα αυτό) και δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις. Οι τακτοποιήσεις που κλήθηκα να τακτοποιήσω αφορούν μικροπαραβάσεις αναλυτικού. Στην πορεία διαπίστωσα το παραπάνω. Θεωρείται παράβαση και θα πρέπει να τακτοποιηθεί ή επειδή έχει εγκριθεί από τον ελεγκτή δόμησης και με βάση τα όσα αναφέρω παραπάνω μπορεί να θεωρηθεί ως νόμιμη κατασκευή;

Πώς θα αντιμετωπίζατε το παραπάνω;

Για το συγκεκριμένο ακίνητο υπήρχε το σκεπτικό να πραγματοποιηθεί ανασύσταση φακέλου διότι οι αυθαιρεσίες αναλυτικού το κατατάσσουν στην κατ. 4 εξαιτίας της χρονολογίας τους και δε διαθέτω σχέδια.

Στην περίπτωση που δε θεωρηθούν αυθαιρεσίες πιστεύετε πως πρέπει να πραγματοποιηθεί ανασύσταση φακέλου ή επειδή πρόκειται για αυθαιρεσίες αναλυτικού μπορώ να ανεβάσω αρχείο μη απαίτησης;

Οι παραπάνω διαφορές θα μπορούσαν να περαστούν και αυτές στον αναλυτικό στην περίπτωση που θεωρήσουμε ότι αποτελούν αυθαιρεσίες είτε θα πρέπει να υπολογιστούν με Υ.Δ. και Υ.Κ.; Είτε εάν οριακά (εάν ξαναμετρήσω και δω ότι βγαίνει εντός του 5%) η μία διάσταση είναι εντός του 5% μπορώ να τα βάλω ως κατηγορία 3; Σε αυτές τις περιπτώσεις (που θεωρήσω ότι αποτελούν αυθαιρεσίες) όμως δε θεωρώ ότι η υπογραφή-έγκριση του ελεγκτή δόμησης δεν ήταν σωστή;

Αδυνατώ να καταλάβω τι ακριβώς περιγράφετε στο μακροσκελές κείμενό σας.

Πως είναι δυνατόν να κλήθηκε ελεγκτής δόμησης και να πραγματοποιήσει έλεγχο χωρίς να έχει στα χέρια του τον πλήρη φάκελο της οικοδομικής άδειας;

Επίσης, διενέργεια ελέγχου δόμησης απαιτείται για οικοδομική άδεια στην οποία η έναρξη εργασιών είναι μετά τις 01/03/2012. Άρα, εάν οι εργασίες ξεκίνησαν μετά τις 01/03/2012, οι όποιες αυθαίρετες κατασκευές δεν δύναται να τακτοποιηθούν.

Ακόμη και εάν οι κατασκευές είναι προ τις 28.07.2011 δεν είναι δυνατόν να γίνει τακτοποίηση χωρίς να υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια. Προφανώς, θα πρέπει να προηγηθεί ανασύσταση φακέλου.

2329. Σε παραχωρηθείσα έκταση κατασκευάστηκε τυροκομείο με υπόστεγο. Η οριοθέτηση της έκτασης έγινε λανθασμένα με αποτέλεσμα τα κτίσματα να βρίσκονται σε διαφορετική θέση από ότι προέβλεπε η οικοδομική άδεια. Το τυροκομείο σε διαφορετική αλλά σύννομη θέση. Το υπόστεγο έκλεισε και είναι σε μη σύννομη θέση. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;

Εάν, οι δύο κατασκευές, δηλαδή το τυροκομείο και το υπόστεγο, είναι στατικά ανεξάρτητες, τότε:

- Για το τυροκομείο που είναι σε σύννομη θέση να ελέγξετε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3.
- Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3, τότε ελέγξτε εάν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το τυροκομείο σύμφωνα με την παράγραφο 1 - α - αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιοι άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται το τμήμα του τυροκομείου (υφιστάμενο περίγραμμα) που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια.
- Για το υπόστεγο που έχει κλείσει, ισχύει για κάθε μία από τις παραπάνω τρεις περιπτώσεις, ότι το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιοι άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Εάν, οι δύο κατασκευές είναι στατικά εξαρτημένες, τότε:

- Ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή η παράγραφος 1 - α- ββ του άρθρου 106 του ν.4495/2017.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιοι άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται το τμήμα του τυροκομείου (υφιστάμενο περίγραμμα) που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια.
- Για το υπόστεγο που έχει κλείσει, ισχύει για κάθε μία από τις παραπάνω δύο περιπτώσεις, ότι το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιοι άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2330. Ακίνητο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο έχει δόμηση 200τμ. Το 1982 είχε βγει άδεια για 60τμ η οποία δεν εφαρμόστηκε ούτε ως προς τη θέση ούτε ως προς το περίγραμμα. Από τότε και σε διάφορες χρονολογίες χτίστηκαν συνολικά κατοικίες -αποθήκες περίπου 450 τμ . η μια λύση είναι να θεωρήσω χωρίς ο.α. και να μπουν όλα για ρύθμιση (κατ. 5). Το ερώτημα μου είναι εάν μπορώ όπως στον 4178 , να τσεκάρω άδεια νομιμοποίησης για τα 200τμ (εφόσον πληρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις) που είναι μεταξύ τους στατικά εξαρτώμενα αλλά στατικά ανεξάρτητα με τα υπόλοιπα και τα υπόλοιπα 250 να μπουν σε ρύθμιση (κατ, 5).

Κατά την γνώμη μας είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, σύμφωνα και με την παρ. 1 – α – αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«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 αυθαίρετου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.»

Επειδή, γεννάται ένα ερώτημα σχετικά με το κατά πόσο δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης εφόσον συντρέχει υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και για το οποίο θα μπορούσε ο κάθε συνάδελφος ελεγκτής στην ΥΔΟΜ να έχει διαφορετική άποψη, θα σας συμβουλεύαμε να απευθύνεται ένα ερώτημα πριν προχωρήσετε.

2331. Σε περίπτωση πολλαπλών καταστημάτων ενός ιδιοκτήτη στο ισόγειο γίνεται τακτοποίηση διαμερισμάτων λόγω αύξησης του εμβαδού του παταριού για το 1 κατάστημα και ταυτόχρονα ταχτοποιούνται και τα υπόλοιπα. Στην περίπτωση όμως που τα καταστήματα δεν είναι συνεχόμενα και μεσολαβεί κατάστημα ξένης ιδιοκτησίας ισχύει το ίδιο δεδομένου ότι είμαστε στον ίδιο όροφο;

Ισχύει το ίδιο κατά την γνώμη μας διότι έχει εφαρμογή τα όσα αναφέρει η Εγκύκλιος 3/01.10.13, ότι *«Σε περίπτωση που η αποτύπωση του ορόφου έχει γίνει με τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς.»*

2332. Σχετικά με την 2296 ερώτηση που σας είχε υποβάλει, παρέλειψα να διευκρινίσω, ότι η στοά που υφίσταται δεν προβλέπεται από το σχέδιο πόλης.

Μελετήθηκε και κατασκευάστηκε στοά κατά μήκος πλαϊνής πλευράς της οικοδομής, προκειμένου να εξυπηρετεί την πρόσβαση στους ορόφους της.

Επομένως περιγράψω σωστά την υφιστάμενη κατάσταση:

Στο ισόγειο οικοδομής υφίσταται μεταξύ άλλων κατασκευών, ισόγειο κατάστημα και κοινόχρηστη στοά (μη προβλεπόμενη στο σχέδιο πόλης) όπως προβλεπόταν από την Ο.Α. Το κτίριο έχει κατανεμηθεί σε Ο.Ι. Κατά την ανέγερση του Φ.Ο. του κτιρίου επάνω από την στοά, κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι με πρόσβαση από το κατάστημα, δηλ. ο ιδιοκτήτης του καταστήματος, ενσωμάτωσε το πατάρι στην Ο.Ι του καταστήματός του. Εκ των υστέρων, έγινε επιπλέον αυθαίρετη επέκταση του παταριού και επάνω από το κατάστημα με ξηρά δόμηση, προκειμένου να λειτουργήσει ως αυτόνομος ανεξάρτητος χώρος με είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Ολόκληρο το αυθαίρετο πατάρι έχει ενταχθεί και περαιωθεί στο Ν3843/10. Σήμερα, λόγω αποκλίσεων από τις διαστάσεις που είχαν περιγραφεί στον Ν3843/10, θα γίνει υπαγωγή στο Ν4495/17, με συμφηφισμό του προστίμου. Θέτω τα παρακάτω ερωτήματα για το πώς πρέπει να υποβάλλω στο νόμο το αυθαίρετο πατάρι

α) σε μία κοινή δήλωση με την Ο.Ι. του ισόγειου καταστήματος;

Σε αυτή την περίπτωση, οι επιβαρυντικοί συντελεστές θα υπολογιστούν βάση του ποσοστού που αναλογεί για την Ο.Ι. του ισόγειου καταστήματος;

β) σε ξεχωριστή δήλωση, αν δηλ. το πατάρι υπαχθεί μόνο του, με ποιους επιβαρυντικούς συντελεστές θα υπολογιστούν οι αυθαιρεσίες;

Μήπως στην δεύτερη περίπτωση το αυθαίρετο πατάρι υπολογίζεται με ευνοϊκότερους συντελεστές;

Παράδειγμα: επιτρεπόμενη δόμηση: 400τμ, ποσοστό Ο.Ι. ισόγειου καταστήματος 150/1000, αυθαίρετο πατάρι 50 τμ

Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να δηλωθεί στην ίδια δήλωση με την Ο.Ι. του ισογείου καταστήματος και οι συντελεστές θα υπολογιστούν βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας που της αναλογεί.

2333. ΑΡΘΡΟ 116, ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ

Σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη προσθήκη ορόφου που συνδέεται με εσωτερική σκάλα με τον υποκείμενο όροφο. Δεν είναι ανεξάρτητη κατασκευή. Σημειωτέον ότι η κατασκευή δεν είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη, αφού προϋπάρχει νόμιμος όροφος, ούτε ανεξάρτητη (όπως αναφερόταν στον Ν.4178/13). Υπάρχει υπέρβαση άνω του 40% των πολεοδομικών μεγεθών στην αυθαίρετη προσθήκη ορόφου. Εμπίπτει στον περιορισμό του 40% του άρθρου 116, παρ.5;

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρει ότι:

«Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.»

Εσάς δεν είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη η κατασκευή, επομένως δεν έχει εφαρμογή η παρ. 5.

2334. Διώροφο κτήριο με υπόγειο, πυλωτή και δώμα (απόληξη κλιμ/σίου) αδειοδοτήθηκε το έτος 1996 με τις διατάξεις για χαμηλά κτήρια με μέγιστο εγκεκριμένο ύψος 8.50μ. = στάθμη δαπέδου ταράτσας - στάθμη δαπέδου πυλωτής και Δ=2.50μ.

Το δάπεδο της Πυλωτής σύμφωνα με την εγκεκριμένη Τομή έπρεπε να είχε κατασκευασθεί -0.50μ. από το φυσικό έδαφος (στάθμη αφετηρίας μέτρησης υψών) αλλά κατασκευάστηκε στο +0.50μ. Η διαφορά στάθμης δαπέδου ταράτσας από στάθμη δαπέδου πυλωτής εξακολουθεί να είναι 8.50μ. αλλά το συνολικό ύψος από τη στάθμη αφετηρίας μέτρησης υψών είναι 9.50μ. που είναι μικρότερο από το ισχύον μέγιστο ύψος της περιοχής.

Ερωτήματα :

α) Η υπέρβαση ύψους θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό; Ποιες ποσότητες θα συμμετέχουν στον υπολογισμό (π.χ. όγκος πλάκας + όγκος κολωνών + όγκος τοιχοποιίας ;)

β) Η υπέρβαση ύψους επηρεάζει το Δ; Θα θεωρηθεί δηλαδή ότι έχουν υπέρβαση Δ τα τμήματα κάθε ορόφου που βρίσκονται εντός του νέου $\Delta = 3+0.10 \cdot H$, άσχετα αν αυτά βρίσκονται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος του Διαγράμματος Κάλυψης και δεν παραβιάζουν το $\Delta=2.50\mu$. της Οικοδομικής Άδειας;

A) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2091. Το επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 8,50 μέτρα. Άρα, θα πρέπει να χρεωθεί ΥΥ και όχι να συνταχθεί αναλυτικός.

B) Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Άρα, η απάντηση είναι ότι η υπέρβαση ύψους δεν επηρεάζει το Δ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2041.

2335. Ν. 4495/17, Άρθρο 96, παρ. δ) Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιωπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.

Η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν.4495/17 αφορά και στις Κατηγορίες 1 και 2;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1735.

2336. Σύμφωνα με το Ν.4710/2020 ΦΕΚ 142Α/23.07.2020 - ΑΡΘΡΟ 51 ΠΑΡ 3

3. Η παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 (Α΄ 193) αντικαθίσταται ως εξής: «11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι:

α) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 (Α΄ 209) στον ν. 4178/2013 (Α΄ 174) ή εξόφλησης του παραβόλου έως την 31η Δεκεμβρίου 2013,

β) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2014 έως 31.12.2014,

γ) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2015 έως 31.12.2015,

δ) 8.5.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2016 έως 31.12.2016,

ε) 8.8.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2017 έως 3.11.2017.

Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.»

Ε Ρ Ω Τ Η Μ Α :

Τι σημαίνει η τελευταία παράγραφος «δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.». Σε ποιες δηλώσεις αναφέρεται η τελευταία παράγραφος ;

Παράδειγμα 1 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ», έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το πρόστιμο τακτοποίησης και δεν θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας υποβολής των δικαιολογητικών ;

Παράδειγμα 2 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ», έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το πρόστιμο τακτοποίησης και θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας μεταφοράς ;

Παράδειγμα 3 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ» και θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας μεταφοράς;

Η δική μας ερμηνεία στην παραπάνω διάταξη που αναφέρει ότι «Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020», είναι ότι θα πρέπει δήλωση του ν.4178/2013 κατηγορίας 5 να έχει προωθηθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής έως 30/9/2020.

Σχετικά, με την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών έχουν εφαρμογή οι ημερομηνίες που αναφέρονται και στο ερώτημά σας. Εάν, υπάρχουν περιπτώσεις όπου δεν έχει καταβληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, γεγονός που δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και πιθανόν οφείλεται σε ληξιπρόθεσμες οφειλές, θα πρέπει η δήλωση κατά την γνώμη μας να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 πριν τις 30/9/2020.

Για το παράδειγμα 1, θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής έως 30/9/2020 και η υποβολή των δικαιολογητικών να γίνει έως 8/11/2020.

Για τα παραδείγματα 2 και 3, η καταληκτική ημερομηνία μεταφοράς είναι η 30/9/2020, εφόσον με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτει πάλι η δήλωση στην κατηγορία 5. Διαφορετικά, η μεταφορά μπορεί να γίνει έως τις ημερομηνίες που αναφέρονται στην παρ. 3 του άρθρου 102.

2337. Ν.4495/17: Έξοδος γκαράζ 50m² εκ της σύστασης προβλεπόμενος ως αδιαμόρφωτη αίθουσα το 1977. Έκτοτε στο Ε9 ο χώρος δηλώνεται ως αποθήκη 50m². Στην πραγματικότητα ο χώρος είναι κατάσταση (υπάρχει τουαλέτα) 52m² που δεν έχει ρευματοδοτηθεί ποτέ και ο ιδιοκτήτης στα Ε9 μετά το 2011 το δηλώνει ως κατάσταση 52m² με ημερομηνία κατασκευής το 1977. Η διαφορά των 2m² καλύπτεται από την κατηγορία 3 (5% απόκλιση σε διαστάσεις και επιφάνεια). Προφανώς το ακίνητο είναι κατηγορίας 2.

α) Ωστόσο, για να το δηλώσω ως κατάσταση και όχι ως αποθήκη όπως φαίνεται στα χειρόγραφα Ε9 (δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω τα πρόσφατα Ε9, διότι δεν υπάρχει βεβαίωση φορολογικής αρχής που να τα συνοδεύει) χρειάζομαι κάποιο αποδεικτικό στοιχείο, ή δηλώνω απλά τη σημερινή χρήση κατά δήλωση του ιδιοκτήτη, εφόσον αυτή δεν επηρεάζει το πρόστιμο;

β) Εάν διαπίστωνα ότι ο χώρος δεν έχει τουαλέτα θα μπορούσα πάλι κατά δήλωση του ιδιοκτήτη να δεχτώ τη σημερινή χρήση της ιδιοκτησίας ως κατάσταση;

Να επισημάνουμε αρχικά ότι ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι με αυτά της σύστασης. Εάν, ο χώρος αυτός έχει μετρήσει στην δόμηση ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά, με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Α) Σχετικά με την απόδειξη της παλαιότητας έχει εφαρμογή το άρθρο 87 του ν.4495/2017 και τα όσα αναφέρει η Εγκ.2/34.5.2019 για αυτό. Δήλωση του ιδιοκτήτη για παλαιότητα δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή, ούτε και Ε9 εφόσον δεν συνοδεύεται από βεβαίωση φορολογικής αρχής όπως αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019.

Εάν, ο χώρος έχει μετρήσει στην δόμηση θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί η διάταξη του άρθρου 87 που αναφέρει ότι «Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.»

Β) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1363.

2338. Τα τελευταία έτη μαζί με το Ε9 παράγεται αυτόματα από το taxis, κάθε φορά που το Ε9 τροποποιείται και ένα αρχείο pdf που ονομάζεται απόδειξη υποβολής δήλωσης στοιχείων. Σε αυτό αναγράφεται η ημερομηνία κατάθεσης της τροποποιητικής δήλωσης και υπάρχει πίνακας με τα τροποποιημένα στοιχεία δήλωσης (ουσιαστικά ο πίνακας Ε9 που έχει όμως μόνο τις ιδιοκτησίες που τροποποιήθηκαν), ο οποίος ακολουθείται από αναλυτικές επεξηγήσεις όπως αυτές δηλώθηκαν από τον φορολογούμενο όπου για κάθε μεταβολή σημειώνεται ο ΑΤΑΚ της ιδιοκτησίας, η αιτία μεταβολής και η ημερομηνία που συνέβη αυτή η μεταβολή. Δεδομένο ότι το αρχείο αυτό παράγεται από την ΑΑΔΕ που είναι φορολογική αρχή και ότι το αρχείο αυτό περιλαμβάνει και την ημερομηνία της τροποποίησης και αναλυτικά σε τι αφορά η τροποποίηση, μπορεί αυτή η απόδειξη να θεωρηθεί ως βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής για την οποία κάνει λόγο η τελευταία εγκύκλιος του Ν.4495/17 ως απαιτούμενο προκειμένου το Ε9 οποιασδήποτε χρονολογίας να χρησιμοποιηθεί ως τεκμήριο παλαιότητας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι: «Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνοποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»

Προφανώς, η παραπάνω απαίτηση αποτελεί θεωρητικά μια δικλείδα ασφαλείας ώστε να μην προβεί ο ιδιοκτήτης σε αλλαγή του Ε9 δηλώνοντας τα συνολικά μέτρα και επωφελούμενος μειωμένου προστίμου από την παλαιότητα. Άρα, θεωρούμε ότι δεν μπορεί να γίνει δεκτό το έγγραφο που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2339. Για την εμβαδομέτρηση οριζόντιας ιδιοκτησίας διαμερίσματος ο διαχωριστικός τοίχος με τα κοινόχρηστα λαμβάνεται όλος στο διαμέρισμά μας ή ο μισός; Ο διαχωριστικός τοίχος με τα κοινόχρηστα κατά τη συμπλήρωση του Ε9 θεωρείται ότι ανήκει όλος στην ιδιοκτησία. Ωστόσο τι συμβαίνει όταν στη σύσταση στην εμβαδομέτρηση ο τοίχος αυτός λαμβάνεται μισός- μισός;

α) Γενικά ακολουθούμε την ορθή οδηγία συμπλήρωσης του Ε9, ή τον εκάστοτε τρόπο εμβαδομέτρησης της σύστασης;

β) Ειδικά στην περίπτωση που ο διαχωριστικός τοίχος δεν έχει προσμετρηθεί στη δόμηση (π.χ. διαχωριστικός τοίχος θέσης στάθμευσης πυλωτής που έκλεισε με κλιμακοστάσιο) προσμετράται όλος στην ιδιοκτησία και κατά συνέπεια στην αυθαιρεσία ή ο μισός;

Α) Από όσο γνωρίζουμε, δεν υπάρχει κάποια οδηγία σχετικά με το πως θα πρέπει να γίνεται η εμβαδομέτρηση. Συνήθως, στην σύσταση ακολουθείται το μισό – μισό και αυτό το εμβαδόν αναγράφεται και στο Ε9.

Β) Η Εγκ.2/31.5.2019 αναφέρει ότι «Στην επιφάνεια του αυθαίρετου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.»

Αυτό, όμως γίνεται για να προκύψει μικρότερο πρόστιμο. Κατά την δήλωση στο Ε9 ή οπουδήποτε αλλού θα πρέπει ο τοίχος να προσμετρηθεί στο εμβαδόν.

2340. Στο ισόγειο πεντάροφου πολυκατοικίας, βάσει οικοδομικής αδείας του 1987, υπάρχουν, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος. Στο κλιμακοστάσιο, στη στάθμη των παταριών (ημιώροφος), έχει δημιουργηθεί πλατύσκαλο που επεκτείνεται και πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας. Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος). Ο χώρος πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας, στη στάθμη των παταριών (στον ημιώροφο), έχει κλεισθεί και έχει δημιουργηθεί αποθήκη. Ο χώρος αυτός έχει περιληφθεί στην σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας και του έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας. Δεδομένου ότι η επιφάνεια του κλιμακοστασίου και της εισόδου, έχει υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, αλλά τα πατάρια των καταστημάτων στη στάθμη του ημιώροφου, δεν έχουν υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, πως θα υπολογίσω την παράβαση;

α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό; β) Με διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου στη στάθμη των παταριών; η γ) Με υπέρβαση του σ.δ. της επιφανείας που κλείστηκε στον ημιώροφο.

Ο υπολογισμός τους προστίμου για τον χώρο πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας θα γίνει με ΥΔ (χωρίς μειωτικό συντελεστή). Από την στιγμή που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι συντελεστές θα προκύψουν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει επί του όλου οικοπέδου.

2341. Σε ιδιόκτητο γήπεδο εκτός σχεδίου και εμβαδού 43.300 τμ , ένα επί μέρους τμήμα του εμβαδού 20.000τμ είναι χαρακτηρισμένο ως "χορτολιβαδική έκταση", ενώ στο εξ 23.300τμ υπόλοιπο μη χαρακτηρισμένο τμήμα του γηπέδου, που αποτελεί ενιαίο υποσύνολο αυτού, υπάρχει αυθαίρετη ισόγειος κατοικία προ του έτους 2011 και επιφανείας 93τμ. Σημειώνεται ότι το Κτηματολόγιο στην περιοχή του γηπέδου έχει οριστικοποιηθεί από το έτος 2006. Σημειώνεται επίσης ότι το εν λόγω τμήμα των 23.300τμ , θεωρούμενο ως αυτοτελές, πληροί όλους τους ισχύοντες, στην περιοχή του, όρους και περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ερωτάται εάν είναι επιτρεπτή/δυνατή (ή όχι) η τακτοποίηση/υπαγωγή της κατοικίας στο Ν.4475/2017 εκ μόνου του λόγου ότι το γήπεδο είναι χαρακτηρισμένο ως μερικώς χορτολιβαδικό. Σε θετική περίπτωση ως οικόπεδο θα δηλωθεί το σύνολο του γηπέδου ή το μη χαρακτηρισμένο τμήμα αυτού;

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.

Επομένως, παραβάσεις οι οποίες βρίσκονται σε έκταση μη δασική σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη και είναι προ 28-7-2011, δύναται να τακτοποιηθούν. Ως έκταση θα δηλωθεί η συνολική.

2342. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, που ανήκει σε δύο συγκύριους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος, υπάρχει προ του έτους 2011 αυθαίρετη κατοικία ανήκουσα στους δύο συγκύριους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος. Ερωτάται εάν ο εις εκ των συγκυρίων δύναται να προβεί σε τακτοποίηση/υπαγωγή της αυθαιρέτου κατοικίας στο Ν.4495/2017 ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης του ετέρου συγκύριου, κατ' εφαρμογή της παραγρ. 4 του άρθρ. 98 του Ν,4497/2017 ως ισχύει.

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως ισχύει σήμερα αναφέρει ότι:

«Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων.

Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.»

Η απάντηση στην ερώτησή σας είναι ότι δεν δύναται, λόγω εκτός σχεδίου, να προβεί ο ένας σε τακτοποίηση χωρίς τη συναίνεση του άλλου.

2343. Αναλογικά με την ερώτηση 413 (11η ομάδα) για τον 4178/13 τι ισχύει για τον 4495/17;

Ανοιχτός εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο σε ύψος μικρότερο των 3,00μ με επιφάνεια που είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του 20% και δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, μπορεί να ρυθμιστεί; Το ίδιο ερώτημα για εξώστη με απόκλιση εμβαδού μεγαλύτερη του 20% μέσα σε προκήπιο.

Αυθαίρετος εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον δεν εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2082.

Ο περιορισμός του ύψους των τριών (3) μέτρων δεν ισχύει για αυθαίρετο εξώστη μέσα σε προκήπιο και τακτοποιείται με τον εξής τρόπο:

- i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
- ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
- iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Αναλυτικός για συνολική επιφάνεια εξωστών 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

2344. Σχετικά με τα αυθαίρετα κατηγορίας 5 του 4178/13 που αφορούν υπόγειους βοηθητικούς χώρους, πατάρια, σοφίτες που το εμβαδόν τους υπολογιζόταν στην επιλογή της κατηγορίας, σε αντίθεση με τον 4495 που εξαιρεί τέτοιες περιπτώσεις στα εντός σχεδίου, πιστεύετε ότι καλό είναι να μεταφερθούν στον 4495 ώστε να εξασφαλίσουν την εξαίρεση από την κατεδάφιση;

Ομοίως, η κατηγορία 4 του 4178/13 δεν εξαιρείται από την κατεδάφιση, παρά μόνο με τη συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου, μήπως θα έπρεπε να μεταφερθούν στον 4495/17 (εφόσον δεν αυξάνεται το πρόστιμο ή προκύπτουν άλλες απαιτήσεις πχ ΜΣΕ);

Η μεταφορά πρέπει να γίνει έως 30/9/2020;

Για την κατηγορία 5 του ν.4178/2013 έχει εφαρμογή η παρ. 1 – δδ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«δδ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής

επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.»

Προφανώς, για αυθαίρετες κατασκευές που σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013 εμπίπτουν στην κατηγορία 5, ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτουν στην κατηγορία 4, καλό είναι να μεταφέρονται στον νέο νόμο ώστε να εξαιρεθούν άμεσα οριστικά από την κατεδάφιση. Από την στιγμή που μεταφέρονται στον νέο νόμο έχουν εφαρμογή οι διατάξεις αυτού πλέον, με ότι αυτό συνεπάγεται και για την απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

Για την κατηγορία 4 του ν.4178/2013 έχει εφαρμογή η παρ. 1 – γγ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ, γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, ...»

Άρα, ισχύει πλέον ότι αυθαίρετα της κατηγορίας 4 του ν.4178/2013 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση άμεσα και όχι μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σχετικά, με το τελευταίο ερώτημά σας. Αίτηση μεταφοράς δήλωσης του ν.4178/2013 για την οποία πρέπει να επιλεγεί η κατηγορία 5 στον ν.4495/2017, θα πρέπει να υποβληθεί έως 30/9/2020 διότι ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Για τις λοιπές κατηγορίες 1 έως και 4 ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 102 του ν.4495/2017.