

2404. Για τον υπολογισμό της κατ. 4 αναφέρει ο νόμος πως υπολογίζεται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές εφόσον η χρήση επιτρέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις. Προφανώς εννοεί αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση ώστε να υπολογιστεί η υπέρβαση δόμησης και όχι η αλλαγή από κύρια σε κύρια χρήση δεδομένου ότι αυτή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δηλαδή αν έχω γραφείο που άλλαξε τη χρήση του σε κατοικία, θα υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό και δεν θα αθροίσω τα μέτρα για τον υπολογισμό της κατηγορίας, ενώ αν έχω αποθήκη που έγινε κατοικία τότε υπολογίζω με πρόστιμο και θα αθροίσω τα μέτρα για τον υπολογισμό της κατηγορίας. Επιπλέον η περίπτωση βοηθητικού χώρου (π.χ. αποθήκης) και η μετατροπή του σε κλειστό χώρο στάθμευσης αποτελεί περίπτωση που θα υπολογιστεί με αναλυτικό και τα μέτρα δε θα αθροιστούν για τον υπολογισμό της κατηγορίας.

Συμφωνείτε με το παραπάνω σκεπτικό;

Σχετικά με την περίπτωση γγ της Κατηγορίας 4, δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς, δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης χώρου από βοηθητική χρήση, που δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, σε χώρο κυρίας χρήσης υπολογίζεται με ΥΔ.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης χώρου από βοηθητική χρήση, που έχει προσμετρήσει στην δόμηση, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, σε χώρο κύριας χρήσης υπολογίζεται με αναλυτικό.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται με αναλυτικό.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών, υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

2405. Παρακαλώ διευκρινίστε μου σχετικά με την απάντησή σας 2137, εννοείται ότι απαραίτητη προϋπόθεση είναι και η ύπαρξη αντισεισμικού αρμού;

Κατά την γνώμη μας, δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη αντισεισμικού αρμού για την εφαρμογή της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Η μη ύπαρξη σεισμικού αρμού δημιουργεί κίνδυνο λόγω κρούσης μεταξύ των γειτονικών κτιρίων. Υπάρχει σχετικά η Ε/Α 19 του helpdesk του ΥΠΕΚΑ για τον ν.4178/13, όπου αναφέρει ότι:

«19. Τι γίνεται σε περίπτωση διαπιστωμένης μη ορθής εφαρμογής της διάστασης του αντισεισμικού αρμού, όπως προβλέπεται από την οικοδομική άδεια;

Η αυθαιρεσία ρυθμίζεται ως μία λοιπή πολεοδομική παράβαση και απαιτείται επιπλέον η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας του κτιρίου.»

2406. Στη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ιδιοκτησίας του 1988 το ακίνητο της μεταβίβασης, που είναι αυθαίρετη κατασκευή, απεικονίζεται σε κάτοψη με χρονολογία στην πινακίδα το 1977. Η άδεια και η σύσταση είναι του 1975. Μπορώ να θεωρήσω ως αποδεικτικό παλαιότητας το σχέδιο αυτό και έτσι το ακίνητο να θεωρηθεί προ του 1983;

Το σχέδιο και η ημερομηνία σε αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

Το συμβόλαιο θεωρείται δημόσιο έγγραφο ως προς τα πράγματα που λαμβάνουν χώρα ενώπιον του συμβολαιογράφου και όχι σε ότι αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Σε κάθε περίπτωση, δείτε εάν μπορεί να γίνει χρήση του Ε9.

2407. Ακίνητο έχει άδεια, ωστόσο αποδεικνύεται ότι σήμερα το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Η άδεια προέβλεπε υπόγειο με στάθμη δαπέδου το -1,50 και ισόγειο με στάθμη δαπέδου το +1,50, με αμφότερες τις επιφάνειες σε υπόγειο και ισόγειο 100m² (20x5) και με 3m ύψος. Υλοποιήθηκε ισόγειο με στάθμη δαπέδου το 0,00 και όροφος με στάθμη δαπέδου το +3,00, με αμφότερες τις επιφάνειες σε ισόγειο και όροφο 110m² (20x5,5) και με 3m ύψος, δηλαδή με επέκταση ως προς τη θέση του αρχικού περιγράμματος 10m².

α) Μπορώ να θεωρήσω ότι υπάρχει άδεια για τα 100m² ισογείου και ορόφου και να υπολογίσω με αναλυτικό την επαύξηση του ύψους κατά 1,5m (κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο) ή επειδή ο μισός όροφος βρίσκεται έξω από τον εγκεκριμένο όγκο επιπλέον η δόμηση- κάλυψη αυτού είναι αυθαίρετες;

β) Εφόσον αποδείξω ότι τα 10m² επέκταση έγιναν εκ της κατασκευής για στατικούς λόγους, μπορούν αυτά να πάρουν την παλαιότητα αλλαγής χρήσης του νόμιμου υπογείου, λόγω θεώρησης της αδειάς για ρευματοδότηση;

A) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2353.

Προφανώς, για τις επιλογές ii και iii θα δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο χωρίς να ληφθεί υπόψη η αρχική άδεια.

Για την επιλογή i:

- Από την στιγμή που διαπιστώνετε ότι το κτίριο θεμελιώθηκε σε υψηλότερη στάθμη (το υπόγειο είναι πλέον ισόγειο και το ισόγειο όροφος), το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Δεν ελέγχουμε τον εγκεκριμένο όγκο.
- Το πρόστιμο για την μετατροπή του υπογείου σε ισόγειο, θα υπολογιστεί με ΥΔ για την επιφάνεια που είναι εντός εγκεκριμένης κάλυψης, και με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται για την επιφάνεια που είναι εκτός εγκεκριμένης κάλυψης.
- Για το ισόγειο που έχει γίνει όροφος, θα υπολογιστεί πρόστιμο για τα επιπλέον 10 τ.μ. (ΥΔ, όχι ΥΚ γιατί χρεώθηκε στο ισόγειο και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται) της επέκτασης καθώς και για τυχόν επιφάνεια που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (ΥΔ, όχι ΥΚ γιατί χρεώθηκε στο ισόγειο και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται).

B) Όχι, δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η θεώρηση για ρευματοδότηση. Θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί είτε κάποια αεροφωτογραφία, είτε κάποιο έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής που να αποδεικνύει την κατασκευή του κτιρίου ώστε λόγω άρρηκτης σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του να γίνει χρήση του ως απόδειξη.

2408. Σε τακτοποιημένο κτίσμα με το ν.4495/17 με οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, ποιες εργασίες μπορεί να γίνουν πχ. μπορεί να γίνει προσθήκη νέου κτίσματος από την στιγμή που έχω υπόλοιπο δόμησης;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ:

«1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:

...

δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις ρύθμιση, τακτοποίηση ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.»

Άρα, από την στιγμή που το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο μπορούν να γίνουν όλες οι εργασίες που προβλέπονται και σε κτίριο με άδεια. Σε περίπτωση προσθήκης, έχει εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2409. Σε τακτοποιημένο κτίσμα με το ν.4495/17 κατηγορίας 1 & 2 έχει πάρει δηλαδή οριστική εξαίρεση, δύναται να γίνει υπερύψωση του υφισταμένου δίχως αύξηση κάλυψης και δόμησης;

Δείτε την παραπάνω E/A 2408.

2410. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε:

1) Για την περίπτωση τακτοποίησης όπου η τοιχοποιία διαμερίσματος σε εξώροφη οικοδομή στηρίζεται σε διπλανό ισόγειο σπίτι (έχει μπει κατά 0,20m στο διπλανό οικοπέδο). Μπορεί το διαμέρισμα να τακτοποιηθεί; Υπάρχει συνημμένα φωτογραφία.

2) Νοείται ημιυπαίθριος χώρος διαμερίσματος που βρίσκεται στο πλάι του διαμερίσματος εκτός του όγκου του και μπροστά από κοινόχρηστο χώρο;

3) Μπορεί ο ψιλός κύριος (ανύπαντρη κοπέλα) να δηλώσει κύρια και μοναδική κατοικία διαμέρισμα που έχει εμβαδόν 92μ²;

4) Σε περίπτωση αντιπαροχής, όπου δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας, ποιος αναλαμβάνει την τακτοποίηση, μπορεί τόσο ο μηχανικός όσο και οι οικοπεδούχοι ξεχωριστά να τακτοποιήσουν τα ακίνητά τους;

5) Τι δικαιολογητικά επιπλέον χρειάζονται για τις περιοχές NATURA;

6) Η κατηγορία 3 υφίσταται σε ακίνητα εντός παραδοσιακών οικισμών;

1) Από την φωτογραφία φαίνεται ότι μόνο η τοιχοποιία είναι εντός του όμορου οικοπέδου και όχι ο φέρων οργανισμός της οικοδομής. Κατά την γνώμη μας, μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο το τμήμα του διαμερίσματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, αλλά θα αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση και θα επισημανθεί ότι η τοιχοποιία βρίσκεται στο διπλανό οικοπέδο. Δεν δύναται όμως να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, όσο η τοιχοποιία βρίσκεται εντός του διπλανού οικοπέδου και εδράζεται και επάνω στο κτίριο. Ίσως, η καλύτερη λύση θα ήταν, εάν δύναται, να κατεδαφιστεί και να επανέλθει εντός της ιδιοκτησίας.

2) Δεν μπορούμε να αντιληφθούμε το τι ακριβώς εννοείται.

3) Εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 μπορεί να λάβει την μείωση αλλά μόνο για επιφάνεια έως 70 τ.μ. Δείτε σχετικά την E/A 1852.

4) Σύμφωνα με το άρθρο 99 του ν.4495/2017:

«Την αίτηση υποβάλλει:

αα) ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης.»

Άρα, ο εργολάβος μπορεί να τακτοποιήσει μόνο τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία του εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες. Αντίστοιχα, και οι οικοπεδούχοι.

5) Ο νόμος δεν απαιτεί κάποιον επιπλέον δικαιολογητικό. Ισχύουν οι απαγορεύσεις υπαγωγής του άρθρου 89 καθώς και η διάταξη του άρθρου 97, η οποία αναφέρει ότι:

«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, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.»

6) Η Κατηγορία 3 ναι.

Δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς οι διατάξεις για τις πολεοδομικές παραβάσεις (παρ. 3 - άρθρο 81 του ν.4495/2017).

2411. Σε δώμα οικοδομής έγινε ανεξάρτητη στατικά προσθήκη κατ' επέκταση υπεράνω του υποκείμενου ορόφου σε χώρο ταράτσας αποκλειστικής χρήσης της οριζ. ιδ. του δωματος. Το νόμιμο τμήμα παρουσιάζει απόκλιση έως 5% σε διαστάσεις και εμβαδόν σε συσχέτιση με το περίγραμμα της Οικοδομικής Άδειας. Δύναται η απόκλιση αυτή να υπαχθεί στην περίπτωση (ιειε) της κατηγορίας 3 παράλο που έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση;

Κατά την γνώμη μας όχι από την στιγμή που η προσθήκη αφορά την συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.

2412. Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του Ν.4495/17: "Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ.5". Ισχύουν τα ανωτέρω και για οικοδομές που ανεγέρθηκαν με τις ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτήρια;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2363.

2413. Σύμφωνα με την παρ.1γ του άρθρου 87 του Ν.4495/17 : "Ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου". Με τη διάταξη αυτή μπορεί να δικαιολογηθεί κάθε αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια ανεξαρτήτου χρόνου πραγματικής αλλαγής, π.χ. η αλλαγή χρήσης υπόγειας αποθήκης σε κατοικία το έτος 2003 μπορεί να δηλωθεί ότι έγινε προ του έτους 1975 όταν ηλεκτροδοτήθηκε το ακίνητο;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1663.

2414. Σένα κτίριο προ του 75 που τακτοποιούμε με το ν.4495/17 σήμερα και είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετο έχει γίνει προέκταση εξώστη στο υπάρχον προ του 75 κτίριο το 2002. Δύναμαι μαζί με την τακτοποίηση του υφιστάμενου κτιρίου προ 75 να τακτοποιήσω και 1 λοιπή παράβαση την δημιουργία εξώστη επειδή με πάει κατηγορία 5 και ο νόμος έχει λήξει για την κατηγορία 5;

Δυστυχώς, δεν δύναται να υπαχθεί σήμερα αυθαίρετη κατασκευή που εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2415. Έχω αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε κατοικία. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση;

Εάν, η θέση στάθμευσης δεν έχει μετρήσει στην δόμηση τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Εάν, έχει μετρήσει στην δόμηση, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2416. Έχω αυθαίρετο πατάρι ανεξάρτητο από το κατάστημα θέλω να το τακτοποιήσω σαν κύριο χώρο αλλά δεν έχει το απαιτούμενο ύψος που ορίζεται για κύριο χώρο μπορώ να το τακτοποιήσω και πως;

Από την στιγμή που κάνετε τακτοποίηση δεν απαιτείται να εξασφαλίζεται το ύψος για κύρια χρήση. Υπάρχει σχετική αναφορά στην Εγκύκλιο 3/01.10.2013, όπου αναφέρει ότι:

«Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στον ν.4178/2013 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτίρια και μόνον.»

2417. Για ένα αυθαίρετο εάν έχω αυθαιρεσίες που ανήκουν στις περιπτώσεις που απαιτείται τεχνική έκθεση και άλλες αυθαιρεσίες που ανήκουν στις περιπτώσεις για μελέτη στατικής επάρκειας τότε τι από τα δυο κάνω;

Προφανώς, Μελέτη Στατικής Επάρκειας.

2418. Στο άρθρο 116 παρ. 5 αναφέρει για εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές. Τι εννοεί εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές;

Εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 116, είναι κατασκευές, στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Δείτε και την Ε/Α 2333.

2419. Έχω αυθαίρετη συνένωση δυο ορόφων, δημιουργία μεζονέτας. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση;

Με αναλυτικό.

2420. Στο ηλεκτρονικό σύστημα του τεε για την ένταξη αυθαιρέτων του Ν.4495/17 στα γενικά στοιχεία όταν επιλέγω στην ερώτηση με άδεια ή όχι, επιλέγοντας όχι μου δίνει επιλογές πχ υπέρβαση δόμησης έως 100τμ. Εάν εγώ έχω αυθαίρετα ισόγεια οικία 70τμ και υπόγειο 40τμ, τι θα επιλέξω; χρειάζεται να κάνω την σύγκριση με κάτι για να δω την υπέρβαση ή απλά υπολογίζω το σύνολο των τετραγωνικών των αυθαιρέτων που έχω και εάν ναι το υπόγειο θα το συμπεριλάβω;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1981.

2421. Σε οικισμό και συγκεκριμένα του Διμηνίου Βόλου, γίνεται τακτοποίηση μικροπαραβάσεων αυθαιρέτων τμημάτων, στην άδεια προβλέπονταν στέγη αλλά δεν έχει κατασκευαστεί η στέγη μέχρι και σήμερα, μπορώ να προβώ στην τακτοποίηση των αυθαιρέτων τμημάτων χωρίς να έχει γίνει η στέγη;

Μπορείτε. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 124 και 271.

2422. Έχω ισόγεια καταστήματα πολλά και έχουν και πατάρια, προ 75, τα οποία έχουν αλλαγές, το ένα μέσα στο άλλο και στα κοινόχρηστα, ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, κάνω διαμερισμάτωση με μια δήλωση και για τα καταστήματα και για τα πατάρια ή τα πατάρια θα πάνε ξεχωριστή διαμερισμάτωση; εάν έχω και αύξηση τετραγωνικών των παταριών με καλύπτει η διαμερισμάτωση;

Το πατάρι δεν αποτελεί όροφο. Η διαμερισμάτωση υποβάλλεται ανά όροφο. Άρα, δεν χρειάζεται και διαμερισμάτωση για τα πατάρια.

Η διαμερισμάτωση δεν καλύπτει την υπέρβαση των παταριών. Αυτή θα υπολογιστεί με ΥΔ.

2423. Ιδιοκτήτης έχει δύο όμορα οικοπέδα που έχει αποκτήσει με δύο διαφορετικά συμβόλαια εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων. Στο ένα οικόπεδο έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια και στο δεύτερο οικόπεδο έχει εκδοθεί μια δεύτερη οικοδομική άδεια (όταν είχαν εκδοθεί οι άδειες δεν είχαν τα δύο οικόπεδα το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς). Επειδή το κτίριο του πρώτου οικοπέδου έχει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση εντός του δεύτερου οικοπέδου θέλω να κάνω μια ενιαία δήλωση αυθαιρέτων στα δύο οικόπεδα.

Το ερώτημα είναι αν με την ενιαία δήλωση δημιουργώ πρόβλημα επιπλέον αυθαιρεσιών, καθώς πλέον η συνολική δόμηση του ενιαίου οικοπέδου (λόγω όρων δόμησης εντός οικισμού) είναι μεγαλύτερη της επιτρεπόμενης.

Η γνώμη μας είναι να γίνει μία δήλωση για κάθε οικόπεδο και όχι μία κοινή, έτσι ώστε να μπορέσουν να ληφθούν υπόψη και οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί.

2424. Σε κτήριο εντός σχεδίου εκδόθηκε το 2010 Ο.Α για προσθήκη στέγης σε διώροφη κατοικία. Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι το τοπογραφικό διάγραμμα και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτηρίου είναι λάθος με αποτέλεσμα να μην τηρείται η απόσταση Δ (2,50μ) για χαμηλά κτήρια. Βρέθηκε 2,40. Πώς αντιμετωπίζουμε τέτοιες περιπτώσεις;

Η σύγκριση θα πρέπει να γίνει με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της αρχικής άδειας και όχι με βάση το τοπογραφικό της άδειας του 2010 για την προσθήκη της στέγης. Δεν μπορεί να δοθεί μια σαφή απάντηση για τον τρόπο αντιμετώπισης και υπολογισμό του προστίμου διότι αυτή εξαρτάται από το εάν το κτίριο έχει υπερβάσεις, εάν έχει κατασκευαστεί στην θέση που προβλεπόταν με βάση την οικοδομική άδεια ή εάν από το νέο τοπογραφικό προκύπτει διαφοροποίηση στο σχήμα και τις πλευρές του οικοπέδου.

2425. Αν δεν έχει υλοποιηθεί η προσθήκη στέγης βάσει των εγκεκριμένων σχεδίων και έχει αυξηθεί στην πράξη το ύψος της (χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής) και εντός αυτής έχει γίνει σοφίτα με εσωτερική σκάλα από τον υποκείμενο όροφο τότε αυτή ρυθμίζεται ως α) λοιπή παράβαση για την τροποποιημένη μορφή της στέγης και ως β) Υ.Δ. με μειωτικό συντελεστή 0,30 για την αυθαίρετη προσθήκη χώρου κύριας χρήσης;

Ναι.

2426. Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στην πρασιά οι οποίες δεν δείχνονται στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. ρυθμίζονται με τον Ν.4495/2017; Αν ναι, τότε ως λοιπή παράβαση;

Υπαίθρια θέση στάθμευσης δεν ρυθμίζεται με τον ν.4495/2017. Μπορεί να ρυθμιστεί απλά η τυχόν διαφορετική διαμόρφωση της πρασιάς από την προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια.

2427. Απαιτείται ηλεκτρομηχανολογικός έλεγχος για προ 75 κτίσμα με χρήση κατάστημα, με άδεια, με επικρατούσα χρήση κατοικία;

Όχι δεν απαιτείται.

Γενικά, για Κατηγορία 1 και Κατηγορία 2 (ανεξαρτήτως χρήσης), δεν απαιτείται τεχνική έκθεση για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο.

2428. Στο ηλεκτρονικό σύστημα στους συμμετέχοντες μηχανικούς βάζω πχ και τον τοπογράφο που θα μου κάνει αποτύπωση καινούργια και θα φτιάξει το τοπογραφικό καινούργιο και ας μην είναι απαιτητό το τοπογραφικό από το σύστημα;

Εάν, θα αναρτήσετε το νέο τοπογραφικό, θα πρέπει να τον προσθέσετε στους συμμετέχοντες μηχανικούς. Εάν, δεν το αναρτήσετε, δεν θα τον προσθέσετε.

2429. Σε ένα οικόπεδο στο οποίο βγήκε οικοδομική άδεια το 2002 και έγινε μεταγενέστερη κατάτμηση το 2008 το τμήμα που απέμεινε είναι άρτιο και οικοδομήσιμο εντός οικισμού στην υπαγωγή ν.4495 θέλουμε να τακτοποιήσουμε υπέρβαση δόμησης που δεν ξεπερνά τα επιτρεπόμενα μεγέθη δηλαδή τα τετραγωνικά της υπέρβασης σε σχέση με τα επιτρεπόμενα είναι στην κατηγορία 4 λόγω της κατάτμησης σύμφωνα με το παράρτημα του νόμου πρέπει να επιλέξουμε «χωρίς άδεια» και κατηγορία 5 άρα δεν εξαιρείται οριστικά από κατεδάφιση

το ερώτημα είναι εάν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης του αυθαιρέτου κατ.5 λόγω κατάτμησης κι όχι λόγω υπερβάσεων τετραγωνικών μέτρων, δηλαδή στην υπαγωγή να επιλέξουμε «προς έκδοση οικοδομικής άδειας» και να την εκδώσουμε εφόσον πληροί τους όρους δόμησης

Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να εξεταστεί από το Υπουργείο. Προς το παρόν είναι αδύνατη η υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5. Το σύστημα θα σας εμφανίσει το μήνυμα «Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαιρέτου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020»

Η έσχατη λύση είναι να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης το οποίο θα σταματήσει την ημέρα έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

2430. Σύμφωνα με την παρ.1α του άρθρου 100 της Εγκ 2/19, σε υπερβάσεις με νόμιμο περίγραμμα, το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση αλλαγής χρήσης υπογείου βοηθητικού χώρου (που δεν μετρούσε στο συντελεστή δόμησης) σε χώρο κατοικίας που μετατράπηκε ταυτόχρονα από υπόγειο σε ισόγειο χώρο;

Εάν, έχει γίνει ξεμπαζώμα, τότε μπορείτε να υπολογίσετε το εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριληφθεί η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Διαφορετικά, εάν έχει γίνει υπερύψωση του κτιρίου, δεν μπορείτε.

2431. Σύμφωνα με την παρ. (ιβ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17, στην ανωτέρω κατηγορία αυθαιρέτων συμπεριλαμβάνονται αποθήκες μέγιστης επιφάνειας 15τ.μ. Με την Εγκ 2/19 η ανωτέρω διάταξη διευκρινίζεται ότι αναφέρεται σε ισόγειες αποτελείς αποθήκες και όχι σε άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτήριο (λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.α.). Με βάση τα παραπάνω μπορεί να ενταχθεί στην εν λόγω κατηγορία αυθαιρέτων αποθηκάκι 5τ.μ. που βρίσκεται στον εξώστη α' ορόφου μονοκατοικίας;

Η απάντηση είναι όχι.

2432. Σύμφωνα με το παράρτημα Α, το είδος της χρήσης αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής ή στη χρήση με βάση την Ο.Α. Τι επιλέγουμε επομένως στις παρακάτω περιπτώσεις:

Α. Ισόγειος χώρος που σύμφωνα με την Ο.Α. ήταν βιοτεχνικός χώρος αλλά σήμερα βρίσκεται εκτός λειτουργίας, δεν διαθέτει άδεια λειτουργίας και είναι μια απλή αποθήκη.

Β. Απλή μη εμπορική αποθήκη (π.χ. για γεωργικά εργαλεία ή αντικείμενα οικιακής χρήσης), χωρίς να διαθέτει οικοδομική άδεια και χωρίς να έχει ποτέ εκδοθεί σχετική άδεια καταλληλότητας από τη Δ/νση Γεωργίας ως γεωργική αποθήκη.

Α. Εάν, θα κάνετε υπαγωγή ώστε να ρυθμίσετε την αλλαγή χρήσης από βιοτεχνικό χώρο σε αποθήκη, θα επιλέξετε ως είδος χρήσης «Υπηρεσίες»

Β. Εάν, υπάρχει κατοικία στο ακίνητο και η αποθήκη εξυπηρετεί την κατοικία, θα επιλεγεί είδος χρήσης «άλλη κατοικία». Εάν, υπάρχει μόνο η συγκεκριμένη αποθήκη, θα επιλεγεί είδος χρήσης «Υπηρεσίες».

Σε κάθε Φ.Κ. επιλέγουμε το είδος χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής που δηλώνουμε.

2433. Σε αυθαίρετη κατασκευή ο σκελετός ολοκληρώθηκε τέλος του 1992 και οι οπτοπλινθοδομές ξεκίνησαν και ολοκληρώθηκαν εντός του 1993. Η παλαιότητα ορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του σκελετού ή από το χρόνο ολοκλήρωσης των οπτοπλινθοδομών;

Ας δώσουμε μια πιο γενική απάντηση.

Στην Κατηγορία 1, υπάγονται ολοκληρωμένες – αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αλλαγές χρήσης, που έχουν συντελεστεί πριν τις 9.6.1975 σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, δηλαδή σε κτίρια όπου η χρήση κατοικίας υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης) κύριας χρήσης του κτιρίου.

Στην Κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις πριν την 1.1.1983.

Για την επιλογή παλαιότητας μετά την 1.1.1983, έχει εφαρμογή η [Ε/Α Γ17](#), η οποία αναφέρει ότι ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. Δείτε και Ε/Α 1768.

2434. Σε ισόγεια οικοδομή με υπόγειο, με ΟΑ του 2006, το υπόγειο είναι ανεξάρτητος χώρος και επικοινωνεί μέσω ράμπας με τον περιβάλλοντα χώρο και με κλιμακοστάσιο με το ισόγειο. Από την κατασκευή του έχει διαμορφωθεί σε διαμέρισμα και σήμερα βρίσκεται σε κατάσταση όπου έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες έως και τα δάπεδα και τους εξωτερικούς χρωματισμούς (δεν έχουν τοποθετηθεί εσωτερικά - εξωτερικά κουφώματα, είδη υγιεινής, κουζίνες κλπ). Όλες οι εργασίες έχουν γίνει πριν της 28/07/2011 όπως αποδεικνύεται από τις καταστάσεις ημερομισθίων του ΙΚΑ. Οι ιδιοκτήτες δεν έχουν την άμεση οικονομική δυνατότητα της ολοκλήρωσης των υπολειπόμενων εργασιών, επίσης δεν υπάρχει άμεση ανάγκη για την χρήση του. Είναι δυνατή η τακτοποίηση του παραπάνω ακινήτου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, δεδομένου ότι στα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης απαιτούνται και φωτογραφίες του ακινήτου.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 86 αναφέρει ότι:

«Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.»

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ότι η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Π.χ. εάν έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα, αποχετεύσεις ή σωληνώσεις θέρμανσης, τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών.

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να το δηλώσετε με χρήση κατοικίας, ότι δεν έχει αποπερατωθεί πλήρως καθώς και ποιες εργασίες έχουν πραγματοποιηθεί. Για να αποπερατωθεί θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.