

2435. Σε γήπεδο ενός ιδιοκτήτη υπάρχει κτίριο προς τακτοποίηση και κτίριο προς νομιμοποίηση. Γίνεται μία δήλωση με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και προκύπτει το πρόστιμο. Σε περίπτωση που ζητείται έκδοση νέας οικοδομικής αδείας για ανέγερση άλλου κτιρίου στο γήπεδο απαιτείται η εξόφληση του 100% του ανωτέρω προστίμου;

Αρκεί η εξόφληση του 30% του προστίμου ώστε να μπορέσει η δήλωση να πάει σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής (παρ. 6 άρθρο 107 του ν.4495/2017).

2436. Σε συνέχεια της ερώτησης 2379. Η επιφάνεια του αδιαμόρφωτου ισόγειου κατά την έκδοση της οικ. Αδειας είχε μετρήσει στην πραγματοποιημένη δόμηση. Επομένως, δεν είναι λογικό το τμήμα του ισόγειου λυόμενου που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος ισόγειου να δηλωθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;(δηλ. όπως χωρίς ΥΚ, ανάλογα και χωρίς ΥΔ).

Ως προς την Κατηγορία αυθαιρέτου. Για να την επιλογή Κατηγορίας 4 θα συνυπολογιστούν όλες οι επιφάνειες με ΥΚ και ΥΔ ανεξαρτήτως κατηγορίας. Εκτός αυτών θεωρείτε πως θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η επιφάνεια του λυόμενου που υπολογίζεται με αναλυτικό (παρόλο που δεν έχω ΥΚ & ΥΔ); Εκτός αυτών υπάρχει αυθαίρετο χαγιάτι (ανοιχτός Η/Χ) το οποίο βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος του ισόγειου. Η επιφάνειά του θα ληφθεί υπόψη στην ΥΚ και ΥΔ (βάσει ΝΟΚ δεν λαμβάνεται υπόψη στη Δόμηση) για την επιλογή της κατηγορίας 4 καθώς δεν έχει δηλωθεί σε κανέναν προηγούμενο νόμο τακτοποίησης;

Ο τρόπος αντιμετώπισης, κατά την γνώμη μας, είναι αυτός που περιγράψαμε στην Ε/Α 2379. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια «Διώροφου με αδιαμόρφωτο ισόγειο» και στην πράξη έχει κατασκευαστεί ισόγεια λυόμενη κατοικία, δηλαδή η άδεια δεν έχει εφαρμοστεί σε κανένα σημείο. Εάν, γινόταν το αντίστροφο, θα έπρεπε να επιλεγεί, σύμφωνα με το Παράρτημα Α, και «όχι» στο πεδίο της «οικοδομικής άδειας».

Για την κατηγορία, θα υπολογιστούν για την περίπτωσή σας όλες οι επιφάνειες με ΥΚ και ΥΔ ή μόνο ΥΔ ανεξαρτήτως κατηγορίας. Το χαγιάτι (ανοιχτός Η/Χ) επειδή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν θα ληφθεί υπόψη για τον έλεγχο της Κατηγορίας.

2437. Σε γήπεδο εμβαδού 4 στρ. εκδόθηκε το 2003 Ο.Α. τριών ανεξάρτητων διώροφων κατοικιών οι οποίες κατακευάστηκαν άμεσα μέχρι το σκελετό αλλά με αρκετές υπερβάσεις και στη συνέχεια εγκαταλήφθησαν. Το γήπεδο σήμερα αποτυπώνεται μικρότερο των 4 στρ. και δεν υπάγεται στις παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Έχει γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/17 με την πληρωμή μόνο του παραβόλου. Μπορεί να γίνει σύσταση καθέτου παρά το γεγονός ότι το γήπεδο απώλεσε την αρτιότητά του;

Το ερώτημα αυτό θα απαντηθεί πιο εμπεριστατωμένα από έναν συμβολαιογράφο.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να συσταθεί κάθετη, παρά το γεγονός ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο. Άλλωστε δεν υπάρχει κάποιος τέτοιος περιορισμός στην παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2438. Σε μονοκατοικία υπάρχουν στο υπόγειο αποθήκη (με αποκλειστική είσοδο από το κλιμακοστάσιο υπογείου), στο ισόγειο κατάστημα και στον όροφο διαμέρισμα. Ωστόσο στο υπόγειο η αποθήκη έχει γίνει διαμέρισμα (χωρίς ξεμπάζωμα) και στο δώμα το κλιμακοστάσιο έχει επεκταθεί σε χώρο πλυσταριού. Με βάση τον ΓΟΚ το κλιμακοστάσιο σε υπόγειο και δώμα πλέον μετράει στη δόμηση, στο μεν υπόγειο γιατί η πρόσβαση σε χώρους κύριας χρήσης επιτρέπεται μόνο μέσω χώρων κύριας χρήσης και στο δώμα γιατί το κλιμακοστάσιο εξυπηρετεί πλέον την πρόσβαση σε κάποιο χώρο. Ωστόσο η χρήση του κλιμακοστασίου ως κλιμακοστάσιο δεν έχει αλλάξει. Υπάρχει λοιπόν υπέρβαση δόμησης σε αυτά τα κλιμακοστάσια;

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν και είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες.

Στο υπόγειο η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης και στο δώμα η επέκταση του κλιμακοστασίου (απόληξη) στο χώρο του πλυσταριού (όπου το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019).

2439. Σε οικόπεδο και σε τμήμα κάθετης ανεγέρθηκε κατοικία-μεζονέτα με υπόγειο και στέγη με Ο.Α του 2005. Η επιτρεπόμενη όροι δόμησης της κάθετης είναι: επιτρ. Δόμηση=280τμ, Επιτρ. Κάλυψη=210τμ, max ύψος περιοχής H=14μ. Η Ο.Α του 2005 προέβλεπε ανέγερση κατοικίας με κάλυψη=120τμ, δόμηση=170τμ (ισόγειο 100τμ +H/Y 20τμ και όροφο 70τμ +H/Y 10τμ) και ύψος οικοδομής H=8μ +στέγη 2,0μ. Κατά την ανέγερση της οικοδομής το 2005 οι αυθαιρέσιες της εν λόγω κατοικίας ήταν κλείσιμο των H/Y=30τμ, τμήμα υπογείου 80τμ διαμορφώθηκε και άλλαξε χρήση σε κατοικία και λόγω υπερύψωσης θεμελίωσης κατά 0,90μ θεωρείται σε ισόγεια στάθμη ενώ το υπόλοιπο τμήμα 20τμ δεν άλλαξε χρήση έμεινε αποθηκευτικός χώρος σε υπόγεια στάθμη λόγω της κλίσης του εδάφους. Επίσης στην στέγη που είναι δίρριχτη (στο κέντρο της) κατασκευάστηκε «Σοφίτα» 40τμ. που μετράνε όμως στο ΣΔ γιατί δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ΝΟΚ (υπάρχει μπαλκονόπορτα) που βγαίνει τώρα σε εξώστη, προστέγασμα κατά την Ο.Α). Επισημαίνεται ότι η (υποτιθέμενη) Σοφίτα είναι κατασκευασμένη περιμετρικά με τοιχοποιία, οροφή από δίρριχτη κεραμοσκεπή όπου στο κέντρο έχει ύψος 2,70μ και στα πλαϊνά ύψος 1,90μ. Η συνολική δόμηση μαζί με τα αυθαίρετα είναι: νόμιμα 170τμ +(αλλαγή χρήσης 80τμ +H/Y 30 τμ +σοφίτα 40τμ) =320τμ > 280τμ της επιτρ. δόμησης της κάθετης, ενώ ως προς την επιτρ. κάλυψη και ύψος δεν έχω υπερβάσεις από τα επιτρεπόμενα, (η υπέρβαση ύψους των ορόφων θα δηλωθεί με αναλυτικό). Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση με το άρθρο 106 του Ν.4495/17 για την αλλαγή χρήσης των 80τμ και των H/Y 30τμ που κλείστηκαν και ο χώρος της υποτιθέμενης «Σοφίτας» 40τμ για ρύθμιση;

1) Αν μπορεί να γίνει νομιμοποίηση παρόλα που υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης της κάθετης κατά 40τμ, αυτά θα δηλωθούν: προς νομιμοποίηση τα (80+30=110τμ) με το άρθρο 106 παρ.1α περιπτ.αα και τα 40τμ προς ρύθμιση θεωρώντας ότι δεν υπάρχει στατική εξάρτηση μιας και η «σοφίτα» δεν συνδέεται με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου με κολώνες αλλά είναι κατασκευασμένη στο επίπεδο της στέγης με τοιχοποιία που μπορεί εύκολα με καθαίρεση τμήματος τοιχοποιίας, απομάκρυνση μπαλκονόπορτας καταβίβαση της οροφής της να επανέλθει η στέγη στην αρχική μορφή της Ο.Α;

2) Το ίδιο με παραπάνω αλλά τμηματική νομιμοποίηση με το άρθρο 106 παρ.1α περιπτ.ββ, θεωρώντας την «σοφίτα» ως στατικά εξαρτημένη που μπορεί να απομακρυνθεί/κατεδαφιστεί;

3) Δεν μπορεί να γίνει καμία νομιμοποίηση γιατί όλα τα αυθαίρετα μαζί με τα νόμιμα κατασκευασμένα είναι 320τμ που υπερβαίνουν την επιτρεπόμενη δόμηση των 280τμ της κάθετης, και θα πρέπει πρώτα να γίνει καθαίρεση της «σοφίτας» και μετά νομιμοποίηση;

4) Για τον υπολογισμό στα Φ.Κ της υπέρβασης δόμησης (<50% ή 50%-100%.....) στην περίπτωση μου είναι:

α) $(80+30+40=150\tau\mu)/280\tau\mu=53,57\%$ άρα 50%-100% της επιτρ. δόμησης ή

β) επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης θα μουν μόνο τα 40τμ που υπερβαίνουν την επιτρ. δόμηση , άρα $40\tau\mu/280\tau\mu=14,29\%$ <50% επιτρεπ. δόμησης

5) Για εύρεση της κατηγορίας (Ν.4495/17 άρθρο 96 παρ.δ ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής....) και όχι τα πραγματοποιούμενα της Ο.Α, θα χρησιμοποιήσω

α) $(80+30+40=150\tau\mu)/280\tau\mu=53,57\%$ >40% άρα κατηγ.-5 ή

β) επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης θα μουν μόνο τα 40τμ που υπερβαίνουν την επιτρ. δόμηση , άρα $40\tau\mu/280\tau\mu=14,29\%$ <40% άρα κατηγορία-4.

Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 αλλά κυρίως για τον ΝΟΚ (αλλάζει τελείως ορισμός της Σοφίτας).

2440. Είναι δυνατή η χορήγηση βεβαίωσης Μηγ/κού άρθρου 83 σε αδόμητα οικόπεδα / γήπεδα με αυθαίρετες περιφράξεις / περιτοιχίσεις ;

Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, το αν δώσετε βεβαίωση θα το αποφασίσετε εσείς. Το μόνο που μπορούμε να πούμε (και το έχουμε πει πολλάκις) διαβάστε προσεκτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση αδόμητου. Δείτε τον ορισμό του «κτιρίου» στον ΝΟΚ και τελικώς αποφασίστε. Σε κάθε περίπτωση άποψη μας είναι να περιγράψετε ότι βλέπετε και πως καταλήξατε στο να δώσετε βεβαίωση. (Δείτε Ε/Α 586 και 1316)

2441. Υπόγειο άλλαξε χρήση από βοηθητική (αποθήκη) σε κύρια (κατάστημα) εκ κατασκευής πριν το έτος 1975. Από το έτος 2003 και μετά διαμορφώθηκε σε studio μουσικής. Είναι ορθή η δήλωση της αλλαγής χρήσης, βάσει βεβαίωσης ηλεκτροδότησης, στην κατ. 1 και οι εργασίες διαμόρφωσής του σε studio με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η γνώμη μας είναι να δηλωθεί με χρήση studio μουσικής (χρήση στις 28.7.2011) και ως αποδεικτικό στοιχείο να χρησιμοποιηθεί, με βάση το άρθρο 87 του ν.4495/2017, η βεβαίωση ηλεκτροδότησης (κατηγορία 1 και παλαιότητα προ του 75). Δεν θα μπειτε στην διαδικασία ελέγχου του πόσες φορές πιθανόν να έχει αλλάξει χρήση ο χώρος κατά το παρελθόν.

2442. Πρόκειται για διώροφη κατοικία - μεζονέτα με υπόγειο σε συγκρότημα κατοικιών εντός σχεδίου . Τμήμα του υπογείου (εντός νομίμου περιγράμματος), του οποίου η στάθμη οροφής δεν εξέρχεται σε κανένα σημείο της περιμέτρου του από το περίξ διαμορφωμένο έδαφος χρησιμοποιείται σαν χώρος κατοικίας (καθιστικό). Ο φωτισμός και αερισμός γίνεται από 2 παράθυρα - φεγγίτες μέσα σε μικρές τοπικές εκσκαφές. Η πρόσβαση στο υπόγειο γίνεται από το εσωτερικό κλιμακοστάσιο και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα. Παραθέτω την απάντησή σας στην Ε/Α 2356.

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

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 ημιπαιθριών 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.»

Θεωρώ ότι ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από τον υπολογισμό του συνόλου του ποσοστού υπερβάσεων, καθώς δεν προσαυξάνει τον Σ.Δ., είναι εντός περιγράμματος και σε εντός σχεδίου περιοχή, και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα.

Θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,3, καθώς έχει χρήση κατοικίας.

Εφόσον το ποσοστό υπερβάσεων στο σύνολο της κατοικίας είναι από 100% - 200% (αν προστεθεί το υπόγειο πηγαίνει στο > 200%), στο φύλλο καταγραφής του συγκεκριμένου χώρου θα επιλεγεί το ποσοστό που εφαρμόζεται στις υπόλοιπες παραβάσεις (100%-200%), ή <50% θεωρώντας ότι δεν επιβαρύνει τον Σ.Δ., αλλά ούτε και τον όγκο του κτιρίου.

Ας ξεκινήσουμε από τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Από την στιγμή που το τμήμα του υπογείου είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου, δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, τότε η επιφάνειά του δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, η επιφάνεια του υπογείου που έχει αλλάξει χρήση σε κύρια, αυξάνει τον συντελεστή δόμησης και επομένως θα συνυπολογιστεί.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ακόμη και ο χώρος εάν δεν προσμετρούσε για τον υπολογισμό του ποσοστού για την εύρεση του προστίμου, στο ΦΚ που επιλεγόταν ο συντελεστής που έχει υπολογιστεί για τις υπόλοιπες παραβάσεις. (Δείτε την Ε/Α 1720)

2443. Η τακτοποίηση αφορά 2όροφη μονοκατοικία στην Αθήνα με οικοδομική άδεια του 1962 (ΓΟΚ 55). Στα σχέδια της οικοδομικής άδειας στην κάτοψη του ισόγειου υπάρχουν οι χώροι : αποθήκη, πλυσταριό, σέρρα (θερμοκήπιο) και κλειστό γκαράζ, συγκεντρωμένοι όλοι στο ένα άκρο του ισόγειου αλλά όχι ανεξάρτητοι από την κατοικία. Σήμερα στο ισόγειο της κατοικίας η περιοχή της αποθήκης, του πλυσταριού και της μισής σέρρας έχουν γίνει δωμάτιο και καθιστικό της κατοικίας. Η υπόλοιπη μισή σέρρα καθώς και το κλειστό γκαράζ δεν πραγματοποιήθηκαν και είναι ελεύθερος χώρος (σαν πλωτή). Στο τοπογραφικό της άδειας (διάγραμμα κάλυψης δεν υπήρχε τότε) γίνεται υπολογισμός κάλυψης στον οποίο συμπεριλαμβάνονται όλοι οι παραπάνω χώροι. Στο στέλεχος της ΟΑ η ολική επιφάνεια ορόφων δεν αντιστοιχεί στο σύνολο των από τις κατόψεις της

ΟΑ μετρούμενο εμβαδόν, με μαθηματική προσέγγιση φαίνεται η επιφάνεια που λείπει να είναι περίπου αυτή των παραπάνω αναφερόμενων χώρων. Γνωρίζοντας ότι ο ΓΟΚ 55 δεν υπολόγιζε δόμηση παρά μόνο κάλυψη και ορόφους, είμαι σε δίλημμα αν πρέπει να πάω σε αλλαγή χρήσης με υπέρβαση δόμησης ή σε αλλαγή χρήσης με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεδομένου ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης με υπέρβαση δόμησης, δεν μπορώ να αποδείξω χρόνο της αλλαγής χρήσης άρα πάω στο 2004, καταλαβαίνετε ότι το πρόστιμο απογειώνεται.

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 12 του ΓΟΚ 55:

«4. Διαμερίσματα βοηθητικής χρήσεως των οικοδομών καλούνται οι χώροι αυτών οι μη προοριζόμενοι εκ κατασκευής δια συστηματική σε αυτούς διαμονή ανθρώπων, ως πλυντήρια, αποχωρητήρια, λουτρά, θυρωρεία, μικροί προθάλαμοι ή μικροί διάδρομοι, μαγειρεία επιφανείας επτά ή λιγότερων τετραγωνικών μέτρων, γκαράζ, αποθήκες και λοιποί χώροι εφόσον δεν προορίζονται αυτοί δια συστηματική διαμονή ανθρώπων.»

Μπορείτε να κάνετε χρήση της περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.»

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

«β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της άδειας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.»

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης με ΥΔ και η δημιουργία ελεύθερου χώρου με αναλυτικό προϋπολογισμό, ως Κατηγορία 1 με παλαιότητα προ του 75.

2444. Διώροφη οικοδομή, εντός οικισμού προ του '23, κατασκευάστηκε το 1976 με άδεια του ΕΤΣΑΣ (Ειδικό Τμήμα Στεγαστικής Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων) που προέβλεπε ισόγειο αδιαμόρφωτο και κατοικία στον όροφο. Στο στέλεχος της άδειας, φαίνεται ότι το οικοπέδο συνορεύει με ρέμα και η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση περίπου 3μ από αυτό. Στη συνέχεια, το 1987 εκδίδεται Ο.Α. για μερική διαμόρφωση του ισογείου σε κατοικία. Στα εγκεκριμένα σχέδια φαίνεται ότι η οικοδομή απέχει 10μ από το ρέμα (μη οριοθετημένο) και το κτίριο κατασκευασμένο με περιστροφή 90 μοίρες από το περιγραφόμενο στην άδεια του ΕΤΣΑΣ. Η θέση αυτή είναι η υφιστάμενη σήμερα, αλλά σε απόσταση 7.00μ από το "φρύδι" του μη οριοθετημένου ρέματος. (Τοπογραφικό αγοροπωλησίας του 2005 περιγράφει ότι η απόσταση της οικοδομής από το "φρύδι" του ρέματος είναι 7.00μ). Σήμερα υπάρχουν υπερβάσεις εντός του κτιρίου, όπως διαμόρφωση κατοικίας στο υπόλοιπο του ισογείου, και μικρουπερβάσεις στον όροφο. Οι ερωτήσεις μου είναι:

α)εφόσον έχει εκδοθεί Ο.Α. μπορώ να εντάξω τις αυθαίρετες κατασκευές στο Ν4495 λόγω του ρέματος;

β)Ως προς την θέση του κτιρίου στο οικοπέδο: πρέπει να την εξετάσω βάση της άδειας του ΕΤΣΑΣ ή της μετέπειτα άδειας;

Έχετε μια αρχική άδεια του 1976 που προβλέπει την κατασκευή του κτιρίου σε απόσταση 3 μέτρα από το ρέμα. Έχετε άλλη μια άδεια το 1987 η οποία δείχνει το κτίριο σε απόσταση 10 μέτρα και με περιστροφή 90 μοίρες. Η πραγματική θέση του κτιρίου είναι σε απόσταση 7.00 μέτρα από το φρύδι του μη οριοθετημένου ρέματος. Εφόσον, η 2^η άδεια που εκδόθηκε δεν αναφέρει κάτι για νομιμοποίηση της θέσης του κτιρίου, η γνώμη μας είναι ότι ως προς την θέση του κτιρίου ισχύει η 1^η άδεια.

Άρα, έχετε ένα αυθαίρετο κτίριο, εντός οικισμού και κοντά σε μη οριοθετημένο ρέμα. Για να μπορείτε να κάνετε υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, θα πρέπει να ελέγξετε τις διατάξεις της παρ. 2 – ιγ του άρθρου 89 του νόμου. Το ότι έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια δεν αλλάζει κάτι.

Διαφορετικά, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης αφού ζητήσετε σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4258/2014 προσωρινή οριοθέτηση.

2445. Αποθήκη με Ο.Α. η οποία αντί για 6*11m κατασκευάστηκε 6*12m ήτοι 6m² μεγαλύτερη. Μπορώ να βάλω Μ.Σ. στα επί πλέον 6m² ή το όριο των 50m² περιλαμβάνει νόμιμη και αυθαίρετη επιφάνεια;

Κατά την γνώμη μας, δεν δύναται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0.50, διότι το συνολικό εμβαδόν (νόμιμα και αυθαίρετα) υπερβαίνει το όριο των 50 τ.μ.

2446. Κατοικία 100m² με Ο.Α. αποτελεί κύρια κατοικία μόνιμου κατοίκου Θράκης η οποία όμως βάσει αποδοχής κληρονομίας είναι κυρία του 25%. Το υπόλοιπο 75% ανήκει στα ενήλικα παιδιά της που έχουν αλλού την κατοικία τους. Στην κατοικία υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη άλλων 20m² καθώς και 1 λοιπή παράβαση.

α. Μπορεί η αυθαίρετη προσθήκη να πάρει την μείωση κατοίκων Θράκης ; (τα 20 ή τα 5m²)

β. Μπορεί η λοιπή παράβαση να πάρει την μείωση;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Παλινοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι η κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

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

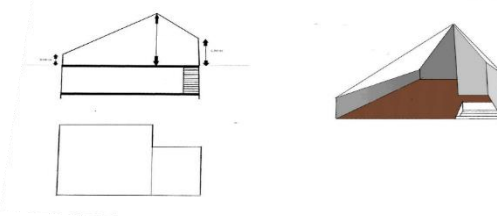
«Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα 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. προσανζανόμενα 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.»

Άρα η αυθαίρετη προσθήκη δεν μπορεί να λάβει την μείωση. Η λοιπή παράβαση κατά την γνώμη μας μπορεί να την λάβει.

2447. Πρόκειται για χώρο μέσα σε δίρριχτη στέγη, ίδια τετραγωνικά με τον υποκείμενο όροφο που συνδέεται εσωτερικά με σκάλα. Έχει ελεύθερο ύψος μέχρι τον κορφιά 2.90m, μέσο ελεύθερο ύψος 2.45m, και περιμετρική τοιχοποιία, συγκεκριμένα στις πλευρές έδρασης της στέγης, 0.60m και 1.50m αντίστοιχα. Θα ήθελα να μου πείτε αν ο χώρος αυτός με τα χαρακτηριστικά που προανέφερα μπορεί να δηλωθεί ως βοηθητικός, παίρνοντας μειωτικό συντελεστή, ή κύριος. Σνηημένα θα βρείτε και ένα πρόχειρο σχέδιο όψης, κάτοψης και απεικόνιση.



Αν εφαρμόζοντας το περίγραμμα ορόφου ή οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει του εγκεκριμένου Διαγράμματος Κάλυψης το εμβαδόν προκύπτει μεγαλύτερο του αναγραφόμενου θεωρείται ότι δεν υφίσταται αυθαιρέσια ;

Αρχικά, όταν κάνουμε τακτοποίηση, λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 χρήση (είτε κύρια είτε βοηθητική), 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 κτήρια και μόνον.

Όσο αφορά τη χρήση του μειωτικού συντελεστή 0.30 της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αυτός εφαρμόζεται ανεξαρτήτως της χρήσης του χώρου. Με όσα ισχύουν σήμερα με βάση τον ΝΟΚ δεν μπορείτε να κάνετε χρήση του μειωτικού συντελεστή. Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 αλλά κυρίως για τον ΝΟΚ (αλλάζει τελειώς ορισμός της Σοφίτας).

Για το τελευταίο ερώτημά σας, σας παραπέμπουμε σε ότι αναφέρει η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 «οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους και ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.»

2448. Σε κτίριο κατοικιών εξετάζω οροφδιαμέρισμα της β' εσοχής. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι δεν τηρήθηκε η κάτοψη (περίγραμμα), ενώ η συνολική δόμηση τόσο της άδειας όσο και της υφιστάμενης κατάστασης είναι ίδια. Έχει αλλάξει μορφή το διαμέρισμα και αντί να κατασκευαστούν δύο δωμάτια στην πρόσοψη κατασκευάστηκαν στην πίσω όψη. (το ιδεατό στερεό δεν επηρεάζεται).

Επίσης το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο κατασκευάστηκε μικρότερο και το υπόλοιπο τμήμα έχει ενσωματωθεί στο διαμέρισμα (το κλιμακοστάσιο είχε προσμετρήσει στη δόμηση).

Τέλος το υφιστάμενο διαμέρισμα είναι εντός της νόμιμης κάλυψης.

Οικοδομική Άδεια : E=30,00τμ διαμέρισμα, E=16,00τμ κοιν. κλιμακοστάσιο

Υφιστάμενη Κατάσταση : E=40,00τμ διαμέρισμα, E= 6,00τμ κοιν. κλιμακοστάσιο

Τρόποι αντιμετώπισης :

1ος τρόπος : να κρατήσω το περίγραμμα της άδειας και ότι είναι εκτός να τα υπολογίσω με υπέρβαση δόμησης.

2ος τρόπος : να κρατήσω τη δόμηση της άδειας και να βάλω μια λοιπή παράβαση για διαμερισμάτωση (με κοιν. κλιμακοστάσιο) και μια παράβαση για την αλλαγή της μορφής του διαμερίσματος.

Ποιος τρόπος θεωρείται ότι είναι σωστός για την επίλυση του συγκεκριμένου ζητήματος;

Από την στιγμή που το κλιμακοστάσιο έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλώσετε διαμερισμάτωση για τα 10 τ.μ. που πήρε το διαμέρισμα. Ότι προκύψει ότι είναι εκτός περιγράμματος της άδειας θα δηλωθεί με ΥΔ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται. Ιδεατό στερεό δεν ελέγχουμε στην τακτοποίηση.

2449. Σε οικόπεδο εμβαδού 1000 τ.μ. έχει κατασκευασθεί με Ο.Α. ισόγειο κτίσμα με επιφάνεια 350 τ.μ. και ένα άλλο ισόγειο κτίσμα, αυθαίρετο, με επιφάνεια 150 τ.μ.. Κατά συνέπεια έχω 150 τ.μ. επιπλέον δόμηση και 150 τ.μ. επιπλέον κάλυψη. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,80 (800 τ.μ) και η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 50% (500 τ.μ.).

Σε δήλωση του Ν.4495/2017, για τον υπολογισμό του προστίμου, για το ποσοστό δόμησης ο παρονομαστής θα είναι ασφαλώς 800 αλλά ποιος θα είναι ο αριθμητής; Τα 150 τ.μ. ή 0 τ.μ.; (καθόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης).

Αντίστοιχα, για το ποσοστό κάλυψης ο παρονομαστής θα είναι 500 αλλά ποιος θα είναι ο αριθμητής; Τα 150 τ.μ. ή 0 τ.μ. (καθόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης). Στην περίπτωση αυτή ποια είναι τα τ.μ. στο τετραγωνίδιο «υπέρβαση κάλυψης», δεδομένου ότι δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, συγκρίνοντας τη συνολική κάλυψη (νόμιμη + αυθαίρετη) με την επιτρεπόμενη;

Το ότι δεν υπάρχει υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης δεν σημαίνει ότι ο αριθμητής θα είναι 0. Στον αριθμητή θα είναι το εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών.

Άρα, ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει από την πράξη $150 / 800 = 18.75\%$. Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει από την πράξη $150 / 500 = 30\%$.

2450. Αν ήταν δυνατόν θα ήθελα κάποιες διευκρινήσεις ως προς κάποια ερωτήματα μου. Πρόκειται για κατοικία 150 τ.μ. εντός σχεδίου με άδεια και έτος κατασκευής του κτιρίου και των αυθαιρεσιών το 1998.

1) για τον υπολογισμό του ποσοστού των Αυθαιρέτων εξωστών, προκειμένου να δω αν είναι <20%, συνυπολογίζω στο άθροισμα και τους νόμιμους ανοιχτούς ημιυπαίθριους;

2) Ανοίγματα που έχουν δημιουργηθεί και ανοίγματα που έχουν αλλάξει θέση μπορούμε να τα πάμε με αναλυτικό;

3) οι ιδιοκτήτες είναι ζευγάρι χωρίς παιδιά και είναι το μόνο σπίτι που έχουν στο όνομα τους κατά πλήρη κυριότητα. Θεωρείται μοναδική κατοικία;

4) οι περιπτώσεις που αναφέρω παρακάτω θεωρούνται Κατ. 4, λοιπή παράβαση?

α) Κατασκευή Τζακιού

β) δημιουργία βεράντας μπαζωμένης

γ) Μη υλοποίηση εξώστη και στη θέση του κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής (φρυδάκι με κεραμίδι) πλάτους 30 εκατοστών

δ) Χρήση υαλόπλινθων σε τμήμα τοίχου

1) Όχι δεν θα υπολογιστούν οι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι.

2) Ναι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, η οποία αναφέρει ότι:

«Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις με αυθαιρεσίες της παρ.5 του άρθρου 100 είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ.5 του άρθρου 100) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.»

3) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1852 και 2119(2).

4) Θεωρούνται Κατηγορία 4 (Δείτε Ε/Α 1995).

2451. Σε οικοδομή που έχει τακτοποιηθεί με δήλωση αυθαίρετου σε οριστική υπαγωγή, διαπιστώθηκε ότι δεν έχει συμπεριληφθεί παράβαση κατηγορίας 5. Έχει γίνει μεταβίβαση στα παιδιά του ιδιοκτήτη. Μπορεί να γίνει άνοιγμα της δήλωσης προκειμένου να δηλωθεί και η παράβαση που δεν είχε εκτιμηθεί αρχικά;

Από την στιγμή που το παράβολο έχει πληρωθεί (υπαγωγή) μέχρι τις 30/09/2020, δύναται να γίνει υπαγωγή Κατηγορίας 5.

Θα υποβάλλεται αίτημα επιστροφής της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής. Στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2053 και 2054).

Επίσης, από την στιγμή που έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη, αυτή θα πρέπει να διορθωθεί ώστε να επισυναφθεί η διορθωμένη δήλωση.

2452. Υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου του 1991 και δίπλα ανεξάρτητη τροχοβίλα. Πως αντιμετωπίζεται η τροχοβίλα;

Η Εγκ-34/1988 με θέμα «Εγκατάσταση Τροχόσπιτου – Τροχοβίλας» αναφέρει:

«Τα τροχόσπιτα που δεν είναι κυκλοφορούντα οχήματα και ρυμολκούμενα από ΙΧ. αυτοκίνητα με αριθμό κυκλοφορίας του Υπουργείου Συγκοινωνιών, εφόσον μεταπίπτουν στην κατηγορία που περιγράφεται από την παρ.17 του Αρθ-2 του ΓΟΚ/85), δηλαδή μετατρέπονται σε εγκαταστάσεις με μόνιμη εξάρτησή τους από το περιβάλλον στο οποίο εγκαθίστανται και συνδέονται σταθερά με αυτό (π.χ. σταθερή σύνδεση με το έδαφος, κατασκευή βόθρου, σύνδεση με δίκτυα) ή εξυπηρετούν παραμονή ανθρώπων ή ζώων, εκτέλεση εργασίας ή άσκηση επαγγέλματος, αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, μηχανημάτων, κλπ., πρέπει πριν εγκατασταθούν σε γήπεδο ή οικόπεδα να έχουν άδεια της αρμόδιας για την έκδοση οικοδομικής αδείας Υπηρεσίας η οποία τα κρίνει κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.»

Άρα, εάν εμπίπτει στην παραπάνω περίπτωση θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται.

2453. Μπορώ να κάνω επισκευή στέγης με άδεια μικρής κλίμακας (έχει γίνει δήλωση και έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου); χρειάζεται επίσης για να λειτουργεί η στέγη να κάνω κάποιες αλλαγές στην κλίση της, στο ύψος της που έρχεται σε αντίθεση με τα αρχιτεκτονικά σχέδια που έχω καταθέσει, μπορώ να κάνω αλλαγές και να καταθέσω νέα διορθωτικά ;

θέλω να κάνω και κάποιες αλλαγές στα μπαλκόνια, να τα επεκτείνω 1 μέτρο

Η περιοχή δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης το σπίτι είναι εξολοκλήρου αυθαίρετο

Στην δήλωση τακτοποίησης αυθαίρετου κατηγορίας 5 θέλω να προσθέσω μια λοιπή παράβαση, είναι εφικτό;

Έχετε ένα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κατηγορίας 5 που έχετε δηλώσει στον ν.4495/2017.

Μπορείτε να βγάλετε Έγκρισης Εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για ανακατασκευή στέγης (περίπτωση κστ της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και περίπτωση κστ του άρθρου 4 της υπ 'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174-13.5.2020 απόφασης) αλλά με την προϋπόθεση ότι αυτή θα έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της, ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτιρίου, και της στέγης και ότι δε θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

Η επέκταση των εξωστών δεν δύναται να γίνει καθότι προϋποθέτει την έκδοση οικοδομικής άδειας.

Μπορείτε να υποβάλλεται αίτημα για επιστροφή της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής και να προσθέσετε μια λοιπή παράβαση. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2454. Όταν σε ένα κτίσμα του 1983 υπάρχει ασυμφωνία δοκών σε σχέση με την εγκεκριμένη μελέτη θα μπορούσε να γίνει νομιμοποίηση του υφιστάμενου κτίσματος με τον ν. 4495; Θα μπορούσε να έχει γίνει και με τον ν. 4178; Αυτό απαιτεί στατική μελέτη;

Και με τους δύο νόμους δύναται να νομιμοποιηθεί η αλλαγή της εγκεκριμένης στατικής μελέτης. Σε κάθε περίπτωση εφόσον γίνεται υπαγωγή για έκδοση άδειας νομιμοποίησης προφανώς θα απαιτηθεί μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507-11.5.2018 απόφαση.

Κατά την γνώμη μας, αντί για την διαδικασία της υπαγωγής στον ν.4495/2017 για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης, θα μπορούσε να γίνει απλά ενημέρωση της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση η στατική μελέτη θα γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

2455. Σε περίπτωση ρύθμισης κτιρίου συνολικής επιφάνειας 120 τ.μ. από τα οποία τα 80 τ.μ. είναι νόμιμα και τα 40 τ.μ. αυθαίρετα, το οποίο δηλώνεται κύρια κατοικία από γονέα που έχει 5 τέκνα και τα οποία όλα είναι ενήλικα και οικονομικά ανεξάρτητα, ποια επιφάνεια θα πληροί τα κριτήρια για τη κύρια κατοικία:

α) μόνο τα 70 τ.μ. από τα 120 τ.μ. μιας και τα παιδιά είναι ενήλικα και οικονομικά ανεξάρτητα

β) τα 70τ.μ. + 15*5 τ.μ. = 145 τ.μ, άρα και τα 120 τ.μ. θεωρείται ότι πληρούν το κριτήριο της κύριας κατοικίας και έτσι τα 40 τ.μ. της αυθαιρεσίας θα υπαχθούν με τον ευνοϊκό συντελεστή 0.2 της κύριας κατοικίας πολυτεχνίας;

Η παρ. 4 του άρθρου 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) αναφέρει:

«Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.»

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

«...»

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.

3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.

Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.

...

Για την παρ. 4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζόμενου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.

Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.

...

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. 12 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«...»

Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

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

«Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης.

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί ο μειωτικός συντελεστής αφού τα νόμιμα τετραγωνικά (80 τ.μ.) > 70 τ.μ.

2456. Καλησπέρα θα ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει τρόπος να βγάλω άδεια νομιμοποίησης και να αποφύγω την κατεδάφιση (πληρωμή προστίμου με το πρόστιμο ανέγερσης 20% και διατήρησης) για βιομηχανικό στέγαστρο το οποίο κατασκευάστηκε μετά το 11' Στο οικοπέδο δεν έχω επιπλέον κάλυψη και δόμηση.

Η περίπτωση δ της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«δ. το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.»

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

«Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.»

Η περίπτωση ε της παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρεται στην εκτέλεση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης.

Η περίπτωση λα της παρ. 2 του άρθρου 29 αφορά στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Η παρ. 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 αναφέρει ότι:

«79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειόμενων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.»

Σύμφωνα με την περίπτωση ιστ της παρ. 6 του άρθρου 11 και της περίπτωσης δ της παρ. 4 του άρθρου 12 του ΝΟΚ, δεν μετράνε σε δόμηση και κάλυψη αντίστοιχα χώροι και κατασκευές όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 17, επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παράγραφο 2, επιτρέπονται στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακάλυπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4 Δ ή δ. Το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α (πέργολες) και ια (στέγαστρα) της παρ. 7 του άρθρου 17, του ν. 4067/11, δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου (τελευταίο εδάφιο παρ.7, άρθρου 17, ν. 4067/11) χωρίς – όπως προαναφέρθηκε - να προσμετρώνται σε αυτήν.

Άρα, εάν το στέγαστρό σας πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις και μπορεί να κατασκευαστεί με έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας τότε αποτελεί πολεοδομική παράβαση και μπορεί ο ιδιοκτήτης με την καταβολή του διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης να το διατηρήσει οριστικά. Εάν, δεν πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις και από την στιγμή που δεν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης και δόμησης η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του με έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. 4 του άρθρου 29) εφόσον βεβαιωθούν από την πολεοδομία τα αντίστοιχα πρόστιμα.

2457. Πρόκειται για ένα διώροφο κτήριο (με δυο οροφοδιαμερίσματα) του οποίου ο σκελετός - όπως αναγράφεται σε συμβόλαιο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του 1954 - έχει περατωθεί προ του 1955. Ο τελευταίος όροφος όμως (ο 2ος δηλαδή) - όπως επίσης αναγράφεται στο ίδιο συμβόλαιο - δεν είχε ολοκληρωθεί ως προς τις εξωτερικές τοιχοποιίες και την εσωτερική διαρρύθμιση του οροφοδιαμερίσματος. Το διαμέρισμα αυτό ολοκληρώθηκε με βάση την δήλωση του ιδιοκτήτη περί την περίοδο 1954-1956. Κατόπιν φωτοερμηνείας σε διαθέσιμες αεροφωτογραφίες το κτήριο φαίνεται ακριβώς ως είναι σήμερα από το 1974 ενώ στην μοναδική διαθέσιμη αεροφωτογραφία προ του 1955 (που είναι του 1953) φαίνεται το κτίριο κατασκευασμένο μέχρι την οροφή του ισόγειου. Αυτό στοιχειοθετεί αυθαίρετη κατασκευή όλου του 1ου ορόφου με υπέρβαση δόμησης όλων των τ.μ. στο Φ/Κ ή καταγράφουμε απλά μόνο 1 λοιπή παράβαση για την διαμόρφωση του περιγράμματος και της εσωτερικής διαρρύθμισης του διαμερίσματος θεωρώντας τον όροφο νομίμως υφιστάμενο προ του 1955; Κατανόω ότι καθότι πρόκειται για υπαγωγή στην Κατηγορία 1 ότι και να βάλουμε στο Φ/Κ δεν θα αλλάξει το πρόστιμο. Η ερώτηση περισσότερο αφορά στο ορθόν της καταγραφής.

Γιατί να κάνουμε τα πράγματα δύσκολα; Από την στιγμή που γίνεται υπαγωγή στην Κατηγορία 1 δηλώστε όλα τα τ.μ. του ορόφου.

2458. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 ή 5

Σε ισόγειο διαμέρισμα, πολυκατοικίας, 50 μ² έχει γίνει συνένωση με ισόγειο κλειστό χώρο στάθμευσης 35 μ². Η παράβαση έγινε το 2009. Η υπέρβαση σ.δ. > 50%, σε περιοχή εντός σχεδίου, η παράβαση εντός νομίμου περιγράμματος του κτηρίου και ο χώρος στάθμευσης (κατά την άδεια) έχει γίνει μέρος του καθιστικού του διαμερίσματος.

Η επιφάνεια του χώρου στάθμευσης που συνενώθηκε, υπολογίζεται της επιφάνειες για την επιλογή κατηγορίας ή δεν συνυπολογίζεται της αναφέρεται στο ββ (“Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, της σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια“); Ισχύει το ίδιο και για της κλειστές θέσεις στάθμευσης.

Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 και την Κατηγορία 4. Υπάρχει αναφορά ότι εντάσσονται στην κατηγορία 4 *«αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση.»*

Έτσι, όπως ισχύει σήμερα ο νόμος, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια της κλειστής θέσης στάθμευσης, εφόσον βέβαια αυτή δεν έχει προσμετρήσει στον Σ.Δ. Εάν, έχει προσμετρήσει, το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε κατοικία υπολογίζεται με αναλυτικό και εμπίπτει στην Κατηγορία 4.

2459. Μον. Κάτοικος Θράκης είχε διαμέρισμα 170 m² το οποίο χώρισε σε δύο 100 και 70 m² αντίστοιχα και κατοικεί στο δεύτερο. Έχει δικαίωμα μείωσης του προστίμου για την Διαμερισμάτωση;

Κατά την γνώμη μας ναι.

2460. Εξετάζω τη νομιμότητα οροφодιαμερίσματος Β' ορόφου σε τετραώροφη οικοδομή. Λαμβάνοντας την υψομετρική αφετηρία (στάθμη πεζοδρομίου) που εμφανίζεται στην εγκεκριμένη Τομή της Οικοδομικής Άδειας διαπιστώνω ότι το δάπεδο του διαμερίσματος βρίσκεται +0.70μ. υψηλότερα, ενώ το ύψος του ορόφου είναι ίδιο με εκείνο της Τομής. Η οικοδομή δεν έχει υπερβεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τη περιοχής.

Η περιγραφείσα παράβαση θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ;

Αν ναι, πώς θα γίνει ο υπολογισμός της αφού ουσιαστικά δεν υφίσταται διαφοροποίηση του ύψους του ορόφου και η υπερέψωση της στάθμης του δαπέδου οφείλεται είτε σε θεμελίωση της οικοδομής σε υψηλότερη στάθμη ή σε υπέρβαση ύψους υποκείμενου ορόφου ή τέλος σε πιθανό λάθος υπολογισμού υψομέτρων στην εγκ. Τομή της Ο.Α.;

Από την στιγμή που δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπερέψωση κατά 70 εκ. θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επειδή, η υπαγωγή αφορά την αυτοτελή ιδιοκτησία του Β ορόφου, ο αναλυτικός μπορεί να γίνει με βάση την θεώρηση ότι αυξήθηκε το ύψος του ορόφου κατά 70 εκ. .