

2595. Κτήριο με Ο.Α. αλλά και αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση και καθ' ύψος ανεγέρθηκε σε διαφορετική θέση που δεν έχει κοινό τόπο με το προβλεπόμενο και σε διαφορετική στάθμη θεμελίωσης με απόκλιση άνω του 1.00μ. Θεωρείται ότι στο ακίνητο δεν υφίσταται Ο.Α. και είναι στο σύνολό του αυθαίρετο ή θα εξαιρεθούν τα εμβαδά της Ο.Α.;

Θα θεωρηθεί ότι είναι στο σύνολό του αυθαίρετο (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078).

2596. Ακίνητο με αυθαιρεσίες το οποίο δεν ανήκει σε κάποια από τις πέντε περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245^Α/9-12-2020), μπορεί να υπαχθεί για έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση των μέγιστων επιτρεπόμενων μεγεθών;

Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, αλλά χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017, με καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που προβλέπονται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017.

2597. Παρακαλώ θα ήθελα να μου απαντήσετε στο παρακάτω ερώτημα:

Πρόκειται για μία διώροφη μονοκατοικία κατασκευής 1980 εντός σχεδίου, η οποία κτίστηκε άνευ οικοδομικής άδειας και τακτοποιήθηκε με το Ν.4178/2013, οπότε και εξωφλήθη το πρόστιμο. Η τακτοποίηση έγινε από συνάδελφο μηχανικό, με τον οποίο ο πελάτης δεν έχει πλέον σχέσεις. Το ακίνητο πρόκειται να πωληθεί και χρειάζεται να γίνει μεταφορά δήλωσης στο Ν.4495/2017, ώστε να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Οι λύσεις είναι να συνεχίσει ο συνάδελφος τη διαδικασία, ή να συναινέσει να γίνει μεταφορά δήλωσης σε μένα, ώστε να ολοκληρώσω εγώ τη διαδικασία. Επικοινωνία μεταξύ μας δεν υπάρχει, η δε λύση του να απευθυνθεί ο πελάτης μου στο ΤΕΕ, ώστε αυτό να επικοινωνήσει με τον συνάδελφο, πιστεύω ότι είναι χρονοβόρα και με αμφίβολα αποτελέσματα. Η δήλωση στο Ν.4178/2013 είναι σε φάση υπαγωγής, αλλά δεν μπορώ να ξέρω τι αρχεία ανέβασε ο συνάδελφος. Η λύση που σκέφτηκα, αλλά δεν ξέρω αν είναι σωστή, είναι: Να κάνω μία καινούργια δήλωση υπαγωγής Ν.4495/2017, υπολογίζοντας εκ νέου το πρόστιμο σύμφωνα με σας διατάξεις του Ν.4495/2017, αφαιρώντας από αυτό σας πληρωμές που έγιναν με το Ν.4178/2013 και επισυνάπτοντας τα σχετικά παραστατικά πληρωμών. Έχω αρκετές αμφιβολίες αν η λύση είναι ορθή, γι' αυτό θα με ενδιέφερε η γνώμη σας.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι αρνητική. Η σωστή διαδικασία είναι η ολοκλήρωση της δήλωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013 ή η μεταφορά και ολοκλήρωσή της με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου» απόφαση αναφέρει στην παρ. 1 του άρθρου 8 ότι:

«Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.»

Το πιο σωστό είναι να γίνει επικοινωνία με το ΤΕΕ για να βρεθεί λύση για την μεταφορά της δήλωσης. Εάν, ο συνάδελφος έχει πληρωθεί για την δουλειά του και ο πελάτης έχει το αντίστοιχο παραστατικό πληρωμής, τότε η διαδικασία της μεταφοράς θα είναι εύκολη.

2598. Υπερυψωμένο αυθαίρετο ισόγειο, με χρήση κατοικίας, δηλώθηκε με το Ν.1337/83. Το συνολικό οφειλόμενο ποσό ήταν 22.000 δρχ. Πλήρωσε ο ιδιοκτήτης παράβολο 10.000δρχ. και από το υπόλοιπο ποσό των 4 δόσεων, πλήρωσε μόνο τη μία. Στη συνέχεια ξεμπαζώνει το χώρο κάτω του ισογείου και κατασκευάζει ημιυπόγειο κατοικία. Αφού ολοκλήρωσε τις Α και Β φάσεις του Ν.1337/83, ποια μπορεί να είναι η καλύτερη, χρονικά και οικονομικά, λύση:

1. να προχωρήσει στην τακτοποίηση με το Ν. 4495/17 για το ισόγειο και το ξεμπαζωμένο ημιυπόγειο μαζί, αφαιρώντας τις πληρωμές που ήδη έκανε;

2. να προχωρήσει στην τακτοποίηση με τη Γ' φάση του Ν. 1337/83 (πληρωμή του υπολοίπου ποσού αναδρομικά) για το ισόγειο και μετά να τακτοποιήσει το ξεμπαζωμένο ημιυπόγειο με το Ν. 4495/17;

Την απάντηση στο ερώτημα θα την δώσετε εσείς που γνωρίζεται τα ποσά των προστίμων για την 1^η και 2^η περίπτωση. Η δική μας γνώμη είναι να επιλεγεί η 1^η περίπτωση, που χρονικά θα είναι σίγουρα συντομότερη.

Το να πληρωθεί τώρα το υπόλοιπο ποσό του προστίμου του ν.1337/83 είναι κάτι το οποίο δεν γνωρίζουμε εάν δύναται να γίνει.

Για την 2^η περίπτωση έχει εφαρμογή το έγγραφο [5998/2012](#) της ΔΟΚΚ.

2599. Πως περαιώνονται οι δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων κτιρίων πλην κατοικίας, στις οποίες δεν έχει συμπράξει μηχανολόγος και απαιτείται δήλωσή του (αρθρο 99, παρ. θ Ν.4495/2017);

Προφανώς, θα πρέπει να προστεθεί μηχανικός με το αντίστοιχο δικαίωμα υπογραφής, για να μπορέσει να ανέβει η αντίστοιχη τεχνική έκθεση, ώστε να μπορέσει να περαιωθεί η δήλωση.

2600. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, εντός καταργημένου οικισμού (καταργήθηκε το 1989) με Ειδικούς όρους δόμησης υπήρχε μονοκατοικία με οικοδ. άδεια από το 1964 και ισόγειο κλειστό γκαράζ 22,68 τ.μ που είχε χτιστεί σε άλλο σημείο από αυτό που προέβλεπε άδεια του 1966 (κλειστό γκαράζ) και με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων σε ένα τμήμα του.

Προκειμένου να εκδοθεί οικοδ. άδεια το 2003 Προσθήκης κατ' επέκταση της υπάρχουσας κατοικίας έγινε νομιμοποίηση τμήματος 17,96 τ.μ του γκαράζ με το αρ. 22 του Ν. 1577 (ΓΟΚ 85) και εξαίρεση από κατεδάφιση του υπολοίπου τμήματός του 4,72 τ.μ που παραβίαζε τις πλάγιες αποστάσεις, καθώς κρίθηκε μικροπαράβαση σύμφωνα με την παρ.8 του αρθ. 9 του Ν.1512/1985 και πληρώθηκαν τα πρόστιμα που προβλέπονταν.

Σήμερα τακτοποιείται το εν λόγω γκαράζ με τον Ν.4495/2017 γιατί το μεγαλύτερο τμήμα του 17,42 τ.μ (15,35 τ.μ εκτός Δ και 2,07 εντός Δ) άλλαξε χρήση σε κατοικία και το υπόλοιπο τμήμα του 5,26 τ.μ (2,61 τ.μ εκτός Δ και 2,65 τ.μ εντός Δ) έγινε λεβητοστάσιο.

1ο Ερώτημα: Το τμήμα γκαράζ 17,42 τ.μ που έγινε κατοικία τακτοποιείται ως Υ.Δ (χωρίς Υ.Κ) με μειωτικό συντελεστή 0,50 σύμφωνα με το αρ. 100, παρ. 6 περιπτ. β (ισόγειο βοθ. χώροι έως 50 τ.μ) και Παράρτημα Α Συντελεστές τετραγωνιδίων - Διεκρινίσεις Παρ. 5 (1).

2ο Ερώτημα: Το τμήμα γκαράζ 5,26 τ.μ που έγινε λεβητοστάσιο τακτοποιείται με Αναλυτικό και τι άλλα έξοδα υπολογίζονται εκτός από τον διαχωριστικό τοίχο με την κατοικία (π.χ λέβητας-καυστήρας, δεξαμενή πετρελαίου, ηλεκτρολογικά).

Επίσης σε ότι αφορά το 1ο Ερώτημα, η πόρτα του γκαράζ που καθαιρέθηκε και χτίστηκε το άνοιγμά της τοποθετώντας μικρότερη πόρτα, τα έξοδα θα υπολογιστούν στον Αναλυτικό (αυτό είτε η πολεοδομία).

Επισυνάπτω δύο σελίδες του Ν. 4495/2017 με σημειώσεις, που αφορούν στο 1ο Ερώτημα προς διευκόλυνσή σας.

Λογικά, το κλειστό γκαράζ θα έχει μετρήσει στην δόμηση και στην κάλυψη. Επομένως, το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης σε κατοικία αλλά και σε λεβητοστάσιο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επισημάνση, ο μειωτικός συντελεστής 0.50 εφαρμόζεται και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ. Άρα, στην περίπτωση σας, εάν έπρεπε να υπολογιστεί το πρόστιμο με ΥΔ, δεν θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής αφού έχετε μετατροπή σε κατοικία.

2601. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν σε ισόγειο διαμέρισμα πολυκατοικίας του 1965 στο Δήμο Αθηναίων που βρίσκεται σε εσοχή σε σχέση με το περίγραμμα του κτηρίου με πλάτος δρόμου 10m, περιλαμβάνεται στη δόμηση και η επιφάνεια της εσοχής που λειτουργεί ως εμπρόσθιος εξώστης του διαμερίσματος. Να σημειωθεί ότι στην εμβαδομέτρηση του διαμερίσματος στη σύσταση έχουν περιληφθεί τα τετραγωνικά της εσοχής στα τετραγωνικά του διαμερίσματος. Σε αυτή την περίπτωση μπορώ να τα περιλάβω κάνοντας τον διαχωρισμό ότι τα 75,48 μ² αφορούν σε κυρίους χώρους και 6,02 μ² στην επιφάνεια της εσοχής;

Το εάν η επιφάνεια της «εσοχής» μετράει ή όχι στην δόμηση εξαρτάται από τον Οικοδομικό Κανονισμό που ισχύει κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Προφανώς, εάν ο χώρος αυτός δεν είναι κλειστός χώρος κύριας χρήσης δεν προσμετράται στο εμβαδόν του διαμερίσματος όπως συμβαίνει και με έναν Η/Χ.

2602. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο τα κτίσματα μία διώροφη μονοκατοικία και μία ισόγεια αποθήκη που υπάρχουν μέσα σε αυτό έχουν κατασκευαστεί χωρίς καμία οικοδομική άδεια, έχουν όμως ενταχθεί στο ν. 4178/13 και έχει δοθεί έγκριση εργασιών για επισκευή τους και αλλαγή χρήσης της αποθήκης σε κατοικία σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 5 και 9 του αρθ. 107 του ν. 4495/17 κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης που είναι σε ισχύ.

Θα ήθελα να βγάλω άδεια για εργασίες μικρής κλίμακας ΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 41 Ν.4495 Παρ.2Β όπως διαφοροποίηση ανοιγμάτων στο νομιμοποιημένο ακίνητο και κατασκευή πισίνας compact μέσα στη ζώνη 30 μ έξω από γραμμή αιγιαλού (εκτός γραμμή παραλίας φυσικά). Μπορώ;

Η πολεοδομία μου ζητάει τη νομοθεσία ότι η ζώνη αυτή θεωρείται πρασιά.

Δείτε σχετικά το Εγγ-59173/09-07-2002 (ΔΟΚΚ) - Κατασκευή κολυμβητικής δεξαμενής εντός της ζώνης των 30 μέτρων από τον αιγιαλό.