

2611. (1) Με την από .../.../2012 απόφαση της Τριμελούς Επιτροπής Κρίσεως Αυθαίρετων του Δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του ΠΔ 267/6-8-1998 (ΦΕΚ 195 Α'/1998), για την εν λόγω αυθαίρετη τοιχοποιία αποφασίστηκε "η επιβολή του προστίμου διατήρησης και η κατεδάφιση της".

(2) Θέτω υπ' όψη σας ότι προηγουμένως (...-/11/2010) είχε ανακληθεί η οικοδομική άδεια για την ανέγερση "Προσθήκης καθ' ύψος Α' ορόφου ως μηδέποτε εκδοθείσα", λόγω των ψευδών στοιχείων που περιείχε. Η ανάκληση της άδειας επέφερε την διακοπή των εργασιών με αποτέλεσμα αυτό που φαίνεται στην επισυναπτόμενη φωτογραφία.

(3) Στις ...-10-2018 υποβλήθηκε αίτηση στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ για ΕΓΚΡΙΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ με τίτλο έργου: "ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ Α'-ΟΡΟΦΟΥ" στην Τεχνική-Αιτιολογική Έκθεση της οποίας ο μελετητής μηχανικός αναφέρει επί λέξει : "Στην στάθμη του Α'- ορόφου υπάρχουν ημιτελή τμήματα τοιχοποιίας, που αναγέρθηκαν με την υπ' αρ .../2010 οικοδ. άδεια προσθήκης Α'-ορόφου, η οποία έχει ανακληθεί. Για τα τμήματα αυτά, που έχουν αποτυπωθεί και καταγραφεί ως αυθαίρετα στην υπ' αρ...../... -2010 Έκθεση Αυτοψίας της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ έχει υποβληθεί η με Α/Α ,... δήλωση του Ν.4495/2017, σε συνέχεια της οποίας αυτά εν μέρει θα νομιμοποιηθούν και εν μέρει θα κατεδαφιστούν με άδεια κατεδάφισης."

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ. (1) Επί της από-2012 ΟΡΙΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ της ανωτέρω Τριμελούς Επιτροπής δεν υποβλήθηκε καμία ένσταση ή προσφυγή.

(2) Στην συνέχεια εκδόθηκε ΕΓΚΡΙΣΗ & ΑΔΕΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ για το έργο: "ΠΡΟΣΘΗΚΗ ΚΑΘ'ΥΨΟΣ Α'-ΟΡΟΦΟΥ ΜΕ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΤΜΗΜΑΤΩΝ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑΣ".

ΕΡΩΤΗΜΑ 1ον: Η απόφαση της Τριμελούς Επιτροπής θεωρείται αμετάκλητη;

ΕΡΩΤΗΜΑ 2ον: Είναι σύννομη η ένταξη στο ν.4495/2017 αυτής της αυθαίρετης και κατεδαφιστέας τοιχοποιίας - χωρίς ολοκληρωμένο τον φέροντα οργανισμό; Θεωρείται αυτή η τοιχοποιία ως κτίσμα κατ' εφαρμογή του άρθρου 86;

ΕΡΩΤΗΜΑ 3ον : Το επιβληθέν πρόστιμο διατήρησης για την αυθαίρετη και κατεδαφιστέα τοιχοποιία έπρεπε να πληρωθεί ή έπαυσε να ισχύει με την υποβολή της ως άνω Δήλωσης Ένταξης στο ν.4495/2017;

1) Δείτε σχετικά την Εγκύκλιο [ΔΟΚΚ/17/23.10.2012](#)

2) Δείτε σχετικά την [Υ.Α. 2932/21.01.2015](#)

3) Σύμφωνα με την Εγκ. 2/31.5.2019 (άρθρο 105 του ν.4495/2017):

«Για το χρονικό διάστημα από την υπαγωγή μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου, αναστέλλεται κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων, καθώς και η είσπραξη προστίμων που έχουν ήδη βεβαιωθεί από τις Δ.Ο.Υ και τον ΕΦΚΑ. Μετά την εμπρόθεσμη περαίωση της δήλωσης επέρχεται αναστολή επιβολής κυρώσεων για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται η διατήρηση του αυθαίρετου κατά τον ν.4495/17, ενώ είναι δυνατή η διαγραφή τυχόν βεβαιωθέντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στη Δ.Ο.Υ.»

Για τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και τη διαγραφή τους έχουν ανάλογη εφαρμογή τα αναφερόμενα στην [Εγκ. 17/23.10.2012](#) προσαρμοσμένα στις αντίστοιχες νέες διατάξεις.

2612. Σε οικοδομή που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια του 1977, έγινε στα πλαίσια ρύθμισης με το Ν.4495 νέο τοπογραφικό με συντεταγμένες. Προέκυψε μικρή διαφοροποίηση του περιγράμματος του οικοπέδου, η οποία φαίνεται στο συνημμένο αρχείο. Με το μπλε περίγραμμα (ΑΒΓΔΑ) είναι το οικόπεδο της άδειας (550 τ.μ.), ενώ με το κόκκινο περίγραμμα (ΑΒ'Γ'Δ'Ε'Ζ'Α) είναι το οικόπεδο όπως αποτυπώθηκε σήμερα (530 τ.μ.).

ΕΡΩΤΗΜΑ: Εκτός από τις παραβάσεις του κτιρίου που δημιουργεί αυτή η διαφοροποίηση (π.χ. παραβίαση Δ ή υπέρβαση δόμησης), πως αντιμετωπίζεται αυτή καθ' αυτή η διαφοροποίηση του οικοπέδου; Μήπως με λοιπή παράβαση;

Η διαφοροποίηση του οικοπέδου δεν δηλώνεται ως παράβαση.

Η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε

σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπράξεις και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1966 και 2605.

Τέλος, σχετικά με το κτίριο ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση -γιδ- της Κατηγορίας 3 (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2187 και 2202).

2613. Οικόπεδο με κάθετη ιδιοκτησία είναι διαχωρισμένο σε 2 τμήματα.

Στο τμήμα 1 υπάρχει οικοδομή με δυο ορόφους που έχει γίνει σύσταση με οριζόντια ιδιοκτησία που χωρίζει το ποσοστό επί του τμήματος 1 της καθέτου. Εγώ ταχτοποιώ το α' όροφο.

Η τελευταία οικοδομική άδεια που αναφέρεται στη προσθήκη του α' ορόφου στον υπολογισμό της κάλυψης 40% υπολογίζεται με βάση την κάλυψη επί του όλου οικοπέδου και όχι επί του τμήματος της καθέτου ιδιοκτησίας και εφαρμόζεται όλη για το τμήμα 1 της καθέτου.

Οπότε η επιτρεπόμενη κάλυψη για το τμήμα 1 σύμφωνα με την άδεια είναι 40 % επί το συνολικό οικόπεδο και όχι επί το εμβαδόν του τμήματος 1 της καθέτου που θα έπρεπε.

1) για την τακτοποίηση του α' ορόφου ναι μεν σύμφωνα με την άδεια δεν έχω υπέρβαση κάλυψης αλλά σύμφωνα με το σωστό υπολογισμό της καθέτου πως μπορώ να παραβλέσω έχω υπέρβαση κατά 36,375 τμ / τα τετραγωνικά της επιτρεπόμενης κάλυψης του τμήματος 1 της καθέτου = 35%.

Ερωτώ σήμερα γιατί μπορεί να πάμε δικαστικώς όσον αφορά τη μη πληρωμή σε σχέση με την τακτοποίηση του ισόγειου που μου ανατέθηκε αρχικά και στη συνέχεια αποσύρθηκαν και για να είμαι απόλυτα σωστή με την τακτοποίηση του α' ορόφου τι πρέπει να δηλώσω;

Ότι δεν έχει κάλυψη σύμφωνα με την άδεια δηλαδή μηδέν; Ή να πάω με το σωστό υπολογισμό της καθέτου και να βάλω ναι με 35% υπέρβαση;

(παράλληλα καθώς μελετούσα το ισόγειο έχουν γίνει εκτός περιγράμματος κτηρίου αυθαίρετες αποθήκες στο ισόγειο και υπόγειο που ανήκουν στον ιδιοκτήτη του ισόγειου οπότε η κάλυψη αυξάνει περισσότερο αλλά αυτές δεν τις έχω λάβει υπόψη μου στο υπολογισμό του α' ορόφου αφού είναι οριζόντια ιδιοκτησία και φυσικά δεν υπάρχουν στην άδεια.) εσείς συμφωνείτε με αυτό;

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971 (Α232), προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό κάλυψης που του αναλογεί σύμφωνα με την επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

Σε συνιδιόκτητα οικόπεδα με κάθετη ή οριζόντια ιδιοκτησία που έχει συσταθεί κατά τις διατάξεις του ν.1024/1971(Α'232), προκειμένου για έκδοση άδειας δόμησης ο κάθε συνιδιοκτήτης χρησιμοποιεί το ποσοστό δόμησης που του αναλογεί σύμφωνα με το συντελεστή δόμησης που ισχύει κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης.

Επομένως, εάν στη κάθετη – τμήμα 1- αναλογεί ποσοστό 50% επί του όλου οικοπέδου, ανεξαρτήτως του εμβαδού της, η κάλυψή της ισούται με την μισή επιτρεπόμενη κάλυψη του όλου οικοπέδου. Ομοίως, ισχύει το ίδιο και για την δόμηση.

Εάν, υπάρχει λάθος υπολογισμός στην άδεια, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση

της. Συνεπώς, ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει τη νομιμότητα του κτίσματος.

Γεννάται βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του τμήματος του ακινήτου που υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα μεγέθη ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον).
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Τέλος, σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, από την στιγμή που η δήλωσή σας αφορά μόνο την οριζόντια ιδιοκτησία του Α ορόφου δεν θα ασχοληθείτε με τις αυθαιρεσίες των άλλων οριζόντιων ιδιοκτησιών και όσων βρίσκονται σε κοινόχρηστα τμήματα.

2614. Σύμφωνα με την εγκ. 4/3-12-2013 (άρθρο 18, παρ. 6 εδάφιο 2) «Επίσης ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια».

Στις «ΑΠΑΝΤΗΣΕΙΣ ΣΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ ΤΟΥ Ν.4178/13 ΠΟΥ ΤΕΘΗΚΑΝ ΣΤΟ HELPDESK» ερώτημα αριθ. 21: «Πού εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής όταν αναφερόμαστε σε υπόγειες στάθμες, ...» η απάντηση είναι διαφορετική, ανατρέποντας την εγκύκλιο: «Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι ο όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Καταργεί δηλαδή την αναφορά στην οικοδομική άδεια και στην εγκεκριμένη στάθμη του εδάφους. ΚΑΤΑ ΣΥΝΕΠΕΙΑ ΔΕΝ ΕΞΕΤΑΖΕΤΑΙ Η ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΑΛΛΑ Η ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ (ΔΙΑΜΟΡΦΩΜΕΝΗ) ΣΤΑΘΜΗ ΕΛΑΦΟΥΣ. Άλλωστε το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση ενός εξ ολοκλήρου αυθαιρέτου. Τα παραπάνω αναφέρονται έτσι ακριβώς και στη Ε/Α αριθ. 983 (παρόλο που δεν αποτελούν επακριβή απάντηση στο τεθέν ερώτημα).

Ακριβώς ίδια είναι η αντιμετώπιση αυτής της περίπτωσης στο Ν.4495/17. Σύμφωνα με την εγκ. 49581/2075/2/31-5-19 (εγκ. 2/19- άρθρο 100- παρ. ζ) «για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοσθεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του Ν.1577/85». Και συνεχίζει: «Σε κάθε περίπτωση η μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 11)».

ΕΡΩΤΗΜΑ:

Σύμφωνα με τα παραπάνω, για να εφαρμοσθεί ο μειωτικός συντελεστής, δεν είναι απαραίτητη η τήρηση της προβλεπόμενης από την οικοδομική άδεια στάθμης εδάφους αλλά μόνο η τήρηση της απόστασης του 1,50 μ. της οροφής του υπογείου χώρου από το διαμορφωμένο έδαφος. Επειδή όμως για να επιτευχθεί η παραπάνω συνθήκη

θα πρέπει απαραίτητα να έχει πραγματοποιηθεί μπάζωμα, είναι αναγκαίο (κατά την άποψή μου) να προστεθεί, ως παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού, το επιπλέον πραγματοποιηθέν μπάζωμα.

Παρακαλώ γνωρίστε μου εάν η παραπάνω ερμηνεία της νομοθεσίας είναι σωστή. Σε περίπτωση που είναι εσφαλμένη, παρακαλώ γνωρίστε μου το λόγο.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

2615. Το έτος 1985 σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου εμβαδού 10000τ.μ. περίπου εκδόθηκε οικοδομική άδεια για ποιμνιοστάσιο. Στην συνέχεια κατασκευάστηκε κοντά σε αυτό και μικρή κατοικία του σταβλίτη με αποθήκη χωρίς οικ. άδεια.

Η σημερινή κατάσταση είναι ότι το αγροτεμάχιο είναι περίπου 20000τ.μ. (μάλλον είχαν χρησιμοποιήσει τμήμα του για να βγάλουν την οικ. άδεια αφού αυτό αρκούσε), το ποιμνιοστάσιο δεν λειτουργεί και η στέγη του έχει κατά τμήμα της καταρρεύσει και το ερώτημα είναι αν είναι δυνατή η ένταξη των πρόσθετων κατασκευών που κατασκευάστηκαν χωρίς οικ. άδεια βάζοντας ΝΑΙ στο πεδίο ύπαρξης οικ. άδειας, όχι βέβαια ως ποιμνιοστάσιο αφού δεν υπάρχει τέτοια χρήση, αλλά ως αγροτική αποθήκη (που είναι σήμερα) στην κατηγορία -4- του αρθ. 96 αφού καλύπτονται οι προϋποθέσεις του αρθ. 96 για υπέρβαση των αυθαιρέτων σε ποσοστό <40% των επιτρ. στοιχείων δόμησης

Το παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας:

- Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.
- Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110.
- Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια το γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
 - δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτων αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.
 - είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
 - το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Η γνώμη μας είναι ότι η περιπτώσή σας δεν εμπίπτει σε κάποια από τις παραπάνω. Άρα, μπορείτε να επιλέξετε το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2616. Κύριος ο οποίος είχε στην κατοχή του αγροτεμάχιο το οποίο έγινε οικόπεδο και χτίστηκε 2όροφη οικοδομή με ισόγειο και υπόγειο, έχει πλέον τα 2 διαμερίσματα του 1ου ορόφου καθώς και τον αέρα.

Για την εν λόγω οικοδομή δεν είχε γίνει από την αρχή σύσταση οριζόντιας. Κάθε φορά που πωλούνταν κάποιο από τα υπόλοιπα διαμερίσματα γινόταν σύσταση οριζόντιας η οποία αφορούσε μόνο το προς πώληση διαμέρισμα. Ο συγκεκριμένος πελάτης έχει στην κατοχή του το συμβόλαιο αγοράς του αγροτεμαχίου και το προσύμφωνο σύστασης οριζοντίου + εργολαβικό που δίνει στον πελάτη μου (διαμέρισμα 1 - 10,42%, διαμέρισμα 2 - 14,58 %, αέρας - 11,50%). Στο κτηματολόγιο φαίνεται ως πλήρης κύριος με ποσοστό 36,5% στο οικόπεδο (το συγκεκριμένο ποσοστό αντιστοιχεί στα 2 διαμερίσματα και τον αέρα σύμφωνα με το προσύμφωνο).

Σήμερα, μετά τον θάνατο του ιδιοκτήτη, ο γιος του θέλει να πουλήσει το διαμέρισμα και η συμβολαιογράφος ζητάει 3 βεβαιώσεις (μία για τον αέρα και από μία για κάθε διαμέρισμα) για να γίνει η αποδοχή κληρονομιάς, η σύσταση οριζόντιας και η πώληση του ενός διαμερίσματος.

**Ποιες αυθαιρεσίες θα πρέπει να ελεγχθούν στην οικοδομή;
Αυθαιρεσίες που έχουν γίνει από άλλους ιδιοκτήτες στο δώμα, πρέπει να ρυθμιστούν;
Πόσες δηλώσεις αυθαιρέτων πρέπει να γίνουν;**

Προφανώς, για τις βεβαιώσεις των διαμερισμάτων 1 και 2, θα γίνει έλεγχος αυτών εάν έχουν αυθαιρεσίες με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Σχετικά με την βεβαίωση για τον αέρα, δείτε τις Ε/Α 748 και 1513.

2617. Κατοικία με Οικ. Άδεια λυόμενου σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων (Β.Δ. 7/8/67-ΦΕΚ 101Δ' και 9/10/72 ΦΕΚ-259Δ'), αντί της προβλεπόμενης επιφάνειας 75,20τμ έγινε 82,45τμ με αύξηση του συνολικού μήκους κατά 50εκ και του πλάτους κατά 30εκ. Η όλη κατασκευή ακολούθησε εγκεκριμένη πατέντα του υπουργείου στον τρόπο και τα υλικά κατασκευής λυόμενης ισόγειας κατοικίας καθώς και την προβλεπόμενη κάτοψη, μεγεθυμένη κατά τις διαστάσεις που ανέφερα . Το επιτρεπόμενο ύψος μαζί με τη στέγη σύμφωνα με το ΒΔ 259Δ' είναι 3,70μ. Το ύψος της τοιχοποιίας εμφανίζεται 2,70μ μετρούμενη στα σχέδια της πατέντας (συν 1,00μ στέγη). Η φέρουσα τοιχοποιία αντί ύψους 2,70μ έγινε 2,90μ.

Στο γήπεδο υπάρχει Ο.Α. με κτίσμα λυόμενο κι όχι με συμβατική κατασκευή, αλλά με υπέρβαση στις διαστάσεις. Η άποψή μου είναι ότι δηλώνεται ΜΕ ύπαρξη Ο.Α. και επιβαρύνεται με Υπέρβαση Δόμησης και Κάλυψης (ΥΔ ΥΚ) 82,45-75,20= 7,25τμ.

Το ύψος και η υπέρβασή του, περιορίζεται από το αναφερόμενο 2,70μ της πατέντας ή θα συγκριθεί με το επιτρεπόμενο ύψος για ισόγειο κτίσμα στην περιοχή που είναι τα 4,00μ κι επομένως δε θα χρεωθεί σα παράβαση;

Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Το πρόστιμο για τα επιπλέον μέτρα θα υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Σχετικά με το ύψος, ο έλεγχος θα γίνει με το μέγιστο επιτρεπόμενο που ορίζει το ΦΕΚ-259/Δ/09-10-1972 που είναι 3.70 μ. (ύψος μαζί με την στέγη) και επομένως θα χρεωθεί ΥΥ (λόγω υπέρβασης του μέγιστου επιτρεπόμενου).

2618. Οικίσκοι γεώτρησης σε αγροτεμάχια κατασκευής 1974

α) επιφ. 8,00μ² και ύψος 2,20 μ.

β) επιφ. 13,50 μ² και ύψος 2,40 μ

Θεωρούνται νομίμως υφιστάμενοι σύμφωνα με την εγκύκλιο 6 με α.π. 771/24/1/1978 του Υπουργείου Δημοσίων Έργων με την οποία δεν απαιτείται η έκδοση οικ. άδειας ;

Σε περίπτωση που υπάγονται στις ρυθμίσεις του Ν.4495/17 σε ποιες κατηγορίες θα πρέπει να ενταχθούν;

Η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Δημοσίων Έργων το 1978 είχε εκδώσει την Εγκύκλιο 6 με Α.Π. 771/24-1-1978 με την οποία ενημέρωνε το Υπουργείο Γεωργίας και τη ΔΕΗ ότι δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας για την ηλεκτροδότηση των έργων αυτών.

Το άρθρο 3 του Π.Δ. 6/17-10-1978 (ΦΕΚ-538/Δ/17-10-1978) ανέφερε ότι:

«Τα κτίσματα διά στέγασιν των αντλητικών εγκαταστάσεων δέον να έχουν τας απολύτως απαραίτητους διά τον σκοπόν τούτον διαστάσεις: Μέγιστον ύψος 2,50 μέτρα.

Επί των ανωτέρω κτιρίων δεν έχουν εφαρμογήν αι διατάξεις του αρθρ. 1 παρ. 5 εδαφ. α του παρόντος διατάγματος αι αναφερόμεναι εις τας αποστάσεις του κτιρίου εκ των ορίων του γηπέδου.»

Άρα, κατά την γνώμη μας, όσοι οικίσκοι αντλητικών εγκαταστάσεων έχουν κατασκευαστεί πριν τις 17-10-1978, θεωρούνται πολεοδομικά νομίμως υφιστάμενοι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 6/1978.

Εάν, είναι μετά τις 17-10-1978 και έχουν κατασκευαστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή ΕΕΔΜΚ, τότε εμπίπτουν στις διατάξεις του ν.4495/2017. Εφόσον, έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24^{ης}.5.1985 και η Εγκύκλιος 159641-18/11/1986, εμπίπτουν στην περίπτωση -γη- της Κατηγορίας 3 και δεν απαιτείται η καταβολή παραβόλου. Διαφορετικά, το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2619. Αντιμετωπίζω μια περίπτωση κατά την οποία έχει γίνει η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 (στάδιο υπαγωγής ακόμη). Βρίσκεται στην ευρύτερη περιοχή της Αρχαίας Ολυμπίας και στις πρόσφατες φωτιές κήκε.

Ο ιδιοκτήτης όμως είχε ξεκινήσει διαδικασία μεταβίβασης του αγροτεμαχίου με το εν λόγω ακίνητο και τώρα θέλει να ολοκληρώσει τη μεταβίβαση. Επισυνάπτω φωτογραφία του ακινήτου για το οποίο μου ζητείται η βεβαίωση του Ν. 4495. (Είχα πραγματοποιήσει αυτοψία τον Ιανουάριο).

Τι να κάνω σε αυτή την περίπτωση; Περαιώνω τη διαδικασία του Ν. 4495 και αν ναι δίνω τη βεβαίωση ή όχι; Παρακαλώ για αναλυτικές οδηγίες.

Είναι ένα ερώτημα που απάντηση μπορεί να δώσει μόνο το Υπουργείο. Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στο νόμο ούτε σε κάποια εγκύκλιο για τέτοιου είδους περιπτώσεις.

2620. Ενημερώστε με παρακαλώ αν υπάρχει τρόπος αυθαίρετο - Δήλωση περί αυθαίρετου κατηγορίας 5 που ήταν σε φάση επεξεργασίας στον Ν.4014/11- να νομιμοποιηθεί, δεδομένου ότι είναι σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο και η οικοδομή, επιφάνειας 83,00 μ², είναι κατασκευασμένη προ του 2003. Μια πρώτη απάντηση αναφορικά με το θέμα μου από το n4178@central.tee.gr ήταν:

«Αρχικές δηλώσεις του Ν. 4014/11 με ανεξόφλητο παράβολο και δηλώσεις σε επεξεργασία δεν αποτελούν έγκυρες δηλώσεις, οπότε δεν μεταφέρονται στο Ν.4495/17.

Δηλώσεις των Ν. 4014/2011 και Ν. 4178/2013, δύνανται να ενταχθούν στις μέχρι 30/09 διατάξεις του Ν. 4495/2017 (κατηγορία 5, ύψος προστίμου), εφόσον το αίτημα μεταφοράς υλοποιηθεί μέχρι και 15/10/2020»

Δεν μπορεί ούτε να νομιμοποιηθεί (μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο) αλλά ούτε και να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αφού εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Θα πρέπει να περιμένετε, για το εάν θα ανοίξουν ξανά στο μέλλον οι υπαγωγές αυθαίρετων Κατηγορίας 5.

2621. Αυθαίρετη πλακοσκεπής κατοικία έχει ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν. 4178/2013 και έχει εξοφληθεί το 100% του προστίμου. Υπάρχει παραβίαση του Δ (απόσταση 1,20m από όριο οικοπέδου). Στους όρους δόμησης της περιοχής η απόσταση Δ ορίζεται στα 2,50m ενώ στους ειδικούς όρους δόμησης επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με κλίση έως 30%. Μπορεί να χορηγηθεί έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθ. κατασκευής για κατασκευή στέγης σε όλη την επιφάνεια της κατοικίας ή θα πρέπει για την στέγη να τηρηθεί η απόσταση Δ από το όριο; Να μείνει δηλ. ακάλυπτη μία λωρίδα της πλάκας πλάτους περί τα 1,30m. Στο άρθρο 107 αναφέρεται ότι «επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση ... κατασκευής υποχρεωτικής στέγης...»

Η παρ. 5-β του άρθρου 107 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 και 3843/2010, καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011, του ν.4178/2013 και του παρόντος, και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 89, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση :

αα) εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους, καθώς και εργασιών προσαρμογής, σύμφωνα με τα άρθρα 116 και 117,

ββ) κατεδάφισης,

γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του επόμενου εδαφίου ή φύτευσης δώματος,

δδ) ενίσχυσης, όπως αυτή προκύπτει από τη μελέτη στατικής επάρκειας, χωρίς να επέρχεται αντικατάσταση του φέροντος οργανισμού.

Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση:

«Οι εργασίες της περίπτωσης β της παρ.5 επιτρέπονται σε αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία της υπαγωγής ή δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης. Αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης θεωρούνται νομίμως υφιστάμενες και ως εκ τούτου για τυχόν εκτέλεση εργασιών ακολουθούνται οι γενικές πολεοδομικές διατάξεις.

Η κατασκευή στέγης είναι δυνατή εφ' όσον η στέγη επιβάλλεται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ή προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και δεν υλοποιήθηκε. Σε κάθε περίπτωση κατασκευάζεται σύμφωνα με τις προβλέψεις, είτε του ειδικού διατάγματος, είτε της οικοδομικής άδειας.»

Η παρ. 5-γ του άρθρου 107 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α και β γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την Αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες, για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση, δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων:

α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α79),

β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,

γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια.

Η έγκριση εργασιών γνωστοποιείται αμελλητί στον Ενιαίο Φορέα Κοινωνικής Ασφάλισης (Ε.Φ.Κ.Α.).

Για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται επιπροσθέτως των λοιπών δικαιολογητικών :

αα) βεβαίωση του πληροφοριακού συστήματος για την περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής της κατασκευής,

ββ) φωτογραφίες για την υφιστάμενη κατάσταση του αυθαίρετου κτίσματος, εξωτερικά και εσωτερικά.»με

Βάσει των παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών για την κατασκευή στέγης εφόσον αυτή είναι υποχρεωτική, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή (δηλαδή με κλίση 30%) και σε όλη την επιφάνεια του κτιρίου (ακόμη και αυτή που παραβιάζει το Δ).

2622. Δύο υπόγειες αποθήκες, οι οποίες:

1) **Κατασκευάστηκαν κατά παράβαση της οικοδομικής αδειάς που εκδόθηκε το 1958.**

2) **Βρίσκονται κάτω από παρόδια στοά και εντός των ορίων του οικοπέδου.**

3) **Η μία αποτελεί χώρο αποκλειστικής χρήσης όμορης οριζόντιας ιδιοκτησίας και η άλλη τμήμα οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών.**

Μπορούν να ενταχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017;

Καθώς σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό του 1955 (Β.Δ. 9/30-09-1955 (Φ.Ε.Κ. Α' 266/1955) άρθρο 37, παράγραφος 4 επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση δικτύων για την εξυπηρέτηση της οικοδομής. Επίσης :

1) **Οι όροι δόμησης της περιοχής κάτω από την παρόδια στοά επιτρέπουν μόνο την εγκατάσταση δικτύων για την εξυπηρέτηση της οικοδομής.**

2) **Η οικοδομή και η υπόγεια αποθήκη κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια το 1958.**

3) **Η στάθμη του δαπέδου της αποθήκης βρίσκεται στο -2,95 μ. από την στάθμη του πεζοδρομίου.**

Σύμφωνα με την παρ. 2 γ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής «γ. εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.»

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 οι δύο υπόγειες αποθήκες κάτω από την στοά.

2623. Παρακαλώ θα ήθελα την γνώμη σας στον τρόπο αντιμετώπισης της κάτωθι περίπτωσης:

Σε διώροφη μονοκατοικία με ημιυπόγειο και στέγη, με Ο.Α. του 1987 και χωρίς σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, έχουν συντελεσθεί οι εξής υπερβάσεις/παραβάσεις.

- Σε τμήμα του υπογείου και εντός νομίμου περιγράμματος, έχει κατασκευαστεί κατοικία λειτουργικά αυτοτελής και ανεξάρτητη, για την οποία έχει γίνει περαίωση δήλωσης Ν.3843 χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι περιμετρικοί τοίχοι, όπως ίσχυε τότε. Οι λοιποί χώροι υπογείου παραμένουν Β.Χ. συμπεριλαμβανόμενης της προβλεπόμενης θέσης στάθμευσης.

- Αντί της προβλεπόμενης στέγης μετέτον επί της πλάκας οροφής Α' ορόφου, έχει κατασκευαστεί ξύλινη κεραμοσκεπή με υπερύψωση της και διάνοιξη κεκλιμένου παραθύρου -φαίνεται σε αεροφωτογραφία του 1990- και εντός αυτής σοφίτα με Β.Χ. στα χαμηλά σημεία και Κ.Χ. στα ψηλότερα με μέσο ύψος μικρότερο του 2,20μ, μη αυτοτελής και λειτουργικά εξαρτώμενη από τον Α' όροφο.

- Μικρή υπέρβαση σε ημιυπαιθριους χώρους.

- Μη ολοκλήρωση των επιχώσεων στη μία όψη της κατοικίας υπογείου καθώς και λοιπές κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο, όπως διαμόρφωση δύο ανοικτών θέσεων στάθμευσης με ελαφρύ στέγαστρο, ξύλινη προκάτ αποθήκη, αποθήκη κάτω από ανοικτή κλίμακα με είσοδο από τον ακάλυπτο, αλλαγές στις διαστάσεις και στη θέση των ανοιγμάτων κλπ.

Ο ιδιοκτήτης θέλει να προχωρήσει στη διαμόρφωση δύο διαμερισμάτων με τον διαχωρισμό ισογείου και Α' ορόφου, με έκδοση ΕΕΔΜΚ για τις αναγκαίες μετατροπές/διαρρυθμίσεις και στη σύσταση τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών, μία ανά στάθμη. Θα πρέπει να γίνει νέα δήλωση Ν.4495/17 (όπως ισχύει) για να ρυθμιστούν οι επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές. Τα ερωτήματα μου είναι:

1) Αν εντάξω εκ νέου την κύρια χρήση του υπογείου με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος προστίμου, θα πρέπει να συνυπολογίσω την επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων ή έχει εφαρμογή η εγκ. 2/31-05-2019, που αναφέρει ότι «δεν συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας» δεδομένου ότι πρόκειται για αυτοτελή κατοικία που πρόκειται μάλιστα να αποτελέσει ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία; Σημειώνω ότι αν συμπεριλάβω την περιμετρική τοιχοποιία και την επιπλέον υπέρβαση ημιυπαιθρίων -η σοφίτα δεν συμπεριλαμβάνεται στην εύρεση της κατηγορίας- που δεν είχε συμπεριληφθεί στη δήλωση Ν.3843, η συνολική υπέρβαση δόμησης είναι μεγαλύτερη του 40% της επιτρεπόμενης δόμησης, εμπίπτει στην ΚΑΤ. 5 και δεν δύναται να γίνει καμία ρύθμιση.

2) Αν δεν την εντάξω εκ νέου, μπορώ να συνυπολογίσω στην εύρεση της κατηγορίας μόνο τη ρυθμισμένη με τον Ν.3843 επιφάνεια χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους, ώστε να παραμείνει το ποσοστό υπέρβασης μικρότερο του 40%; Το πρόβλημα προκύπτει από την διαφορά μεταξύ της πραγματικής επιφάνειας της ιδιοκτησίας και της ρυθμισμένης επιφάνειας, αν και αυτό είναι θέμα συμβολαιογράφου.

3) Η αυτοτελής αποθήκη κάτω από την ανοικτή κλίμακα αποτελεί παράβαση κατ. 3, παρά το ότι είναι στατικά εξαρτημένη από το κτήριο;

4) Στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών θα πρέπει να ληφθεί ειδική μέριμνα ως προς τα ποσοστά επί του οικοπέδου της κατοικίας υπογείου, ώστε να μην καταστεί μελλοντικά αυθαίρετο κατ.5;

1 & 2) Προφανώς και έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

«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.»

Στην Τεχνική Έκθεση θα αναγράψετε και το εμβαδόν της κατοικίας στο υπόγειο συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας, ώστε να μην δημιουργηθεί πρόβλημα είτε με την συμβολαιογράφο είτε με οποιοδήποτε άλλο φορέα.

3) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ως διευκρίνιση για την περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3 ότι:

«Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάρχουν και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»

4) Η Κατηγορία θα προκύψει από την δήλωση πριν την σύσταση (δηλαδή για το σύνολο του ακινήτου) και θα χαρακτηρίζει όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα δημιουργηθούν μετά.

2624. Σε οικοδομή που έχει κτιστεί πριν το 1975 -- Κατηγορία 1 και έχει γίνει παράβαση στο προκήπιο - πρασιά θα πρέπει να καταχωρηθεί η παράβαση στην πρασιά ως ξεχωριστή παράβαση Κατηγορία 5;

Από την στιγμή που η αυθαίρετη κατασκευή εντός της πρασιάς έχει ολοκληρωθεί πριν τις 9.6.1975 θα δηλωθεί ως Κατηγορία 1 και όχι ως Κατηγορία 5. Το ίδιο ισχύει και εάν έχει ολοκληρωθεί πριν από την 1.1.1983 και εμπίπτει την Κατηγορία 2.

2625. Σε περίπτωση που δεν βρίσκεται φάκελος αδείας σεισμόπληκτου του 1980 παρά μόνο το στέλεχος τι θα πρέπει για τον έλεγχο του κτίσματος;

Δείτε τις Ε/Α 2528 και 2606.

2626. Καλησπέρα, πρόκειται για κτίριο αποτελούμενο από ισόγειο και 3 ορόφους κατασκευασμένο τα έτη 1967 - 1968 (αρχική άδεια 1967 αφορούσε ισόγειο και 2 ορόφους και το 1968 προσθήκη ορόφου).

Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια στην πρόσοψη του κτιρίου (πλάτους 6.80m) προβλέπονταν η κατασκευή έρκερ μήκους 3.00 m και πλάτους 0.40 m στους ορόφους 1^ο, 2^ο και 3^ο.

Σήμερα, το έρκερ μετριέται στα 3.40m και πλάτος 0.40 m.

Είναι δυνατή η τακτοποίηση της διαφοροποίησης αυτής δεδομένου ότι προβλέπονταν η κατασκευής του έρκερ κατά την έκδοση της άδειας ή επειδή βρίσκεται άνωθεν κοινοχρήστου χώρου (η οικοδομή είναι τοποθετημένη επί της ρυμοτομικής γραμμής) δεν μπορεί να ενταχθεί στις διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου;

Δυστυχώς δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Η μόνη λύση κατά τη γνώμη μας είναι να ελέγξετε την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

2627. Θα ήθελα μια διευκρίνηση σχετικά με την εύρεση της Κατηγορίας 4 ή 5. Σε μονοκατοικία όπου βάσει αδείας έχω υπόγειο (1,5 μ πάνω από το έδαφος) με όροφο έχω τις παρακάτω αυθαιρεσίες

1. Η κάτοψη της αδείας είναι σε σχήμα Γ ενώ κατασκευάστηκε ένα τετράγωνο. Οπότε έχουμε επιπλέον δόμηση στο υπόγειο (E=9τμ) και στον όροφο (E=9τμ). Θα βάλω ως ΥΔ τα 18τμ και τα 9τμ ως ΥΚ;

2. Στο υπόγειο έγινε αποχωμάτωση και είναι πλέον ισόγειο με αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Η αποχωμάτωση θα πάει με αναλυτικό ενώ η αλλαγή χρήσης Κατ.4;

3. Όλο το κτίριο έχει τοποθετηθεί με κλίση. Έχω E=19τμ εκτός περιγράμματος της αδείας σε κάθε όροφο. Θα βάλω για τους δύο ορόφους 38τμ ως ΥΔ;

4. Η στέγη είναι ψηλότερη κατά 0,85μ. Θα πάει με αναλυτικό;

5. Στο περιβάλλοντα χώρο και σε επαφή με την μια πλευρά του κτιρίου κατασκευάστηκε ισόγεια αποθήκη E=20τμ και στη συνέχεια αυτής Η/Χ. Η αποθήκη με ΥΔ και ΥΚ και μειωτικό και ο Η/Χ με αναλυτικό;

Για τον υπολογισμό της Κατ. θα τα αθροίσω όλα για να βρω το ποσοστό δόμησης; Δηλ. 18+38+20; Χωρίς τα τμ της αλλαγής χρήσης και τον Η/Χ; Μπορώ να μην αθροίσω τα τμ της μετατόπισης; Μιας και αυτά τα τμ δεν αποτελούν πραγματική υπέρβαση δόμησης, γιατί τα συνολικά τμ της κάτοψης είναι τα ίδια αν εξαιρέσεις τα 9 τμ που χτίστηκαν επιπλέον σε κάθε όροφο (τα οποία δεν συμπίπτουν σαν θέση με αυτά της μετακίνησης). Επίσης για το ύψος για να δω αν είμαι εντός του 20% τι ελέγχω;

Η διπλοκατοικία βάση αδείας έχει ύψος 4,5 μ από το έδαφος ως την πλάκα της σκεπής και ύψος σκεπής 1,50μ., η πραγματική κατάσταση είναι 6μ (λόγο αποχωμάτωσης) από το έδαφος ως την πλάκα της σκεπής και ύψος σκεπής 2,35μ. Ελέγχω όλο το ύψος με σκεπή ή μόνο το ύψος της κατοικίας ή μόνο της στέγης;

1) Ένα Φ.Κ. με ΥΔ και ΥΚ 9 τ.μ. και ένα άλλο Φ.Κ. μόνο με ΥΔ 9 τ.μ. και αυτό διότι η ΥΚ υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν που θα δηλωθεί στο πεδίο της ΥΔ και όχι σε αυτό της ΥΚ.

2) Το ξεμπάζωμα θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία με ΥΔ.

Σχετικά με την χρήση ή όχι του μειωτικού συντελεστή (παρ. 6 – άρθρο 100) δείτε και την Ε/Α 2038.

3) Ότι είναι εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα δηλωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Άρα, ένα Φ.Κ. με ΥΔ και ΥΚ 19 τ.μ. και ένα άλλο Φ.Κ. μόνο με ΥΔ 19 τ.μ.

4) Ναι με αναλυτικό.

5) Η αποθήκη με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.50, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται και ο Η/Χ με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

- Περίπτωση όπου το υπόγειο πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 και η κατοικία σε αυτό δεν είναι αυτοτελής χώρος και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, τότε η επιφάνειά της δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της Κατηγορίας. Άρα, στον αριθμητή θα μπει $9 + 19 + 20 = 48$ τ.μ. και για τον έλεγχο της δόμησης και για τον έλεγχο της κάλυψης.
- Διαφορετικά, στον αριθμητή θα μπει $9 + 9 + 19 + 19 + 20 = 76$ τ.μ. για τον έλεγχο της δόμησης και $9 + 19 + 20 = 48$ τ.μ. για τον έλεγχο της κάλυψης.

Τέλος, σχετικά με το ύψος ισχύει ότι για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται αναλυτικά σύμφωνα με την παρ.5. (παρ. 11 – άρθρο 100).

Άρα, εάν το ύψος του κτιρίου χωρίς την στέγη και χωρίς να ληφθεί υπόψη η εκχωμάτωση που έχει εκτελεστεί, είναι το ίδιο με αυτό της οικοδομικής άδειας, δεν υπάρχει αυθαιρεσία ύψους. Εάν είναι μεγαλύτερο από αυτό της οικοδομικής άδειας αλλά μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 10 – άρθρο 100). Τέλος, εάν είναι μεγαλύτερο από αυτό της οικοδομικής άδειας και μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με χρέωση ΥΥ σε Φ.Κ.

Το πρόστιμο για την αύξηση του ύψους της στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.