



Ελληνική Δημοκρατία
Δήμος Μεγαλόπολης
Δ/νση Περιβάλλοντος & Πολεοδομίας
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ

Ταχ. διεύθυνση: Π. Κεφάλα & Σταθοπούλου
222 00 – Μεγαλόπολη Αρκαδίας
Τηλέφωνο: 2791 360212, 234

Κατασκευή (συνοπτική περιγραφή):

Αντικατάσταση στέγης, προσθήκη στέγης και κλείσιμο ημιυπαίθριων χώρων κατοικίας.

Περιοχή:

Εντός εγκεκριμένων ορίων οικισμού “Καμάρα” Δ.Ε. Φαλαισίας Δήμου Μεγαλόπολης.

Φερόμενοι ιδιοκτήτες:

Κόχρονα Στ. Ανδριανή σύζυγος Μπαλίκου Αθ. Χρήστου

Οι υπάλληλοι του Τμήματος Πολεοδομίας του Δήμου Μεγαλόπολης: Κωνσταντίνος Καρύγιαννης και Κωνσταντίνος Φειδάς, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 92 και 125 § 2 του Ν. 4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α) περί διαπίστωσης και χαρακτηρισμού αυθαιρέτων, κατόπιν σχετικής αίτησης, διενεργήσαμε στις 25-8-2020 αυτοψία στο πιο πάνω ακίνητο, προκειμένου να εξετάσουμε την νομιμότητα των εν λόγω κατασκευών.

Κατά την αυτοψία διαπιστώσαμε τα εξής:

Στο εν λόγω οικοπέδο έχει εκδοθεί από την υπηρεσία μας η αριθ. 26/13-9-2016 άδεια δόμησης για “Κατασκευή στεγανού βόθρου, περίφραξη οικοπέδου και επισκευές στις όψεις με χρήση ικριωμάτων σε κατοικία Α’ ορόφου με ισόγεια αποθήκη.” η οποία συνεχίζει να βρίσκεται σε ισχύ. Καθ’ υπέρβαση της προηγούμενης άδειας δόμησης διαπιστώθηκαν οι εξής κατασκευές: 1) Προσθήκη μεταλλικής στέγης επί πλάκας σκυροδέματος σε τμήμα της κατοικίας, 2) Αντικατάσταση και υπερύψωση μεταλλικής στέγης στο υπόλοιπο τμήμα της κατοικίας, 3) Κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου της κατοικίας, 4) Επέκταση της κατοικίας στον Α’ όροφο και δημιουργία ημιυπαίθριου χώρου κάτωθεν αυτής, 5) προσθήκη μεταλλικού στεγάστρου στην πρόσοψη του κτηρίου και 6) ο βόθρος δεν κατασκευάστηκε στην θέση που προβλέπεται από την ως άνω οικοδομική άδεια, αλλά εντός του γειτονικού προς δυσμάς οικοπέδου φερόμενης ιδιοκτησίας κ. Χρήστου Μπαλίκου.

Οι κατασκευές εκτελέστηκαν καθ’ υπέρβαση της άδειας δόμησης και ως εκ τούτου, χαρακτηρίζονται αυθαιρέτες σύμφωνα με το άρθρο 81 § 1.α του Ν. 4495/2017.

Κατόπιν αυτών, οι πιο πάνω περιγραφόμενες κατασκευές πρέπει να κατεδαφιστούν ή αποκατασταθούν, εκτός εάν ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει προσφυγή κατά της παρούσας, ενώπιον του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) Π.Ε. Αρκαδίας, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της σε αυτόν (Ν. 4030/2011, άρθρο 33 & Ν. 4495/2017, άρθρο 93). Η προσφυγή κατατίθεται από τον προσφεύγοντα στο πρωτόκολλο του Δήμου Μεγαλόπολης, μαζί με τα στοιχεία που αποδεικνύουν τις απόψεις του. Επί ποινής απαραδέκτου, θα πρέπει να αναγράφονται σε αυτή τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητας του, Α.Φ.Μ., διεύθυνση κατοικίας, τηλέφωνα επικοινωνίας και email.

Μετά την πάροδο της προθεσμίας των τριάντα (30) ημερών και εφόσον δεν έχει υποβληθεί προσφυγή ή δήλωση αποδοχής, η παρούσα πράξη καθίσταται οριστική και τα επιβληθέντα πρόστιμα θα αποσταλούν για βεβαίωση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ..

ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ (Ν. 4495/2017):

1. Κατά της παρούσας απόφασης και του πορίσματος του ελεγκτή δόμησης, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να καταθέσει στην υπηρεσία μας ενδικοφανή προσφυγή ενώπιον του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α.) εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση των πράξεων σε αυτόν. Η άσκηση της προσφυγής και η εκδίκαση της έχουν ανασταλτικό χαρακτήρα. Ο προσφεύγων, επί ποινής απαραδέκτου της προσφυγής του, αναγράφει επ αυτής τα πλήρη στοιχεία της ταυτότητας του, τη διεύθυνση κατοικίας του, τον Α.Φ.Μ., καθώς και τη διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, προκειμένου να του κοινοποιηθεί η πρόσκληση για ακρόαση ενώπιον της αρμόδιας Επιτροπής, καθώς και η απόφαση επί της προσφυγής του. Εάν παρέλθει άπρακτη η πιο πάνω προθεσμία ή απορριφθεί η προσφυγή, το αυθαίρετο που περιγράφεται είναι κατεδαφιστέο, τα δε επιβληθέντα πρόστιμα θα καταστούν οριστικά και θα βεβαιωθούν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος των υπόχρεων (άρθρα 93 και 46 § 3).
2. Αν ο ενδιαφερόμενος, αντί προσφυγής, αποδεχθεί με υπεύθυνη δήλωση την παρούσα εντός των τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης του, παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης (άρθρο 93 § 6).
3. Αν ο ιδιοκτήτης, με υπεύθυνη δήλωση στην υπηρεσία μας, ενημερώσει ότι θα προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση/αποκατάσταση της αυθαιρεσίας εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη λήψη γνώσης της έκθεσης αυτοψίας και διαπιστωθεί η κατεδάφιση / αποκατάσταση της αυθαιρεσίας, επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ. Εξαιρούνται πρόχειρες ή προσωρινές κατασκευές, καθώς και λυόμενες κατασκευές, ως αυτές ορίζονται στις παραγράφους 75, 74 και 45 αντίστοιχα του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, για τις οποίες η διαδικασία οικειοθελούς κατεδάφισης / απομάκρυνσης εφαρμόζεται μόνο μία φορά στο ίδιο ακίνητο. Σε περίπτωση υποτροπής επιβάλλονται κανονικά τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης (άρθρο 94 § 3.α).
4. Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαίρετου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κτίρια που διαθέτουν οικοδομική άδεια και λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει συντελεστεί υπέρβαση καθ ύψους μέχρι δύο (2) μέτρα και επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του προστίμου ανέγερσης και διατήρησης (άρθρο 94 § 3.β).
5. Για τυχόν κατασκευές που χαρακτηρίζονται "πολεοδομικές παραβάσεις", αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει τις "πολεοδομικές παραβάσεις" με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία (4) μηνών από την διαπίστωση της, δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ (άρθρο 94 § 4).
6. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου (άρθρο 94 § 5).
7. Για τυχόν περιπτώσεις αυθαιρέτων που πληρούν τις προϋποθέσεις ένταξης στις ρυθμίσεις του Ν. 4495/2017, μπορεί να εξαιρεθούν από τις κυρώσεις, εφόσον ο ενδιαφερόμενος καταθέσει στην υπηρεσία μας την σχετική δήλωση ένταξης (άρθρο 97 & άρ. 107 § 3).

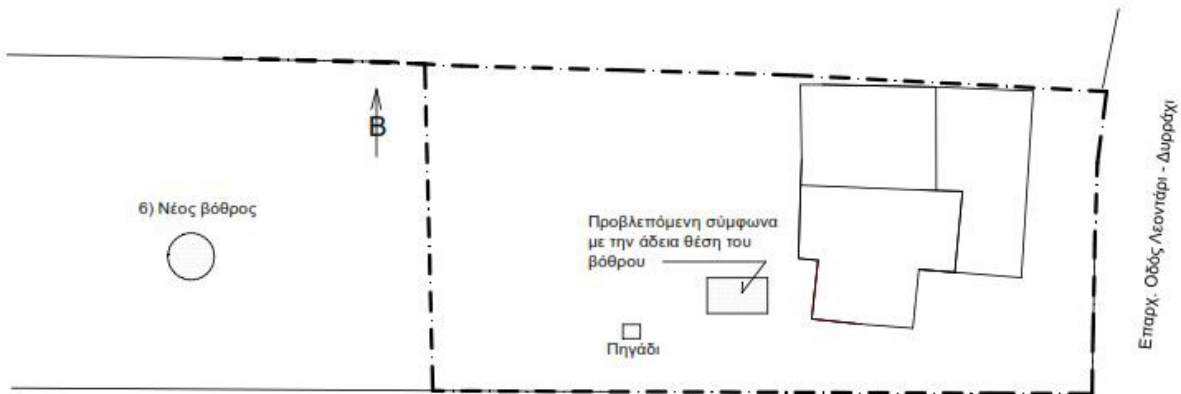
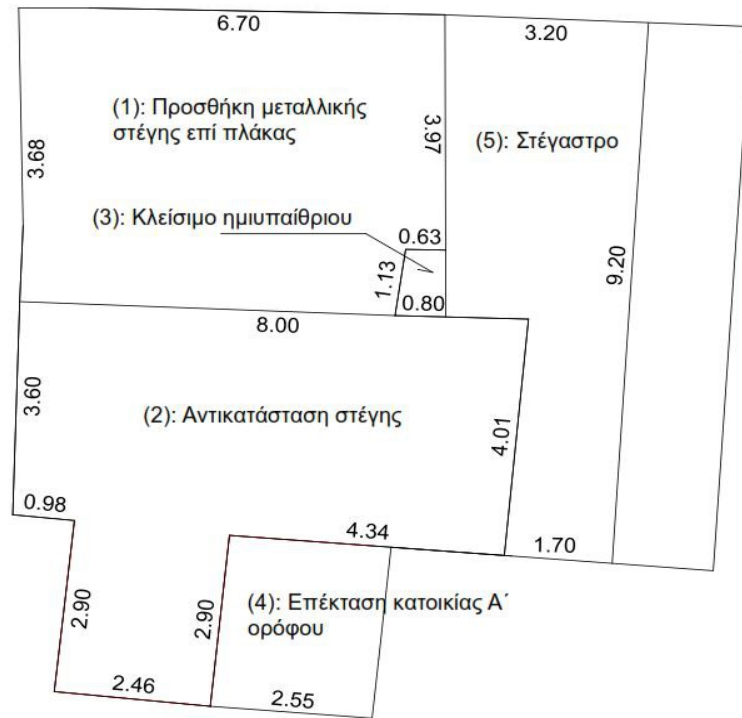
Θέση αυθαιρέτων



Φωτογραφία αυθαιρέτων



ΣΧΕΔΙΑΓΡΑΜΜΑ



ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ

βάσει Ν. 4495/2017, άρ. 94 § 2 έως 6 & Παράρτημα Β

ΑΞΙΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ:

1. Μεταλλική στέγη: $32,80 \mu^2 * (\S 15.04) 23,48 \text{ €/}\mu^2 = 770,14 \text{ €}$
2. Μεταλλική στέγη: $37,19 \mu^2 * (\S 15.04) 23,48 \text{ €/}\mu^2 = 873,22 \text{ €}$
3. Κλείσιμο ημιυπαίθριου: $0,80 \mu^2 * 600 \text{ €/}\mu^2 = 480,00 \text{ €}$
4. Επέκταση κατοικίας και ημιυπαίθριος: $7,40 \mu^2 * (\text{T.Z.}) 600 \text{ €/}\mu^2 = 4.440,00 \text{ €} * 2 = 8.880,00 \text{ €}$
5. Στέγαστρο: $22,04 \mu^2 * (\S 15.04) 23,48 \text{ €/}\mu^2 = 517,50 \text{ €}$
6. Βόθρος: $40,12+675+225 = 940,12 \text{ €}$
 - Εκσκαφή γαιώδης ($\pi * 1,15^2 * 3 \mu.$) $12,46 \mu^3 * (\S 1.01) 3,22 \text{ €/}\mu^3 = 40,12 \text{ €}$
 - 3 τεμ. Τιμεντοσωλήνες Φ230 * (τιμή αγοράς) $225 \text{ €/τεμ.} = 675 \text{ €}$
 - 1 τεμ. Καπάκι βόθρου Φ230 * (τιμή αγοράς) $225 \text{ €/τεμ.} = 225 \text{ €}$

Συνολική αξία αυθαιρέτων = $770,14+480,00+873,22+8.880,00+517,50+940,12 = 12.460,98 \text{ €}$ ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ (άρ. 94 § 2.α) = **12.460,98 €**ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΕΤΗΣΙΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΔΙΑΤΗΡΗΣΗΣ (άρ. 94 § 2.β) = $1,00 * 50\% =$ **6.230,49 €/έτος**

Μεγαλόπολη, 3-9-2020

Οι συντάξαντες:

Κωνσταντίνος Καρύγιαννης

(Ηλ/κός Μηχ/κός Τ.Ε. Α' β.)

Κωνσταντίνος Φειδάς

(Τοπ/φος Μηχ/κός Τ.Ε. Α' β.)