

2929. Κτήριο ανεγέρθηκε με το σωστό σχήμα, διαστάσεις και εμβαδόν σε σχέση με το ΔΚ της ΟΑ και τηρώντας τις πλάγιες και πίσω αποστάσεις. Ο συνάδελφος όμως που είχε συντάξει το Τοπογραφικό της ΟΑ δεν προσδιόρισε ορθά τις ΡΓ & ΟΓ με αποτέλεσμα μετά τη σημερινή ορθή εφαρμογή τους, βάσει Διαγράμματος Εφαρμογής μεταγενέστερου της Ο.Α., τμήμα νόμιμου κτηρίου βάθους περίπου 0.60μ. να παραβιάζει την πρασιά (η οποία εξακολουθεί να έχει το ίδιο πλάτος - δεν έχει γίνει τροποποίηση σχεδίου). Πώς αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;

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 μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει τη νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»

Γεννάται βέβαια και 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.

Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Επομένως, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές για την περίπτωσή σας:

- i. Θεωρείται το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο από την στιγμή που έχει κατασκευαστεί βάσει της Ο.Α.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση των αυθαίρετων τμημάτων του κτιρίου ακόμα και άμα καλύπτονται από την Ο.Α. (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε με λανθασμένη εφαρμογή της ρυμοτομίας), 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). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. (Βέβαια η περίπτωσή σας εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022).
- 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.

2930. Η μεσοτοιχία οριζόντιων ιδιοκτησιών κατασκευάστηκε εξ αρχής σε διαφορετική θέση με συνέπεια για τη μια Ο.Ι. να αυξηθεί το εμβαδόν της (σε σχέση με την ΟΑ και τη Σύσταση) και για την άλλη να μειωθεί. Για την υπαγωγή στο Ν.4495/17 και την τροποποίηση της σύστασης απαιτείται η συναίνεση και των δύο συνιδιοκτητών;

Με την παρ. 2 του άρθρου 230 του ν. 5037/2023 προστέθηκε στο άρθρο 98 του ν. 4495/2017 η παρ. 9^α, η οποία αναφέρει ότι:

«Ειδικώς στην περίπτωση αυθαίρετης επέκτασης ή απομείωσης αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας εις βάρος ή υπέρ όμορης οριζοντίου ιδιοκτησίας του αυτού ή άλλου ιδιοκτήτη, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτής στον παρόντα, αν η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση της αυτοτελούς οριζοντίου ιδιοκτησίας υφίσταται από την ανέγερση κατασκευή της οικοδομής. Με

τον ίδιο τρόπο οι ιδιοκτήτες των οριζοντίων ιδιοκτησιών που επηρεάζονται από τη διαφοροποίηση αυτή, έχουν δικαίωμα να προβούν από κοινού σε συμβολαιογραφική πράξη μονομερούς τροποποίησης της πράξεως συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσουν ή κατανείμουν, αμοιβαίως, τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρου, στις οριζόντιες ιδιοκτησίες τους ή να τον εξαιρέσουν από αυτήν, χωρίς να θίγονται υφιστάμενα συνολικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και κατανομής κοινοχρήστων δαπανών των αμοιβαίως θιγομένων οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στην περίπτωση αυτή, η σύμφωνη γνώμη των υπολοίπων συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Επομένως, για την περίπτωση σας η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή και τροποποίηση της σύστασης μόνο εφόσον υπάρχει συναίνεση μεταξύ των συνιδιοκτητών των οριζοντίων ιδιοκτησιών.

2931. Κτήριο χωρίς Ο.Α. προ του 1955 αναφέρεται στον τίτλο ως αποθήκη. Τα 2009 μετατράπηκε σε κατοικία. Η αλλαγή χρήσης θεωρείται αυθαιρεσία;

Προφανώς και η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ΝΑΙ. Η αλλαγή χρήσης που συντελέστηκε το 2009 αποτελεί αυθαιρεσία.

2932. Κτίριο κατοικιών αποτελείται από ισόγειο και Α όροφο με ΟΑ του 1975, Β όροφο με ΟΑ του 1995 και αυθαίρετο Γ όροφο κατασκευασμένο το 2003. Το κτίριο έχει κάλυψη 160τμ και κάθε όροφος είναι αυτοτελής ιδιοκτησία εκτός από τον Β και Γ όροφο που αποτελούν ενιαία αυτοτελή ιδιοκτησία η οποία υπάγεται στο ν.4495/17. Επειδή ο αυθαίρετος Γ όροφος έχει μικρό βάρος εξετάζεται η περίπτωση απαλλαγής της υποχρέωσης σύνταξης μελέτης στατικής επάρκειας σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. ια) της απόφασης ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/ 19409/ 1507/ 02.04.2018. (Το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4 για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο). Υπολογίζοντας τα κατακόρυφα φορτία του ανεξάρτητου κτιρίου, θα ήθελα να ερωτήσω τα εξής:

α) Στα φορτία των αυθαιρέτων κατασκευών, εκτός αυτών του Β και Γ ορόφου, προστίθενται φορτία τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών του ισογείου και Α ορόφου;

(Το ισόγειο και Α όροφος δεν έχουν υπαχθεί σε νόμο τακτοποίησης και τα πρόσθετα φορτία είναι αυτά της υποδομής της πλακόστρωσης των δαπέδων του Α ορόφου που έχουν κατασκευασθεί σε μεγαλύτερο πάχος από το προβλεπόμενο. Εάν υπαχθούν σε τακτοποίηση κατατάσσονται στην Κατηγορία 2 που δεν επιβάλλεται στατικός έλεγχος)

β) Η εγκεκριμένη στατική μελέτη συντάχθηκε για κατακόρυφα φορτία 760 ton (για τα κατασκευασμένα σύμφωνα με αυτήν ισόγειο και Α, Β όροφο 580 ton και έχει πρόβλεψη για έναν ακόμη όροφο 180 ton)

Το ποσοστό 20% των κατακόρυφων φορτίων θα αναφέρεται στους 760 ton ή στους 580 ton;

Α) Από την στιγμή που εξετάζετε τον έλεγχο της υπέρβασης ή μη των κατακόρυφων φορτίων για όλο το κτίριο, θα πρέπει να ληφθούν και τυχόν φορτία αυθαιρέτων κατασκευών του Ισογείου και του Α Ορόφου (δηλαδή εξετάζεται το όλο κτίριο με βάση την πραγματική του κατάσταση).

Β) Κατά τη γνώμη μας η σύγκριση θα γίνει με τους 760 tn.

2933. Το 1981 εκδίδεται οικοδομική άδεια με όρους δόμησης εντός οικισμού προϋφιστάμενου 1923. Σύμφωνα με τον εντοπισμό διαπιστώνεται ότι στο χρόνο έκδοσης της άδειας το ακίνητο δεν ήταν εντός οικισμού, άρα μη άρτιο και οικοδομήσιμο. Σήμερα το ακίνητο έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης και είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων θα θεωρηθεί ότι είναι με οικοδομική άδεια ή χωρίς, λόγω του παραρτήματος;

Η γνώμη μας είναι να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια από την στιγμή που σήμερα το ακίνητο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

2934. Οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος κτηρίου με χρήση καταστήματος καθώς και το εμβαδόν του βρίσκονται εντός του ποσοστού 5% σε σχέση με το Δ.Κ. της Ο.Α. έτους 1988. Ερωτήματα :

A) Τμήμα του κτηρίου παραβιάζει την πρασιά σε πλάτος μεγαλύτερο από 20 εκ. Το γεγονός αυτό εμποδίζει την υπαγωγή του στην παρ. γιε της κατ.3 του άρθρου 96 ;

B) Σε επαφή με το Ισόγειο του κτηρίου κατασκευάστηκε βοηθητικός χώρος που επικοινωνεί με το κτήριο. Πρέπει οι διαστάσεις και το εμβαδόν του χώρου αυτού να συνυπολογισθούν σε εκείνες του περιγράμματος του κτηρίου;

A) Κατά τη γνώμη μας όχι.

Η περίπτωση γιε) της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε:

«αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ. 2 του άρθρου 89».

Άρα, εφόσον μπορεί να επιλεγεί σε:

α) εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού (περ. α της παρ. 2 του άρθρου 89)

β) σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (περ. β της παρ. 2 του άρθρου 89)

γ) εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής (περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 89),

δεν μπορεί να απαγορεύεται να επιλεγεί για επεκτάσεις εντός της πρασιάς.

B) Μόνο εάν ο βοηθητικός χώρος αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της περίπτωσης γιε της Κατηγορίας 3.

2935. Εκατέρωθεν επαρχιακής οδού και έμπροσθεν αδόμητων οικοπέδου εντός ορίων οικισμού, κατασκευάστηκε παλαιότερα από την πρώην τεχνική υπηρεσία της Νομαρχίας υπόγειο ανοικτό κανάλι απορροής όμβριων χωρίς όμως να ληφθεί υπόψη το όριο απαλλοτρίωσης με αποτέλεσμα σήμερα το κανάλι αυτό να διέρχεται των ορίων των οικοπέδων αυτών. Μπορεί το τεχνικό αυτό έργο να αποτελέσει τροχοπέδη για την έκδοση ΗΤΚ;

Κατά τη γνώμη μας όχι. Εάν δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο θα ήταν υπερβολικό να γίνει τακτοποίηση μόνο για αυτό. Εάν υπάρχουν τότε θα μπορούσε να προστεθεί και να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2936. Σε διαμέρισμα υπάρχει αυθαίρετος γωνιακός εξώστης (εκτός ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, που συμπίπτουν). Στη μια πλευρά είναι εντός του κρασπεδόρειθρου, άρα από ότι καταλαβαίνω μπορεί να νομιμοποιηθεί και να ενταχθεί στην περ. γγ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96.

A) Επίσης, σε διάφορες ερωτήσεις - απαντήσεις για το θέμα, διάβασα ότι εάν το κτίριο έχει κατασκευαστεί πριν από το ΓΟΚ/ 85 δεν ισχύει ο περιορισμός για "υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%)", ισχύει κάτι τέτοιο;

B) Στην άλλη πλευρά, ο εξώστης βρίσκεται πάνω από πεζόδρομο, από ότι καταλαβαίνω ανήκει στην περίπτωση α, του άρθρου 89, καθώς βρίσκεται "σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης", άρα απαγορεύεται η υπαγωγή. Σε αυτή την περίπτωση, δηλώνεται σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής, προς κατεδάφιση και εκδίδεται έγκριση εκτέλεσης εργασιών για να κατεδαφιστεί και να μπορέσει να ολοκληρωθεί η τακτοποίηση;

A) Δείτε την Εγκύκλιο 3 του ν.4178/2013 στίχος 29 (όμοιες διατάξεις).

B) Σωστά

2937. Όταν έχουμε αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου έως 5% η οποία δεν προκαλεί μεταβολή της επιφάνειας του κτηρίου άνω του 5% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β, γ της παρ.2 του άρθρου 89 του ίδιου Νόμου (δηλ. ακόμα και μέσα στο προκήπιο ή και σε κοινόχρηστο χώρο πόλης), το κτήριο υπάγεται στην παρ. γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Δεν είναι άδικο όταν το νόμιμο περίγραμμα του κτηρίου (με Ο.Α. μετά το 1983) τοποθετήθηκε με εσφαλμένη εφαρμογή των Ρ.Γ. / Ο.Γ. (ειδικά μάλιστα όταν κατά το χρόνο έκδοσης της Ο.Α. δεν υφίστατο Τεχνική Έκθεση ή Διάγραμμα Εφαρμογής και το Δ.Ε. που εφαρμόστηκε σήμερα συντάχθηκε αργότερα) παραβιάζοντας μόνο το προκήπιο (άνω των 20 εκ.) χωρίς όμως να υφίστανται αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις και εμβαδόν, να μη δύναται να υπαχθεί στο Ν.4495/17;

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του δεν μπορεί να αγνοηθεί. Όντως σε κάποιες περιπτώσεις είναι άδικος. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2929 και 2934.

2938. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου εντός ζώνης δομήθηκε, βάσει Ο.Α το 1987, υπερυψωμένη ισόγεια οικία με μπαζωμένη βεράντα σε διαφορετική πλην σύννομη θέση. Στην Ο.Α προβλεπόταν υπόγειος αποθηκευτικός χώρος σε τμήμα της, ενώ το υπόλοιπο θα ήταν μπαζωμένο. Τελικά ο αποθηκευτικός χώρος επεκτάθηκε σε όλο το υπόγειο και κάτωθεν της προβλεπόμενης μπαζωμένης βεράντας διατηρώντας τον υπόγειο χαρακτήρα του και την αποθηκευτική του χρήση. Το ακίνητο 5 χρόνια μετά την κατασκευή ρυμοτομήθηκε το 1993 με επέκταση σχεδίου Πόλης (Ν.1337/83) και βάσει πράξης εφαρμογής που κυρώθηκε το 2001 πλέον αποτελεί οικόπεδο. Τμήμα του αυθαίρετου υπογείου εμπίπτει εντός πρασιάς (προκηπίου).

Ερώτηση :

α. Μπορεί το δημιουργηθέν υπόγειο να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 4, εφόσον η αυθαιρεσία είναι προ της ρυμοτομίας και εντός νομίμου περιγράμματος (σε διαφορετική πλην σύννομη θέση στο τέως αγροτεμάχιο);
β. Αποθηκάκι 5,20 τ.μ και ύψους 2,20μ (πληροί τις προϋποθέσεις κατ. 3) που βρίσκεται επίσης εντός πρασιάς μπορεί να τακτοποιηθεί;

Α) Η γνώμη μας για την περίπτωσή σας είναι πως εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Β) Ναι εφόσον δύναται να επιλεγεί η περίπτωση γιβ) της Κατηγορίας 3.

2939. Αυθαίρετα κτίρια (ΚΤΙΡΙΟ 1 και ΚΤΙΡΙΟ 2) κατασκευάστηκαν το έτος 1960 στο οικόπεδο Α-Β-Γ-Δ-Α (μπλε περίγραμμα), όπως φαίνεται στο σκαρίφημα. Ένα τμήμα του κτιρίου 2 (σημεία 11, 12, 13) «πατάει» στο διπλανό οικόπεδο.

Με τη ρυμοτομία του έτους 1971 καθορίστηκε η οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή (κόκκινο και πράσινο περίγραμμα), αλλά μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και δεν έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής. Σύμφωνα με τη ρυμοτομία ένα τμήμα του κτιρίου 1 ρυμοτομείτε (σημεία Α, 8, Β), ενώ το τμήμα του κτιρίου 2 δεν «πατάει» πλέον στο διπλανό οικόπεδο.

Για την υπαγωγή των αυθαίρετων κτιρίων στο ν. 4495/17 θα θεωρήσω ως οικόπεδο το Α-Β-Γ-Δ-Α και δε θα λάβω υπόψη τις οικοδομικές και ρυμοτομικές γραμμές; Από το κτίριο 2 θα εντάξω στη δήλωση του ν.4495/17 μόνο το τμήμα που βρίσκεται στο οικόπεδο Α-Β-Γ-Δ-Α; Πώς μπορεί να πάρει το ακίνητο πιστοποιητικό πληρότητας για μεταβίβαση;

Δείτε τις Ε/Α 437, 1972 και 1985 (σχετικές με τη μη κύρωση πράξης εφαρμογής).

Το ζήτημα του ότι πατάει το κτίριο στο διπλανό οικόπεδο είναι από τις περιπτώσεις που καλό είναι να επιλύονται σε συνεργασία με συμβολαιογράφο και δικηγόρο ώστε να διευθετείται και το ιδιοκτησιακό. Μια λύση είναι να τακτοποιήσει ο καθένας ότι είναι εντός του οικοπέδου του και μετά να γίνουν τα όποια συμβόλαια ανταλλαγής εκτάσεων.

2940. Δοροφη οικοδομή εντός σχεδίου πρόκειται να τακτοποιηθεί στο σύνολο της. Το κτίριο δεν κατασκευάστηκε στη ίδια θέση που όριζε η οικοδομική άδεια. Το περίγραμμα / διαχωρισμός των ορίων των οριζόντιων ιδιοκτησιών σε κάθε όροφο είναι διαφορετικό από αυτό στα σχέδια της πολεοδομίας και της σύστασης (η πραγματικότητα είναι αρκετά κοντά στη σύσταση) ακόμα και στα τμήματα του κτιρίου που είναι εντός του περιγράμματος που περιγράφεται και είναι νόμιμο στην οικοδομική άδεια. Η τακτοποίηση γίνεται χρησιμοποιώντας στους συντελεστές υπολογισμού προστίμου την ύπαρξη της οικ. αδείας γιατί ενώ το προβλεπόμενο στην ανωτέρω άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί τμήμα του σε άλλη μη νόμιμη θέση συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της Ο.Α προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου συμπίπτει σε μεγάλο ποσοστό με το προβλεπόμενο από την άδεια περίγραμμα (Ν.4495/17 παράρτημα Α, συντελεστές τετραγωνιδίων-διευκρινίσεις παρ.1). Με δεδομένο αυτό, θα πρέπει εκτός των άλλων υπερβάσεων (δόμηση – κάλυψη – λοιπές παραβάσεις) να υπολογιστεί και διαμερισμάτωση ανά όροφο ή κάτι τέτοιο δεν ισχύει στην περίπτωση που έχουμε άλλο περίγραμμα οικοδομής;

Εάν όλο το κτίριο δηλωνόταν ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο η απάντησή μας θα ήταν ότι δεν απαιτείται να επιλεγεί και η διαφορετική διαμερισμάτωση. Για την περίπτωση σας όμως, θεωρούμε ότι πρέπει να δηλωθεί ανά όροφο.

2941. Σε συγκρότημα κατοικιών που κατασκευάστηκε σε οικοπέδο και περιλαμβάνει 8 παρόμοιες διώροφες μεζονέτες με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης της κάθε μίας από αυτές (μεζονέτες) σε κάποια τμήματα του οικοπέδου, κατασκευάστηκε αυθαίρετο στέγαστρο (Ημ. Χώρος) διαστάσεων 1.2 x 3.6 σε επέκταση της κατοικίας και σε επαφή με αυτήν (για προστασία της εισόδου από την βροχή), σε κοινόχρηστο τμήμα του οικοπέδου, στο οποίο δεν διατηρεί την αποκλειστική χρήση η εν λόγω μεζονέτα.

Να σημειωθεί ότι η στάθμη δαπέδου του αυθαίρετου στεγάστρου (Ημ. Χώρου) είναι η ίδια με την στάθμη του περιβάλλοντα χώρου και έχουν πρόσβαση και οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες του οικοπέδου.

Το ίδιο έχει γίνει και σε κάθε μία από τις υπόλοιπες 7 μεζονέτες.

Κατά τα λοιπά δεν υπάρχει κάποια άλλη αυθαιρεσία στο ακίνητο.

Μπορώ να θεωρήσω ότι η αυθαιρεσία βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο και να δώσω βεβαίωση ότι «στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια», ή πρέπει να τακτοποιηθεί η κατασκευή του στεγάστρου (ημ. Χώρου), παρότι είναι σε κοινόχρηστο τμήμα του οικοπέδου, λαμβάνοντας την συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών;

Θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση και να ληφθεί η συναίνεση άνω του 50% των συνιδιοκτητών. Επίσης, καλό είναι να ληφθεί και η γνώμη συμβολαιογράφου για τυχόν διόρθωση του συμβολαίου της σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας.

2942. Σε ακίνητο με άδεια (Ισόγειο, Α, Β όροφοι με αυθαίρετα προ 1975) και σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών χωρίς αναφορά σε δικαίωμα υψούν κατασκευάστηκε αυθαίρετη κατοικία στο Δώμα 27 μ² μετά το 1983 στην ταράτσα άνω του Β ορόφου για την οποία ο ιδιοκτήτης των κάτω ορόφων θέλει να κάνει ανεξάρτητη ΟΙ.

α) Δεδομένου ότι υπάρχει σύσταση και είναι προ 75 οι ΟΙ (Ισόγειο, Α, Β) θα γίνουν τρεις δηλώσεις υποχρεωτικά;
β) Για το αυθαίρετο του Γ ορόφου (για το οποίο δεν υπάρχουν ποσοστά τώρα) θα γίνει ξεχωριστή δήλωση 4495;
γ) Αν είναι ΝΑΙ είναι κατηγορία 4 (σαν <50μ²) η 5;

Α) Ναι διότι για την Κατηγορία 1 η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Β) Θα πρέπει να γίνει δήλωση για τυχόν αυθαιρεσίες επί των κοινοχρήστων χώρων και να ενταχθεί εκεί.

Γ) Η Κατηγορία 4 μπορεί να επιλεγεί μόνο εάν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο ακίνητο είναι <50 τ.μ. (αφορά την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4).

2943. Σχετικά με παραδοσιακό οικισμό:

1. Ενώ στην αρχή του άρθρου 116 τίθεται ως προϋπόθεση για οικισμούς κάτω των 5000 κατοίκων οι αυθαίρετες κατασκευές να έχουν ολοκληρωθεί πριν από τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού στη συνέχεια αφήνει ένα παραθυράκι και για μετά από αυτή τη χρονολογία εφόσον δεν υπάρχει υπέρβαση του 40% των όρων δόμησης

2. Δεν αναφέρεται στο άρθρο η κατηγορία 1 του άρθρου 96 δηλ. Μήπως αυτές οι αυθαίρετες κατασκευές υπάγονται στο Ν.4495/17 χωρίς τη διαδικασία της επιτροπής;

3. Όταν δεν έχουμε κτήριο αλλά λοιπές κατασκευές προ του 1983 και μια δεξαμενή νερού (κατ.3) μπορούν να υπαχθούν χωρίς τη διαδικασία της επιτροπής;

1) Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3.

Για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των Κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5000 κατοίκων ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρεται σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και θέτει επιπλέον περιορισμούς για τη δυνατότητα ένταξης.

2) Δείτε την Ε/Α 2086

3) Όχι δεν δύναται να υπαχθούν χωρίς τη διαδικασία της επιτροπής.

2944. Σε ακίνητο που έχουν βγει δυο οικοδομικές άδειες η πρώτη το 1980 και η δεύτερη το 1988 που αφορά προσθήκη κατ' επέκταση συμβαίνει το εξής. Ενώ η προσθήκη αδειοδοτήθηκε το 1988, από αεροφωτογραφία φαίνεται ότι προϋπάρχει του 1982 και κατασκευάστηκα δικαιολογείται να έχει γίνει όλο το κτίριο από κατασκευής λόγω ύπαρξης υπογείου και ενιαίου φέροντα οργανισμού. Στο περίγραμμα που προκύπτει από την άδεια του 1988 υπάρχει μια επέκταση και παραβίαση Δ. Μπορώ να θεωρήσω ως χρόνο κατασκευής των παραβάσεων αυτών το 1982 βάσει αεροφωτογραφίας ή θα είναι παράδοξο να έχω άδεια και περίγραμμα του 1988 και επέκταση 1982;

Εάν θεωρήσετε ως χρόνο κατασκευής των παραβάσεων το έτος 1982 θα πρέπει να αγνοήσετε την ύπαρξη της δεύτερης άδειας του 1988 και ότι είναι καθ' υπέρβαση της πρώτης άδειας να θεωρηθεί ως αυθαίρετο.

2945. Μετά από αυτοψία σε κτίριο προ υφιστάμενο του 55 με δήλωση αυθαίρετου του 4178 προσθήκη δόμησης στον όροφο, συμβόλαιο αγοράς και έκδοση οικοδομικής άδειας το 2016 για επισκευές, αντικατάσταση στέγης και τροποποίηση όψης, παρατηρήθηκαν τα εξής :

1: στο ισόγειο υπάρχει μικρή πολυγωνική προεξοχή προ υφιστάμενη του 55, που φαίνεται στα σχέδια αλλά δεν προσμετράται στο εμβαδόν. Εμβαδόν άδειας: 45,01 μ² εμβαδόν με προεξοχή 45,73 μ² . Χρειάζεται τροποποίηση σύστασης ή αρκεί μια κάτοψη αποτύπωσης από εμένα; Επίσης στα σχέδια της άδειας αυτή η μικρή προεξοχή δεν έχει παράθυρα ενώ στην πραγματικότητα έχει . Μπορώ να κάνω κάτι ή ο ιδιοκτήτης πρέπει να καταργήσει αυτά τα παράθυρα;

2: στον όροφο του κτιρίου παρατηρήθηκε μεγάλωμα του κτιρίου εις βάρος βεράντας λόγω τοποθέτησης ειδικής βαριάς μεταλλικής κατασκευής με αλεξίσφαιρα τζάμια που φαίνεται στα σχέδια αλλά στην πράξη χρειάστηκε περισσότερο χώρο για να τοποθετηθεί. Εμβαδόν άδειας: 37,93μ² . Εμβαδόν μετά την τροποποίηση 38,66. μ². Μπορώ να κάνω κάτι σε σχέση με αυτό (ας πούμε υπέρβαση <2%) και αν ναι χρειάζεται τροποποίηση σύστασης; Θα ήταν καλό να γίνει κάτοψη αποτύπωσης;

Οι διαφορές οι οποίες αναφέρονται είναι μικρές και εντός των αποδεκτών αποκλίσεων της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017. Δεν θεωρούμε ότι συντρέχει λόγος για τροποποίηση της σύστασης. Ελέγξτε μήπως η προεξοχή έχει θεωρηθεί ως αρχιτεκτονική και για αυτό το λόγο δεν έχει προσμετρηθεί στο εμβαδόν του ισογείου.

Σχετικά με το παράθυρο, ίσως η καλύτερη επιλογή είναι να εκδοθεί μια ΕΕΔΜΚ για τη νομιμοποίησή του και δείτε εάν σε αυτήν μπορεί να συμπεριληφθεί και η επιπλέον επιφάνεια που έχει καταλάβει στον όροφο η μεταλλική κατασκευή με αλεξίσφαιρα τζάμια χωρίς να προσμετρηθεί στη δόμηση.

2946. Σε ακίνητα πολυκατοικίας κατασκευασμένης το 1998 η οποία βρίσκεται εντός σχεδίου, έγινε το 2016 μεταβίβαση επικαρπίας ενός διαμερίσματος 5ου ορόφου και μιας υπόγειας αποθήκης, με προσκόμιση 2 δηλώσεων νομιμότητας. Μετά από έλεγχο που έκανα προ ημερών διαπίστωσα ό,τι στο διαμέρισμα δεν έχουν ρυθμιστεί η αλλαγή διαρρύθμισής του καθώς έγινε μεταφορά του λουτρού (αλλαγή σε υδραυλικά και αποχέτευση), κλείσιμο ενός παραθύρου, επαύξηση πλάτους εξώστη εντός πρασιάς πλέον του 20% κι αλλαγή διαστάσεων ανοιγμάτων και μετακίνησή τους. Στην υπόγεια αποθήκη επίσης έχει γίνει επαύξηση του καθαρού ύψους της μέχρι 5%. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες έχουν πραγματοποιηθεί από κατασκευής. Πως ρυθμίζονται αυτές οι πολεοδομικές αυθαιρεσίες και τι πρέπει να γίνει συμβολαιογραφικά καθώς η Συμβολαιογράφος υποστηρίζει ό,τι δεν μπορεί να μεταβιβαστούν τα ακίνητα εκ νέου με ένταξη στο Ν. 4495/17 καθώς είχαν δοθεί κατά το 2016 βεβαιώσεις νομιμότητας;

Σχετικά με το διαμέρισμα θα μπορούσε κανείς να επικαλεστεί ότι σωστά ο μηχανικός εξέδωσε την βεβαίωση του ν.4178/2013 για τη μεταβίβαση καθώς:

- Η αλλαγή διαρρύθμισης δεν αποτελεί αυθαιρεσία
- Το κλείσιμο ενός παραθύρου, η επαύξηση του πλάτους του εξώστη και η αλλαγή διαστάσεων ανοιγμάτων και η μετακίνησή τους δεν αποτελούν αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας.

Βέβαια, καλό θα ήταν αυτά να αναγραφούν στην Τεχνική Έκθεση της Βεβαίωσης.

Όσο αφορά την υπόγεια αποθήκη, καλό θα ήταν να ελεγχθεί το μικτό ύψος και εάν τυχόν η διαφορά του είναι μεγαλύτερη του 2% από το εγκεκριμένο βάσει Οικοδομικής Άδειας τότε κακώς εκδόθηκε η βεβαίωση για την μεταβίβαση.

Σ' αυτές τις περιπτώσεις πάντως, όπου έχει δοθεί λανθασμένη βεβαίωση για μεταβίβαση ή υπάρχουν λάθη στις δηλώσεις τακτοποίησης, θα πρέπει για να μπορέσει να γίνει νέο συμβόλαιο να προηγηθεί διόρθωση του αρχικού.

2947. Μου έχει ζητηθεί να τακτοποιήσω τμήμα απόληξης κλιμακοστασίου (κοινόχρηστος χώρος). Έχει γίνει εντός του περιγράμματος της απόληξης (εμβαδόν κάτοψης) διαμόρφωση δωματίου (αποθηκευτικός χώρος). Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας - διαμερίσματος που χρησιμοποιεί τον συγκεκριμένο χώρο, έχοντας εξασφαλίσει την συναίνεση του 100% των συνιδιοκτητών θέλει να προβεί στην τακτοποίηση. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1. Ο χώρος που χρησιμοποιείται ως αποθήκη, έχει ελεύθερο ύψος 2,35 εκατοστά, μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,5 κατά την τακτοποίηση; Σημειώνεται ότι ο χώρος θα υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος που εξυπηρετεί.

2. Ο χώρος στη συνέχεια και με αλλαγή της σύστασης των οριζοντίων, αν λάβει χιλιοστά, μπορεί να μεταβιβαστεί ανεξάρτητα.

Ο χώρος την παρούσα στιγμή είναι κοινόχρηστος. Επομένως, η δήλωση τακτοποίησης που θα πραγματοποιηθεί θα πρέπει να περιλαμβάνει και τις όποιες άλλες αυθαιρεσίες έχουν γίνει στους κοινόχρηστους χώρους. Εκτός, εάν υπάρχει λειτουργική συνένωση με το διαμέρισμα του ιδιοκτήτη που το χρησιμοποιεί.

1) Δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 καθώς αυτός αφορά μόνο ισόγειους βοηθητικούς χώρους (παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017).

2) Την απάντηση αυτή θα σας την δώσει ο συμβολαιογράφος.