

3050. Ιδιοκτησία οικοπέδου με ισόγεια κατοικία προ του 1955 και άλλες ισόγειες αποθήκες, θα ενταχθεί τώρα στο Ν4495/17 για αυθαίρετες κατασκευές. Ανάμεσα στις αυθαίρετες κατασκευές υπήρχε και μία μικρή ισόγεια ανεξάρτητη αποθήκη εμβαδού 2,76μ2 που κτίστηκε προ του 1975 (πιθανότατα προ του 1955) και κατεδαφίστηκε το έτος 2024 χωρίς την έκδοση κάποιας πράξης και χωρίς να εκκρεμεί γι' αυτήν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Η μικρή αυτή αποθήκη αναφέρεται σε πράξη αποδοχής κληρονομιάς που συντάχθηκε το 2023 και κατά την γνώμη μου δεν μπορεί να αγνοηθεί.

Με ποια διάταξη του νόμου μπορεί να τακτοποιηθεί το θέμα;

Η παράγραφος 4 του άρθρου 106 νομίζω δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί και δίνει ένα δυσανάλογο μεγάλο παράβολο (500€).

Η περίπτωση η) της παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι η εκτέλεση εργασιών κατεδάφισης, που διενεργήθηκαν μέχρι την 01.05.2024, χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω άδειας, αποτελούν πολεοδομική παράβαση.

Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται οι κυρώσεις που αναφέρονται στο τμήμα ΔΑ' του ν.4495/2017 (άρθρα 125Α – 125ΚΑ).

Η γνώμη μας για την περίπτωσή σας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 106, παρόλο που δεν έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης (δείτε σχετικά τις Ε/Α 2253 και 2628). Διαφορετικά θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία καταγγελίας στην ΥΔΟΜ και να ακολουθηθούν οι προβλεπόμενες από το τμήμα ΔΑ του ν.4495/2017 ενέργειες.

3051. Σε περίπτωση αδυναμίας εύρεσης του φακέλου της Ο.Α. έτους 1968 (υπάρχει μόνο το στέλεχος), με την ΥΔΟΜ να μην χορηγεί σχετική βεβαίωση υπάρχει πρόβλημα αν ο ιδιοκτήτης δηλώσει την οικοδομή εξ ολοκλήρου αυθαίρετη όταν αυτή αποδεδειγμένα μέσω Α/Φ υφίσταται προ '75;

Η ύπαρξη αυθαιρεσιών γίνεται από τη σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Λόγω της απώλειας του φακέλου της οικοδομικής άδειας, λαμβάνοντας υπόψη και την παλαιότητα (προ του 1975), είναι προτιμότερο να προχωρήσετε σε υπαγωγή ως Κατηγορία 1 ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο, όπου θα καταβληθεί παράβολο 250 ευρώ, από το να προχωρήσετε στην διαδικασία ανασύστασης (διαδικασία και επίπονη και χρονοβόρα). Δεν θεωρούμε ότι είναι κάτι το οποίο το απαγορεύει ο νόμος.

Διαφορετικά θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της περίπτωσης γγ) της παρ. στ) του άρθρου 99 του ν.4495/2017. (Σχετικά επίσης με την ανασύσταση είναι και το άρθρο 51Α του ν.4495/2007 και το Έγγραφο ΔΑΟΚΑ/ 78285/ 2437/ 17.07.2024 – Απάντηση σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 22 του Ν.5069/2023)

3052. Σε Ο.Α. άδεια έτους 1970 προσθήκης σε κτήριο δεν γίνεται αναφορά στα στοιχεία νομιμότητας του υφιστάμενου τμήματος το οποίο αποδεδειγμένα δεν έχει ανεγερθεί προ '55. Θεωρείται νόμιμο ή πρέπει να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 ;

Αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, είναι ένα συχνό φαινόμενο για τις παλαιότερες οικοδομικές άδειες.

Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που δεν υπάρχουν στοιχεία νομιμότητας του υφιστάμενου τμήματος αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί νόμιμο. Άρα, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως Κατηγορία 1 στην περίπτωσή σας, εφόσον αποδεδειγμένα υφίσταται πριν από τις 09.06.1975.

3053. Ξενοδοχείο με χρόνο κατασκευής πριν το 1982 εντάχθηκε στο Ν.4178 για κάποιες επεκτάσεις που έγιναν στο χρόνο της κατασκευής. Με τον 4178 υπήρχε απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας λόγω χρήσης (Ν.4178/2013 άρθρο 11 παρ. 8β).

Σήμερα πρόκειται να γίνει μεταβίβαση και διαπιστώθηκαν κάποιες μικρές διαφορές στην αποτύπωση οπότε πρέπει να μεταφερθεί στον 4495 και να αποτυπωθεί η κατάσταση ως έχει.

Η ερώτηση μου είναι η εξής. Το ακίνητο ανήκει στην κατηγορία 2 λόγω παλαιότητας. Υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας;

Και στους δύο νόμους (4178/2013 και 4495/2017) ισχύει ότι για τις αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν στην Κατηγορία 2 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας αλλά ούτε και Δελτίο Δομικής Τρωτότητας (για δηλώσεις του ν.4178/2013) ή τεχνική έκθεση (για δηλώσεις του ν.4495/2017).

3054. Σε οικοπέδο με διώροφο κτίριο, έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες, μια οριζόντια το ισόγειο και μια ο όροφος. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου υπάρχει αποθήκη που έχει δοθεί ως αποκλειστική χρήση και στις δύο οριζόντιες με ποσοστό 50%. Στο ακίνητο υπάρχουν κάποιες αυθαιρεσίες, μεταξύ των οποίων και επέκταση της αποθήκης. Στο οικοπέδο έχει γίνει κατάτμηση μεταγενέστερη της άδειας. Οπότε είναι κατηγορία 5. Ο ένας ιδιοκτήτης, μόλις απέκτησε το ακίνητο λόγω κληρονομιάς οπότε δικαιολογείται η χρήση κατηγορίας 5. Ο άλλος ωστόσο το είχε ήδη από γονική παροχή. Υπάρχει επιθυμία και από τους δύο ιδιοκτήτες να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρεσιών του οικοπέδου. Το ερώτημα μου είναι αν μπορώ σε μια δήλωση να τακτοποιήσω και τις δύο, παρόλο που μόνο ο ένας δικαιούται την κατηγορία 5. Και αν δε γίνεται μπορεί να τακτοποιηθεί η μια ξεχωριστά από την άλλη δεδομένου του ότι συνδέονται από την κοινή αποκλειστική χρήση;

Δεν δύναται σε μία δήλωση τα τακτοποιηθούν και οι δύο από τη στιγμή που η μία οριζόντια ιδιοκτησία δεν έχει το δικαίωμα υπαγωγής στην Κατηγορία 5. Θα γίνει τακτοποίηση μόνο της μίας και η οποία θα συμπεριλαμβάνει και τις αυθαιρεσίες στο τμήμα της κοινής αποκλειστικής χρήσης.

3055. Σύμφωνα με το άρθρο 98 του Ν.4495/17, επιτρέπεται η εφαρμογή των διατάξεων της παρ.1 του Αρθ-1 του ΝΔ-1024/71 επί γηπέδων που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, εντός των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28-7-11 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του Ν.4495/17.

Από την περιγραφή της ανωτέρω διάταξης δεν προκύπτει η απαίτηση ύπαρξης κτισμάτων, σε αριθμό αποκλειστικά ίσο με τον αριθμό των τμημάτων των καθέτων ιδιοκτησιών που πρόκειται να συσταθούν.

Κατά συνέπεια σε αγροτεμάχιο ιδιοκτησίας τριών (3) συνιδιοκτητών εντός του οποίου υφίστανται δύο (2) κτίσματα (μία ισόγεια αποθήκη και ένα αντλιοστάσιο), των οποίων τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. τμήματα εντάχθηκαν στο Ν.4495/17,

1. είναι επιτρεπτά τα παρακάτω σενάρια;:

α. Σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α και κάθετη Νο2 που συμπεριλαμβάνει το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στους ιδιοκτήτες Β και Γ.

β. Σύσταση τριών καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α, κάθετη Νο2 που συμπεριλαμβάνει το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Β και κάθετη Νο3 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Γ.

γ. Σύσταση δύο καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α και κάθετη Νο2 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στους ιδιοκτήτες Β και Γ.

δ. Σύσταση τριών καθέτων ιδιοκτησιών: κάθετη Νο1 που συμπεριλαμβάνει την ισόγεια αποθήκη και το αντλιοστάσιο και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Α, κάθετη Νο2 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Β και κάθετη Νο3 που είναι αδόμητη και μεταβιβάζεται στον ιδιοκτήτη Γ.

Σημειώνεται ότι σε όλα τα παραπάνω σενάρια υπάρχει συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών.

2. Πως επηρεάζεται αντίστοιχα η εφαρμογή όλων των ανωτέρω σεναρίων αν υπάρχει συναίνεση μόνο του 65% των συνιδιοκτητών (δύο από τους τρεις συνιδιοκτήτες) και απαιτηθεί η δικαστική οδός για τη σύσταση των καθέτων ιδιοκτησιών;

Το ερώτημα αυτό θα πρέπει να απαντηθεί από συμβολαιογράφο ή δικηγόρο.

Η γνώμη μας είναι ότι το κριτήριο εφαρμογής της παραπάνω διάταξης είναι η ύπαρξη οικοδομημάτων μέχρι τις 27.07.2011 που να εξαντλούν το σύνολο των υπό σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, δηλαδή όσες κάθετες συσταθούν τόσες θα πρέπει να είναι οι υφιστάμενες οικοδομές. Ακόμη και αν είναι ένας ο ιδιοκτήτης.

3056. Μετά την πρόσφατη Ε/Α σας 3030, θέλοντας να κάνω μία τακτοποίηση, που ήδη έχω ξεκινήσει, σε Ο.Ι. διαμερίσματος, για να δω αν απαιτείται να ζητήσω συναίνεση πλειοψηφίας, ερωτώ σε ποια νομοθεσία ορίζεται ότι μετά την παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαίρεσίας από έναρξη ισχύος του Ν.4495/17, είναι προϋπόθεση για να μην απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, που αναφέρεστε στην άνω Ε/Α, για την εφαρμογή του Ν.4495 άρθρου 98 § 5 περίπτ. α και β, εφόσον σε περίπτωση Ο.Ι. με επέκταση και κατάληψη τμημάτων σε κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου και τι ισχύει σε περιπτώσεις που Ο.Ι. έχει πάρει τμήμα του όγκου και όχι της επιφανείας της, ενώ οι επιφάνειες είναι σωστές, ξένης Ο.Ι. (δηλαδή μετά από Ο.Α. αντικατάστασης πλάκας οροφής Ο.Ι. και δαπέδου μελλοντικής δόμησης - στήλης αέρος προβλεπομένων από το συμβόλαιο της σύστασης ανεξάρτητων μεταξύ τους Ο.Ι. , στην κατασκευή αφαιρέθηκε ένα μέτρο ύψος από το κάτω διαμέρισμα Ο.Ι. , Α. ορόφου και προστέθηκε στην Ο.Ι. του επόμενου Β. ορόφου και αντί για 4,00Μ ύψος της Ο.Α. , ο Α. όροφος, είναι από κατασκευής του 1990 & βάσει Ο.Α. , στην οποία άλλαξε το ύψος του Α. ορόφου, μόνο 3,00Μ, διαφορά που προέκυψε την κατασκευή των Ο.Ι. μεταξύ πάνω & κάτω, ορόφων και όχι μεταξύ κοινόχρηστου χώρου της πολυκατοικίας και έτσι έχει προκύψει το αυθαίρετο διαμέρισμα του Β. ορόφου, πλέον της Ο.Α. το οποίο και ταχτοποιώ, υλοποιώντας την προβλεπόμενη επιφάνεια στη σύσταση Ο.Ι. με ποσοστά συνιδιοκτ, στήλη αέρος.

Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 81 του ν.4759/2020), αναφέρει ότι:

«Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α' και β' της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α' και β' της παρ.5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαίρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.»

Η αλήθεια είναι ότι με τον όρο επεκτάσεις αναφερόμαστε σε επιφάνεια και όχι σε όγκο. Ο νόμος δεν διευκρινίζει εάν οι διατάξεις του άρθρου 98 αφορούν περιπτώσεις υπερβάσεων – διαφοροποιήσεων του ύψους (όγκου) οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η γνώμη μας είναι ότι σε αυτές τις περιπτώσεις δεν απαιτείται τροποποίηση της σύστασης.

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους του νόμους τακτοποίησης. Το λογικό θα ήταν η υπέρβαση ύψους να αντιμετωπίζεται στο σύνολο του κτιρίου. Αυτό βέβαια προϋποθέτει συναίνεση από όλους κάτι το οποίο είναι αδύνατο στις περισσότερες περιπτώσεις. Η πραγματικότητα λέει ότι ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο. Η συνήθης προσέγγιση είναι να εξετάζεται ανά ιδιοκτησία.

Σχετικά με το δικαίωμα υψούν δείτε και την Ε/Α 3059.

3057. Σε κτίσμα το οποίο η άδεια ήταν υπόγειο + πυλωτή + α όροφος, κατασκευάστηκε ο σκελετός προ του 2011 με το υπόγειο να έχει μετατραπεί σε ισόγειο και η πυλωτή να βρίσκεται στον α όροφο. Μετά την τακτοποίηση του συγκεκριμένου σκελετού με το Ν.4495/17 δύναμαι να βγάλω άδεια αποπεράτωσης προκειμένου να κλείσω το υπόγειο το οποίο βρίσκεται σε κατάσταση σκελετού και την πυλωτή που βρίσκεται σε ύψος 3,00μ πάνω από την επιφάνεια του εδάφους, δεδομένου ότι δεν έχω τετραγωνικά μέτρα ώστε να τα μετρήσω στον συντελεστή

δόμησης, και συγκεκριμένα πως θα βγάλω άδεια αποπεράτωσης κλείνοντας την πυλωτή και το υπόγειο τα οποία βρίσκονται σε διαφορετικές στάθμες και προσμετρούνται στην δόμηση δεδομένου ότι δεν υπάρχουν τετραγωνικά μέτρα;

Προφανώς στη δήλωση τακτοποίησης εφόσον το πρόστιμο, για τη μετατροπή του υπογείου σε ισόγειο και της Pilotis σε Α Όροφο, έχει υπολογιστεί με Υπέρβαση Δόμησης και ζητείται η έκδοση άδειας αποπεράτωσης των δύο παραπάνω χώρων, αυτοί μπορούν να κλείσουν ακόμη και εάν συντρέχει υπέρβαση δόμησης. Μιλάμε για αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής και όχι για νομιμοποίηση της.

3058. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου με μέγιστη δόμηση 400,00τμ έχει κατασκευαστεί ισόγεια μονοκατοικία με υπόγειο με συνολική επιφάνεια κάλυψης 80,00τμ. Τμήμα του υπογείου έχει γίνει κατοικία και στην εμπρός πλευρά του τμήματος αυτού δεν έχει υλοποιηθεί πλήρως η διαμόρφωση του εδάφους, με αποτέλεσμα το ύψος της οροφής του υπογείου στην πλευρά αυτή να είναι μεγαλύτερο από 1,50μ. Προκειμένου να αποκατασταθεί η παραπάνω αυθαιρεσία και με δεδομένο ότι υπάρχει υπόλοιπο δόμησης, σταθμίζοντας το οικονομικό κόστος και την πολυπλοκότητα της κάθε διαδικασίας θα ήθελα να ρωτήσω πια κατά την γνώμη η προσφορότερη.

1) Να ενταχθεί στον Ν4495/17 (κατηγορία 4) και να ολοκληρωθεί η διαδικασία πληρώνοντας το πρόστιμο.

2) Να πληρωθεί το παράβολο του Ν4497/17 και να πάει προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης (χωρίς την επιβολή άλλου προστίμου σύμφωνα με το άρθρο 106).

3) Στο πεδίο τύπος αυθαιρεσίας των φύλλων καταγραφής του Ν4497/17 υπάρχει η κατηγορία Σύννομο χωρίς έκδοση άδειας νομιμοποίησης άρθρο 106 § 1α. Μπορώ να το εντάξω έτσι και πια είναι η διαδικασία;

Η γνώμη μας είναι, επειδή προφανώς η Κατηγορία θα είναι η 4, να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017. Η Κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

3059. Σε τριώροφη οικοδομή, (τρία οροφοδιαμερίσματα) και επικάλυψη με κεραμοσκεπή σύμφωνα με οικοδομική άδεια του 1997, έγινε το ίδιο έτος σύσταση οριζόντιας οροφοκτησίας, όπου στην στάθμη του Δώματος όπως αναφέρεται (οροφή του τρίτου ορόφου) περιγράφεται κατοικία με εμβαδόν περίπου το μισό της επιφάνειας κάθε ορόφου και ποσοστό χιλιοστών επί του οικοπέδου αντίστοιχο με το ποσοστό κάθε οροφοδιαμερίσματος των κάτω ορόφων. Επίσης υπάρχουν και μελλοντικά χιλιοστά (σε ποσοστό διπλάσιο περίπου από το ποσοστό κάθε οροφοδιαμερίσματος των κάτω ορόφων) τα οποία θα χρησιμοποιηθούν όπως περιγράφεται στο υπόλοιπο τμήμα του δώματος και σε μελλοντικό όροφο. Σήμερα στην οροφή του τρίτου ορόφου αντί για στέγη (σύμφωνα με την Ο.Α.) υπάρχει σοφίτα, με πρόσβαση από το κλιμακοστάσιο, η οποία καταλαμβάνει όλο το εμβαδόν του ορόφου. Επισημαίνεται ότι η σοφίτα και τα μελλοντικά χιλιοστά ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Προκειμένου να τακτοποιηθεί η παραπάνω ιδιοκτησία (η οποία δεν υπάρχει στην Ο.Α.) και για τον προσδιορισμό της κατηγορίας του άρθρου 96 του Ν4495/17 (κατηγορία 4 ή 5) μπορώ να συγκρίνω την επιφάνεια που καταλαμβάνει η σοφίτα σήμερα με την επιφάνεια που αντιστοιχεί σε αυτή βάση του πίνακα χιλιοστών της οικοδομής ή από την στιγμή που δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια θεωρώ ότι η επιτρεπόμενη επιφάνεια που της αναλογεί είναι μηδενική και συνεπώς ανήκει στην κατηγορία 5.

Η σύγκριση θα γίνει με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Επισημαίνουμε, όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ότι το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από την στέγη.

Σχετικά με το δικαίωμα υψούν δείτε σχετικά τις Ε/Α 1875, 1970, 1982, 2277 και 2570.

3060. Περίπτωση διώροφης μεζονέτας 200 τ.μ - σε οικόπεδο 5 στρεμμάτων, με Ο.Α 2005. Όλη η οικοδομή έχει μεταφερθεί σε μη σύννομη θέση (εντός του Δ των 15μ), έχει κλείσει έναν ΗΧ=25 τ.μ και έχει επεκτείνει το υπόγειο = 65 τ.μ εντός όμως κάλυψης της Ο.Α. Σήμερα έχουμε παράβαση μετακίνησης και 90 τ.μ υπέρβαση. Πως

αντιμετωπίζεται; Σύμφωνα με κατηγορία K3 περίπτωση γιδ, πρώτα κάνω έλεγχο για κοινό τόπο της θέσης του κτιρίου. Αφού η νέα θέση δεν έχει κοινό τόπο με αυτή που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια δηλώνω στο λογισμικό ότι δεν έχω Ο.Α. Σωστά; Άρα είναι K5, παρόλο που έχει εκδοθεί άδεια και δεν μπορώ να κάνω ρύθμιση; Ή είναι K4 και βάζω στα στοιχεία υπολογισμού δήλωσης: οικοδομική άδεια = όχι, Υπέρβαση δόμησης από 200 έως 500 τ.μ, χωρίς να το λαμβάνω αυτό υπόψιν για κατηγορία; Αν είναι K4, μετά στα φύλλα καταγραφής δηλώνω όλη την επιφάνεια της μεζονέτας σαν υπέρβαση δόμησης, άρα $200+25=225$; το υπόγειο και αυτό υπέρβαση δόμησης; Αν βάλω χωρίς Ο.Α τότε στην Κάλυψη δεν μου επιτρέπει να δηλώσω κάτι.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομικής άδειας στην περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι 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.

Επομένως, η περίπτωση σας εμπίπτει στην Κατηγορία 5 λόγω της παραπάνω διάταξης και δεν δύναται να γίνει υπαγωγή εκτός εάν εμπίπτει σε κάποιες από τις εξαιρέσεις του άρθρου 90 του ν.4915/2022.

3061. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων το έτος 1989 εκδόθηκε με κλιμακωτό συντελεστή μια οικοδομική άδεια διώροφης κατοικίας συνολικής επιφανείας 109,80τμ ήτοι 54,90τμ ανά όροφο. Η άδεια εκδόθηκε σε οικόπεδο με σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας και η επιφάνεια του οικοπέδου της παραπάνω οικοδομής ήταν και είναι 220 τμ από τα 609 τμ του οικοπέδου (ποσοστό κάθετης 36,1248%). Το οικόπεδο είναι μεσαίο και η οικοδομή της αδείας ήταν τοποθετημένη στο όριο με το γειτονικό οικόπεδο. Η οικοδομή σήμερα είναι στο στάδιο του περατωμένου σκελετού. Από έρευνα που έκανα βρήκα κάποια ένσημα κολλημένα για τα μπετά της οικοδομής τους μήνες Αύγουστο και Σεπτέμβριο του έτους 1989 έτος έκδοσης της οικοδομικής αδείας. Επίσης από αεροφωτογραφία του έτους 1992 φαίνεται κτίσμα στην θέση που επρόκειτο να κατασκευαστεί η οικοδομή της παραπάνω αδείας.

Θεωρώ λοιπόν ότι έχω περατωμένο σκελετό μέσα στον χρόνο ισχύος της οικοδομικής αδείας. Η παραπάνω οικοδομή κατασχέθηκε το έτος 2005 από μια τράπεζα και το έτος 2023 μήνα Οκτώβριο αγοράστηκε σε πλειστηριασμό από τον σημερινό ιδιοκτήτη. Αφού λοιπόν αγόρασε την οικοδομή το έτος 2023 αποφάσισε να την μετατρέψει αυθαίρετα σε δύο διαμερίσματα ένα στο ισόγειο και ένα στον όροφο. Για τον σκοπό αυτό γκρέμισε την εσωτερική σκάλα και έφτιαξε αυθαίρετα μια εξωτερική ανοιχτή σκάλα για να ανεβαίνει στον όροφο. Η άδεια στο στέλεχος δεν έχει θεώρηση για αόριστο χρόνο. Κάνουμε τοπογραφικό ΕΓΣΑ και διαπιστώνουμε ότι η οικοδομή δεν τοποθετήθηκε κανονικά σε επαφή με το όριο και παρουσιάζει παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και από το πλαινό όριο και από το πίσω όριο (τοποθετήθηκε λοξά στο πλαινό όριο. Επίσης από έλεγχο βλέπουμε ότι έχει και έναν αυθαίρετο μικρό εξώστη και υπερβάσεις ύψους 10 εκατοστών ανά όροφο (<< του μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής). Κάνουμε δήλωση στον 4495/2017 για την παραβίαση των πλαγίων αποστάσεων και τα υπόλοιπα ως λοιπές παραβάσεις και η δήλωση είναι σε υπαγωγή. Η αυθαίρετη εξωτερική σκάλα δεν μπορεί να δηλωθεί και ούτε να νομιμοποιηθεί επειδή δεν είναι σε σύνομη θέση. Πρέπει να κατεδαφιστεί. Η εσωτερική που κατεδαφίστηκε μπορεί να νομιμοποιηθεί. Η οικοδομή είχε και στέγη η οποία δεν έχει κατασκευαστεί. Ο σκελετός της οικοδομής είναι νόμιμος και οι εξωτερικές διαστάσεις της οικοδομής είναι νόμιμες. Δεν έχουμε υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης βάσει της οικ. αδείας.

Οι όροι δόμησης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων έχουν αλλάξει από το 2011. Η δόμηση που αντιστοιχεί στην κατοικία σήμερα είναι μικρότερη από αυτήν που έχει υλοποιηθεί με την νόμιμη άδεια του έτους 1989. Τα ερωτήματα είναι τα παρακάτω.

1. Τι είδους άδεια πρέπει να εκδοθεί για να αποπερατωθεί η οικοδομή; Και σε ποια κατηγορία θα ανήκει αυτή η άδεια; Στην βεβαίωση όρων δόμησης θα πρέπει να δηλωθεί στην κατηγορία <<έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής (κατηγορίας 1)>> ; διότι έχω και αυθαίρετα δηλωμένα με τον 4495/17 (άρθρο 107 παρα. 5 Ν. 4495/2017); Αν είναι αυτή η κατηγορία με την άδεια που θα εκδοθεί μπορώ να αλλάξω την στέγη, τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις της αδείας και να φτιάξω μία ανοιχτή σκάλα σε άλλη νόμιμη θέση για πρόσβαση στον όροφο; Υπόλοιπο δόμησης σήμερα δεν έχω αλλά έχω υπόλοιπο κάλυψης και οι ανοιχτές σκάλες

δεν μετράνε στην δόμηση σύμφωνα με τον ΝΟΚ. Η παραπάνω άδεια λόγω κατηγορίας 1 πρέπει να πάρει προέγκριση; Στο άρθρο 35 του 4495/17 λέει ότι δεν απαιτείται προέγκριση.

2. Το ότι έχω παραπάνω δόμηση από ότι μου αναλογεί σήμερα μου δημιουργεί κάποιο πρόβλημα στην έκδοση της αδείας; Λόγω του ότι έχω ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό μπορώ να πάω με τους παλιούς όρους δόμησης (Ν. 2831/2000 άρθρο 26 παρ 2 και Ν. 3212/2003 άρθρο 12 παρ 2) για την ολοκλήρωση της κατασκευής; Έχω την εντύπωση ότι πρέπει να πάω με παλιούς όρους δόμησης αφού έχω ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό. Και για την νέα σκάλα με ΝΟΚ.

3. Η έκδοση νέας αδείας στο όνομα του σημερινού ιδιοκτήτη για αποπεράτωση από τον σκελετό και πέρα δημιουργεί εμπλοκή με τον προηγούμενο μηχανικό που είχε την επίβλεψη του σκελετού; Πρέπει να γίνουν ενέργειες από πριν την έκδοση της νέας αδείας σχετικά με τον προηγούμενο επιβλέποντα; Χρειάζεται παραίτηση και υπεύθυνη δήλωση για την περαίωση του σκελετού; Ή αρκεί μια τεχνική έκθεση του νέου μηχανικού με φωτογραφίες της σημερινής κατάστασης; Και στον τελικό έλεγχο των αμοιβών τι θα γίνει με την αμοιβή επίβλεψης του σκελετού; Ο μηχανικός της αδείας είναι εδώ και αρκετά χρόνια συνταξιούχος.

Με βάσει τα παραπάνω αναφερόμενα και δεδομένου ότι η άδεια εκδόθηκε με το ΠΔ του 1983 και όχι το ΠΔ του 1993. Μπορεί να υπαχθεί στο αρθ.35 του ν.5167 (ΦΕΚ 207Α/20.12.2024) που αναφέρεται παρακάτω;

Τροποποιείται η παρ. 1 του αρθ.40 του ν. 4759/2020 ως προς την προθεσμία υποβολής αίτησης για Προέγκριση ή Οικοδομική Άδεια. Ειδικότερα, εάν έως και την 9η/12/2022 υποβλήθηκε βεβαίωση όρων δόμησης των κατηγοριών 1 ή 2, δίνεται η δυνατότητα υποβολής αίτησης για προέγκριση ή έκδοση οικοδομικής άδειας μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2025.

- Η ισχύς των προεγκρίσεων που έχουν εκδοθεί δυνάμει της παρ. 1 του άρθρου 40 του ν. 4759/2020, παρατείνεται έως την 31η Μαρτίου 2025, σε περίπτωση προγενέστερης λήξης τους.

- Παρατείνεται η ισχύς των οικοδομικών αδειών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. (α) της παρ. 3 του άρθρου 6 του από 8.7.1993 προεδρικού διατάγματος (Α' 795) έως την 31η Δεκεμβρίου 2025 προκειμένου να ολοκληρωθούν οι όψεις και η τυχόν στέγη του κτιρίου και να ενταχθούν στην περ. (γ) της παρ. 5 του άρθρου 42 του ν. 4495/2017 (Α' 167). Για τις εργασίες αυτές δεν απαιτείται έκδοση αναθεώρησης οικοδομικής άδειας, παρά μόνον έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, η οποία συνοδεύεται από δήλωση ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό και γνωστοποιείται στο οικείο αστυνομικό τμήμα. Σε αυτήν την περίπτωση πως μπορώ να αναθεωρήσω την άδεια για αλλαγές σε στέγη και όψεις και κατασκευή νέας εξωτερικής σκάλας; Επισυνάπτω και μια κάτοψη για την καλύτερη κατανόηση της υπόθεσης.

Ας δούμε λίγο συνοπτικά τα δεδομένα:

- Έχετε μια οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το έτος 1989 και η οποία έχει λήξει καθότι δεν είχε αναθεωρηθεί για αόριστο χρόνο σύμφωνα με το ΠΔ/3-9-83 με βάση το οποίο εκδόθηκε. Η δυνατότητα που έχει δοθεί έως 31/12/2025 για την ολοκλήρωση των όψεων και τυχόν στέγης, ώστε να γίνει ένταξη στην περ. γ της παρ. 5 του άρθρου 42 του ν.4495/2007, αφορά άδειες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. α της παρ. 3 του άρθρου 6 του ΠΔ/08-13.07.1993
- Η οικοδομή έως το έτος 2023 βρισκόταν στο στάδιο του περατωμένου φέροντα οργανισμού.
- Η οικοδομή στην πράξη έχει κατασκευαστεί σε διαφορετική μη νόμιμη θέση με παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων, έχει κατασκευαστεί ένας αυθαίρετος μικρός εξώστης και το ύψος του κάθε ορόφου είναι μεγαλύτερο κατά 10 εκατοστά (δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής). Οι παραπάνω αυθαιρεσίες τακτοποιήθηκαν με δήλωση του ν.4495/2017
- Ο νέος ιδιοκτήτης προέβη μετά τον Οκτώβριο του 2023 σε αυθαίρετες εργασίες (χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας).

Η λύση θα ήταν απλή εφόσον δεν είχε συμβεί το τελευταίο από τα παραπάνω το οποίο την περιπλέκει σε τεράστιο βαθμό.

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

«5. α) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.3775/2009 (ΦΕΚ.122/Α') και Ν.3843/2010 (ΦΕΚ.62/Α'), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις

ρυθμίσεις των Ν.4014/2011, Ν.4178/2013 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.

β) Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των Ν.3775/2009 και Ν.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 30% του συνολικού ποσού προστίμου, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ή εμπίπτουν στην §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 κτηρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

γ) Η εκτέλεση των εργασιών των περιπτώσεων α' και β' γίνεται ύστερα από έγκριση εργασιών, που χορηγείται από την Αρμόδια ΥΔΟΜ, 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 §2 του άρθρου 27 του Ν.4067/2012 (ΦΕΚ.79/Α'),

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 (ΕΦΚΑ).

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.

δ) Ο έλεγχος των ανωτέρω εργασιών και η σύνδεση των αυθαίρετων κατασκευών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 45 και 47.

ε) Το έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών των περιπτώσεων α' και β' της §5 καθορίζεται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.

στ) Για τη χορήγηση της έγκρισης εργασιών υποβάλλονται στις αρμόδιες ΥΔΟΜ δικαιολογητικά που μπορεί να καθορίζονται και να τροποποιούνται με Απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας.»

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

«Η περίπτωση α της §5 αφορά εργασίες για την αποπεράτωση αυθαίρετων, ενώ η περίπτωση β άλλες επιτρεπόμενες εργασίες πέραν της αποπεράτωσης. Ειδικά για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης, λαμβάνοντας υπόψη το εδάφιο αα) της περίπτωσης γ, πρέπει η υπαγωγή να είναι περαιωμένη σύμφωνα με τα οριζόμενα στην §8 του άρθρου 81.

Οι εργασίες της περίπτωσης β της §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 εφόσον 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.»

Άρα θα μπορούσε να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την αποπεράτωση του νόμιμου τμήματος αλλά και των αυθαιρέτων. Η άδεια εμπίπτει στην κατηγορία 1 σύμφωνα με το άρθρο 7 της Υ.Α ΥΠΕΝ/ ΥΠΡΓ/ 48123/ 6983/ 31.07.2018, το οποίο αναφέρει ότι:

«Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία των §1, §3 και §4 του άρθρου 2 του παρόντος και υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών.

Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην §5 του άρθρου 107 του Ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαιρέτου.»

Σύμφωνα με το άρθρο 38 του ν.4495/2017, η διαδικασία προέγκρισης για την έκδοση οικοδομικής άδειας είναι προαιρετική και αφορά κάθε κατηγορία έκδοσης άδειας του άρθρου 36. Σύμφωνα με το άρθρο 38, για τις κατηγορίες 1 και 2 ελέγχεται το τοπογραφικό διάγραμμα.

Επειδή ο ιδιοκτήτης έχει προβεί σε αυθαίρετες εργασίες (χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας) μετά τον Οκτώβριο του 2023, αυτές δεν δύναται προφανώς να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 αλλά ούτε και να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης τους (δεν προβλέπεται η νομιμοποίηση εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτης κατασκευής).

Η γνώμη μας είναι ότι για να μπορέσει να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης, θα πρέπει αυτές οι εργασίες να αποκατασταθούν δηλαδή να επανέλθει το κτίριο στην κατάσταση που ήταν πριν (μόνο ο φέρων οργανισμός). Η μόνη νόμιμη οδός για να πραγματοποιηθεί είναι να γίνει καταγγελία στην ΥΔΟΜ, να εφαρμοστούν τα όσα προβλέπονται στα άρθρα 125Α έως 125ΚΑ του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έπειτα έγκριση εκτέλεσης εργασιών για αποκατάσταση – κατεδάφιση.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει η διαδικασία αυτή να συζητηθεί και με την αρμόδια ΥΔΟΜ διότι αυτή είναι η καθόλα αρμόδια για την χορήγηση της άδειας.

Για το δεύτερο ερώτημά σας, η επιπλέον δόμηση δεν δημιουργεί κάποιο πρόβλημα στην έκδοση της άδειας αποπεράτωσης. Προφανώς όμως, δεν δύναται να γίνει κάποια νέα κατασκευή που προσμετράται σε πολεοδομικά μεγέθη που έχουν ξεπεραστεί με βάση τους σημερινούς όρους δόμησης.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, θα πρέπει να καταβληθεί η αμοιβή που αντιστοιχεί στην επίβλεψη μέχρι το αντίστοιχο στάδιο ώστε να μην δημιουργηθεί θέμα με την τελική θεώρηση και καταλήξετε σε αδυναμία σύνδεσης με τα δίκτυα. Υπάρχει σχετική διαδικασία για την καταβολή ακόμη και σε περίπτωση συνταξιοδότησης. Μιλήστε με το ΤΕΕ για να σας δώσουν περισσότερες λεπτομέρειες.

3062. Μου έχει ανατεθεί η δήλωση αυθαιρέτων εργασιών σε ένα εμπορικό κτίριο σε εκτός σχεδίου περιοχή του οποίου η αρχιτεκτονική μελέτη προέβλεπε μία ψευδοροφή. Ο προβλεπόμενος από την μελέτη επάνω από την ψευδοροφή και εντός του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου ως μη βατός χώρος μετετράπη αυθαίρετα σε χώρο κύριας χρήσης και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ρυθμίστηκε με τον νόμο 3843/2010 με την περιγραφή «Μετατροπή τμήματος ορόφου (ψευδοροφή) εμβαδούμ2 σε χώρο έκθεσης και πώλησης εμπορευμάτων».

Στο κτίριο υπάρχουν επιπλέον αυθαίρετα που πραγματοποιήθηκαν πριν το 2011 τα οποία είναι βοηθητικοί χώροι στο υπόγειο και στο ισόγειο οι οποίοι όμως είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου και συνεπώς υπολογίζονται σε κάλυψη και σε δόμηση. Η επιφάνεια δόμησης των αυθαιρέτων αυτών είναι <40% της επιτρεπόμενης δόμησης και η επιφάνεια της κάλυψης τους επίσης <40% χωρίς να παραβιάζεται το επιτρεπόμενο ύψος.

Για την κατάταξη των αυθαιρέτων σε κατηγορία 4 ή 5 με βάση τον νόμο 4495/2017 των πιο πάνω βοηθητικών χώρων που προσμετρούν σε κάλυψη και δόμηση συνυπολογίζονται όλες οι επιφάνειες των αυθαιρέτων δηλαδή συνυπολογίζεται και η επιφάνεια που έχει τακτοποιηθεί με το ν3843/2010; Επισημαίνεται ότι τα αυθαίρετα που έχουν τακτοποιηθεί με τον ν.3843/2010 δεν θα υπαχθούν στο ν.4495/17 για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται η επιφάνεια όλων των αυθαίρετων επί του γηπέδου που δεν είναι πάνω από 1000 μ², περίπου 90% της επιτρεπόμενης δόμησης (50% έως 100%) και >20% είναι της επιτρεπόμενης κάλυψης.

Το άρθρο 96, αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι:

«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009, ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.»

Άρα για την περίπτωση σας θα συνυπολογιστεί και η επιφάνεια που έχει τακτοποιηθεί με το ν.3843/2010 για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Όπως έχουμε αναφέρει 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.

3063. Απώλεια οικοδομικού φακέλου 7οροφης οικοδομής, στέλεχος Ιούνιος 1971, με 25 διαμερίσματα. Μας αφορά μόνο το ένα διαμέρισμα και δεν είναι εφικτή η ανασύσταση φακέλου. Το σχέδιο σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών δεν υφίσταται. Επιφάνειες αυτοψίας, συμβολαίου Ιούλιος 1971 και κτηματολογίου συμπίπτουν. Λογικά δεν έχει καμία παράβαση σε κάλυψη, δόμηση και ύψος. Δεν έχουμε άλλη επιλογή οπότε κάνουμε Ρύθμιση στο διαμέρισμα, βάζουμε ότι έχει Ο.Α καθώς υπάρχει στέλεχος και σχέδιο Ο.Α τυπικού ορόφου που όμως δεν αφορά το συγκεκριμένο διαμέρισμα. Παλαιότητα έχω από αεροφωτογραφίες όλου του κτιρίου 1973. Τι παράβαση; υπέρβαση δόμησης όλου; διαμερισμάτωση; Πως αντιμετωπίζεται;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 3051.