

2824. Σε οικόπεδο στάσιμου οικισμού υπάρχουν κατοικία προ 1975, ισόγειες αποθήκες κατοικίας και λεβητοστάσιο. Οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν το 1983 εκτός από ένα στέγαστρο και το λεβητοστάσιο-αποθήκη. Μπορώ να καταχωρίσω τις αυθαίρετες κατασκευές στο σύνολο τους για να είναι κατοχυρωμένος ο ιδιοκτήτης ή θα πρέπει να αναγράψω στην τεχνική έκθεση ότι τα προ 1983 υφίστανται νομίμως σύμφωνα με το Άρθρο 112 του Ν.4495/2017 και του Ν. 1337/1983 και γίνεται υπαγωγή μόνο για τα αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά το 1983;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1778, 1901 και 2326.

2825. Σε ακίνητο με περισσότερες από 30 ιδιοκτησίες, έγινε τακτοποίηση με το Ν. 4495/2017. Κάποιες από τις ιδιοκτησίες αυτές, οι οποίες ήταν μεζονέτες, τα υπόγειά τους έχουν τακτοποιηθεί με μειωτικό συντελεστή 30% σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6.

Μετά από έκδοση άδειας δόμησης, όπου προβλέπεται γενική ανακατασκευή του κτιρίου (προβλέπεται κατεδάφιση 2 ορόφων και γενική αναδιάρθρωση των ιδιοκτησιών του κτιρίου) θεωρείτε ότι υπάρχει κώλυμα στην τροποποίηση των ιδιοκτησιών αυτών αν από μεζονέτες μετατραπούν σε οροφδιαμερίσματα; Και αν ναι σε ποια νομοθεσία στηρίζετε την απάντηση;

Ο υπολογισμός του προστίμου έχει γίνει με βάση την κατάσταση που ίσχυε τον χρόνο της υπαγωγής. Από την στιγμή που ο νόμος δίνει την δυνατότητα να εκδοθεί άδεια σε χώρους που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (άρθρο 107), δεν θα μας απασχολεί ότι με τις παρεμβάσεις αυτές τροποποιείται η δήλωση υπαγωγής και το πρόστιμο. Διαφορετικά, θα έπρεπε να το απαγορεύει ο νόμος.

2826. Σε άδεια νέας επταώροφης επί πυλωτής πολυκατοικίας έτους 1991 που εκδόθηκε με έλεγχο της πολεοδομίας, ο 7ος όροφος δεν εφάπτεται στο πλάγιο όριο και αφήνεται απόσταση μικρότερη από το Δ του κτηρίου που είναι 5.5μ. Έχει γίνει έλεγχος στην κάτοψη του 7ου με Δ=3.3μ που όμως είναι εκτός διατάξεων ΓΟΚ αφού δεν προβλεπόταν διαφορετικό Δ σε συνάρτηση με τον όροφο του κτηρίου από τις διατάξεις του ΓΟΚ '85. Κάνοντας έλεγχο με Δ=5.5μ προκύπτει επιφάνεια 7.5μ² εντός Δ η οποία όμως είναι περασμένη στην οικοδομική άδεια. Επιβάλλεται πρόστιμο για την παραπάνω αυθαιρεσία ή θεωρούμε ότι καλύπτεται από την εκδοθείσα προ 30ετίας άδεια η οποία είχε εκδοθεί με έλεγχο της υπηρεσίας και δεν έχει ανακληθεί ως σήμερα;

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 την 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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»

Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που η άδεια έχει ελεγχθεί και εγκριθεί από την πολεοδομία και έχει παρέλθει και μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της, να μην ασχοληθείτε με την διαφορά στο Δ.

2827. Ποια είναι η διαδικασία για πολεοδομικές παραβάσεις μετά το 2011, όπως ορίζονται στο Ν.4495/17 _ άρθρο 94 _παρ.4 _ με πληρωμή προστίμου ανέγερσης 200 ευρώ και εντός 4 μηνών έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας (Ε.Ε.Δ.Μ.Κ);

1. Κάνουμε δήλωση για νομιμοποίηση Ν.4495 κ μετά έγκριση εργασιών;

2. Πληρωμή 200 ευρώ σε κάποιο φορέα κ μετά έγκριση εργασιών; Μέσα από e-adeies όλα; που; δεν υπάρχει σχετικό πεδίο.

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 94, αναφέρει ότι:

«Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»

Θα πρέπει πρώτα να γίνει αίτημα στην ΥΔΟΜ (άρθρο 92 – ν.4495/2017) ώστε να γίνει η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαιρέτου από τους ελεγκτές δόμησης (απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667 – 30.12.2021), έπειτα να εκδοθεί η αντίστοιχη άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) μηνών (χωρίς υπαγωγή στο ν.4495/2017 αφού είναι μετά το 2011) από το ε-άδειες και να γίνει αίτημα στην ΥΔΟΜ για την καταβολή του ελάχιστου προστίμου ανέγερσης των διακοσίων (200) ευρώ.

2828. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2802

Το τμήμα της κατοικίας εμβαδού $E=20,50\tau.μ.$ βάση ΝΟΚ είναι υπόγειο ανεξάρτητα με το αν είναι στο ίδιο επίπεδο με την υπόλοιπη κατοικία. Εκείνο που λέει ο ΝΟΚ είναι ότι το 50% αυτού δηλ. τα $10,25\tau.μ.$ δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Επομένως (βάση ΝΟΚ) στον συντελεστή δόμησης προσμετρώντας τα $55,20-10,25=44,95\tau.μ.$ Εάν δηλαδή κατασκευάζαμε σήμερα αυτήν την κατοικία στον συντελεστή δόμησης θα μετρούσαν τα $44,95\tau.μ.$ αλλά η κατοικία θα είχε συνολικό εμβαδόν $55,20\tau.μ.$

Το ερώτημα είναι το ίδιο δηλαδή εάν μπορώ να πω ότι η συνολική δόμηση είναι $55,20-10,25=44,95\tau.μ. < 50,00\tau.μ.$ αρά κατηγορία 4 και εάν ναι πως θα δηλωθούν τα μέτρα δηλ. εάν τα $20,50\tau.μ.$ θα πάρουν μειωτικό συντελεστή $0,30$. Να διευκρινίσω επίσης ότι η ισόγεια κατοικία που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια είναι μια άλλη (άσχετη με την δική μου) οριζόντια ιδιοκτησία.

Η απάντηση είναι η ίδια που σας δώσαμε στην Ε/Α 2802 στο πρώτο εδάφιο.

2829. Θα ήθελα την γνώμη σας για την παρακάτω περίπτωση που αντιμετωπίζω.

Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως, υπάρχει τριώροφος οικοδομή με οικοδομική άδεια του 2001, στην οποία έχει συσταθεί οριζόντιος ιδιοκτησία ανά όροφο. Προκειμένου να βγάλουμε νέα οικοδομική άδεια προσθήκης, κάνουμε νέο τοπογραφικό με συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87, όπου διαπιστώνουμε:

- 1) Διαφορές στις περιμετρικές διαστάσεις του οικοπέδου (από 6 εκ. έως 30 εκ.) και στην επιφάνεια του ($2,50\mu^2$ μικρότερο), μικρότερες του 2%
- 2) Διαφορές στις περιμετρικές διαστάσεις του κτιρίου, μαζί με τα επιχρίσματα (από 6 εκ. έως 10 εκ.) και στην επιφάνεια του ($2,60\mu^2$ μεγαλύτερο), μικρότερες του 2%.
- 3) Διαφορά (μείωση) της υποχρεωτικής αποστάσεως Δ κατά $0,25\mu.$ έως $0,40\mu.$ (καθαρή απόσταση από τελική επιφάνεια κτιρίου με επιχρισμ.). δηλ. $0,22\mu.$ έως $0,37\mu.$ (είναι $4,28\mu.$ έως $4,13\mu.$), από φ.ο και κτισίματα κτιρίου
- 4) Επειδή η κάλυψη του κτιρίου, της οικ. αδείας, ήταν οριακά η επιτρεπόμενη, λόγω των μικροδιαφορών του νέου τοπογραφικού, προκύπτει υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης κατά 3% ($4,20\mu^2$)
- 5) Στην οικοδ. άδεια υπήρχε και υπόγειο το οποίο καταργήθηκε (μπαζώθηκε ο χώρος) χωρίς αλλαγή της θεμελίωσης του κτιρίου

Δεδομένου ότι, οι αποκλίσεις στις διαστάσεις και στις επιφάνειες του οικοπέδου και του κτιρίου είναι μέσα στα επιτρεπτά όρια του 2%, πως θα αντιμετωπίσω την μείωση της Δ και την υπέρβαση της κάλυψης του κτιρίου, για να μπορέσω εν συνεχεία να βγάλω την άδεια προσθήκης ορόφου;

α) Πρέπει να γίνει ενημέρωση φακέλου της οικ. αδείας του 2001 (επειδή οι αποκλίσεις δεν είναι μεγαλύτερες του 2%), μαζί με την κατάργηση του υπογείου, με την νέα άδεια προσθήκης ορόφου;

β) Πρέπει να τακτοποιηθούν οι παραπάνω παραβάσεις και μετά να βγει η άδεια προσθήκης;

Στην περίπτωση αυτή, πρέπει να δηλωθεί σαν παράβαση πλαγίων αποστάσεων $<20\%$, της επιφανείας που "πέφτει" μέσα στο Δ ($0,22*\mu\text{ήκος πλευράς}$) και σε άλλο φύλο η επιφάνεια της υπέρβασης κάλυψης ($4,20\mu^2$), παρ' ότι η μεταβολή της επιφανείας του κτηρίου είναι μέσα στα επιτρεπτά όρια και δεν συνιστά παράβαση;

Η δήλωση τακτοποίησης (μια κοινή που θα αφορά όλο το κτίριο) πρέπει να υποβληθεί από όλους τους συνιδιοκτήτες;

γ) Ο όροφος της προσθήκης θα πρέπει να πληροί όλους τους όρους δόμησης.

Δηλ απόσταση $\Delta=4,50\mu$, όποτε εσοχή $0,22\mu$ έως $0,37\mu$ στο πίσω όριο του κτιρίου.

Εδώ να επισημάνω ότι το συνολικό ύψος του κτιρίου με την προσθήκη θα είναι $14,00\mu.$ με επιτρεπόμενο ύψος περιοχής $15\mu.$ Συνεπώς η απαιτούμενη απόσταση Δ θα πρέπει να είναι $\Delta= 3,00+0,10*14,00=4,40\mu.$

Η κάλυψη του οικοπέδου δεν μπορεί να αλλάξει βεβαίως στον τελευταίο όροφο.

Η εσοχή αυτή πρέπει να γίνει, άσχετα εάν δημιουργηθούν στατικά θέματα (συνέχεια φ.ο., εκκεντρότητες υποστυλωμάτων κ.λ.π.);

Η γνώμη μας είναι να γίνει υπαγωγή (μία κοινή δήλωση για όλο το κτίριο από όλους τους συνιδιοκτήτες) όπου θα δηλωθεί η αλλαγή θέσης του κτιρίου και η αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ως Κατηγορία 3 (περίπτωση γιδ και γιε αντίστοιχα), θα χρεωθεί με Υπέρβαση Πλάγιας Απόστασης το τμήμα εντός Δ (θα δηλωθεί το εμβαδόν του στο πεδίο ΥΔ, θα επιλεγεί συντελεστής υπέρβασης δόμησης <50% και συντελεστής υπέρβασης πλάγιας απόστασης <20%) και θα δηλωθούν όσες λοιπές παραβάσεις προκύψουν από τον αναλυτικό προϋπολογισμό για το μπάζωμα του υπογείου.

Τέλος, η προσθήκη καθ' ύψος θα πρέπει να πληροί τα όσα αναφέρει ο ΝΟΚ στο άρθρο 23 παρ. 3.

2830. Θα ήθελα κάποιες επιπλέον διευκρινίσεις σχετικά με το αρθ.100 §10 του Ν.4495/17.

Η παράγραφος 10 του αρθ.100 του Ν.4495/17 αναφέρεται στα κτήρια με χρήση βιομηχανίας-βιοτεχνίας-επαγγελματικών χώρους.

Δεδομένου πως ο έλεγχος για την επιλογή του πεδίου 5 στο σύστημα γίνεται συνολικά και σε όλα τα φύλλα καταγραφής μπαίνει η ίδια επιλογή (πχ. >50% επιτρεπόμενης δόμησης), στην περίπτωση που έχω μια βιομηχανία αντιλαμβάνομαι το εξής:

Ελέγχω εάν η συνολική δόμηση του ακινήτου (νόμιμη και αυθαίρετη) ξεπερνάει την επιτρεπόμενη δόμηση του ακινήτου. Εάν ΔΕΝ την ξεπερνάει, σε όλα τα φύλλα καταγραφής επιλέγω στο πεδίο 5 «Μόνο υπέρβαση κάλυψης ή ύψους» ;

Αφορά όλες τις αυθαίρετες κατασκευές, ακόμα και αν δεν έχουν υπέρβαση κάλυψης; (πχ. Αυθαίρετο υπόγειο σε βιομηχανικό κτήριο κάτω από το νόμιμο περίγραμμα του ισόγειου)

Επίσης, τι γίνεται στην περίπτωση που έχω επικρατούσα χρήση βιομηχανία αλλά έχω και τμήμα με χρήση υπηρεσίες; (Συνεργείο αυτοκινήτων με έκθεση αυτοκινήτων)

Για το συνεργείο και φανοποιείο αυτοκινήτων ορθά επιλέγω τη χρήση «βιομηχανία»;

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι «Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.»

Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου (νόμιμη και αυθαίρετη) στα φύλλα καταγραφής όπου συντρέχει ΥΚ θα επιλεγεί στο πεδίο ΥΔ η επιλογή «μόνο υπέρβαση κάλυψης ή ύψους» και στο πεδίο Υπέρβασης Κάλυψης το αντίστοιχο ποσοστό. Σε όλα τα άλλα ΦΚ όπου δεν έχουμε ΥΚ ή έχουμε άλλη χρήση, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα (δείτε σχετικά την Ε/Α 1942).

2831. Θέλουμε να τακτοποιήσουμε κτιριακές εγκαταστάσεις (αποθήκες, στέγαστρα, κτήρια κ.λ.π) παλαιού εργοστασίου, το οποίο σταμάτησε την λειτουργία του το 1975, για το οποίο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αλλά έχουμε τα παρακάτω στοιχεία.

α) Υπάρχουν σχέδια τον 7ο/1953, "Τοπογραφικό Διάγραμμα εργοστασίου...." και "Σχέδια εγκαταστάσεως μηχανημάτων εργοστασίου....", χαρτοσημασμένα, ελεγμένα και θεωρημένα από τον τότε Νομομηχανικό του νομού, που παρουσιάζουν κάποια κτήρια (υπόστεγα, αποθήκες, μηχανοστάσιο, γραφεία κ.λ.π.) που ήταν οι εγκαταστάσεις του εργοστασίου τότε, συνολ. κάλυψης 2.200 μ2 περίπου.

β) Υπάρχει αεροφωτογραφία του 1959 που διαπιστώνουμε ότι έχει γίνει επέκταση των αρχικών κτιριακών εγκαταστάσεων του 1953.

γ) Σήμερα φαίνονται τα κτήρια του 1959 περίπου. Η επιφάνεια των κτιρίων - κτισμάτων είναι περίπου 6.500μ2 Το γεωτεμάχιο, επιφανείας 11 περίπου στρεμμάτων, όπου οι εγκαταστάσεις του εργοστασίου, ήταν αρχικά σε εκτός σχεδίου περιοχή.

Το 1987 το γεωτεμάχιο εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως της περιοχής (με εγκεκριμένη πράξη εφαρμογής), όπου σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής, αυτό ρυμοτομείται κατά το ήμισυ περίπου όπως και τα κτίσματα. Επίσης

στο σχέδιο πόλης, στη περιοχή οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι κατοικία, εμπόριο. Σήμερα στο οικοπέδο δεν έχει εφαρμοσθεί η ρυμοτομική απαλλοτρίωση, λόγω μη αποζημίωσης των ρυμοτομούμενων.

Το ακίνητο θα μεταβιβασθεί και πρέπει να κάνουμε τακτοποίηση και ηλεκτρονική ταυτότητα και με δεδομένο ότι δεν υπάρχουν κατόψεις για τις κτιριακές εγκαταστάσεις του 1959, αναφέρω παρακάτω το σκεπτικό μου και τα ερωτήματα μου:

A. Επιφάνειες.

1) Θεωρούμε ότι υπάρχει οικ. άδεια στο κτίριο επειδή υπήρχαν κτίσματα πριν το 1955.

2) Αφού αποτυπώσουμε τα κτίρια (κατόψεις), προσπαθούμε να εντοπίσουμε και να ξεχωρίσουμε τα κτίσματα πριν το 1955

3) Τακτοποιούμε τα κτίσματα μετά το 1955 (υπόστεγα αποθήκες, κ.λ.π.) με Υ.Δ. και Υ.Κ.

Μέχρι εδώ προκύπτουν τα ρωτήματα:

α) Τακτοποιούμε όλα τα κτίσματα ή ότι θα απομείνει μετά την ρυμοτόμηση;

β) Θεωρούμε το οικοπέδο ολόκληρο (όπως υφίσταται τώρα) ή ότι θα απομείνει μετά την ρυμοτόμηση από την εγκεκριμένη πράξη εφαρμογής;

Διότι εάν τακτοποιήσουμε όλα τα κτίσματα, θα πρέπει τα μεγέθη κάλυψης και δόμησης να συγκριθούν με τα μεγέθη κάλυψης και δόμησης (για κατοικία;) ολοκλήρου του οικοπέδου ως έχει, χωρίς την ρυμοτόμηση.

Επίσης στο διάγραμμα κάλυψης της τακτοποίησης, θα πρέπει να δειχθεί ολόκληρο το οικοπέδο ως έχει, με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης (για κατοικία;) και αφού τακτοποιηθούν όλα τα κτίσματα να συνταχθεί άλλο τοπογραφικό, με τις ρυμοτομικές και οικοδομικές γραμμές του σχεδίου πόλεως και στα απομένοντα κτίσματα να αναφέρεται η τακτοποίησή τους;

B. Κατηγορία- Χρήση- Παλαιότητα

4) Η κατηγορία 1 (πριν το 1975) ισχύει μόνο για κατοικίες άρα δεν ανήκουμε σε αυτή

Άρα ανήκουμε στην Κατηγορία 2 (πριν το 1983); (δεν αναφέρει για κτίρια κατοικίας ή άλλης χρήσης)

5) Η χρήση των χώρων των παλαιών κτιρίων σήμερα είναι:

α) Κλειστοί χώροι κενοί. Δηλ. αποθήκες "Χρήση: Υπηρεσίες 3δ" η "Χρήση: Τουρισμός - Βιομηχανία 3γ" όπως ήταν παλιά;

β) Χώροι μισθωμένοι για επαγγελματικές χρήσεις, ξυλουργεία, μεταφορικές εταιρείες, αποθηκευτικούς χώρους κ.λ.π..

Δηλ "Χρήση: Υπηρεσίες 3δ";

Η αλλαγή χρήσης από βιομηχανικό κτίριο (υπόστεγα, αποθήκες, μηχανοστάσιο, γραφεία κ.λ.π. έως το 1975), σε επαγγελματικούς χώρους πως θα αντιμετωπισθεί; Με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Τους χώρους αυτούς λόγω μεταγενέστερης αλλαγής χρήσης δεν θα τους εντάξουμε στην Κατηγορία 2, αλλά θα βάλουμε παλαιότητα τον χρόνο αλλαγής χρήσης (χρόνος μισθωτηρίου);

Άρα συνοψίζοντας.

Ξεχωρίζοντας τους χώρους έχουμε:

1) Κατηγορία 2, με χρήση " Τουρισμός- Βιομηχανία 3γ", τους κλειστούς κενούς χώρους και παλαιά υπόστεγα;

2) Κατηγορία 4 με χρήση "Υπηρεσίες 3δ" και παλαιότητα τον χρόνο αλλαγής χρήσης, για τους μισθωμένους για επαγγελματικές χρήσεις χώρους, με αναλυτικό προϋπολογισμό; Θα υπολογιστούν και στην Υ.Δ και Υ.Κ;

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να τίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. Τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. Την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Επίσης, από την στιγμή που θα γίνει δήλωση χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, δεν υπάρχει άλλος τρόπος από το να θεωρήσετε το οικοπέδο ολόκληρο και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι το τμήμα αυτό μπορεί να ρυμοτομηθεί δυνάμει απαλλοτριώσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί) και επομένως τακτοποιείτε όλα τα κτίσματα.

Σύμφωνα, με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017, όταν στο γήπεδο/ οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955, επιλέγεται στο πεδίο της οικοδομικής άδειας το ΝΑΙ. Ότι είναι προ του 1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και ότι είναι μετά τακτοποιείται. Η εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (εάν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά το 83) θα γίνει με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

Θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό όπου θα φαίνεται και θα επεξηγείται η όλη κατάσταση. Το ίδιο ισχύει και για το Διάγραμμα Κάλυψης (εάν πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 4 διαφορετικά εάν επιλεγεί μόνο η Κατηγορία 2 δεν απαιτείται διάγραμμα Κάλυψης).

Η Κατηγορία 1 αφορά μόνο κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Άρα, δεν μπορεί να επιλεγεί για την περίπτωσή σας όπου έχετε άλλες χρήσεις.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017: *«Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.»*

Άρα, θα πρέπει να ελέγξετε εάν κατά το χρόνο ανέγερσης επιτρεπόταν για το συγκεκριμένο ακίνητο οι χρήσεις που θα δηλώσετε. Όσο αφορά την χρήση των αυθαίρετων κατασκευών (που αρχικά ήταν βιομηχανικοί χώροι), η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που οι κατασκευές είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετες (χωρίς οικοδομική άδεια) δεν θα μπειτε στην λογική να ελέγξετε το πόσες φορές πιθανόν να έχουν αλλάξει χρήση κατά το παρελθόν αλλά θα τακτοποιήσετε με βάση την χρήση που είχαν στις 28.7.2011 και με παλαιότητα το χρόνο κατασκευής και όχι τον χρόνο αλλαγής χρήσης. Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017. Για του κλειστούς κενούς χώρους, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως βιομηχανικοί.

2832. Θα ήθελα την άποψη σας για ρύθμιση Ν.4495 και σε συνέχεια ΗΤΚ. Η ρύθμιση αφορά ένα ισόγειο διαμέρισμα 50μ2, σε επταώροφη πολυκατοικία στο κέντρο της Αθήνας. Το κτίριο κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια του 1955 (συγκεκριμένα 20/5/1955 και αναθεώρηση 21/11/1955). Από την άδεια έχουμε μόνο το στέλεχος, ο φάκελος έχει πολτοποιηθεί όπως μας ενημέρωσε προφορικά η πολεοδομία, η οποία όμως αρνείται να μας δώσει βεβαίωση πολτοποίησης. Η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, της οποίας η κάτοψη μας καλύπτει, έγινε το 1957 με σχέδια που έχουν ημερομηνία 1955.

Τα ερωτήματα μου είναι τα εξής:

1. Δικαιούται ο μηχανικός να δηλώσει ότι το ακίνητο υφίσταται προ'55, βασιζόμενος μόνο στο στέλεχος της ΟΑ; Αεροφωτογραφία δεν υπάρχει.
2. Αν όχι, τότε το ρυθμίζει όλο ως προ του 1975 κατ. 1 ή πρέπει να κάνει ανασύσταση; χωρίς βεβαίωση πολτοποίησης από την πολεοδομία ;
3. Επίσης, επειδή έχει και αυθαίρετο κλείσιμο βεράντας προς τον ακάλυπτο, που υποχρεωτικά πάει σε χρόνο κατασκευής 2004, τι κάνουμε με τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης; Θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί το τοπογραφικό της σύστασης ή θα πρέπει να γίνει νέο;

Η ημερομηνία έκδοσης της άδειας δεν μπορεί να αποτελεί αποδεικτικό στοιχείο. Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Από την στιγμή που υπάρχει το στέλεχος της άδειας, θεωρούμε ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή όλου του διαμερίσματος στην Κατηγορία 1 και το κλείσιμο της βεράντας στην Κατηγορία 4 (εάν καλύπτει τις προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4 διαφορετικά δεν μπορεί να δηλωθεί ως Κατηγορία 5 την δεδομένη χρονική στιγμή εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022). Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό διάγραμμα και να συνταχθεί λόγω Κατηγορίας 4 και Διάγραμμα Κάλυψης. Διαφορετικά θα πρέπει να γίνει ανασύσταση (δείτε Ε/Α 1734).

2833. Σε διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και δώμα, χωρίς σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, έχει απολεσθεί η Κάτοψη Α' Ορόφου από το φάκελο της Ο.Α. Μπορεί να γίνει ο έλεγχος νομιμότητας της υφιστάμενης κατάστασης από το Διάγραμμα Κάλυψης, τις Τομές και τις Όψεις ή πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου για την απολεσθείσα Κάτοψη ή θα γίνει απλή ενημέρωση του φακέλου;

Θα πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου (δείτε Ε/Α 1734).

2834. ΥΠΟΓΕΙΟ με οικοδομική άδεια 1974 και χρήση αποθήκης σήμερα είναι κατοικία 45τ.μ και 30τ.μ αποθήκη. Κάνω ρύθμιση στο Ν.4495. Στην πολυκατοικία υπάρχουν 6 διαφορετικές Οριζόντιες Ιδιοκτησίες και ποσοστά για μελλοντικό Β όροφο που αφορά 2 ιδιοκτήτες. Οι Ιδιοκτήτες της Ο.Ι του μελλοντικού Β ορόφου διατηρούν το δικαίωμα της έκδοσης Ο.Α; Το δικαίωμα να κτίσουν προσθήκη ορόφου χάνετε λόγω παραβάσεων Υπ. Δόμησης διαφορετικού ιδιοκτήτη; Ή κάθε υπέρβαση δόμησης που ρυθμίζεται με Ν.4495, προσδίδεται στα χιλιοστά της κάθε οριζοντίου;

Η απάντηση στην ερώτησή σας δίδεται στην παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.»

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

«Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικοπέδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.»

2835. Παρακαλώ θα ήθελα μια διευκρίνηση:

Σε οικοδομή με τρεις ορόφους χωρισμένη σε 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες ο κάθε όροφος

Υπόγειο - κατασκευασμένο με Ο.Α.,

Ισόγειο - κατασκευασμένο με Ο.Α.,

Α' όροφος - δικαίωμα μελλοντικής δόμησης,

τακτοποιώ Υπερβάσεις Δόμησης στο υπόγειο με το ν.4495/2017 αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία με τα χιλιοστά υπέρβασης που αναλογούν στην οριζόντια ιδιοκτησία.

Ερώτηση:

1) Ο Α' όροφος διατηρεί το δικαίωμα του να χτίσει με έκδοση νέας οικοδομικής άδειας τώρα χρησιμοποιώντας τα χιλιοστά της οριζόντιας επί την επιτρεπόμενη δόμηση του;

2) Δηλαδή οι υπερβάσεις του υπογείου που εξάντλησαν την επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου προσδίδονται στην οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου μόνο; χωρίς να επηρεάζουν την επιτρεπόμενη δόμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του α' ορόφου; οπότε μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια προσθήκη καθ' ύψος;

*σημείωση από τον ν.4178/2013

Και η παρ. 2 αρθρ. 25 του Ν.4178/13 αναφέρει:

2.Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28-7-11,για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία."

3) στον ν.4495/2017 υπάρχει κάποια τέτοια διευκρίνηση;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2834.

2836. Πρόκειται για την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας οριζόντιας διηρημένης ιδιοκτησίας του 2ου ορόφου σε οικοδομή η οποία κατασκευάστηκε με Ο.Α που εκδόθηκε το έτος 1932.

Στο φάκελο της πολεοδομίας βρέθηκε μόνο το στέλεχος της Οικοδομικής Άδειας, το Τοπογραφικό της Άδειας καθώς και ένα σχέδιο κάτοψης για μεταβολές στις εσωτερικές διαρρυθμίσεις στο ισόγειο κατάστημα της οικοδομής με χρόνο υποβολής το έτος 1975. Από την πολεοδομία έλαβα βεβαίωση ότι τα έγγραφα που βρέθηκαν στον φάκελο της παραπάνω Οικοδομικής Άδειας είναι αυτά που προανέφερα. Επίσης κατά το έτος 1978 (σεισμός Θεσσαλονίκης) η οικοδομή είχε ζημιές οι οποίες επισκευάστηκαν και επίσης έγιναν και διαφορές άλλες απαραίτητες παρεμβάσεις. Επίσης στο φάκελο στην ΥΑΣΒΕ (ΔΑΦΚ-BE) δεν βρέθηκαν τα σχέδια της Οικοδομικής Άδειας άλλα σχέδια αποτύπωσης των κατόψεων της οικοδομής κατά το έτος του 1980 πάνω στα οποία είχαν σημειωθεί οι ζημιές από το σεισμό και οι παρεμβάσεις αποκατάστασης αυτών.

Με τα παραπάνω έγγραφα και σχέδια μπορώ να προχωρήσω στη συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κάνοντας την κάτοψη αποτυπώσεις της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή θα πρέπει να προχωρήσω σε μερική ανασύσταση φακέλου για τον όροφο;

Η γνώμη μας είναι ότι λόγω της παλαιότητας μπορείτε να ενεργήσετε αναλόγως όπως και για ένα κτίσμα προ του 55.

Κατά τη συμπλήρωση Ιδιοκτησίας με κτίσμα προ 1955, στην καρτέλα «Πράξεις», στον Τύπο πράξης επιλέγετε «Β.Δ. 9-8-1955 (προ του 1955)» και στον Α/Α πράξης εισάγετε το μηδέν (0), στην Ημ/νία έκδοσης την 9^η -8-1955 (ημερομηνία έκδοσης του ΦΕΚ) και στην Εκδούσα Αρχή επιλέγετε «Αρμόδια αρχή». Επίσης, εισάγετε και την αρχική Οικοδομική Άδεια.

Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του αρθρ. 54 του ν. 4495/2017 και την παρ. 1Β.γ. του άρθρου 2 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021), «η καταχώριση ιδιοκτησίας συνοδεύεται από τα σχέδια που συνοδεύουν τις πράξεις και αποτυπώνουν την ιδιοκτησία, ήτοι κατόψεις των ορόφων που καταλαμβάνει, χαρακτηριστικές τομές και όψεις, καθώς και τη μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που η υφιστάμενη κατάσταση δεν προκύπτει από τα σχέδια που συνοδεύουν τις εκδοθείσες πράξεις, εκπονούνται και υποβάλλονται νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών». Επομένως, εφόσον έχει εξασφαλιστεί η νομιμότητα της κατασκευής, εκπονείτε νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών.

2837. Έχω περίπτωση με αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν μεταξύ 1983-2011 σε γήπεδο επί του οποίου δεν έχει εκδοθεί ποτέ οικοδομική άδεια. Οι αυθαιρεσίες επομένως ανήκουν στην Κατηγορία 5. Το γήπεδο βρίσκεται σε περιοχή η οποία κηρύχθηκε σε καθεστώς έκτακτης ανάγκης στις 21-01-2020 με ημερομηνία λήξης της κήρυξης την 20-05-2020. Διαβάζοντας το άρθρο 90 του Ν.4915/2022 αναφέρει ότι μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 5 "ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός των ετών 2020 και 2021 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 25 του ν. 4662/2020 (Α' 27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος" Μπορώ σήμερα να κάνω ένταξη στην Κατηγορία 5 του Ν.4495/2017;

Η γνώμη μας είναι πως μπορείτε. Θεωρούμε ότι η φράση «έναρξη ισχύος του παρόντος» αφορά το ν.4915/2022 (ΦΕΚ-63/Α/24.03.2022) και επομένως η προθεσμία λήγει 24.03.2023.

2838. Σε 4ώροφη πολυκατοικία με Ο.Α. του 2000 έγινε εκ κατασκευής – με τροποποίηση της σύστασης αλλά χωρίς ενημέρωση φακέλου αδείας – διαφορετική Διαμερισμάτωση των τριών ορόφων η οποία επέφερε και αλλαγές στη θέση και μέγεθος ορισμένων ανοιγμάτων. Μπορώ σε μια δήλωση να συμπεριλάβω σε τρία διαφορετικά φύλλα καταγραφής τις τρεις διαμερισματώσεις και σε τέταρτο φύλλο μια κατηγορία 3 για τις αλλαγές στα ανοίγματα; Ή θα πρέπει κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά να κάνει δήλωση για τις αλλαγές των ανοιγμάτων;

Μπορείτε να κάνετε μία κοινή δήλωση.

2839. θέλω να ρωτήσω εάν σε οικοπέδο με ρυμοτομούμενο τμήμα στο οποίο δεν έχει γίνει η απαλλοτρίωση και στην περιοχή δεν επιβάλλονται προκήπια, αυθαίρετο που βρίσκεται κατά τμήμα του στο ρυμοτομούμενο τμήμα και κατά τμήμα του στο οικοδομήσιμο τμήμα μπορώ να το υποβάλλω στην κατηγορία 4 εφόσον πληροί το ποσοστό υπέρβασης < 20% και να αναγράψω για το ρυμοτομούμενο τμήμα ότι μελλοντικά όταν πραγματοποιηθεί η απαλλοτρίωση θα κατεδαφιστεί, καθώς κατηγορία 5 πλέον δεν μπορούμε να βάλουμε;

Η γνώμη μας είναι πως μπορείτε. Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες αντίστοιχες ερωτήσεις ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1. τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε το οικόπεδο ολόκληρο και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήμα αυτού μπορεί να ρυμοτομηθεί δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί).

2840. Διαμέρισμα Β' ορόφου (οριζόντια ιδιοκτησία) σε τριώροφη οικοδομή . Έχει χαθεί ο φάκελος από το αρχείο της Πολεοδομίας ο ιδιοκτήτης όμως έχει αντίγραφα του Διαγράμματος Κάλυψης, Τοπογραφικό, Τομές και Όψεις . Δεν έχει αντίγραφο της κάτοψης . Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών της οριζόντιας ιδιοκτησίας χρησιμοποιώντας την κάτοψη της σύστασης ή θα πρέπει να προχωρήσω υποχρεωτικά σε ανασύσταση του φακέλου της αδείας;

Θα πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου (δείτε Ε/Α 1734).

2841. Οικοδομή έχει ανεγερθεί πριν το έτος 1975. Από την αποτύπωση του διαμερίσματος Δ1 του Δ' Ορόφου διαπιστώθηκε ότι ο μοναδικός φωταγωγός εντός αυτού κατασκευάστηκε εξ αρχής με μικρότερες διαστάσεις από αυτές που εμφανίζονται στην Κάτοψη της Οικοδομικής Άδειας που ταυτόσημή της προσαρτήθηκε και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας Δ1 είναι έως 5% αλλά το εμβαδόν προκύπτει μεγαλύτερο από 5% εκτός αν αφαιρεθεί το εμβαδόν που κανονικά προβλεπόταν για το μεγαλύτερο φωταγωγό.

Συμφωνείτε ότι:

- α) Η αλλαγή των διαστάσεων του φωταγωγού συνιστά διαφορετική διαμερισμάτωση και απαιτείται τροποποίηση της σύστασης χωρίς την ανάγκη συναίνεσης;
- β) Οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας Δ1 έως 5% καθώς και η αύξηση του εμβαδού έως 5% (χωρίς να υπολογίζεται το τμήμα της διαμερισμάτωσης) μπορούν να υπαχθούν στην παρ. γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96;
- γ) Αν και στο όμορο διαμέρισμα Δ2 παρατηρείται μείωση των διαστάσεων του εσωτερικού φωταγωγού, πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση από τον ιδιοκτήτη για τη διαφορετική διαμερισμάτωσης ή καλύπτεται από τη στιγμή που θα υποβληθεί Κάτοψη όλου του ορόφου στην υπαγωγή του προαναφερόμενου διαμερίσματος Δ1;

Λόγω της παλαιότητας (προ 9.6.1975) και επειδή προφανώς το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, άρα θα επιλεγεί η Κατηγορία 1, η γνώμη μας είναι να δηλώσετε την διαφοροποίηση - επέκταση αυτή με ΥΔ.

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, μπορεί για την συγκεκριμένη περίπτωση ο ιδιοκτήτης να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του.

Λόγω Κατηγορίας 1, για το διπλανό διαμέρισμα, θα πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση.

2842. Πρόκειται για ένα γωνιακό ισόγειο κατάστημα (φαρμακείο) με πατάρι σε κτίριο πολυκατοικίας σε γωνιακό οικόπεδο (διασταύρωση οδών).

-Βάσει των σχεδίων της Ο.Α. η κάτοψη Ισογείου και παταριού απεικονίζει ως ορθοκανονικό το εξωτερικό περίγραμμα του ακινήτου, ενώ στη πραγματικότητα το εξωτερικό περίγραμμα ακολουθεί την κλίση των οδών, οπότε και η ιδιοκτησία Ισογείου φαίνεται αντί για ορθογώνια τραπεζοειδής.

-Επιπλέον στην Ο.Α. εμφανιζόταν ένα ενιαίο κατάστημα με πατάρι στο Ισόγειο, ενώ στην πραγματικότητα είχαν χωριστεί σε δύο καταστήματα με ξεχωριστά πατάρια.

Το πατάρι του καταστήματος που τακτοποιούμε καταλαμβάνει όλη την επιφάνεια χωρίς να αφήνει το αρχικό κενό (τρύπα παταριού) που υπήρχε στα εγκεκριμένα σχέδια.

-Στα σχέδια της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών εμφανίζεται η πραγματική κατάσταση, ωστόσο και αυτή με αποκλίσεις ως προς τα όρια, ενώ το πατάρι καταλαμβάνει μικρότερο χώρο, καθώς έχει προκύψει ανταλλαγή τμήματος του παταριού με όμορο χώρο διαμερίσματος και απομείωση του υπέρ των κοινόχρηστων χώρων (διάδρομος παταριού).

Το πρόβλημα που προκύπτει με όλα τα ανωτέρω δεδομένα είναι πως η Συμβολαιογράφος που χειρίζεται την επικείμενη πώληση της ιδιοκτησίας, δε μπορεί να προβεί σε μονομερή τροποποίηση της σύστασης. Επειδή δεν είναι εφικτό να μαζευτούν όλοι οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, το ερώτημα που απευθύνουμε είναι αν υπάρχει κάποια λύση για την τακτοποίηση που να οδηγήσει σε μονομερή τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών και όχι σε γενική τροποποίηση.

Δεν μπορούμε να καταλάβουμε από την περιγραφή την ακριβή διαφορά της πραγματικής κατάστασης με αυτή της σύστασης. Η παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, στην οποία αναφέρονται οι περιπτώσεις που δύναται να γίνει μονομερής τροποποίηση της σύστασης, αφορά την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου. Εάν, υπάρχει κατάληψη χώρου άλλης οριζόντιας ιδιοκτησίας τότε δεν δύναται να έχει εφαρμογή.

2843. Οικόπεδο με μονοκατοικία προέκυψε μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής μεγαλύτερο της αρχικής ιδιοκτησίας λόγω προσκύρωσης τμήματος όμορης ιδιοκτησίας. Η Πράξη Εφαρμογής μεταγράφηκε στο Κτηματολόγιο και το τελικό οικόπεδο εμφανίζεται και στις Κτηματολογικές εγγραφές. Εκκρεμεί η σύνταξη Συμβολαιογραφικής Πράξης Προσκύρωσης. Μπορεί το εμβαδόν του τελικού οικοπέδου να χρησιμοποιηθεί για τον υπολογισμό των επιτρεπόμενων Πολεοδομικών μεγεθών για την υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών της μονοκατοικίας στο Ν.4495/17;

Η γνώμη μας είναι όχι.

2844. Αν τμήμα εντός νομίμου περιγράμματος οικοδομής παραβιάζει κανονικά το Δ της Οικοδομικής Άδειας λόγω λανθασμένου υπολογισμού στο εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης αλλά δεν παραβιάζει το ισχύον σήμερα Δ λόγω αύξησης του εμβαδού του οικοπέδου μετά από προσκύρωση όμορου τμήματος, πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή υπέρβασης πλάγιας απόστασης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως. Δείτε και Ε/Α 1112.

2845. Στο εγκεκριμένο Διάγραμμα Κάλυψης διώροφης οικοδομής με ΓΟΚ'73 εμφανίζεται τμήμα Α' Ορόφου, πλάτους 0.40μ. εντός προκηπίου. Θεωρείται νόμιμο;

Ισχύουν όσα αναφέρουμε στην παραπάνω Ε/Α 2844.

2846. Σε τριώροφη οικοδομή οροφωδιαμερισμάτων καταργήθηκε φωταγωγός κλιμακοστασίου ο οποίος αφ' ενός δεν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (παρ. 8 άρθρ. 100 ν. 4495/17) αφ' ετέρου στις εμβαδομετρήσεις επάνω στα αρχιτεκτονικά σχέδια κατόψεων της Ο.Α. η επιφάνειά του είχε συμπεριληφθεί στο περίγραμμα του αντιστοιχού διαμερίσματος και όχι των κοινοχρήστων (δεν υπάρχει δηλ. αλλαγή του περιγράμματος αυτοτελούς ιδιοκτησίας κατά την εγκύκλιο 2 αρθρ. 100). Υπάρχει σ' αυτή την περίπτωση διαφορετική διαμερισμάτωση ή μόνον διαφορετική διαρρύθμιση και παράβαση του Κτιριοδομικού (φωτισμός κλιμ/σίου);

Η γνώμη μας είναι ότι εάν ο φωταγωγός έχει μετρήσει στην δόμηση να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση διαφορετικά εάν δεν έχει μετρήσει στην δόμηση να δηλωθεί ως ΥΔ. Το ότι στο σχέδιο της κάτοψης η επιφάνεια του φωταγωγού έχει συμπεριληφθεί στο εμβαδόν του διαμερίσματος δεν σημαίνει ότι δεν έχει επέλθει διαφοροποίηση του περιγράμματος του.

2847. Έχω περίπτωση άδειας οικοδομής του 1979 εντός σχεδίου στην οποία προβλεπόταν η κατασκευή πενταόροφης οικοδομής αποτελούμενη από ισόγειο (καταστήματα με πατάρια) και 4 ορόφους. Επίσης το 1979 έγινε σύσταση ΟΙ στην οποία προσέθεσαν μία οριζόντια επιφάνεια 20,00 τ.μ. (γραφείο) στον ημιώροφο (πάνω από τον διάδρομο - κοινόχρηστο χώρο) (τον οποίον φαντάζομαι έκλεισαν για να μην μείνει ανεκμετάλλετος εκ κατασκευής αφού η στάθμη κατασκευάστηκε για τα πατάρια των καταστημάτων δεξιά κι αριστερά του εν λόγω διαμερίσματος ημιωρόφου). Σήμερα ο ιδιοκτήτης της εν λόγω οριζόντιας του ημιωρόφου θέλει να μεταβιβάσει την ιδιοκτησία του και κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι, σήμερα η ιδιοκτησία έχει επιφάνεια 21,18 τ.μ. με χρήση κατοικίας. Τα σχέδια της σύστασης (έτους 1979) δεν είναι κατατοπιστικά ως προς τον τρόπο που προέκυψαν ακριβώς 20,00 τ.μ. (ελλιπής απεικόνιση διαστάσεων) κι αν μετρηθούν έστω και με κλιμακόμετρο στο σχέδιο προκύπτει ότι στην σύσταση το διαμέρισμα είχε επιφάνεια περίπου 20,95 τ.μ.

Ποια θεωρείται η σωστή αντιμετώπιση;

Κατηγορία 2 με Οικοδομική Άδεια ως προς το σύνολο της σημερινής μετρημένης επιφάνειας (21,18 τ.μ.);

Ξεχωριστό φύλλο καταγραφής με την αλλαγή χρήσης (κατηγορία 4) καθώς δεν υπάρχουν αποδεικτικά χρόνου αλλαγής χρήσης;

Στην παραπάνω κατάσταση θα πρέπει να γίνει τροποποίηση σύστασης για να προχωρήσει η μεταβίβαση; Υπάρχει τρόπος να αποφευχθεί; Υπάρχει κάποιο όριο ανοχής των συμβολαιογράφων ως προς τις οριζόντιες ιδιοκτησίες για το οποίο ΔΕΝ προβαίνουν σε τροποποίηση σύστασης; Θεωρώ δύσκολο σενάριο όλες οι οριζόντιες να ταυτίζονται με την πραγματικότητα αλλά επίσης τραβηγμένο το σενάριο να γίνεται τροποποίηση σύστασης για ολόκληρες πολυκατοικίες για μικρές διαφορές των ΟΙ.

Θα δηλωθεί ως Κατηγορία 2, με ΥΔ και με την χρήση που είχε στις 28.7.2011. Ο χώρος είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετος και δεν θα ασχοληθείτε με το γεγονός ότι στην σύσταση αναφέρετε ως γραφείο και σήμερα είναι διαμέρισμα. Ο έλεγχος γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας.

Η διαφορά στα τετραγωνικά είναι μικρή και ως εκ τούτου θεωρούμε ότι δεν χρειάζεται να γίνει τροποποίηση της σύστασης. Υπάρχει περίπτωση τα 20 τ.μ. που αναφέρει η σύσταση να αφορούν καθαρή επιφάνεια χώρου χωρίς την προσμέτρηση της τοιχοποιίας.

2848. Σε τριώροφο κτήριο με οικοδομικές άδειες (1970-2003) υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα του κτηρίου (2 κατοικίες) που δεν αποτυπώθηκαν στα σχέδια των αδειών και δεν νομιμοποιήθηκαν μέχρι σήμερα. Από τις αεροφωτογραφίες φαίνεται ότι υπήρχαν το έτος 1993. Οι ιδιοκτήτες το έτος 2007 δεν τα καταχώρησαν στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που έκαναν για το κτήριο. Η συμβολαιογράφος σήμερα για να προβεί σε τροποποίηση σύστασης και να τα συμπεριλάβει θεωρεί ότι πρέπει να δηλωθεί στο 4495/2017 ότι κατασκευάστηκαν μετά την Σύσταση του 2007. Ποια είναι η ημερομηνία που κατά την γνώμη σας θα πρέπει να δηλωθεί η κατασκευή των αυθαίρετων κτηρίων. Ο χρόνος κατασκευής βάσει αεροφωτογραφίας 1993 ή μετά την σύσταση του 2007.

Προφανώς και από την στιγμή που υπάρχει αεροφωτογραφία του έτους 1993, στην οποία φαίνονται οι αυθαίρετες κατασκευές, σύμφωνα και με το άρθρο 87 του ν.4495/2017, θα ληφθεί το έτος αυτό ως χρόνος παλαιότητας.

2849. Παρακαλώ για την άμεση απάντησή σας στο εξής σοβαρό ερώτημα:

Επιτρέπεται καταρχήν η υπαγωγή κατασκευασμένου από το 2009 τοιχίου από λιθοδομή ύψους ~0,50 μ στο όριο οικοπέδου ευρισκόμενου σε οικισμό χαρακτηρισμένου ως ιστορικού τόπου (χωρίς οικοδομική άδεια);

Εάν ναι, σε ποια ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ πρέπει να δηλωθεί (λαμβάνοντας υπόψη ότι ευρίσκεται σε περιοχή η οποία κηρύχθηκε εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας);

Είμαι υπάλληλος σε Υ.ΔΟΜ. και έχω επωμιστεί τον έλεγχο αντίστοιχης υπαγωγής δηλωμένης στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΗ: το τοίχιο από λιθοδομή είναι 0,50 μ πάνω από το φυσικό έδαφος

Το άρθρο 89 «Απαγόρευση υπαγωγής», αναφέρει ότι (περίπτωση ια της παρ. 2) απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται «*ια*) σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός εάν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.»

Άρα, εάν επιτρεπόταν το έτος 2009 η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών στον οικισμό που σας αφορά, επιτρέπεται και η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων αλλαγών χρήσεων.

Η Κατηγορία 3 δεν περιλαμβάνει την συγκεκριμένη αυθαιρεσία (κατασκευή τοιχίου από λιθοδομή) και λανθασμένα έχει επιλεγεί. Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι με αναλυτικό προϋπολογισμό βάσει της παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Επειδή το τοιχείο από λιθοδομή είναι κατασκευασμένο το έτος 2009 και στο οικόπεδο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια θα πρέπει να επιλεγεί η Κατηγορία 5 στο Φ.Κ. Εάν, η πληρωμή του παραβόλου της δήλωσης έχει γίνει πριν τις 30/09/2020 δύναται να επιλεγεί η Κατηγορία 5 διαφορετικά θα πρέπει να έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

Σχετικά με την κήρυξη σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης δείτε την Ε/Α 2837.

2850. Σε ορθογώνιο γωνιακό οικόπεδο ανεγέρθηκε πολυώροφη οικοδομή με Ο.Α. εκδοθείσα και υλοποιηθείσα προ του έτους 1975. Σήμερα το εμβαδόν του οικοπέδου παρουσιάζει υπέρβαση εντός της αποδεκτής απόκλισης 5%. Στο Ο.Τ. δεν υφίσταται πρασιά και η οικοδομή στα πρόσωπά της επί των δύο οδών έχει κατασκευασθεί επί των Ο.Γ. και καθ' όλο το μήκος αυτών. Εξαιτίας του γεγονότος αυτού υφίσταται υπέρβαση διαστάσεων / εμβαδού κάθε ορόφου η οποία δεν υπερβαίνει το 5%.

Όμως υπάρχει και μικρή προσθήκη κατ' επέκταση προς τον πίσω ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου η οποία υφίσταται σε όλους τους ορόφους εκ κατασκευής με διάσταση όμως που υπερβαίνει το 5%.

Μπορεί να υπαχθεί η προσθήκη αυτή στην Κατηγορία 1 και οι υπερβάσεις των διαστάσεων στα πρόσωπα της οικοδομής στην παρ. (γ) της Κατηγορίας 3;

Από την στιγμή που υπάρχει η ΥΔ προς τον ακάλυπτο χώρο και η οποία είναι άνω του 5% της αντίστοιχης διάστασης δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γ) της Κατηγορίας 3.

2851. Σε εκτός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε το 1964 οικοδομική άδεια για βιοτεχνικό κτίριο. Σε τμήμα του αγροτεμαχίου εισέρχεται μικρό ρέμα (σε συμβόλαιο του 1964 αναφέρεται ως χάνδακας), το οποίο κατά την έκδοση της άδειας δεν το αποτύπωσαν ορθά. Το κτίριο που κατασκευάστηκε με την οικοδομική άδεια του 1964, η οποία δεν έχει ανακληθεί, διαπιστώνω ότι βρίσκεται επάνω στο ρέμα. Στο αγροτεμάχιο υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες βρίσκονται εκτός του ρέματος.

Στην 1η εικόνα που επισυνάπτω φαίνεται το ρέμα όπως αποτυπώθηκε στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας. Στη 2η εικόνα φαίνεται το ρέμα όπως το έχει το Κτηματολόγιο με ιδιοκτήτη τον Δήμο. Πώς αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;

1) Δηλώνω το κτίριο που βρίσκεται επάνω στο ρέμα ως κατεδαφιστέο με το άρθρο 106 και τις λοιπές αυθαίρετες κατασκευές, που είναι εκτός ρέματος, προς ρύθμιση με το άρθρο 96; Στην οικοδομική άδεια βάζω ΟΧΙ, διότι εκδόθηκε με αναληθή στοιχεία;

2) Αν μπορέσω να κάνω διευθέτηση ρέματος, μπορώ μετά:

α) να θεωρήσω ότι το κτίριο υφίσταται νόμιμα, εφόσον δεν έχει ανακληθεί η οικοδομική άδεια; Για τη ρύθμιση των λοιπών αυθαίρετων κατασκευών βάζω ΝΑΙ στην οικοδομική άδεια;

β) να δηλώσω προς ρύθμιση το κτίριο και τις λοιπές αυθαίρετες κατασκευές ως αυθαίρετα; Βάζω ΟΧΙ στην άδεια;

3) Υπάρχει κάποιος άλλος τρόπος αντιμετώπισης

Πρόκειται για μια ιδιαίτερη περίπτωση. Το πως θα αντιμετωπιστεί προφανώς και δεν είναι δυνατό να το περιγράψει πλήρως ο νόμος.

Αρχικά, από την στιγμή που το ρέμα ιδιοκτησιακά ανήκει στο Δήμο και πάνω σε αυτό έχει κατασκευαστεί το κτίριο, προφανώς και δεν δύναται να τακτοποιηθεί το κομμάτι αυτό.

Ότι αυθαίρετο είναι εντός της ιδιοκτησίας σας δύναται να τακτοποιηθεί λαμβάνοντας υπόψη τους περιορισμούς που αναφέρονται στην περίπτωση γ της παρ. 2 του άρθρου 89.

2852. Είχα κάνει σχέδια για σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διαπίστωσα ότι είχε γίνει λάθος με μια μεσοτοιχία μεταξύ των διαμερισμάτων, οπότε απαιτείται τροποποίηση συμβολαίου.

Συνάδελφος είχε τακτοποιήσει την όμορη οριζόντια με το Ν 4178/13, χωρίς δυστυχώς να εντοπίσει το λάθος και έγινε συμβόλαιο. Επίσης επειδή το κτίριο είναι προ του 1975 δεν αλλάζει το πρόστιμο. Χρειάζεται μόνο διόρθωση της επιφανείας.

Ο συνάδελφος προτείνει να κάνω καινούρια δήλωση με τα σωστά μέτρα (επισυνάπτοντας τη νέα κάτοψη). Είναι νόμιμο να υπάρχουν 2 δηλώσεις για το ίδιο ακίνητο;

Η γνώμη μας είναι ότι για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε περίπτωση μη ύπαρξης σύστασης, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μια δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017 για κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση όπου διαπιστωθεί ότι για ήδη υποβληθείσα υπαγωγή (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013) πρέπει να γίνουν διορθώσεις, θα πρέπει να μεταφέρεται η δήλωση στο ν.4495/2017 και να δηλώνονται και ΟΧΙ να υποβάλλεται συμπληρωματική νέα δήλωση τακτοποίησης.

2853. Ομόρρυθμη Εταιρεία ανέλαβε το 1996 κατασκευή με αντιπαροχή λαμβάνοντας ως αντάλλαγμα διαμερίσματα σε 3 ορόφους πολυκατοικίας. Κατά την διάρκεια της κατασκευής έγιναν διαμερισματοώσεις (διαχωρισμοί και συνενώσεις) στα παραπάνω διαμερίσματα και μεταβιβάστηκαν με τροποποίηση της σύστασης χωρίς ενημέρωση της Ο.Α. Επί πλέον μερικά έχουν και Υ.Δ. λίγων τετραγωνικών με επέκταση σε ημιυπαιθρίους των διαμερισμάτων – όχι σε κοινόχρηστα. Επίσης σε ορισμένα από τα παραπάνω διαμερίσματα λόγω της διαμερισματοώσεως έγινε και αλλαγή θέσης – μεγέθους ανοιγμάτων.

Μπορεί με μία μόνο δήλωση της Ο.Ε. με τρία φύλλα καταγραφής (ένα ανά όροφο) να συμπεριλαμβάνονται τόσο η διαμερισματοώση όσο και η αντίστοιχη Υ.Δ. σε ορισμένα εκ των διαμερισμάτων;

Επίσης μπορεί στην ίδια δήλωση με ένα τέταρτο φύλλο καταγραφής με κατηγορία 3 να περιληφθούν οι αλλαγές στα εξωτερικά ανοίγματα των εν λόγω διαμερισμάτων;

Αν χρειαστεί συναίνεση των σημερινών ιδιοκτητών είναι δεδομένη.

Μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση όπως την περιγράφεται στο ερώτημά σας.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, επειδή δεν υποβάλλεται μία κοινή δήλωση για όλη την πολυκατοικία, ο υπολογισμός θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, για κάθε ιδιοκτησία η ΥΔ θα δηλωθεί σε ξεχωριστό ΦΚ για να επιλεγεί και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 είτε θα γίνει μεμονωμένα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία είτε βάσει της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 που αναφέρει ότι «Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40% μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.»

2854. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με ένα ακίνητο που κλήθηκα να ελέγξω για έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας.

Στο ακίνητο αυτό το σχέδιο οικοδομικής άδειας και σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών είναι ίδιο. Στην πραγματικότητα ωστόσο, στην πρόσοψη του διαμερίσματος υπάρχει μία υποχώρηση κατά 70εκ. Το προφανές θα ήταν να ρυθμίσω μία λοιπή παράβαση για την αλλαγή αυτή και να αφαιρέσω το εμβαδόν αυτό από το εμβαδόν του διαμερίσματος.

Κάπου εκεί όμως ξεκινάνε οι δυσκολίες και τα περίεργα! Το εμβαδόν του διαμερίσματος, το δηλωμένο στα συμβόλαια είναι 104,10τμ. Ωστόσο κάνοντας το σχέδιο, το σύμφωνο με την άδεια και την σύσταση, το εμβαδόν που βγαίνει είναι 107,59τμ! Η δε υποχώρηση που γίνεται στην πρόσοψη αντιστοιχεί σε επιφάνεια 4,59τμ. Έτσι η σημερινή επιφάνεια του διαμερίσματος είναι 103,00τμ.

Συμβολαιογραφικά όμως δεν είναι "αποδεκτή" η λύση $107,59 - 4,59\tau\mu = 103,00\tau\mu$ με δήλωση μίας λοιπής παράβασης για την υποχώρηση. Η συμβολαιογράφος (και σωστά) δεν μπορεί να δεχτεί το ότι το εμβαδόν (κι ως βγαίνει από το σχέδιο της σύστασης) το αρχικό του διαμερίσματος δεν είναι 104,10 αλλά 107,59τμ, γιατί αυτό θα απαιτούσε να γίνει τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών (κι όχι μονομερής βάσει Ν.4495/17), κάτι που πρακτικά είναι αδύνατον να γίνει. Άρα θα έπρεπε να ακολουθήσω την λύση $104,10 - 4,59 = 99,51\tau\mu$, κάτι που θα οδηγούσε σε λάθος εμβαδόν για το διαμέρισμα και με απόκλιση από το πραγματικό μεγαλύτερη του 2%.

Η λύση που έχω σκεφτεί είναι να προχωρήσω σε ρύθμιση Κατηγορίας 3 για αλλαγές διαστάσεων έως 5%, χωρίς να θίγονται κοινόχρηστοι χώροι ή όμορες ιδιοκτησίες. Το "βάθος" του διαμερίσματος είναι 14,10μ, οπότε η υποχώρηση των 70εκ είναι στο 4,96%, ενώ και το εμβαδόν 4,59τμ είναι μικρότερο του 5% του συνολικού. Σε αυτή την λύση έχω σκεφτεί να μην προχωρήσω σε λεπτομερή ανάλυση των επιφανειών και να κρατήσω ως επιφάνεια του διαμερίσματος αυτή του συμβολαίου, ήτοι 104,10τμ, ώστε να μπορεί να γίνει το συμβόλαιο, αφού όπως προανέφερα με αλλαγές στις επιφάνειες απαιτείται κανονική τροποποίηση σύστασης. Βέβαια το 104,10τμ δεν είναι το πραγματικό εμβαδόν, αλλά σε σύγκριση με το 103,00τμ που είναι το πραγματικό η διαφορά 1,10τμ είναι $1,07\% < 2\%$, άρα αποδεκτή.

Με τον τρόπο αυτό θεωρώ πως και εγώ είμαι καλυμμένος ως μηχανικός και συμβολαιογραφικά μπορεί να γίνει συμβόλαιο. Πιστεύετε ότι αυτή η προσέγγιση είναι σωστή ή βλέπετε κάποιο πρόβλημα;

Πέραν του παραπάνω να θέσω με την ευκαιρία και ένα ερώτημα σχετικά με την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας. Έστω ότι έχει εκδοθεί ΠΕΑ από άλλον μηχανικό και η επιφάνεια σε αυτό δεν είναι απόλυτα σωστή, είτε γιατί προέκυψε κάποια ρύθμιση, είτε από λάθος του μηχανικού. Αν η διαφορά αυτή είναι $< 2\%$ είναι αποδεκτό να χρησιμοποιήσω αυτό το ΠΕΑ, έστω και με λίγο διαφορετικό εμβαδόν, για την έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας; βέβαια πάλι ίσως προκύψει θέμα με τον/την συμβολαιογράφο αν έχει διαφορά, αλλά ρωτάω καθαρά σαν ευθύνη μηχανικού.

Το πως μπορεί να υπολόγισε το εμβαδόν ο μηχανικός που έκανε την εμβαδομέτρηση για τον πίνακα της σύστασης, εάν δεν αναγράφονται κάπου αναλυτικά οι πράξεις, είναι λίγο δύσκολο να βρεθεί. Π.χ. άλλοι λαμβάνουν τους τοίχους με τα κοινόχρηστα μισό – μισό και άλλοι ολόκληρους υπέρ του διαμερίσματος. Σε κάθε περίπτωση, το εμβαδόν που υπολογίζετε εσείς ($E = 107,59$ τ.μ.) με το εμβαδόν του συμβολαίου ($E = 104,10$ τ.μ.) είναι αρκετά κοντά.

Επίσης, θεωρούμε την προσέγγιση που κάνετε για την αντιμετώπιση του προβλήματος απολύτως λογική και συμφωνούμε απόλυτα.

Τέλος, σχετικά με το ΠΕΑ να μην ξεχνάμε ότι κανονικά λαμβάνουμε τις πραγματικές διαστάσεις της ιδιοκτησίας (μαζί με τα επιχρίσματα και τις επενδύσεις) καθώς και ολόκληρο τον τοίχο που είναι σε επαφή με μη θερμαινόμενους χώρους. Στην εμβαδομέτρηση λαμβάνουμε διαστάσεις χτίστη. Άρα, εκ των πραγμάτων το εμβαδόν του ΠΕΑ (ωφέλιμη επιφάνεια) θα πρέπει να είναι μεγαλύτερο από αυτό της εμβαδομέτρησης.

2855. Κτίριο κατοικιών (οροφοδιαμερισμάτων) με τρεις (3) ορόφους και ισόγειο PILOTIS εντός σχεδίου σε συνοικία της Αθήνας. Έχει άδεια που εξεδόθη το 1986. Προβλέφθηκαν δύο θέσεις στάθμευσης στην PILOTIS επιφανείας 12.0τμ εκάστη με συμβολαιογραφική δήλωση του Ν1221/1981. Από το διάταγμα για τις θέσεις στάθμευσης απαιτείτο μία (1) θέση στάθμευσης (ΠΔ 1339/1981 και ΠΔ 1340/1981, Ζώνη Γ άρα μία θέση ανά 300τμ δόμησης.)

Το 2014 γίνεται δήλωση του Ν4178/2013 κατηγορία 4: Επέκταση του χώρου εισόδου στην PILOTIS κατά 5,5τμ (Συνολική επιφάνεια μετά την επέκταση 21,75τμ εντός του προβλεπόμενου από το ΓΟΚ/1985 ορίου των 30,0τμ και "ΕΝΤΟΣ ΝΟΜΙΜΟΥ ΠΕΡΙΓ/ΤΟΣ" και αυθαίρετη κατασκευή τύπου "ΛΟΙΠΕΣ ΠΑΡΑΒΑΣΕΙΣ" ήτοι κατασκευή λεβητοστασίου επιφανείας 8,75τμ στον υποχρεωτικό ακάλυπτο, η οποία ολοκληρώθηκε με οριστική υπαγωγή και εκδόθηκε βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής. Χρόνος κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών-χρήσεων το έτος 2000.

Το 2014 γίνεται Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και τα τρία οροφδιαμερίσματα ανήκουν στην οικοπεδούχο και μοναδική ιδιοκτήτρια της οικοδομής και οι δύο θέσεις στάθμευσης αναφέρονται ως κοινόχρηστες. Σήμερα η μοναδική ιδιοκτήτρια ολόκληρης της οικοδομής θέλει να μεταβιβάσει τα οροφδιαμερίσματα και τις δύο θέσεις στάθμευσης στα παιδιά της.

Προκύπτει το εξής μικρό πρόβλημα: Με την επέκταση του χώρου της εισόδου που τακτοποιήθηκε το 2014 ο δεσμευμένος με συμβολαιογραφική πράξη χώρος ΕΦΑΠΤΕΤΑΙ της εισόδου της οικοδομής (Από το έτος 2000 μέχρι τώρα οι χρήστες στάθμευαν τα οχήματά τους σε άλλα σημεία εντός της PILOTIS, και μάλιστα στάθμευαν και 3ο όχημα)

Σήμερα με το άρθρο 100 παρ. 9 του Ν4495/2017 δίνεται η δυνατότητα Τακτοποίησης της διαφορετικής χωροθέτησης των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης με καταβολή παραβόλου 250 ευρώ.

Τα ερωτήματά μου είναι: Για να γίνει η τακτοποίηση της διαφορετικής χωροθέτησης πρέπει να μεταφέρω την υπάρχουσα δήλωση του Ν4178/2013 στον Ν4495/2017 και να προσθέσω την διαφορετική χωροθέτηση των θέσεων στάθμευσης της οικοδ/κής αδείας ή να κάνω Νέα Δήλωση υπαγωγής στο Ν4495/2017 στην οποία να εισάγω όλες τις αυθαίρετες κατασκευές (δηλ και αυτές που είχαν δηλωθεί με το Ν 4178/2013) και να αφαιρεθούν τα ήδη πληρωθέντα πρόστιμα;

Ερώτημα 2ο:Υπάρχει δυνατότητα μέσω του Ν4495/2017 να τακτοποιηθεί η 3η θέση στάθμευσης (η οποία δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια); Μπορεί να αναθεωρηθεί η άδεια του 1986 για να προστεθεί 3η θέση στάθμευσης και αν ναι με ποιο νομικό καθεστώς εκείνο της αδείας η με τα σήμερα ισχύοντα σήμερα για τις θέσεις στάθμευσης;

Σημειώνω ότι οι θέσεις στάθμευσης στην PILOTIS δεν έχουν χιλιοστά ιδιοκτησίας μπαίνουν στα συμβόλαια ως "παρακολούθημα" της ιδιοκτησίας με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης.

1. Θα πρέπει να γίνει μεταφορά της δήλωσης.

2. Στην θέση σας δεν θα ασχολούμασταν καθόλου με την 3^η θέση στάθμευσης. Το να θεωρήσουμε ότι αποτελεί παράβαση το γεγονός ότι κάποιος σταθμεύει το όχημά του στον ανοιχτό χώρο της Pilotis είναι λίγο υπερβολικό.