

2915. Διώροφη οικοδομή δύο κατοικιών (μεζονέτες) κατασκευάστηκε σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη από την Ο.Α., έτους 1987, χωρίς να ταυτίζονται καθόλου τα δύο περιγράμματα (υφιστάμενο και προβλεπόμενο), και ένα μικρό τμήμα της να βρίσκεται εντός του όμορου οικοπέδου, το οποίο τότε ανήκε στον πατέρα τους και από το έτος 2000 ανήκει στους ιδιοκτήτες του κτίσματος και έχει τον ίδιο ΚΑΕΚ (συνημμένο σκαρίφημα). Επίσης έχουμε ταυτόχρονα υπέρβαση κάλυψης και δόμησης που δεν ανήκει στην κατηγορία 3. Σημειώνεται ότι η Ο.Α. έχει θεωρηθεί από την Πολεοδομία, το έτος 1991, για το «σύννομο της κατασκευής».

1. Η μετακίνηση ανήκει στην κατηγορία 3 (για το τμήμα εντός του αρχικού οικοπέδου);

2. Στο πεδίο «οικοδομική άδεια» βάζω ΝΑΙ ή ΟΧΙ;

3. Εάν είναι ΟΧΙ έχουμε κατηγορία 5 και άρα δεν μπορεί να γίνει σήμερα η ρύθμιση;

1. Όχι δεν ανήκει στην περίπτωση γιδ της Κατηγορίας 3. Ο κύριος λόγος είναι ότι υπάρχει υπέρβαση δόμησης >5% και επομένως το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

2. Θα επιλεγεί το «ΟΧΙ» διότι δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας.

3. Με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 5 πλην των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

2916. Το ερώτημα αφορά σε ισόγειο ακίνητο με χρήση βιοτεχνίας το οποίο υφίσταται νόμιμα (δηλωμένο στο ν.720/77 και με οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση). Στο υπάρχων ισόγειο εμβαδού 134,00μ² και ύψους 4,00μ με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα έχει κατασκευαστεί κατ' επέκταση αυθαίρετη αποθήκη 60,00μ² και ύψους 4,00μ κατασκευασμένη το έτος 1990. Η αυθαίρετη αποθήκη είναι εντός της πρασιάς στο πίσω όριο του οικοπέδου (διαμπερές οικόπεδο) και τμήμα της ρυμοτομείται από τον δρόμο. Η κατασκευή αποτελείται: πλαγιοκάλυψη από πλαίσια με στραντζαριστό σίδηρο, εσωτερική επικάλυψη από νοβοπαν και εξωτερική επικάλυψη από λαμαρίνα, η δε στέγη με ζευκτά από στραντζαριστό σίδηρο και επικάλυψη λαμαρίνα. Η αυθαίρετη κατασκευή είναι στατικά ανεξάρτητη και μπορεί να κατεδαφιστεί χωρίς να επηρεάσει το υπόλοιπο κτίριο. Η αυθαίρετη επέκταση της αποθήκης μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, σύμφωνα με το άρθρο 96 παράγραφος γ, υποπερίπτωση ιζιζ του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρεται σε πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια με νόμιμη άδεια.

Υπάρχει περιορισμός σε ότι αφορά το ύψος και το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής;

Σχετικά με την υφιστάμενη δήλωση του ν.720/77, δείτε τις Ε/Α 1630, 2070, 2160, 2222, 2227 και 2228.

Τέλος, όσο αφορά το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί η συγκεκριμένη κατασκευή να υπαχθεί στην περίπτωση γιζ της Κατηγορίας 3.

2917. Από το συσχετισμό των ΕΡ/ΣΕΩΝ Νο2061 και 2585 προκύπτει διαφορετική αντιμετώπιση. Τελικά η λειτουργική συνένωση πως τακτοποιείται;

Η γνώμη μας είναι ότι διαφορετική περίπτωση είναι η λειτουργική συνένωση, όπου ουσιαστικά υπάρχει μια συμφωνία των ιδιοκτητών για τη συνένωση των ιδιοκτησιών τους για συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και διαφορετική περίπτωση είναι η διαμερισμάτωση όπου και λογικά εκ κατασκευής υπάρχει (μόνιμη) διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

2918. Για την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας ακινήτου, είναι υποχρεωτική η ενημέρωση του φακέλου της Ο.Α.:

α. στην περίπτωση που διαπιστωθεί διαφορετική διαρρύθμιση;

β. στην περίπτωση που τακτοποιηθούν αυθαίρεσις και υπάρχει ολοκληρωμένη υπαγωγή;

Α. Η παρ. 14 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ΝΑΙ.

Β. Δεν προκύπτει από κάπου η υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας σε περίπτωση που γίνει τακτοποίηση.

2919. Σε οικοδομή με Ο.Α. έτους 1980, διαπιστώθηκε ότι ο ενιαίος κατά την Ο.Α. αποθηκευτικός χώρος του υπογείου διαχωρίστηκε σε 2 αυτοτελείς αποθηκευτικούς χώρους μη ηλεκτροδοτούμενους, οι οποίοι εμφανίζονται στο εργολαβικό συμβόλαιο με ποσοστό επί του οικοπέδου. Επιπρόσθετα διαπιστώθηκε αλλαγή των ανοιγμάτων (cour-anglaise) και μικρή αύξηση του ελεύθερου ύψους χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

α. η επιλογή της διαφορετικής διαμερισμάτωσης στη δήλωση αυθαιρέτων είναι υποχρεωτική;

β. αντί της διαφορετικής διαμερισμάτωσης, μπορεί να γίνει ενημέρωση της Ο.Α. ως προς την αρχιτεκτονική μελέτη, όπου θα αποτυπώνεται - θεραπεύεται ο διαχωρισμός των αυτοτελών χώρων και η αλλαγή των ανοιγμάτων και στη συνέχεια με τη δήλωση αυθαιρέτων να τακτοποιηθεί η αύξηση του ύψους ως λοιπή παράβαση;

Α. Ναι διότι υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Β. Η γνώμη μας είναι ότι λόγω της αύξησης του ύψους δεν δύναται να γίνει ενημέρωση.

2920. Για ενημέρωση Ο.Α. έτους 1980 σε οικοδομή που αποτελείται από πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες:

α. ακολουθούμε το ΦΕΚ 1049/Β/19 και το άρθρο 42 του Ν.4495/17;

β. για ενημέρωση ως προς τα αρχιτεκτονικά ενός διαμερίσματος χωρίς μεταβολή κάλυψης – δόμησης – όγκου, στο σύστημα του ΤΕΕ επιλέγουμε «189.Αναθεώρηση έντυπης άδειας χωρίς μεταβολή κάλυψης/δόμησης/όγκου (Ν.4759/20)» ή «191.Ενημέρωση έντυπης άδειας (Ν.4759/20)»

γ. όταν έχω μεταβολή των διαστάσεων γωνιακού διαμερίσματος λόγω μεταβολής των διαστάσεων του συνολικού κτηρίου της οικοδομής έως 2% και έως 20εκ,

i. μπορεί να γίνει ενημέρωση ως προς τα αρχιτεκτονικά μεμονωμένα από τον ιδιοκτήτη του εν λόγω διαμερίσματος ή θα πρέπει να αντιμετωπιστεί συνολικά από όλους τους ιδιοκτήτες της οικοδομής;

ii. στην περίπτωση που απαιτείται ενιαία αντιμετώπιση, θα πρέπει να συμμετέχουν όλοι ή το 50% των ιδιοκτητών;

iii. είναι απαραίτητη η συμμετοχή των ιδιοκτητών των λοιπών ιδιοκτησιών (100% ή και 50%) στην αίτηση της ενημέρωσης ή μπορεί να γίνει μόνο από τον ιδιοκτήτη της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας προσκομίζοντας υπεύθυνες δηλώσεις συναίνεσης από τους υπολοίπους;

iv. στο σύστημα του ΤΕΕ επιλέγουμε «191.Ενημέρωση έντυπης άδειας (Ν.4759/20)»;

v. στην περίπτωση που είναι υποχρεωτική η συμμετοχή ή συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών, τότε αν αντί της ενημέρωσης επιλέξουμε την τακτοποίηση με το Ν.4495/17 για την αλλαγή των διαστάσεων του διαμερίσματος (όπου δεν θα απαιτηθεί η συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών), πώς θα μπορέσουμε να κάνουμε στη συνέχεια ενημέρωση της άδειας με τις κατόψεις της τακτοποίησης προκειμένου να προχωρήσουμε στην έκδοση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του διαμερίσματος; Φτάνουμε δηλαδή στο ίδιο πρόβλημα της συναίνεσης των λοιπών ιδιοκτητών.

A. Ναι

B. Ενημέρωση (περίπτωση β της παρ. 10 του άρθρου 42 του ν.4495/2017)

Γ. Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.

2921. Σε Ο.Α. έτους 1984 προβλεπόταν μεταξύ άλλων ισόγειο κατάστημα εμβαδού 100 τ.μ. και πατάρι εμβαδού 30τ.μ. Από τους υπολογισμούς της Ο.Α. προκύπτει ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του παταριού ήταν 98τ.μ.*50%=49τ.μ. (δεν λήφθηκε υπόψη στον υπολογισμό της μέγιστης επιτρεπόμενης επιφάνειας του παταριού η επιφάνεια των 2τ.μ. του WC στο ισόγειο). Σήμερα το κατάστημα βρέθηκε με αλλαγή ανοιγμάτων και με εμβαδό 101,90τ.μ., ενώ το πατάρι βρέθηκε με εμβαδό 60τ.μ.

α. Εφόσον για το κατάστημα πληρείται η αποδεκτή απόκλιση (ανοχή διαστάσεων 20εκ και εμβαδού 2%) θεωρείται αυθαιρεσία η μικρή επαύξηση του εμβαδού και θα πρέπει να δηλωθεί υποχρεωτικά στο Ν.4495/17 (π.χ. Κατηγορία 3);

β. σε διαφορετική περίπτωση που δεν θεωρηθεί αυθαιρεσία και δεν δηλωθεί τι εμβαδό θα περιγράψουμε στην κάτοψη, 100τ.μ. ή 101,90τ.μ.;

γ. Το αυθαίρετο τμήμα του παταριού (60-30=30τ.μ.) δηλώνεται με Υ.Δ. και με μειωτικό συντελεστή 30%. Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης καθορισμού του προστίμου ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι σωστό να λάβουμε υπόψη;

i. $60-49=11\tau.\mu.$

ii. $60-\{(101,90-2,00)*50\}=10,05\tau.\mu.$

δ. Στα τ.μ. του παταριού που θα αναγράφεται στην κάτοψη της τακτοποίησης, η κλίμακα ανόδου δεν συμπεριλαμβάνεται στο εμβαδό, σωστά;

A. Δείτε την Ε/Α 2920 (Γ). Δεν αποτελεί αυθαιρεσία.

B. Στην κάτοψη θα αναγραφεί εμβαδόν 100 τ.μ.

Γ. Ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει με βάση το σκεπτικό i (εφόσον ο χώρος του παταριού έχει κύρια χρήση και προσauξάνει τον συντελεστή δόμησης, διαφορετικά εάν αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη η επιφάνειά του για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου)

Δ. Η γνώμη μας είναι να μην συμπεριλαμβάνεται.

2922. Διαμερίσμα σε οικοδομή επεκτάθηκε εις βάρος του κοινόχρηστου διαδρόμου. Δηλώνεται με διαμερισμάτωση αλλά απαιτείται σύμφωνη γνώμη των λοιπών ιδιοκτητών της οικοδομής και μέχρι ποιου ποσοστού αυτών; Τι ισχύει στην αντίθετη περίπτωση, όπου δηλαδή επεκτάθηκε ο κοινόχρηστος διάδρομος εις βάρος του διαμερίσματος (υποχρέωση ένταξης στο Ν.4495/17 - συναίνεση);

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Η παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρουν ότι:

«5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, άνωθεν του ισόγειου.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί -καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού, ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

Διαφορετικά, απαιτείται συναίνεση άνω του 50% (παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017). Το ίδιο ισχύει και εάν ο κοινόχρηστος διάδρομος έχει επεκταθεί εις βάρος του διαμερίσματος.

2923. Σε οικοδομή εντός σχεδίου ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει στην κυριότητα του δύο όμορα διαμερίσματα. Η κάτοψη που υπάρχει τόσο στο αρχείο της Πολεοδομίας, όσο και στο αρχείο του ιδιοκτήτη είναι αθεώρητη. Επίσης έγινε αίτηση και χορηγήθηκε βεβαίωση από το Δήμο ότι δεν βρέθηκε η εν λόγω κάτοψη στο αρχείο της Υπηρεσίας. Συγκρίνοντας την υφιστάμενη κατάσταση (η οποία είναι από την αρχή της κατασκευής) με την αθεώρητη κάτοψη προκύπτουν οι εξής αλλαγές: στέγαστρο στον εξώστη, ανοίγματα, αλλαγή περιγράμματος του ενός διαμερίσματος προς την πλευρά του περιβάλλοντα χώρου και ενσωμάτωση ενός δωματίου από το ένα διαμέρισμα στο άλλο.

α. Πως θεραπεύεται η μη ύπαρξη θεωρημένης κάτοψης; π.χ. ανασύσταση – συμπλήρωση του φακέλου της Ο.Α. και με ποιο νομικό πλαίσιο; Επίσης ποια κάτοψη προσκομίζουμε στο Δήμο, όποια θέλουμε, π.χ. τη σημερινή;

β. μπορεί να γίνει ενημέρωση του φακέλου (παρόλο που δεν υπάρχει θεωρημένη κάτοψη στο αρχείο της Υπηρεσίας, προκειμένου να εισαχθεί η σημερινή κάτοψη (με τη νέα διαμερισμάτωση, το στέγαστρο και τα ανοίγματα, δεδομένου ότι όπως προαναφέρθηκε η σημερινή κατάσταση υφίσταται από την αρχή της κατασκευής της οικοδομής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1734, 1807, 1857, 2062, 2328, 2504, 2528, 2559, 2833 και 2840.

2924. Σε οικοδομή έτους 1982 εντός σχεδίου όπου υφίστανται οριζόντιες ιδιοκτησίες, κατασκευάστηκε στην ταράτσα μία αποθήκη από τον ιδιοκτήτη του διαμερίσματος του υποκείμενου ορόφου. Η κατασκευή αυτή υφίσταται από την αρχή της κατασκευής της οικοδομής, ενώ στο εργολαβικό σύστημα οριζόντιων ιδιοκτησιών και διανομής δεν γίνεται καμία αναφορά για τη χρήση της ταράτσας αλλά ούτε και για την αέρινη στήλη.

α. Για να δηλωθεί στο Ν.4495/17 απαιτείται η συναίνεση του 50% των ιδιοκτητών της οικοδομής;

β. Μπορεί να ξεπεραστεί η συναίνεση του 50% δεδομένου ότι υφίσταται από την αρχή της ανέγερσης της οικοδομής;

γ. Η ίδια απαίτηση – αντιμετώπιση υπήρχε και στους προγενέστερους Νόμους (Ν.4014/11, 4178/13);

δ. Στην περίπτωση που δηλωθεί στο Ν.4495/17 με τη συναίνεση του 50% των ιδιοκτητών, για μελλοντική αντικατάσταση στέγης με μικρή κλίμακα θα απαιτηθεί και πάλι η προσκόμιση της συναίνεσης του 50%;

ε. Εφόσον δηλωθεί στο Ν.4495/17, ποιες είναι οι δυνατότητες εκμετάλλευσης από τον αιτούντα της δήλωσης της αποθήκης που βρίσκεται επί του κοινοχρήστου χώρου της ταράτσας;

Α. Ναι

Β. Όχι διότι δεν αφορά επέκταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αλλά μια ανεξάρτητη κατασκευή επί των κοινοχρήστων.

Γ. Ναι

Δ. Ναι. Επίσης, θα πρέπει στην συγκεκριμένη δήλωση να ενταχθούν όλες οι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές επί των κοινοχρήστων.

Ε. Για το ερώτημα αυτό απευθυνθείτε σε έναν νομικό. Το ότι θα γίνει δήλωση τακτοποίησης δεν σημαίνει ότι και ιδιοκτησιακά γίνεται δικό του από τη στιγμή που είναι κατασκευασμένο ως ανεξάρτητη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο.

2925. Σε ακίνητο στο οποίο δεν κατασκευάστηκε στέγη ενώ προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια, θα πρέπει να γίνει υπαγωγή στο 4495/2017 και να δηλωθεί λοιπή παράβαση για μη κατασκευή της στέγης;

Η μη κατασκευή στέγης δεν τακτοποιείται με το ν.4495/2017. Δείτε και την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3/01.10.2013 σύμφωνα με την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο.

2926. Σε ακίνητο το οποίο είχε υπαχθεί στο ν.3843/2010 έγινε τακτοποίηση και με το ν.4495/2017 και έγινε συμβόλαιο. Όμως, στη δήλωση του ν.4495 δεν προστέθηκε φύλλο καταγραφής προκειμένου να γίνει οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση για τους χώρους που τακτοποιήθηκαν με το ν.3843 (παράβολο 100 ευρώ).

Μπορώ τώρα να κάνω καινούργια δήλωση στο ν.4495 με ένα φύλλο καταγραφής για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση των χώρων του ν.3843;

Ή θα πρέπει να ανοίξω την προηγούμενη δήλωση και να προσθέσω εκεί το φύλλο καταγραφής;

Αν πρέπει να γίνει το 2ο, θα δημιουργήσει θέμα στο συμβόλαιο που έγινε και θα πρέπει να γίνει επανάληψη του συμβολαίου;

Η γνώμη μας είναι να ανοίξει η δήλωση και να γίνει προσθήκη νέου φύλλου καταγραφής διότι από την στιγμή που δεν αλλάζουν τα μέτρα θεωρούμε ότι δεν δημιουργείται πρόβλημα για το συμβόλαιο. Προφανώς, η δήλωση του ν.3843/2010 μνημονεύεται στο συμβόλαιο. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1923 και 2515)

2927. Σε προϋφιστάμενο του 1955 κτίσμα πραγματοποιήθηκε με την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας του έτους 1992 (άδεια που δεν έχει ανακληθεί) προσθήκη κατ' επέκταση.

Μετά τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε διαπιστώθηκε ότι πέραν των υπερβάσεων της προσθήκης υπάρχουν διαφορές στο περίγραμμα του υφιστάμενου προ του 1955 κτίσματος που δεν εμπίπτουν στην παρ. 2 του αρ. 81. ούτε στην περ. (γιε) της Κατηγορίας 3 του αρ. 96 του Ν.4495/2017.

Δεδομένου ότι το κτίριο δεν έχει ανακατασκευαστεί αλλά η διαφορά προκύπτει από εσφαλμένη αποτύπωση (εσκεμμένη ή μη) κατά την έκδοση της αδειάς, παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν κατά την άποψη σας αυτή η αναντιστοιχία του περιγράμματος του προϋφιστάμενου προ του 1955 κτίσματος, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως υπέρβαση, με χρονολογία το έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας της προσθήκης (Σχετική η αριθμ. 2220 Ε/Α) ή θα πρέπει να θεωρηθεί ότι το κτίσμα είναι νομίμως υφιστάμενο και να τακτοποιηθούν μόνο οι υπερβάσεις της προσθήκης.

Ας αφήσουμε την Ε/Α 2220 καθώς αναφέρεται σε μια ειδική περίπτωση όπου το κτίσμα έπρεπε να κατεδαφιστεί ώστε να υπάρξει υπόλοιπο ΣΔ για να αναεργθεί νέο.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι να γίνει τακτοποίηση των αυθαιρεσιών μόνο της προσθήκης καθώς ότι είναι προ του 55 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο (παρόλο που εσκεμμένα ή μη η αποτύπωσή του στην άδεια του 1992 είναι λανθασμένη). Προφανώς, στα νέα σχέδια θα πρέπει να αποτυπωθεί σωστά η προ του 55 κατασκευή, να περιγράψει στην Τεχνική Έκθεση η εσφαλμένη αποτύπωση και να αναρτηθούν και αποδεικτικά παλαιότητας για αυτή.

2928. Έργο: τριώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με ημιυπόγειο σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1337/1983 (οικογενειακή στέγη)

Για την παραπάνω οικοδομή εκδόθηκε άδεια ανέγερσης στις 12/01/2007, είχαν κατασκευαστεί ο οικοδομικός σκελετός, οι τοιχοποιίες και τα επιχρίσματα μέσα στην περίοδο ισχύος της άδειας και πριν της 28/07/2011, αυτό αποδεικνύεται από τα τιμολόγια αγοράς των υλικών και από τις καταστάσεις ενσήμων που κατατέθηκαν για την ολοκλήρωση των τριών πρώτων φάσεων της οικοδομής (οικοδομικός σκελετός, τοιχοποιίες, επιχρίσματα). Έκτοτε το έργο παραμένει ημιτελές.

Αν και τέλειωσε ο οικοδομικός σκελετός εντός της ισχύος της άδειας δεν είχε γίνει αναθεώρηση για την επ' αόριστο ισχύ της.

Στην παραπάνω οικοδομή έχουν γίνει οι παρακάτω υπερβάσεις.

- 1) υπέρβαση κάλυψης μέσα στο προκήπιο κατά 30 εκατοστά
- 2) από ενιαία κατοικία (μεζονέτα) σύμφωνα με το άρθρο 41 του ν.1337/1983 (οικογενειακή στέγη) έγινε μια οικοδομή με περισσότερες της μιας κατοικίες
- 3) έχουν γίνει αλλαγές στις θέσεις των υποστυλωμάτων σύμφωνα με την νέα στατική μελέτη που είχε γίνει και εφαρμοστεί κατά την κατασκευή του οικοδομικού σκελετού, χωρίς να γίνει τότε ενημέρωση των στατικών του φάκελου της οικοδομικής άδειας.

Ερωτήσεις :

- 1) αν λόγω της επέκτασης στο προκήπιο κατά 30 εκατοστά, μπαίνει όλο το κτήριο στην κατηγορία (5) ή μόνο το τμήμα των 10 εκατοστών, δηλαδή αυτό που είναι πέραν των 20 εκατοστών εντός του προκηπίου που αν ίσχυε θα ήταν κατηγορία (4).
- 2) αν η αλλαγή από μια ενιαία κατοικία της οικογενειακής στέγης σε περισσότερες της μιας κατοικίες καθιστά κάποιο τμήμα του κτιρίου αυθαίρετο.

(κατά την γνώμη μου επειδή αυτό επιτρέπεται σύμφωνα με την

Απόφαση 44382/2451/1989: Τροποποίηση της υπ' αριθμόν Γ622/61/1984 (ΦΕΚ 9/Β/1984) απόφασης του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος προϋποθέσεις χαρακτηρισμού οικογενειακής στέγης και διαδικασίας εφαρμογής της, (ΦΕΚ 344/Δ/1989), 02-06-1989.

2. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 4 της παραπάνω απόφασης προστίθεται εδάφιο (1)α) ως εξής:

{α. Είναι δυνατή η κατασκευή περισσότερων της μιας αυτοτελούς κατοικίας στην ενιαία ιδιοκτησία του δικαιούχου οικογενειακής στέγης, εφόσον οι αυτοτελείς κατοικίες χρησιμοποιήθηκαν αποκλειστικά από τα μέλη της οικογένειάς του που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 41 του νόμου 1337/1983.}

δεν καθίσταται λόγω της παραπάνω αλλαγής κάποιο τμήμα του κτηρίου αυθαίρετο)

- 3) αν η αλλαγή των στατικών, με τον τρόπο που προανέφερα καθιστούν το κτήριο αυθαίρετο.

Παρακαλώ να μου απαντήσετε στις παραπάνω ερωτήσεις 1), 2), 3) και αν συμφωνείτε με την άποψη μου στην ερώτηση 2).

1) Εφόσον από τον έλεγχο των ποσοστών υπέρβασης για την Κατηγορία 4 (που προφανώς γίνεται για όλες τις αυθαιρεσίες) προκύπτει ότι ικανοποιούνται τα όρια της, τότε θα δηλωθεί η Κατηγορία 5 μόνος στο ΦΚ που περιλαμβάνει την επιφάνεια που βρίσκεται εντός προκηπίου.

2 και 3) Κατά τη γνώμη μας αποτελεί αυθαιρεσία η παραπάνω αλλαγή η οποία και πρέπει να τακτοποιηθεί.