

2948. Βιοτεχνικό κτήριο σε εκτός σχεδίου περιοχή, έχει οικ. άδεια του 1996 που προβλέπει ισόγειο ενιαίο χώρο, όπου υπάρχουν τα μηχανήματα και γίνεται η παραγωγή και στη συνέχεια διώροφο τμήμα, όπου τα γραφεία, τουαλέτες, αποθήκες κ.λπ. “μέσα” στο ενιαίο ύψος του κτιρίου.

Δηλ. σύμφωνα με την οικ. άδεια, βιοτεχνικό κτήριο συνολικής επιφ.  $30*20=600\mu 2$ , εκ των οποίων  $23,75*20=475\mu 2$  ενιαίος χώρος μηχανημάτων και  $6,25*20=125\mu 2$  διώροφος χώρος γραφείων κ.λπ.

Η επιφάνεια των  $125\mu 2$  του ορόφου έχει υπολογισθεί στη δόμηση.

Στην πραγματικότητα έχει κατασκευασθεί κτίριο επιφάνειας  $23,75*20=475\mu 2$  μέσα στο οποίο έχει ενσωματωθεί διώροφο τμήμα γραφείων κ.λπ.

Δηλ. κτήριο μικρότερο από το προβλεπόμενο της οικ. αδείας κατά  $125\mu 2$ .

Πως θα αντιμετωπίσω την περίπτωση;

α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό του τμήματος γραφείων που κατασκευάστηκε μέσα στο κτήριο των  $475\mu 2$ ;

Στον αναλυτικό αυτό προϋπολογισμό θα υπολογισθεί και η κατάργηση (καθαιρέσεις;) του αρχικού διωρόφου τμήματος των  $125\mu 2$ ;

β) Με ενημέρωση φακέλου της οικ. άδειας του 1996;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2111, 2569 και 2705.

2949. Ακίνητο σε οικισμό προ 23 χωρίς καθορισμένο όριο, με αυθαιρεσίες για υπαγωγή στο ν.4495/2017 (οικόπεδο με 3 μεζονέτες). Το ακίνητο έχει σύσταση κάθετων και οριζόντων επί καθέτου με οικοδομική άδεια έτους 1991 με καθεστώς εντός ορίου. Η αρμόδια Πολεοδομία εφαρμόζει σήμερα ως όριο (παρότι δεν υπάρχει καθορισμένο όριο) ένα περίγραμμα που έχει προκύψει από μια τεχνική έκθεση ορίου του 1970 με συγκεκριμένες ιδιοκτησίες ως όρια, που το έχει μετατρέψει σε ΕΓΣΑ. Σύμφωνα με αυτό το ακίνητο δεν είναι πια εντός ορίου.

1. Πως κάνω την υπαγωγή των αυθαιρεσιών (εντός ορίου και με Ο.Α.);

2. Τι γίνεται σε περίπτωση που θα χρειαστεί να γίνει σήμερα νέα σύσταση σε μια από τις μεζονέτες;

1. Η γνώμη μας είναι ότι επειδή σήμερα η ΥΔΟΜ θεωρεί το ακίνητο εκτός ορίων οικισμού, στη δήλωση υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών θα επιλεγεί «εκτός σχεδίου». Ότι καλύπτεται όμως από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Διότι μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των ένομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της.

2. Το ερώτημα αυτό καλό είναι να απαντηθεί από κάποιο νομικό (δικηγόρο ή συμβολαιογράφο).

2950. Σε αγροτεμάχιο επιφανείας 12 στρεμμάτων εκτός σχεδίου εκδόθηκε ΟΑ του 1979 (600,00τμ) για Ισόγεια Επαγγελματική Αποθήκη και στη συνέχεια ΟΑ του 1989 (340,00τμ) για Προσθήκη καθ' ύψος Επαγγελματικής Αποθήκης.

Για τον υπολογισμό των επιτρεπόμενων Πολεοδομικών Μεγεθών χρησιμοποιήθηκε το άρθρο για τα Βιομηχανικά κτίρια ΣΔ 0,90 & ΣΚ 0,30.

Η προσθήκη από κατασκευής διαμορφώθηκε ως κατοικία. Έχει υπαχθεί στο Ν.4495 το 2019 από συνάδελφο ο οποίος θεώρησε πως η αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια μπορεί να ρυθμιστεί με παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού.

Θεωρώ πως είναι προφανώς αυθαίρετη κατασκευή κατηγορίας 5 και θέλω να ρωτήσω:

1. Ο συντελεστής για αλλαγή χρήσης θα χρησιμοποιηθεί για το σύνολο της κατοικίας;

2. Αν όχι θα πρέπει αναλογικά να υπολογιστεί το υπόλοιπο της δόμησης για την κατοικία και να μπει με συντελεστή χρήσης το υπερβάλλον;

3. Και αν ναι θα χρησιμοποιήσω στο ΔΚ τους όρους δόμησης για τα Βιομηχανικά ή τις Επαγγελματικές αποθήκες; (τίτλος ΟΑ 1979 & 1989)

Τα ερωτήματά σας απαντώνται από την σχετική αναφορά της Εγκ. 2/31.5.2019 για την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής:

Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής: Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ. 5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ, εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές.»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1689, 1708, 1866, 2119, 2143 και 2278.

**2951. Πρόκειται για ακίνητο σε εντός σχεδίου περιοχή, με έτος έκδοσης της οικοδομικής άδειας το 1997. Το κτήριο φιλοξενεί δύο ανεξάρτητες και αυτοτελείς κατοικίες την Α και την Β (είναι «χωρισμένο στη μέση») και σύμφωνα με την άδεια αποτελείται από τα επίπεδα του υπογείου, του ισόγειου, του Α' ορόφου και της στέγης. Όλες οι αυθαιρεσίες που περιγράφονται παρακάτω πραγματοποιήθηκαν κατά την ανέγερση της οικοδομής. Με το Ν.3843/10 έγιναν δύο ξεχωριστές δηλώσεις, μία για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία (κατοικίες «Α» και «Β»), με τις οποίες τακτοποιήθηκε:**

**α) η μετατροπή του υπογείου (κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας) σε κατοικία**

**β) το κλείσιμο του η/χ της κατοικίας «Β» στον πρώτο όροφο**

**γ) μετατροπή του «μη βατού χώρου εντός της στέγης» (κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας) σε κατοικία. Ο χώρος εντός της στέγης κατά την ο.α. χαρακτηρίζεται ως «μη βατός-αποθηκευτικός χώρος, προσβάσιμος μέσω καταπακτής». Επίσης η στέγη σύμφωνα με την άδεια δεν καταλαμβάνει την συνολική επιφάνεια του κτηρίου αλλά ένα μεγάλο τμήμα της κάτοψης (ο Α' όροφος είχε ανοικτό υπαίθριο χώρο).**

**Σήμερα, προκειμένου να ρυθμιστούν αυθαιρεσίες που δεν έχουν ακόμη τακτοποιηθεί, διαπιστώθηκαν τα εξής:**

**-υπερύψωσή της (τακτοποιημένης με 3843/10) στέγης κατά 50 εκ.**

**- επέκταση του Α' ορόφου σε συνέχεια του ήδη κλεισμένου η/χ κλείνοντας τον ανοικτό υπαίθριο χώρο (κατοικία «Β»).**

**- προσθήκη (επέκταση της υφιστάμενης) στέγης άνωθεν του κλεισμένου η/χ και του κλεισμένου υπαίθριου χώρου.**

**- υπερύψωση της οροφής του υπογείου (τακτοποιημένου με 3843/10) κατά 0,40εκ. Σήμερα η οροφή του υπογείου βρίσκεται στη στάθμη +1,90μ.**

**Με βάση την διαμορφωμένη κατάσταση έχω τις εξής ερωτήσεις:**

**Α) Σχετικά με το υπόγειο. Το γεγονός ότι η οροφή του υπογείου βρίσκεται στο +1,90 δημιουργεί πρόβλημα στην περαιωμένη δήλωση ν. 3843/10;**

**Μπορεί να συμπεριληφθεί στην νέα δήλωση 4495 με την επιλογή της πληρωμής του παράβολου των 100 ευρώ;**

**Σε περίπτωση δήλωσης στο 4495 κάνοντας συμψηφισμό συνεχίζει να «θεωρείται» υπόγειο για τις ανάγκες της δήλωσης; Σύμφωνα με παλαιότερες απαντήσεις σας ο "χώρος του υπογείου" όπως είναι διαμορφωμένος σήμερα δεν μπορεί να θεωρηθεί ως υπόγειο άρα θεωρείται όροφος, προσμετράται όλη η επιφάνεια του για τον υπολογισμό της κατηγορίας (4 ή 5), δεν λαμβάνει μειωτικό συντελεστή κτλ.**

**Β) Σχετικά με την στέγη. Δεδομένου ότι η νόμιμη στέγη έχει υπερυψωθεί περίπου 50 εκ. (εντός του μέγιστου επ. ύψους), και επιπλέον έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη στέγη άνωθεν του η/χ του Α' ορόφου που έκλεισε καθώς και άνωθεν αυθαίρετης επέκτασης του ορόφου. Είναι δυνατόν ο χώρος εντός της στέγης – στο σύνολο του - να θεωρηθεί σοφίτα; Άρα να έχει ευνοϊκότερη μεταχείριση ως προς τον έλεγχο (μη υπολογισμό για τον έλεγχο κατηγορίας, πρόστιμα κτλ.);**

Ένα πρόσθετο ζήτημα είναι πως με τον 3843/10 κάθε ιδιοκτησία τακτοποίησε ότι της αναλογούσε από την στέγη («ως οικοδομή χωρισμένη στη μέση»), σήμερα ο χώρος κάτω από την στέγη, στο σύνολο του, εξυπηρετεί αποκλειστικά μια κατοικία, την «Β».

Το τεύχος τεχνικών οδηγιών για την εφαρμογή του ΝΟΚ αναφέρει για τις σοφίτες τα εξής:

«Η σοφίτα...[ ]. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη....».

Αν η υπό εξέταση αυθαίρετη κατάσταση μπορεί να θεωρηθεί ως σοφίτα δημιουργεί κάποιο πρόβλημα η παραπάνω απαίτηση;

Αρχικά, η γνώμη μας είναι να γίνει νέα δήλωση με συμψηφισμό του προστίμου ώστε να δηλωθούν σωστά οι όλες αυθαιρεσίες. Οι δηλώσεις του ν.3843/10 αφορούσαν χώρους εντός νόμιμου όγκου (δείτε Ε/Α 2482) κάτι το οποίο για εσάς δεν ισχύει. Μπορεί να γίνει και μία κοινή δήλωση.

Α) Δεν μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος χώρος και επομένως η επιφάνειά του θα πρέπει να προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 και προφανώς δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή.

Β) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η γνώμη μας είναι ότι η επέκταση του χώρου κάτω από τη στέγη, στην διπλανή όμορη ιδιοκτησία, καθιστά μη εφικτό τον χαρακτηρισμό του ως σοφίτας.

**2952. Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:**

«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, τις σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί της νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013,».

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

«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»

Με βάση τα παραπάνω παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν με τον όρο «σε εντός σχεδίου περιοχές» θεωρούνται μόνο η περιοχές εντός σχεδίου πόλεων ή αντιθέτως θεωρούνται και οι περιοχές εντός οικισμών, είτε μέχρι 2000 κατοίκους (Π.Δ. της 24-4/3-5-1985 ΦΕΚ 181 Δ), είτε προ του 1923 (Π.Δ. της 2-3/13-3-1981 ΦΕΚ 138 Δ).

Σύμφωνα με την Εγκ. 2/31.5.2019,

- Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
- Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.

Αρά, θεωρούνται «εντός σχεδίου περιοχές» και τα ακίνητα που αναφέρονται στο ερώτημά σας.

2953. Η ερώτηση αφορά σε διώροφο κτήριο με Ισόγειο, Όροφο, Α και Β υπόγειο το οποίο σύμφωνα με την Ο.Α. είχε χρήση Καταστήματος στο Ισόγειο (κύρια χρήση) και Α Υπόγειο (βοηθητική χρήση - αποθήκες) ενωμένα με εσωτερική σκάλα, Γραφεία στον όροφο και Πάρκινγκ στο Β υπόγειο.

Από το 2006 όταν και ολοκληρώθηκε, έχει εγκατασταθεί στο χώρο του καταστήματος (Ισόγειο και Α υπόγειο) Τράπεζα. Το εμβαδόν του Ισογείου είναι περίπου 200 τ.μ., άρα ως προς τη χρήση είναι Χώρος Συνάθροισης Κοινού (τράπεζα > 70 τ.μ.). Η χρήση επιτρέπεται από τις χρήσεις γης στο συγκεκριμένο οικόπεδο.

Μετά από την αυτοψία διαπιστώνω:

- 1) Νόμιμο περίγραμμα και θέση κτηρίου (<2% σε διαστάσεις κτίστη)
- 2) Αλλαγή χρήσης σε τμήμα του Α υπογείου (περίπου 90 τ.μ.) της τράπεζας, από βοηθητική σε κύρια και ταυτοχρόνως ξεμπάζωμα οπότε υπάρχει πρόσβαση από τον π.χ. στην πρόσοψη.
- 3) Αλλαγή χρήσης εντός νομίμου περιγράμματος στο Ισόγειο από κύρια (κατάστημα) σε κύρια (συνάθροιση κοινού).
- 4) Πατάρι (94 τ.μ.) με μεταλλικό φορέα στο χώρο του ισογείου το οποίο είναι από κατασκευής κτηρίου και ενώνεται λειτουργικά με το Ισόγειο με εσωτερική σκάλα.

Οι απορίες μου είναι οι εξής:

α) Η αλλαγή χρήσης από Κατάστημα σε συνάθροιση κοινού δεν συνιστά αλλαγή σπουδαιότητας κτιρίου με τον αντισεισμικό, δηλαδή οι τράπεζες ακόμα και αν είναι > 70 τ.μ. είναι επίσης Σ2. Είναι αυτό σωστό ή κατά τη γνώμη σας εμπίπτει στην κατηγορία Σ3; Γιατί στην περιγραφή των Σ2, Σ3 δεν είναι σαφές, απλώς στη Σ2 αναφέρει μεταξύ άλλων "...Τράπεζες..."

β) Το πατάρι και το τμήμα Α υπογείου με κύρια χρήση είναι στην πραγματικότητα χώροι γραφείων και μικρή κουζίνα για τους εργαζόμενους και δεν χρησιμοποιούνται από το κοινό, δηλαδή τα ταμεία και τα γραφεία υποδοχής πελατών είναι όλα στο Ισόγειο. Είναι σωστό να χαρακτηρίζονται ως χρήση γραφείων (όχι συνάθροιση κοινού) ή επειδή ενώνονται με εσωτερική σκάλες η χρήση του Ισογείου συμπαράσχει και αυτά τα τμήματα;

γ) Θεωρώ ότι το Α υπόγειο καθώς εξακολουθεί να είναι υπόγεια στάθμη εμπίπτει στις εξαιρέσεις από την υποχρέωση Μ.Σ.Ε. (τοιχία μετόν στο 75% περιμέτρου), παρά το ότι υπάρχει και 2ο υπόγειο, σωστά;

δ) Θα πρέπει να γίνει στατικός έλεγχος και για το Ισόγειο όπου η αλλαγή χρήσης σε "συνάθροιση κοινού" δεν δηλώνεται με ΥΔ σε τ.μ. αλλά με αναλυτικό, επειδή ο μέγιστος πληθυσμός είναι μεγαλύτερος από τη χρήση της άδειας, άρα και το υποτιθέμενο κινητό φορτίο;

Α) Η κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ, περιλαμβάνει:

«Συνήθη κτίρια, όπως κατοικίες και γραφεία, βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτίρια, ξενοδοχεία (τα οποία δεν περιλαμβάνουν χώρους συνεδρίων), ξενώνες, οικοτροφεία, χώροι εκθέσεων, χώροι εστίασεως και ψυχαγωγίας (ζαχαροπλαστεία, καφενεία, μπόουλινγκ, μπιλιάρδου, ηλεκτρονικών παιχνιδιών, εστιατόρια, μπαρ, κλπ), **τράπεζες**, ιατρεία, αγορές, υπεραγορές, εμπορικά κέντρα, καταστήματα, φαρμακεία, κουρεία, κομμωτήρια, ινστιτούτα γυμναστικής, βιβλιοθήκες, εργοστάσια, συνεργεία συντήρησης και επισκευής αυτοκινήτων, βαφεία, ξυλουργεία, εργαστήρια ερευνών, παρασκευαστήρια τροφίμων, καθαριστήρια, κέντρα μηχανογράφησης, αποθήκες, κτίρια στάθμευσης αυτοκινήτων, πρατήρια υγρών καυσίμων, ανεμογεννήτριες, γραφεία δημοσίων υπηρεσιών και τοπικής αυτοδιοίκησης που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία Σ4, κλπ» (ΦΕΚ- 270/Β/16-03-2010)

Οι τράπεζες εμπίπτουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ.

Β) Η γνώμη μας είναι ότι μπορούν να χαρακτηριστούν με την πραγματική τους χρήση, δηλαδή ως γραφεία.

Γ και Δ) Η πιο λογική προσέγγιση είναι να εξεταστεί εάν επέρχεται αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% (περ. ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018) για το εάν απαιτείται ή όχι ΜΣΕ.

Το ότι μια αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν μας απαλλάσσει από τυχόν έλεγχο για ΜΣΕ.

2954. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με τις διαδικασίες που πρέπει να ακολουθήσω για την αναθεώρηση μιας οικοδομικής άδειας.

Στην συγκεκριμένη περίπτωση έχει εκδοθεί Οικ. άδεια το 2023, και τώρα θα γίνουν ορισμένες αλλαγές που επηρεάζουν τις Στατικές και τις Η-Μ μελέτες, αλλά όχι τα πολεοδομικά μεγέθη, επομένως θα χρειαστεί να πάει για αναθεώρηση. Επιπλέον, αλλάζει το Διάγραμμα Κάλυψης ως προς το διάγραμμα εκσκαφών και τα σκαριφήματα των εμβαδομετρήσεων. Έχει γίνει αίτηση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, και τώρα σαν συνέχεια, δεν γνωρίζω αν πρέπει να συνεχίσω με Προέγκριση Αναθεώρησης ή με Αναθεώρηση ΧΩΡΙΣ μεταβολή κάλυψης/δόμησης/όγκου κατευθείαν. Στο ΝΟΚ δεν αναφέρεται ξεκάθαρα υπό ποιες προϋποθέσεις επιλέγουμε το ένα ή το άλλο.

Ή μήπως εν τέλει χρειάζεται να γίνει ενημέρωση φακέλου εφόσον επηρεάζονται μόνο οι συγκεκριμένες μελέτες και όχι η κάλυψη/δόμηση/όγκος;

Λόγω του αιτήματος για γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών θα πρέπει να γίνει αναθεώρηση χωρίς μεταβολή κάλυψης / δόμησης / όγκου. Επειδή όμως αλλάζουν τα σκαριφήματα των εμβαδομετρήσεων θα πρέπει να ανέβει και καινούργιο διάγραμμα δόμησης.

2955. Παρακαλώ για την γνώμη σας σχετικά με το παρακάτω θέμα:

Α) Σε διώροφη κατοικία κτισμένη σε οικοπέδο εντός οικισμού με απόφαση Νομάρχη, χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, κατασκευάστηκε περίφραξη - ανηλημματικά τοιχεία σε περίγραμμα που δεν συμπίπτει με αυτό του τοπογραφικού διαγράμματος της υπάρχουσας άδειας. Τμήμα της περίφραξης βρίσκεται εκτός των ορίων του οικοπέδου ενώ άλλο τμήμα της βρίσκεται στο εσωτερικό του οικοπέδου.

Το τμήμα που βρίσκεται στο εσωτερικού του οικοπέδου θα ενταχθεί στο νόμο 4495/17 σαν λοιπή παράβαση με σύνταξη προϋπολογισμού.

Το τμήμα που βρίσκεται εκτός των ορίων του οικοπέδου πως μπορεί να αντιμετωπισθεί;

Β) Στο ίδιο οικόπεδο του οποίου το έδαφος παρουσιάζει μεγάλη κλίση, η στάθμη του κτίσματος βρίσκεται χαμηλότερα κατά 1,40μ από την προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια. Ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζει επίσης υποβάθμιση έως 1,40μ σε σχέση με προβλεπόμενη από την άδεια. Προφανώς δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους της οικοδομής, αλλά η διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου θα ενταχθεί στο νόμο 4495/17 σαν λοιπή παράβαση, με σύνταξη προϋπολογισμού;

Α) Δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του.

Β) Ναι

2956. Παραθέτω στοιχεία για οικοδομή εντός οικισμού.

Ο.Α. ΑΔΕΙΑ ΣΕΙΣΜΟΠΛΗΚΤΟΥ ΕΤΟΥΣ 1981

ΣΥΣΤΑΣΗ ΕΤΟΥΣ 1982

ΕΜΒΑΔΑ ΣΥΣΤΑΣΗΣ

- Ι1 ΙΣΟΓΕΙΟ-ΑΠΟΘΗΚΗ 15,59τ.μ. 172, /1000

- Ι2 ΙΣΟΓΕΙΟ-ΑΠΟΘΗΚΗ 15,59τ.μ. 126,108 /1000

- Ι3 ΟΡΟΦΟΣ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ 31,18τ.μ. 601,592 /1000

- Ι4 ΥΨΟΥΝ 100 /1000

ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΕΣ:

- ΜΙΚΡΟΤΕΡΟ ΥΨΟΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ & ΟΡΟΦΟΥ (ΥΨΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ: ισόγειο 2,50μ. όροφος 2,80μ. ΣΥΝΟΛΟ: 5,30μ. / ΥΨΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΑ: ισόγειο 2,30μ. όροφος 2,62μ. ΣΥΝΟΛΟ: 4,92μ.)

- ΑΛΛΑΓΗ ΣΧΗΜΑΤΟΣ & ΑΛΛΑΓΕΣ ΠΕΡΙΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΚΤΙΡΙΟΥ (ΑΥΞΗΣΗ <5%)

- ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΑΝΟΙΓΜΑΤΩΝ

- ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΗ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ (ΕΝΙΑΙΟΣ ΧΩΡΟΣ ΑΝΤΙ ΓΙΑ Ι1 ΚΑΙ Ι2)

- ΑΛΛΑΓΗ ΧΡΗΣΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΣΕ ΚΑΤΟΙΚΙΑ

- ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΕΓΗΣ

Έχω διαφορές μεταξύ σύστασης και αποτύπωσης σημερινής πραγματικής κατάστασης, που φαίνεται ότι προκύπτουν λόγω μη ορθής αποτύπωσης τότε το έτος 1982. Δεν υπάρχουν προσθήκες χώρων αλλά αυθαιρεσίες όπως περιγράφονται παραπάνω. Πώς τις αντιμετωπίζω; Είναι σωστή η προσέγγιση το κτίριο να ενταχθεί στον νόμο 4495 ως κατηγορία 2 με παλαιότητα προ 1982 που είναι το έτος της σύστασης; Θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί για το ισόγειο η παλαιότητα προ 1955 που αποδεικνύεται από την κατασκευή φέρουσας λιθοδομής παρά το γεγονός ότι αποτυπώθηκε με αποκλίσεις το έτος 1982;

Ο έλεγχος για τυχόν αυθαιρεσίες γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι με αυτά της σύστασης.

**2957. Έχω οικόπεδο εντός ρυμοτομικού σχεδίου στο οποίο υπάρχει και πρασιά.**

**Μέσα στο οικόπεδο υπάρχουν.**

**(Α) Ισόγεια οικοδομή που κατασκευάστηκε το 1960 με οικοδομική άδεια και υφίσταται νόμιμα**

**(Β) Τμήμα ισόγειας οικοδομής που κατασκευάστηκε το 1980 χωρίς άδεια και το τακτοποιώ στην κατηγορία (2)**

**(Γ) Ισόγειο στέγαστρο που κατασκευάστηκε το 1985 χωρίς άδεια και καταλαμβάνει ολόκληρο το πλάτος της πρασιάς και το τακτοποιώ με αναλυτικό προϋπολογισμό σαν μία πολεοδομική παράβαση.**

**ΤΟ ΕΡΩΤΗΜΑ ΕΙΝΑΙ.**

**Θα βάλω συντελεστή πρασιάς για το στέγαστρο ή όχι, διότι αν βάλω συντελεστή πρασιάς, που στην περίπτωση μου είναι > 20%, τότε η κατηγορία του αυθαίρετου στεγάστρου γίνεται (5) που σήμερα απαγορεύεται.**

Δείτε την Ε/Α 2860.

**2958. Παρακαλώ για την βοήθεια και την απάντησή σας στο παρακάτω ερώτημα που αφορά υπαγωγή αυθαίρετου στο Ν. 4495/2017 όπως ισχύει, προκειμένου στην συνέχεια να είναι δυνατή η μεταβίβασή του.**

**Πρόκειται για ακίνητο σε οικισμό προ 23. Υπάρχει καθορισμός ορίου με Απόφαση Νομάρχη μόνον για το συνεκτικό τμήμα του οικισμού ενώ για το υπόλοιπο τμήμα στο οποίο βρίσκεται το συγκεκριμένο ακίνητο, έχει συνταχθεί από το Γραφείο Πολεοδομίας Θεσσαλονίκης το 1970 μια Τεχνική Έκθεση με ιδιοκτησίες που περιγράφουν ένα « όριο». Με βάση την Τεχνική αυτή Έκθεση έχει δημιουργηθεί ένα σκαρίφημα ορίου που έχει από το 2010 αποδοθεί σε ΕΓΣΑ από την ΥΔΟΜ και εφαρμόζεται πλέον απαρέγκλιτα ως «όριο» κατά την άσκηση των αρμοδιοτήτων της ΥΔΟΜ και το οποίο σκαρίφημα αποτυπώνεται και στο υπό έγκριση ΓΠΣ. Με βάση αυτά το ακίνητο ενδιαφέροντός μας βρίσκεται πλέον εκτός «ορίου» του οικισμού.**

**Για το ακίνητο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1980 με καθεστώς εντός ορίου, δηλαδή πριν την έκδοση του Π.Α. της 2-3-1981 Φεκ 138Α/1981, ενώ στην συνέχεια έχουν γίνει και συστάσεις οριζόντιων ιδιοκτησιών.**

**Επισημαίνεται επίσης ότι το ακίνητο προέρχεται από κατάτμηση ενός οικοπέδου με καθεστώς εντός ορίου σε δύο άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα πριν το 1970 και φυσικά πριν την έκδοση της οικοδομικής του άδειας. Το ακίνητο θα ρυθμιστεί με μια ενιαία δήλωση για όλες τις ιδιοκτησίες και στην συνέχεια θα μεταβιβαστούν όλες. ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ:**

**1. Με βάση τα παραπάνω η ρύθμιση του παραπάνω ακινήτου θα γίνει ως εντός ορίου, εκτός ορίου, με οικοδομική άδεια, χωρίς οικοδομική άδεια; Εννοείται ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί.**

**2. Πώς μπορεί να γίνει μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου με δεδομένο ότι έχει Ο.Α. εντός ορίου αλλά θεωρείται σήμερα από την αρμόδια ΥΔΟΜ εκτός ορίου με βάση ένα σκαρίφημα ορίου;**

**3. Υπάρχει πρόβλημα με την κατάτμηση που έχει γίνει πολύ πριν την έκδοση της Ο.Α. αλλά και τις συστάσεις που έχουν γίνει μετά την έκδοση της Ο.Α.;**

**1) Η γνώμη μας είναι ότι επειδή σήμερα η ΥΔΟΜ θεωρεί το ακίνητο εκτός ορίων οικισμού, στη δήλωση υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών θα επιλεγεί «εκτός σχεδίου». Ότι καλύπτεται όμως από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Διότι 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. Άρα, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ κατά τη γνώμη μας.**

**2 – 3) Τα ερωτήματα αυτά είναι νομικής φύσεως και καλύτερα να απαντηθούν από κάποιον δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.**

**2959.** Σε διαμέρισμα στον τελευταίο όροφο τριώροφης πολυκατοικίας και μέσα στον όγκο της στέγης έχει κατασκευαστεί πατάρι το οποίο έχει προσπέλαση από το εν λόγω διαμέρισμα και δηλώθηκε καταρχήν στο Ν. 3843/10. Μετά από έλεγχο που έγινε διαπιστώθηκε ότι μικρό τμήμα του (το οποίο δεν αποτυπώνεται στο σχέδιο που έχει υποβληθεί για την δήλωση του Ν. 3843/10) βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του εν λόγω διαμερίσματος, έχει "μπει" πάνω από το διπλανό διαμέρισμα και έχει καταλάβει κοινόχρηστο χώρο στον όγκο της στέγης.

Η ερώτηση είναι αν για την προέκταση αυτή του παταριού και εφόσον αποδειχθεί ότι είχε γίνει εκ κατασκευής:

- 1.** Αν υπάγεται στην περίπτωση του εδαφίου (α) της παρ. 5 του αρθ. 98 και μπορεί να ενταχθεί στο νόμο και
- 2.** Αν Ναι και επειδή το τμήμα αυτό είναι εκτός του περιγράμματος του υποκείμενου διαμερίσματος για τον υπολογισμό του προστίμου θα ληφθεί ως Βοηθητικός Χώρος ή ως Χώρος Κυρίας Χρήσης με ΥΔ.

Έτσι πως περιγράφεται ο χώρος στο ερώτημά σας, μάλλον για σοφίτα πρόκειται και όχι για πατάρι.

1. Εφόσον υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής μπορεί να γίνει υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

2. Μάλλον εννοείται εάν θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30 ή όχι.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η γνώμη μας είναι ότι η επέκταση του χώρου κάτω από τη στέγη, στην διπλανή όμορφη ιδιοκτησία, καθιστά μη εφικτό τον χαρακτηρισμό του ως σοφίτας. Άρα, δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

**2960.** Θα ήθελα να υποβάλλω την εξής ερώτηση:

Αποθήκη υπογείου εμβαδού 45 μ2 (σε τετράωροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια) μετατρέπεται σε διαμέρισμα.

Το 2013 υπάγεται στο Ν. 4014/2011 και το 2016 πραγματοποιείται οριστική υπαγωγή στο Ν. 4178/2013.

Το 2023 συμπληρώνεται ταυτότητα κτιρίου και εκδίδεται πιστοποιητικό πληρότητας για διενέργεια δικαιοπραξίας.

Το ερώτημα λοιπόν είναι :

Με την συμπλήρωση της ταυτότητας εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης;

Με την συμπλήρωση της ταυτότητας υπάρχουν κυρώσεις μετά από 30 χρόνια;

Η κατηγορία 4 ανέφερε αναστολή κυρώσεων για 30 χρόνια με την καταβολή του παραβόλου και του προστίμου.

Η παρ. 1γ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«γ) Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.

Από αυτές:

αα) ...

ββ) ...

γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.

**Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ και γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση,**

...»