

2974. Σε πενταόροφη οικοδομή με ισόγειο, δύο τυπικούς ορόφους, 1^η εσοχή και 2^η εσοχή, με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, έχουν κατασκευασθεί σε διαμέρισμα (εμβ. 59,0 μ2) στη 2^η εσοχή (το οποίο πρόκειται να υπαχθεί στο Ν4495/17) οι εξής αυθαιρεσίες:

α) επικάλυψη με δίκλινη στέγη από κεκλιμένες πλάκες μπετόν και τελική επικάλυψη με κεραμίδια, αντί της προβλεπόμενης οριζόντιας πλάκας από μπετόν και τελική επικάλυψη από ξύλινη δίκλινη κεραμοσκεπή.

β) στον εσωτερικό χώρο κατασκευάσθηκε σε δεύτερο επίπεδο ένα δωμάτιο (εμβ. 20,0 μ2) σαν σοφίτα και ένα τμήμα (εμβ. 12,0 μ2) σαν πατάρι.

γ) η βεράντα επεκτάθηκε κατά πλάτος 3,65 μ, σε όλο το μήκος της πρόσοψης της 2^{ης} εσοχής. Η επέκταση αυτή δημιουργήθηκε επειδή το διαμέρισμα στον υποκείμενο όροφο (1^{ης} εσοχής) επεκτάθηκε με υπέρβαση δόμησης κατά πλάτος 3,65μ, σε όλο το μήκος της πρόσοψης της 1^{ης} εσοχής κάτω ακριβώς από την βεράντα της 2^{ης} εσοχής.

δ) στο νόμιμο τμήμα της βεράντας επεκτάθηκε με υπέρβαση δόμησης επέκταση του διαμερίσματος κατά 7,5μ2

Το ερώτημα έχει να κάνει με την ανάγκη σύνταξης ή όχι μελέτη στατικής επάρκειας.

Δηλαδή μπορεί να μην απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, με την προϋπόθεση ότι

- i. «το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 ... για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή» σύμφωνα με την παρ. ια) του αρ. 2 της Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18, χωρίς να συνυπολογιστεί η επέκταση του δαπέδου της βεράντας του διαμερίσματος της 2^{ης} εσοχής (πλάκα επικάλυψης της υπέρβασης δόμησης της 1^{ης} εσοχής) που αφορά τον υποκείμενο όροφο, ή
- ii. «το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 για το ανεξάρτητο κτίριο» σύμφωνα με την παρ. ια) του αρ. 2 της Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 προσπαθώντας να κάνουμε μια εκτίμηση των αυθαιρέτων κατασκευών που αυξάνουν τα κατακόρυφα φορτία για το σύνολο του κτιρίου.

Να επισημάνουμε ότι η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 της υπ. αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 αναφέρεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δηλαδή, εάν στην περίπτωση σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός ως προς τις διαστάσεις του από τον εγκεκριμένο, δεν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 2 για μη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Η λογική του ελέγχου της περίπτωση ια) του άρθρου 2 είναι ότι συγκρίνουμε τα κατακόρυφα φορτία της εγκεκριμένης μελέτης με αυτά που προκύπτουν λόγω της προσθήκης των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αλλαγής χρήσης ή των τροποποιήσεων και εάν δεν επέρχεται αύξηση αυτών άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4, δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Προφανώς ο παραπάνω έλεγχος έχει νόημα να γίνει σε επίπεδο κτιρίου και όχι σε αυτό της οριζόντιας ιδιοκτησίας όπως αναφέρει η παραπάνω απόφαση.

2975. Σε οικισμό που έχει ρυμοτομικό σχέδιο του Υπουργείου Γεωργίας (Διεύθυνση Τοπογραφικής Υπηρεσίας), κατασκευάστηκε δυόροφη οικοδομή το 1978 με οικοδομική άδεια. Από λάθος τμήμα της οικοδομής με πλάτος 1,00 μ. και μήκος 11,00 μ. τοποθετήθηκε μέσα στο δρόμο.

1) Μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα αυτό με το Ν.4495/2017;

2) Αν δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, μήπως επειδή δεν έχει ανακληθεί η οικοδομική άδεια, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο;

Η απάντηση και στα δύο ερωτήματα είναι ΟΧΙ. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 695)

2976. Σε οικόπεδο (δηλαδή εντός σχεδίου σε χωριό της Μεσσηνίας) υπάρχει κτίσμα - κατοικία - προϋφιστάμενο του '55 (φαίνεται ακόμη και σε αρκετά παλαιότερες Α/Φ με μαρτυρίες κατασκευής περίπου στο 1900-μνημονεύεται και σε συμβόλαια του 1925) το οποίο αν δεν κάνω λάθος θεωρείται ως "νόμιμο". Στο ίδιο οικόπεδο

υπάρχουν και κάποιες άλλες, μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές όπως κάποια επέκταση του αρχικού κτίσματος καθώς και 2 μικρές ανεξάρτητες αποθήκες. Όλες οι "νεότερες" αυθαιρεσίες έγιναν κάπου μεταξύ 1985 και 1990. Το αρχικό κτίριο είναι αυτούσιο πέραν κάθε υποψίας λόγω της κατάστασης, της μορφής και του τρόπου δόμησης. Η επέκταση είναι με ευτελή και πρόχειρα υλικά και οριακά λιγότερο από 50m², όπως και οι αποθήκες οι οποίες είναι 3-4 m² η κάθε μια.

Λόγω του ότι θα πρέπει να εκδοθεί ΗΤΚ για να πωληθεί το οικοπέδο, εξετάζω με ποιο τρόπο και αν είναι δυνατό να τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες.

α) Λόγω μη ύπαρξης ο.α. θεωρείται πως οι προσθήκες του 1990 εντάσσονται στην κατηγορία "5" και άρα ΔΕΝ τακτοποιούνται, οπότε γίνεται υπαγωγή στον 4495 προς κατεδάφιση και στη συνέχεια βγαίνει άδεια κατεδάφισης και ΗΤΚ μόνο για το παλαιό κτίσμα;

ή

β) Λόγω του πολύ παλαιού κτίσματος (και εφόσον αυτό θεωρείται ως νόμιμο) οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες θεωρούνται πως είναι κατασκευασμένες σε οικόπεδο με ο.α. οπότε εντάσσονται στην κατηγορία "4" και άρα τακτοποιούνται με τις γνωστές διαδικασίες;

Το κτίριο από την στιγμή που είναι προ του 1955 θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο (ΝΟΚ – Άρθρο 23 - παρ. δ). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 όταν υπάρχει κτίσμα προ του 1955 θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Άρα ενεργείτε με βάση το β.

2977. Καλούμαι να συντάξω ΗΤΚ, σε μεγάλο βιομηχανικό κτήριο που έχει δημιουργηθεί με οικ. άδειες προσθηκών (κατ' επέκταση), από το 1973 έως το 2001. Κατά τον έλεγχο των επιφανειών στην προτελευταία και εν συνέχεια στην τελευταία (το 2001) άδεια προσθήκης, διαπίστωσα το εξής αθροιστικό λάθος.

Για τον υπολογισμό της συνολικής κάλυψης και δόμησης (νόμιμης) του οικοπέδου στο διάγραμμα κάλυψης της οικ. αδείας του 2001, στο άθροισμα των επιφανειών των κτηρίων, έχει γίνει αθροιστικό λάθος και σας παραθέτω, συγκεκριμένα, τις αριθμητικές πράξεις για να καταλάβετε:

Αντιγράφω τις παρακάτω πράξεις υπολογισμού των επιφανειών κάλυψης και δόμησης, όπως αναγράφονται στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της οικ. αδείας του 2001

1) "Επιφάνεια κτηρίων για υπολογισμό κάλυψης:"

"Εκαλ.= $(140,00+15,00)*70,20+140*8,75+16,00*10,70+12,55*4,00+30,30*5,25+15,30*14,00+14,50*82,10+(65,00+30,00)*5,25 = 10.881,00+1.225+171,20+50,20+159,075+214,20+ 1.190,45+498,75=14.016,60\mu^2$ "!

Το σωστό όμως άθροισμα των παραπάνω επιφανειών είναι $14.389,875\mu^2 \Rightarrow \text{Διαφορά}=373,275\mu^2$

2) "Επιφάνεια κτηρίων για υπολογισμό δόμησης:"

"Ισόγεια κτήρια ως άνω: $14.016,60\mu^2$ "!

Συνεπώς και εδώ η σωστή επιφάνεια είναι: $14.389,875\mu^2$ και η Διαφορά= $373,275\mu^2$

3) Στον υπολογισμό της "κατ' ογκον εκμετάλλευσης" το άθροισμα των επιφανειών των κτηρίων είναι σωστό.

Οι σωστές επιφάνειες ($14.389,875\mu^2$) προσθέτοντας ακόμη και τις αυθαίρετες επιφάνειες δόμησης και κάλυψης, δεν υπερβαίνουν τις επιτρεπόμενες επιφάνειες δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου.

Για το παραπάνω εργοστάσιο έχει γίνει Οριστική Υπαγωγή στο ν.4178/13, για αυθαίρετες προσθήκες υπόστεγων και βοηθητικών χώρων. Για τον υπολογισμό της συνολικής κάλυψης και δόμησης (νόμιμης + αυθαίρετης) του οικοπέδου, σαν νόμιμες (βάσει οικ. αδειών) επιφάνειες κάλυψης και δόμησης, ελήφθησαν οι αναγραφόμενες (λανθασμένες) στην οικ. άδεια του 2001

Πως θα αντιμετωπίσω την περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι οι παραπάνω επί μέρους επιφάνειες του αθροίσματος των κτηρίων, αντιστοιχούν στα εγκεκριμένα σχέδια των κτηρίων. Δηλ. είναι εγκεκριμένες επιφάνειες.

Θα αναφέρω την σωστή συνολική επιφάνεια ($14.389,875\mu^2$) κάλυψης και δόμησης των νόμιμων κτηρίων του εργοστασίου στην οικ. άδεια του 2001, με την σχετική διευκρίνιση - παρατήρηση για το παραπάνω αθροιστικό λάθος, προκειμένου να αθροίσω σε αυτές τις επιφάνειες των επί πλέον αυθαίρετων προσθηκών;

Θα πρέπει να γίνει και η αντίστοιχη διόρθωση των σωστών νόμιμων επιφανειών, με την σχετική διευκρίνιση - παρατήρηση, για το παραπάνω αθροιστικό λάθος και στη δήλωση του ν.4178/13, αφού ξαναγυρίσει σε κατάσταση "Υπαγωγής";

Θεωρώ βεβαίως, ότι οι παραπάνω διαφορές των επιφανειών δόμησης και κάλυψης δεν πρέπει να δηλωθούν σαν υπέρβαση της νόμιμης κάλυψης και δόμησης, δεδομένου ότι όπως ανέφερα παραπάνω, είναι εγκεκριμένες επιφάνειες στα εγκεκριμένα σχέδια των κτηρίων.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει πρώτα να γίνει διόρθωση της δήλωσης του ν.4178/2013, όπου θα αναγραφούν οι σωστά υπολογισμένες εγκεκριμένες επιφάνειες και θα επισημανθεί το αριθμητικό λάθος της οικοδομικής άδειας του 2001. Έπειτα, θα γίνει η συμπλήρωση της ΗΤΚ του κτιρίου όπου και εκεί θα επισημανθεί το παραπάνω αριθμητικό λάθος.

Προφανώς και οι παραπάνω διαφορές των επιφανειών δόμησης και κάλυψης δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές.

2978. Θα ήθελα παρακαλώ να μου απαντήσετε στο παρακάτω ερώτημα.

Αυθαίρετο Κατηγορίας 5 θέλω να το κατεδαφίσω. Δεν μπορώ όμως να το δηλώσω στον Ν.4495/2017, για να συνεχίσω σε έγκριση εκτέλεσης εργασιών. Πώς μπορώ να το κατεδαφίσω με νόμιμο τρόπο;

Θα πρέπει να κινηθεί η διαδικασία μέσω της αρμόδιας ΥΔΟΜ ώστε να χαρακτηριστεί ως αυθαίρετο, να καταβληθεί το αντίστοιχο πρόστιμο και να εκδοθεί η έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την κατεδάφισή του.

2979. Θα ήθελα να ρωτήσω αν σε εκτός σχεδίου οικοπέδο, εξ αδιαιρέτου με 4 ιδιοκτήτες, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών χρειάζεται η συναίνεση και των 4;

Λόγω του ότι είναι εκτός σχεδίου απαιτείται η συναίνεση όλων.

2980. Σε μη άρτιο γήπεδο εκτός σχεδίου, με κτίσμα κατοικίας με ολοκληρωμένες τις Α' και Β' φάσεις δήλωσης Ν.720/1977, έχουν εκτελεστεί εργασίες όμοιες με αυτές του άρθρ. 30, Ν. 4495/2017 για τις οποίες όμως δεν υπάρχουν αποδείξεις παλαιότητας του χρόνου κατασκευής. Πρόκειται να γίνει υπαγωγή του κτίσματος στην Κατηγορία 2, Ν. 4495/2017, και παρακαλώ για τις παρακάτω διευκρινήσεις:

1. αν δύναται να εφαρμοστεί για τις εργασίες αυτές, το άρθρ. 96 της Εγκυκλίου 2/2019, βάσει του οποίου: "εργασίες ή κατασκευές του άρθρ. 30, του Ν. 4495/2017 για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, δεν αποτελούν αυθαίρετες κατασκευές και δεν δηλώνονται", και δεν χρειάζεται κάποια άλλη ενέργεια για την νομιμοποίηση των εργασιών αυτών.

2. αν δύναται να ενταχθούν οι παραπάνω εργασίες στην δήλωση αυθαιρέτου στην κατηγορία 4, (θεωρώ πως ΔΕΝ δύναται, καθώς σύμφωνα με το Παράρτημα Α, Ν. 4495/2017, δεν θεωρείται η δήλωση Ν.720/1977 ως ύπαρξη αδείας).

3. αν δύναται να εκδοθεί έγκριση από το ΤΕΕ εργασιών άρθρ. 30, Ν. 4495/2017, σε μη άρτιο γήπεδο.

4. αν δύναται να εκδοθεί η παραπάνω έγκριση από το ΤΕΕ εργασιών άρθρ. 30, Ν. 4495/2017, προς σημερινή εκτέλεση των εργασιών αυτών, με σκοπό την αυτόματη και χωρίς άλλη ενέργεια νομιμοποίηση αυτών.

1 & 4) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2574

2) Με τη δήλωση του ν.720/1977 δεν θεωρείται ότι υπάρχει Οικοδομική Άδεια.

3) Εάν και δεν διευκρινίζεται από το νόμο, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να εκδοθεί έγκριση εργασιών του άρθρου 30 αλλά μόνο για τις περιπτώσεις όπου υπάρχει κτίριο νομίμως υφιστάμενο ή που έχει εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχει υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο εξαίρεσης από την κατεδάφιση ή τακτοποίησης ή ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών, εφόσον:

- Δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις
- τα γήπεδα ή τα κτίσματα, στα όποια εκτελούνται, δεν βρίσκονται σε δάσος, ρέμα, αιγιαλό ή παραλία, σε καθορισμένο αρχαιολογικό χώρο όπου απαγορεύεται η δόμηση, σε περιοχή απολύτου προστασίας, σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού, σε κτίρια που είναι στατικά επικίνδυνα, πριν αρθεί η επικινδυνότητα, παρά το όριο διεθνών, εθνικών, επαρχιακών, δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης πλάτους πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας.

2981. Σε διώροφη οικοδομή με πιλοτή και στέγη που ανήκε σε έναν ιδιοκτήτη, έγινε τακτοποίηση των υπερβάσεων με το Ν.4014/11.

Η τακτοποίηση περιελάβανε

- 1) δημιουργία διαμερίσματος σε τμήμα της πιλοτής,**
- 2) ενσωμάτωση Η.Χ. στο διαμέρισμα του ορόφου και**
- 3) δημιουργία ανεξάρτητης κατοικίας σε τμήμα της στέγης.**

Μετά την τακτοποίηση έγινε σύσταση οριζόντιας οροφοκτησίας και γονική παροχή. Σήμερα οι τρεις οριζόντιες (μία σε κάθε όροφο) ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες.

Για να συνταχθεί ταυτότητα κτιρίου για το ακίνητο απαιτείται η μεταφορά της δήλωσης στο Ν.4178/13.

Το συνολικό εμβαδόν των υπερβάσεων συνολικά είναι κατάντη μεγαλύτερο από το 40% της επιτρεπόμενης δόμησης.

Η κατανομή των υπερβάσεων ανά όροφο είναι περίπου 40% στο ισόγειο διαμέρισμα, 10% στο διαμέρισμα του ορόφου και 50% στο διαμέρισμα της στέγης.

Για την επιλογή κατηγορίας θα μπορούσα να θεωρήσω ότι το ισόγειο και ο όροφος ανήκουν στην κατηγορία 4, για δε το διαμέρισμα της στέγης ότι τμήμα του (μέχρι το 40% της δόμησης) ανήκει στην κατηγορία 4 και τμήμα του (το πλεόν του 40%) στην κατηγορία 5

Οι δηλώσεις του ν.4014/11 μεταφέρονται στο ν.4495/17 μέσω του ν.4178/13. Αφού υλοποιηθεί στη δήλωση του ν.4014/11 το «*Αίτημα μετάβασης δήλωσης στις διατάξεις του ν.4178/2013*» και εξοφληθεί το ποσοστό ανταπόδοσης της μεταφερόμενης στο ν.4178/13 δήλωσης, ο μηχανικός υποβάλλει το «*Αίτημα μετάβασης δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017*». Δηλώσεις που μεταφέρονται στο ν.4178/13 μετά τη λήξη του δεν εντάσσονται σε αυτόν και οφείλουν να μεταφερθούν στο ν.4495/17.

Από την στιγμή που εξετάζοντας το σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό εντάσσεται στην Κατηγορία 5, μπορείτε να εξετάσετε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά, εφόσον κάποια από αυτές εμπίπτει στην Κατηγορία 4. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου και της κατηγορίας θα γίνει με βάση το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης και της Κατηγορίας.

Για το τελευταίο ερώτημά σας η απάντηση είναι αρνητική. Η κατηγορία θα είναι η 5. Δεν εφαρμόζουμε κλιμακωτά ούτε τους συντελεστές υπέρβασης ούτε την Κατηγορία.

2982. Σε αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο υπάρχουν αυθαίρετα:

- 1) ισόγεια αποθήκη 13,0τμ και**
- 2) δάπεδο από οπλισμένο σκυρόδεμα εμβαδού 30,0τμ επί του οποίου έχει κατασκευαστεί μεταλλική πέργολα.**

Οι δύο κατασκευές βρίσκονται σε διαφορετικές θέσεις του αγροτεμαχίου.

Η αποθήκη δεν πληροί τις αποστάσεις από τα όρια, η δε πέργολα είναι σε σύννομη θέση.

Εντάσσοντας την αποθήκη στο Ν.4495/17, θα μπορούσα για την πέργολα να εκδώσω άδεια εργασιών μικρής κλίμακας (ΕΕΔΜΚ), ή θα πρέπει να εκδοθεί άδεια δόμησης και πως.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.»

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 81 αναφέρει ότι:

«Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.»

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

«Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς

ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση.»

Στο άρθρο 30 περιλαμβάνονται οι εργασίες:

«ιγ) κατασκευή πέργκολας με ή χωρίς προσωρινά σκίαστρα επιφανείας έως πενήντα (50) τ.μ., σε ακάλυπτους χώρους, προκήπια και βεράντες ισογείων, εφόσον δεν απαγορεύεται από ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή,

...

Ιστ) διάστρωση δαπέδου ακάλυπτου χώρου με την προϋπόθεση, ότι αυτή δεν υπερβαίνει το ένα τρίτο (1/3) του ακάλυπτου χώρου,»

Άρα, κατά τη γνώμη μας, το δάπεδο από οπλισμένο σκυρόδεμα εμβαδού 30 τ.μ. και η μεταλλική πέργκολα δεν αποτελούν αυθαιρεσίες.

2983. Σε ακίνητο το οποίο ανήκει σε 2 αδελφές εξ αδιαιρέτου υφίσταται εξολοκλήρου αυθαίρετη διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης η οποία ανεγέρθηκε προ 1983.

Το τμήμα Α είναι διώροφη οικοδομή κατοικιών, ισόγειο και όροφος, και το τμήμα Β είναι όμορο ισόγειο κατάστημα (το κατάστημα ρυμοτομείται κατά το ήμισυ χωρίς να έχει γίνει αναγκαστική απαλλοτρίωση).

Το 2013 ένας συνάδελφος έκανε μια υπαγωγή Ν.4178/2013 της ισογείου κατοικίας Α και άλλη υπαγωγή Ν.4178/2013 το διαμέρισμα ορόφου κατοικίας Α. Δεν αναφέρεται το κατάστημα Β.

Οι δύο υπαγωγές είναι περαιωμένες και εξοφλημένες και ο συνάδελφος αδυνατεί να συνεχίσει.

Κατά την γνώμη μου είναι λανθασμένη αντιμετώπιση καθώς δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών ενώ δεν εντάχθηκε το τμήμα Β – κατάστημα που αποτελεί ενιαίο στατικά φορέα. Θεωρώ ότι:

(α) είτε πρέπει να διορθωθεί η μια υπαγωγή Ν.4178/13 και να ενταχθούν όλα σε αυτήν, οπότε σε αυτήν την περίπτωση θα «χαθούν» τα πρόστιμα που έχουν πληρωθεί από την δεύτερη δήλωση Ν.4178/2013.

(β) είτε να μεταφερθεί μια δήλωση του Ν.4178/2013 στον Ν.4495/2017 στην οποία θα ενταχθούν εξ' ολοκλήρου όλα τα αυθαίρετα κτίσματα. Σε αυτήν την περίπτωση μπορούν να εισαχθούν τα καταβληθέντα πρόστιμα της δεύτερης δήλωσης Ν.4178/2013 και να συμψηφιστούν σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4495/2017;

Παρακαλώ την άποψη σας περί ποιας διαδικασίας πρέπει να ακολουθηθεί.

Όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α, για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζεται ότι το πρόστιμο υπολογίζεται σωστά βάσει των διατάξεων του αντίστοιχου νόμου.

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης, αναφέρει ότι:

«Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται.»

Επικοινωνήστε με το κεντρικό ΤΕΕ μήπως και μπορέσουν να σας δώσουν λύση στο πρόβλημα με πιθανή μεταφορά των πληρωμών της μίας δήλωσης στην άλλη με ταυτόχρονη ακύρωσή της.

2984. Εντός οικισμού υφίσταται διώροφη οικοδομή με υπόγειο και ΟΑ του 2002.

Το δάπεδο του υπογείου προβλέπονταν -1,45μ και σήμερα είναι -0,50μ.

Το δάπεδο του ισογείου προβλέπονταν ανάλογα με την όψη στο +0,70μ και +1,30μ και σήμερα είναι στο +1,40 και +2,50μ.

Το υπόγειο σε 2 όψεις ουσιαστικά είναι ισόγειο και παραμένει βοηθητικός χώρος – αποθήκη.

Το κτίριο σαν περίγραμμα έχει υπέρβαση 2τμ.

Το τελικό ύψος ξεπερνά το επιτρεπόμενο (+8,90-7,50=1,40μ) και η υπέρβαση ύψους (19%) υπολογίζεται επί της κάλυψης του κτιρίου.

Θεωρώ ότι το κρίσιμο στοιχείο είναι η θεώρηση του υπογείου.

Αν θεωρήσω το νόμιμο περίγραμμα υπογείου ότι δεν δηλώνεται σαν παράβαση (εφόσον δεν άλλαξε και χρήση) και δεν υπολογιστεί στην εύρεση της κατηγορίας είναι ΟΚ (ΕΑ 2327, 2347 μόνο ΥΥ).

Αν θεωρήσω ότι λόγω υπερύψωσης στάθμης το υπόγειο – νυν ισόγειο υπολογίζεται πλέον στην δόμηση και υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης στην εύρεση της κατηγορίας τότε προκύπτει μεγαλύτερη της επιτρεπόμενης δόμησης και είναι κατηγορία 5. (ΕΑ 1839, 2407). Προφανώς δεν έχει εφαρμογή το αρ.100.10 για υπέρβαση ύψους σε νόμιμα κτίρια χωρίς υπέρβαση επιτρεπόμενης δόμησης.

Ποια είναι η άποψη σας για την θεώρηση του υπογείου.

Για την περίπτωση σας έχει εφαρμογή η περ. 1) της Ε/Α 2347.

Σχετικά με τα 2 τ.μ., ελέγξτε εάν σας καλύπτει η περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 (αποκλίσεις 2% των διαστάσεων του κτιρίου).

2985. Σε οικόπεδο εντός οριοθετημένου οικισμού, ο οποίος έχει χαρακτηριστεί ως στάσιμος, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. Γ.35468/1417/21-06-1983 Απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ 292Δ'/1983), σύμφωνα με την οποία καθορίζονται οι οικισμοί που εντάσσονται στο άρθρο 21 του Ν.1337/1983 (οικισμοί που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης στους οποίους οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών που έγιναν πριν από την 31.1.1983 απαλλάσσονται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων του άρθρου 15 του Ν. 1337/83), υφίστανται τα παρακάτω κτίσματα, τα οποία έχουν ανεγερθεί χωρίς οικοδομική άδεια:

1. Διώροφος οικοδομή με χρήση κατοικίας, η οποία έχει ανεγερθεί πριν το 1955.

2. Διώροφος επέκταση στην παραπάνω κατοικία, η οποία έλαβε χώρα πριν το 1975.

3. Ισόγειος οικοδομή με σοφίτα, η οποία ανεγέρθηκε μεταξύ του 1993-2003.

Πρόθεση των ιδιοκτητών είναι να ρυθμίσουν το σύνολο των κτισμάτων επί του οικοπέδου. Το τμήμα της διώροφου οικοδομής που είναι κατασκευασμένο πριν το 1955, το λαμβάνω ως νομίμως υφιστάμενο και θεωρώ ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο.

Α) Για την εύρεση της κατηγορίας και για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης, θα συμπεριλάβω στον αριθμητή και την διώροφο επέκταση, η οποία είναι κατασκευασμένη πριν το 1975 και εμπίπτει στην παράγραφο 2δ) του Άρθρου 82 του Ν.4495/2017 και για την οποία δεν είναι απαραίτητη η ρύθμισή της ή όχι;

Δηλαδή:

Ποσοστό υπέρβασης κάλυψης-δόμησης = (κάλυψη-δόμηση επέκτασης πριν το 1975 + κάλυψη-δόμηση ισογείου με σοφίτα οικοδομής) / Επιτρεπόμενη κάλυψη-δόμηση (σύμφωνα με τα ισχύοντα προ τις 28-7-2011);

Η'

Ποσοστό υπέρβασης κάλυψης-δόμησης = κάλυψη-δόμηση ισογείου με σοφίτα οικοδομής / Επιτρεπόμενη κάλυψη-δόμηση (σύμφωνα με τα ισχύοντα προ τις 28-7-2011);

Β) Αν δεν θελήσω να ρυθμίσω την διώροφο επέκταση που είναι κατασκευασμένη προ του 1975, η οποία εμπίπτει στην παράγραφο 2δ) του άρθρου 82 του Ν.4495/2017 και δεν είναι απαραίτητη η ρύθμισή της, και ρυθμίσω μόνο την ισόγειο οικοδομή με σοφίτα, θα πρέπει να συμπεριλάβω στον αριθμητή και την διώροφο επέκταση, για την εύρεση της κατηγορίας και για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης;

Και για τις δύο περιπτώσεις η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να συμπεριληφθεί η επιφάνεια της διώροφης επέκτασης στον αριθμητή για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας.

2986. Σε μονοκατοικία χωρίς σύσταση η οποία έχει ανεγερθεί στην προβλεπόμενη θέση και χωρίς υπερβάσεις, προβλεπόταν στο Δώμα, σύμφωνα με την Ο.Α. έτους 1983, πέραν της απόληξης του κλιμακοστασίου και δωμάτιο 12 τ.μ. (σύμφωνα με τον ΓΟΚ 73). Το δωμάτιο μετατοπίσθηκε προς το εσωτερικό της ταράτσας με κοινό τόπο με την εγκεκριμένη θέση του Διαγράμματος Κάλυψης της Ο.Α. και με το εμβαδόν του να βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης 2%. Εμπίπτει στην παρ. γιδ της Κατ. 3 του άρθρου 96 με πρόστιμο 250 €;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν εμπίπτει στην περίπτωση γιδ) της Κατηγορίας 3 διότι αυτή αναφέρεται σε κτίριο και όχι σε τμήμα του ή σε οριζόντια ιδιοκτησία. Άρα θα πρέπει το πρόστιμο να υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ.

2987. Σε οικόπεδο εντός οικισμού έχει συσταθεί από παλιά κάθετη συνιδιοκτησία. Στη μια κάθετη εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια. Στην άλλη υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές κατ.13. οι οποίες όμως ολοκληρώθηκαν μετά το 1983 (και πριν το 2011). Μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4495/17 θεωρώντας ότι η Οικοδομική Άδεια αφορά ολόκληρο το οικόπεδο;

Το παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγεται το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο. Άρα, θεωρούμε ότι μπορείτε να θεωρήσετε ότι υπάρχει Οικοδομική Άδεια για τη δήλωσή σας.

2988. Σε οικοδομή με σύσταση, ανεγερθείσα αποδεδειγμένα προ του 1975, έχει απολεσθεί η Ο.Α. Οριζόντια ιδιοκτησία εμφανίζεται στην Κάτοψη της Σύστασης ως έχει σήμερα. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί η Κάτοψη αυτή ως αποδεικτικό παλαιότητας και να δηλωθεί ως αυθαίρετη (αφού δεν μπορεί να γίνει συσχέτιση με τα εγκεκριμένα σχέδια) αλλά με Ο.Α.;

Ως αποδεικτικό παλαιότητας δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως κάτοψη της τακτοποίησης και να δηλωθεί, από την στιγμή που αποδεδειγμένα είναι προ του 75, χωρίς Οικοδομική Άδεια. Το πρόστιμο είναι το ίδιο.

2989. Για αυθαίρετες κατασκευές σε οικόπεδο χωρίς Ο.Α. που εμπίπτουν στην Κατ.3 μπορούν να ρυθμισθούν αν ολοκληρώθηκαν στο χρονικό διάστημα 1983-2010;

Ναι καθότι δεν τίθεται περιορισμός ύπαρξης Οικοδομικής Άδειας για την επιλογή της Κατηγορίας 3 ούτε και επηρεάζει την υπαγωγή ο χρόνος κατασκευής των αυθαιρέτων κατασκευών.

2990. Με ποια διαδικασία μπορεί να εκδοθεί Άδεια Κατεδάφισης για αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην καταργηθείσα Κατ.5;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2978.

2991. Σε εντός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε Ο.Α. (η οποία είναι σήμερα σε ισχύ) με τίτλο εργασιών: Μονώροφη οικοδομή επί πυλωτής με στέγη. Καθ' υπέρβαση της Ο.Α., κατασκευάστηκε πάνω από το οροφδιαμέρισμα του α' ορόφου, χώρος σοφίτας και απόληξη κλιμακοστασίου, από το οποίο κλιμακοστάσιο εξασφαλίζεται η μία και μοναδική πρόσβαση στη σοφίτα. Οι ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές δηλώθηκαν στο Ν.4495/17 επιλέγοντας τον τύπο αυθαιρεσίας: “Προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης”. Εκτός από τη δήλωση των αυθαιρέτων κατασκευών, πρόκειται να γίνει σήμερα (νέα κατασκευή με Ο.Α.) αλλαγή χρήσης της πυλωτής σε κατοικία. Με βάση τα ανωτέρω, ο φάκελος της άδειας που πρόκειται να υποβληθεί θα έχει τίτλο εργασιών: “Αναθεώρηση της Ο.Α. ως προς 1. τη νομιμοποίηση της προσθήκης καθ' ύψος κλιμακοστασίου και της μετατροπής στέγης σε χώρο σοφίτας και 2. τη μετατροπή πυλωτής σε κατοικία”. Με βάση τα παραπάνω προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:

Α. Έχοντας υπόψη την παρ.81 του άρθρου 100 του Ν.4759/20, που ορίζεται ότι: “Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας”, υπάρχει κάποιο κώλυμα για την έκδοση της σχετικής Ο.Α., με το χαρακτηρισμό του αυθαίρετου προς νομιμοποίηση χώρου ως χώρο σοφίτας; Θεωρώ πως δεν υπάρχει κάποιο κώλυμα, καθώς αφενός μέχρι σήμερα η εν λόγω οικοδομή αποτελείται από ένα και μόνο οροφδιαμέρισμα (α' όροφος), αλλά αφετέρου και μετά την αλλαγή χρήσης της πυλωτής σε κατοικία όπου θα προκύψουν δύο (2) οροφδιαμερίσματα (ισόγειο και α' όροφος) δεν θα υπάρχουν αυτοτελείς ανεξάρτητες ιδιοκτησίες ελλείψει σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Β. Σε θεωρητική περίπτωση, αν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών σε οικοδομή (με οροφοδιαμερίσματα ή μη), αυτό αποτελεί εμπόδιο στο χαρακτηρισμό του αυθαίρετου προς νομιμοποίηση χώρου ως χώρο σοφίτας; Θεωρώ πως ναι.

Γ. Στο σχέδιο της κάτοψης και ειδικότερα στη στάθμη που βρίσκεται η προς νομιμοποίηση σοφίτα:

(i) Περιγράφουμε ξεχωριστά την επιφάνεια της σοφίτας και ξεχωριστά την επιφάνεια του κλιμακοστασίου, λαμβάνοντας υπόψη κατά τον υπολογισμό των εμβαδών τη μεσοτοιχία μεταξύ αυτών (κλιμακοστάσιο-σοφίτα).

(ii) Προκειμένου η επιφάνεια της σοφίτας να μην μετρήσει στη δόμηση, θα πρέπει το εμβαδόν της σοφίτας (καθαρή επιφάνεια + περιμετρικοί τοίχοι αυτής + μεσοτοιχία με το κλιμακοστάσιο) να είναι έως το 50% του υποκείμενου ορόφου, ήτοι της επιφάνειας που μετράει στην κάλυψη, δηλαδή το σύνολο της επιφάνειας του διαμερίσματος και του κλιμακοστασίου στον α' όροφο μαζί.

(iii) Στη δόμηση θα μετρήσουν τόσο στο ισόγειο, όσο και στον α' όροφο οι επιφάνειες των κατοικιών + οι εσωτερικές επιφάνειες των κλιμακοστασίων χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους που τα περιβάλλουν και ειδικότερα μέχρι 40τ.μ. για το ισόγειο κλιμακοστάσιο και μέχρι 30τ.μ. για το κλιμακοστάσιο του α' ορόφου. Όσον αφορά τη στάθμη της σοφίτας, στη δόμηση θα μετρήσει μόνο η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων του κλιμακοστασίου.

Είναι σωστό το παραπάνω σκεπτικό;

Δ. Εναλλακτικά:

(i) θα μπορούσαμε στην περιγραφή της κάτοψης να μην κάνουμε διάκριση χώρων και να θεωρήσουμε ως χώρο σοφίτας, το σύνολο του χώρου αυτής μαζί με το χώρο του κλιμακοστασίου;

(ii) στην περίπτωση αυτή και εφόσον η συνολική επιφάνεια (χώρος σοφίτας μαζί με χώρο του κλιμακοστασίου) είναι έως το 50% του υποκείμενου ορόφου, θα μπορούσαμε να μην προσμετρήσουμε στη δόμηση καμία επιφάνεια (ούτε και των περιμετρικών τοίχων του κλιμακοστασίου) στη στάθμη αυτή;

Ε. Συσχετίζοντας όλο το ανωτέρω σκεπτικό με την ΕΡ/ΣΗ 2888, τελικά όταν έχουμε σοφίτα, τί θεωρούμε ως επιφάνεια της σοφίτας, τί μετράμε στη δόμηση και τί αφαιρούμε, τόσο στη στάθμη της σοφίτας, όσο και στη στάθμη του υποκείμενου ορόφου; Η κλίμακα ανόδου στο χώρο της σοφίτας, όπως αναφέρεται στην ΕΡ/ΣΗ 2888 και την παρ. 6ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αφαιρείται από τη δόμηση, το οποίο είναι λογικό αφού αυτή η κλίμακα αποτελεί το κλιμακοστάσιο του υποκείμενου ορόφου και με βάση την παρ. 6δ του άρθρου 11 του ΝΟΚ ούτως η άλλως αφαιρείται από τη δόμηση. Επίσης στη στάθμη που βρίσκεται η σοφίτα, αφαιρούμε από τη δόμηση μόνο το κενό του κλιμακοστασίου ή όλο τον εσωτερικό χώρο του κλιμακοστασίου, όπως περιγράφηκε στις προηγούμενες παραγράφους (Γ-Δ) του ερωτήματος και όπως άλλωστε προκύπτει από το υπόδειγμα έτους 2022 του διαγράμματος κάλυψης του Υπουργείου (δες σχέδιο κάτοψης-θέση τομής-σχέδιο τομής);

Η παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ αναφέρει:

«Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο κάτω από την στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή και δώμα ορόφου του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ. Δεν υφίσταται ελάχιστος ή μέγιστος περιορισμός ως προς το ύψος της σοφίτας.»

Η παρ. 6-ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ αναφέρει για του χώρους που δεν προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης:

«Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.»

Από αυτά που περιγράφετε στο ερώτημά σας, καταλαβαίνουμε ότι η σοφίτα έχει πρόσβαση από κεντρικό κλιμακοστάσιο και δεν συνδέεται λειτουργικά με τον υποκείμενο διαμέρισμα (με εσωτερική σκάλα). Υποθέτουμε ότι

έχετε ένα κεντρικό κλιμακοστάσιον (σκάλα με διάδρομο) που από την στάθμη της Pilotis οδηγεί στον Α όροφο και στη Σοφίτα και ότι για την πρόσβαση στους παραπάνω χώρους υπάρχει αντίστοιχη είσοδος. Ο χαρακτηρισμός ενός κλιμακοστασίου ως κεντρικού δεν σχετίζεται με την ύπαρξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Εάν ισχύουν τα παραπάνω δεν δύναται να χαρακτηριστεί ο χώρος ως σοφίτα με βάση το ΝΟΚ.

2992. Από που προκύπτει η τοποθέτησή σας στην ΕΡ/ΣΗ 2783, σχετικά με τη μη δυνατότητα συνδυασμού της μετακίνησης κτηρίου (κατηγορία 3) με τις λοιπές παραβάσεις και την καταγραφή όλων των αυθαιρέτων κατασκευών συνολικά σε ένα (1) φύλλο καταγραφής;

Γιατί θεωρούμε ότι η λογική του συνδυασμού που αναφέρεται στην Εγκ. 2/31.5.2019 αφορά τις περιπτώσεις της Κατηγορίας 3 όπου το πρόστιμο με βάση το νόμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επειδή η μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη θέση δεν εμπίπτει στον τρόπο υπολογισμού του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό, θεωρούμε ότι δεν δύναται να γίνει ο παραπάνω συνδυασμός.

2993. Στην ΕΡ/ΣΗ 2757 γίνεται αναφορά ότι το κλιμακοστάσιο σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, αποτελεί βοηθητικό χώρο και κατά συνέπεια η αυθαίρετη επέκταση αυτού μπορεί να δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 0,50. Με βάση όμως τον Κτιριοδομικό κανονισμό, βοηθητικοί χώροι είναι επίσης οι διάδρομοι, προθάλαμοι, χώροι υγιεινής, μηχανοστάσια, αποθήκες, χώροι στάθμευσης. Ισχύει η ίδια αντιμετώπιση και για αυτούς τους χώρους;

Επισημαίνουμε ότι η Ε/Α 2757 αναφέρεται σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους και αντίστοιχα στην επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου στο ισόγειο.

Οι χώροι οι οποίοι αναφέρεται στο ερώτημά σας, εφόσον είναι ισόγειοι επιφάνειας έως 50 τ.μ., δύναται να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή 0.50 υπό την προϋπόθεση να μην αποτελούν ενιαία οντότητα με κάποιο χώρο κύριας χρήσης. Π.χ. δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή το wc εντός μιας κατοικίας.

Για την συγκεκριμένη περίπτωση, η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετα ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματική, βιομηχανική, γεωργική αποθήκη κ.λ.π., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στον σ.δ. του οικοπέδου/γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων» και για τον λόγο αυτό δεν έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτίρια αμιγούς χρήσης στάθμευσης αυτοκινήτων.»

2994. Σε Ο.Α. έτους 1975 εντός σχεδίου, προβλεπόταν η ανέγερση τριώροφης οικοδομής διαμερισμάτων, με τρία διαμερίσματα σε κάθε όροφο. Στο εργολαβικό συμβόλαιο σύστασης και διανομής δεν γίνεται καμία αναφορά στο δικαίωμα επί της ταράτσας αλλά ούτε και στην αέρινη στήλη, που σημαίνει ότι παραμένει ως χώρος σε κοινή χρήση από όλους τους ιδιοκτήτες της οικοδομής.

(i) Μπορεί και με ποιες προϋποθέσεις να δηλωθεί αυθαίρετη κατασκευή (γκαρσονιέρα) επί της ταράτσας που έγινε πριν 20 χρόνια από έναν ιδιοκτήτη της οικοδομής που τυχαίνει να έχει στην κυριότητά του και ένα από τα τρία διαμερίσματα του υποκείμενου ορόφου; Να σημειωθεί ότι η πρόσβαση στη γκαρσονιέρα που βρίσκεται στην ταράτσα της οικοδομής γίνεται αποκλειστικά από την ταράτσα, διαμέσου του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου. Επίσης δεν υπάρχει συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών της οικοδομής.

(ii) Πως μπορεί έτερος ιδιοκτήτης της οικοδομής να ενημερωθεί επίσημα για την υποβολή, την εξέλιξη και τα υποβληθέντα δικαιολογητικά της δήλωσης (π.χ. Α/Α δήλωσης, αρμόδιος μηχανικός, εξασφάλιση συναίνεσης συνιδιοκτητών άνω του 50%, χρόνο δημιουργίας, κ.λ.π.)

(iii) Ποια είναι η τύχη μίας τέτοιας δήλωσης και πως μπορεί αυτή να ολοκληρωθεί;

(iv) Πως προσβάλλεται μία τέτοια δήλωση του Ν.4178/13 ή Ν.4495/17, από ποιους, με ποια διαδικασία και ποιο είναι το πιθανό αποτέλεσμα της διαδικασίας αυτής;

(v) Αν εξασφαλιστεί η συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών της οικοδομής και ολοκληρωθεί η διαδικασία της δήλωσης αυθαιρέτου, υπάρχει δυνατότητα τροποποίησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας (μονομερώς ή με τη συναίνεση του 50% των συνιδιοκτητών), προκειμένου η εν λόγω αυθαίρετη γκαρσονιέρα να περιέλθει στην

κυριότητα (ως παρακολούθημα του υποκείμενου διαμερίσματος ή ως αυτοτελής ιδιοκτησία) του αιτούντα της δήλωσης, ο οποίος είναι και ο αποκλειστικός κύριος του διαμερίσματος του διαμερίσματος του υποκείμενου ορόφου;

1) Για να μπορέσει να δηλωθεί θα πρέπει να υπάρχει συναίνεση άνω του 50% και να γίνει μια δήλωση που θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες στους κοινόχρηστους χώρους.

2) Με υποβολή αιτήματος στην αρμόδια ΥΔΟΜ

3) Σε περίπτωση καταγγελίας και εφόσον διαπιστωθεί ότι δεν υπήρχε η απαραίτητη από το νόμο συναίνεση η δήλωση θα ανακληθεί.

4) Με καταγγελία (παρ. 9 – άρθρο 108 – ν.4495/2017).

5) Η απάντηση στο ερώτημα δίνεται στην παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.»

2995. Αυθαίρετα που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους (πυλωτές, ταράτσες, περιβάλλον χώρος, κ.λπ.) χωρίς να έχει δοθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επί αυτών και τα οποία κατασκευάστηκαν από συνιδιοκτήτη της οικοδομής που δεν μπορεί να τα δηλώσει στο Ν.4495/17 λόγω μη εξασφάλισης της συναίνεσης του 50% των συνιδιοκτητών, ποια θα είναι η τύχη τους μετά το έτος 2026 (λήξη ισχύος του Ν.4495/17);

Στο ερώτημα αυτό δεν μπορούμε να δώσουμε εμείς απάντηση. Το Υπουργείο είναι αρμόδιο να απαντήσει.

2996. Σε ισόγεια αποθήκη 30τμ βγήκε άδεια το 1986 για αλλαγή χρήσης σε κατοικία, προσθήκη Α' και στέγης η οποία όμως δεν υλοποιήθηκε, δεν υπάρχει σφραγίδα έναρξης εργασιών. Στην πραγματικότητα σήμερα έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ισόγειου σε κατοικία, προσθήκη στέγης και κατασκευή εσωτερικού εξώστη. Θα λάβω υπόψη μου την οικ. άδεια που έχει εκδοθεί; Πως θα διαμορφωθούν τα φύλλα καταγραφής;

Το ότι δεν υπάρχει σφραγίδα έναρξης των εργασιών δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να θεωρούμε ότι η άδεια δεν έχει υλοποιηθεί.

Το κρίσιμο ερώτημα για το εάν θα ληφθεί ή όχι η άδεια είναι ο χρόνος που συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης, η κατασκευή της στέγης και του εσωτερικού εξώστη. Εάν έχουν υλοποιηθεί το διάστημα που η οικοδομική άδεια ήταν σε ισχύ θα ληφθεί υπόψη διαφορετικά όχι.

Στην περίπτωση που θα ληφθεί υπόψη θα τακτοποιηθούν οι όποιες κατασκευές έχουν πραγματοποιηθεί καθ' υπέρβαση αυτής. Την πραγματική εικόνα από τη σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με την εγκεκριμένη την έχετε εσείς.

Στην περίπτωση που δεν ληφθεί υπόψη τότε για να μπορέσει να γίνει υπαγωγή θα πρέπει είτε η ισόγεια αποθήκη να έχει κατασκευαστεί με άδεια είτε να υπάρχει προ του 55. Διαφορετικά εμπίπτουν στην Κατηγορία 5.

2997. Σε υπόγεια αποθήκη πολυκατοικίας, με οικοδομική άδεια του 1969, λειτουργούσε αποδεδειγμένα εργαστήριο χαμηλής όχλησης από το 1985 έως το 2010, σε περιοχή που επιτρέπεται η συγκεκριμένη χρήση. Από το 2010 έως σήμερα ο χώρος είναι κενός.

α) μπορώ να το δηλώσω με χρήση εργαστηρίου, εφόσον το 2011 δεν λειτουργούσε η επιχείρηση;

β) εάν ναι, με τον ΓΟΚ 55- άρθρο 28 ο υπόγειος χώρος προσμετράται ως όροφος;

Αρα θα υπολογίσω υπέρβαση δόμησης για την αλλαγή χρήσης;

Η μπορώ να κάνω χρήση της ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414; ΓΟΚ 55 Άρθρο 28

Τὸ ὑπόγειον ἐφ' ὅσον περιλαμβάνει μόνον διαμερίσματα βοηθητικῆς χρήσεως ἢ καὶ μαγειρεῖον δὲν προσμετᾶται ὡς ὄροφος πρὸς ἔλεγχον τῆς τηρήσεως τοῦ μεγίστου ἀριθμοῦ ὀρόφων, ἀλλῶς προσμετᾶται ὡς ὄροφος ἐλαττωμένου ἀντιστοίχως κατὰ ἓνα τοῦ ἀριθμοῦ τῶν ὑπολοίπων ὀρόφων.

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414

ΘΕΜΑ: Αποδοχή της με αριθμ. 24/1990 γνωμοδότησης της Νομικής Δ/νσης με την οποία παρέχονται οδηγίες για αλλαγή χρήσης.

Σας κοινοποιούμε για εφαρμογή τη με αριθμ. 24/1990 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/νσης του ΥΠΕΧΩΔΕ την οποία αποδεχόμαστε. Με την παραπάνω γνωμοδότηση, γίνεται δεκτό, ότι για αλλαγές χρήσης, που έγιναν προ της εφαρμογής του ΓΟΚ/1985, σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφ' ὅσον δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 1337/83 περί υποβολής δηλώσεων και καταβολής της προβλεπόμενης ειδικής εισφοράς. Τα παραπάνω ισχύουν, εφ' ὅσον πρόκειται μόνο για αλλαγή χρήσης χωρίς να ἔχουν γίνει συγχρόνως και οικοδομικές εργασίες, για τις οποίες χρειαζόταν οικοδομική άδεια.

Α) Ναι μπορείτε εφόσον δύναται να αποδειχθεί ότι η χρήση είχε εγκατασταθεί από το έτος 1985.

Β) Δείτε σχετικά την Ε/Α 1509