

3011. Σε οικόπεδο με διώροφο κτίριο υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που ορίζει τέσσερις οριζόντιες (διαμερίσματα). Κάποιοι από του ιδιοκτήτες έχουν κτίσει στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου αυθαίρετες κατασκευές. Συγκεκριμένα ο ιδιοκτήτης της μιας οριζόντιας έχει φτιάξει λεβητοστάσιο που εξυπηρετεί μόνο την δική του ιδιοκτησία, ενώ άλλος ιδιοκτήτης έχει φτιάξει αποθήκη, στέγαστρο, barbeque. Διευκρινίζεται ότι στη σύσταση δεν ορίζεται καμία αποκλειστική χρήση στον ακάλυπτο. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλαδή εντός κοινόχρηστου χώρου και είναι μεταγενέστερες από την κατασκευή του κτιρίου. Οι δυο αυτοί ιδιοκτήτες επιθυμούν να τακτοποιήσουν τις ιδιοκτησίες τους. Μπορούν παίρνοντας συναίνεση άνω του 50% να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις τους, τους χώρους αυτούς που ιδιοχρησιμοποιούν; Σε περίπτωση που γίνει αυτό θα συμπεριλάβουμε κατευθείαν στην ηλεκτρονική ταυτότητα της ιδιοκτησίας το χώρο αυτό σαν παρακολούθημα και θα είναι αυτόματα δικό τους; Ή θα πρέπει να γίνει ηλεκτρονική ταυτότητα για τα κοινόχρηστα. Γιατί σε αυτή την περίπτωση θα υπάρχει το παράδοξο ότι θα έχουμε δύο χώρους στα κοινόχρηστα που θα τακτοποιούνται σε διαφορετικές δηλώσεις. Επιπλέον να επισημάνω ότι δεν υπάρχει περίπτωση συνεννόησης για να τακτοποιηθεί όλο τα ακίνητο σε μια δήλωση.

Από τη στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μεταγενέστερες από την κατασκευή του κτιρίου, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει:

«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.»

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει μία δήλωση υπαγωγής για τα κοινόχρηστα, η οποία θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες που έχουν γίνει στους κοινόχρηστους χώρους.

Σε καμία περίπτωση η δήλωση υπαγωγής ή η δήλωση στην ηλεκτρονική ταυτότητα δεν συνεπάγεται και τίτλο κτήσης.

Εάν δύναται να γίνει τροποποίηση της σύστασης ώστε να τους αποδοθούν αυτοί οι χώροι θα πρέπει να το συζητήσετε με κάποιον συμβολαιογράφο.

3012. Στέγη πολυκατοικίας κατασκευάστηκε με αύξηση του ύψους (από 2,00 σε 2,70m) χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου της περιοχής. Κάτω από τη στέγη σε περιορισμένο χώρο βατό από το κλιμακοστάσιο, κατασκευάστηκαν μικρές αποθήκες και διάδρομος κυκλοφορίας με διαχωριστικά γυψοσανίδων. Ο λοιπός χώρος (χαμηλού ύψους) είναι μη προσβάσιμος. Θα βάλω Υ.Δ για το προσβάσιμο μέρος με Υ.Υ. για το τμήμα άνω των 2,00m και Αναλυτικό για την υπόλοιπη στέγη; Μπορώ να χρησιμοποιήσω μειωτικό συντελεστή;

Οι χώροι θα δηλωθούν με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή. Μειωτικό θα μπορούσαν να λάβουν μόνο εάν δεν αποτελούσαν ανεξάρτητο χώρο (παρ. 6 – άρθρο 100 – ν.4495/2017). Το πρόστιμο για την αύξηση του ύψους της στέγης, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3013. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο και στέγη, εντός σχεδίου, τα προβλεπόμενα από την άδεια πολεοδομικά μεγέθη δόμησης είναι 120 τ.μ. στο ισόγειο και άλλα τόσα στον Α' όροφο, προς δημιουργία 2 αυτοτελών και ανεξάρτητων διαμερισμάτων, ένα στο ισόγειο και ένα στον Α' όροφο. Οι υπερβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί είναι οι εξής:

1. Υπέρβαση δόμησης 60τ.μ. στο κοινόχρηστο υπόγειο, λόγω μετατροπής αποθηκευτικού χώρου σε αυτοτελές διαμέρισμα - κατοικία. Για την συγκεκριμένη αυθαιρεσία έχουμε περαιωμένη δήλωση του Ν. 3843/10.
2. Δημιουργία παταριού - σοφίτας στο διαμέρισμα του Α' ορόφου, που επικοινωνεί με το διαμέρισμα με εσωτερική σκάλα, επιφανείας 70τ.μ. Για τη δημιουργία του συγκεκριμένου χώρου, κατασκευάστηκε πλάκα οροφής του Α' ορόφου από οπλισμένο σκυρόδεμα, 70cm κάτω από την απεικονιζόμενη στην άδεια ξύλινη πλάκα οροφής του, ενώ παράλληλα ανυψώθηκε κατά 80cm η δίρριχτη στέγη, στις πλευρές των χαμηλών της σημείων, χωρίς να μεταβάλλεται το προβλεπόμενο ύψος στον κορφιά. Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία έχει λανθασμένα υπαχθεί στον Ν. 3843/10.

Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1. Μπορούν τα τετραγωνικά της αυθαιρεσίας του παταριού - σοφίτας να μην προσμετρηθούν στον υπολογισμό της κατηγορίας του άρθρου 96 του Ν. 4495/17 (σύμφωνα με την παράγραφο δ)δβ)), καθότι έχουμε σοφίτα που δε δημιουργεί αυτοτελή χώρο και εντός του περιγράμματος του κτιρίου (όχι, βέβαια, εντός του προβλεπόμενου όγκου);

2. Αν η απάντηση είναι θετική, μπορεί υποβληθεί μία ενιαία δήλωση του Ν. 4495/17, που θα περιλαμβάνει το σύνολο των υπερβάσεων δόμησης ως κατηγορία 4 (σε διαφορετικά φύλλα καταγραφής ανά όροφο), και την υπέρβαση ύψους της στέγης και την κατασκευή της πλάκας δαπέδου της σοφίτας με αναλυτικό προϋπολογισμό, καθότι δεν έχουμε υπέρβαση των επιτρεπόμενων μεγεθών ύψους της περιοχής;

1) Εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου δεν θα προσμετρηθούν τα τετραγωνικά μέτρα της αυθαιρεσίας, είτε αυτό χαρακτηρίζεται πατάρι είτε σοφίτα, για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Δεν παίζει ρόλο το ότι είναι εκτός προβλεπόμενου όγκου. Άλλωστε δεν θέτει κάποια τέτοια απαίτηση ο νόμος.

2) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, στις διευκρινίσεις για την Κατηγορία 4, 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.»

Άρα δύναται να υποβληθεί μια κοινή δήλωση και να ελεγχθεί το σύνολο των αυθαιρέτων, για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, με τα πολεοδομικά μεγέθη του όλου ακινήτου και όχι με βάση το ποσοστό εξ αδιαιρέτου της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της στέγης, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3014. Σύμφωνα με την άδεια οικοδομής που εκδόθηκε με τον ΓΟΚ του 1985, έπρεπε να υπάρχει ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία (εμβαδού 102,00 τ.μ.) πάνω σε μπάζωμα, με μικτό ύψος μπαζώματος 1,50 μ. από την στάθμη μέτρησης υψών.

Αντί για μπάζωμα 1,50 μ. (επειδή δεν τοποθετήθηκε το χώμα του μπαζώματος) δημιουργήθηκε κάτω από την κατοικία χώρος αποθήκης (εμβαδού 100,00 τ.μ. που δεν είχε υπολογιστεί στον συντελεστή δόμησης) με ελεύθερο ύψος 1,77 μ. και μικτό ύψος 1,95.

Πως αντιμετωπίζω την περίπτωση.

(1) με αναλυτικό για ξεμπάζωμα και αύξηση του ύψους κατά $1,95 - 1,5 = 0,45$ μ..

(2) με υπέρβαση δόμησης 100,00 τ.μ. στον μειωμένο συντελεστή 0,50

(3) με υπέρβαση δόμησης 100,00 τ.μ. χωρίς μειωμένο συντελεστή

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, ο χώρος της αποθήκης θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0.50, καθώς με βάση τη διαμόρφωση που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια θεωρείται υπόγειος. Το ξεμπάζωμα θα υπολογιστεί με αναλυτικό. Ομοίως και η υπέρβαση ύψους, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

3015. Σε ακίνητο εντός σχεδίου υφίσταται ισόγεια αποθήκη 6,10 τ.μ. (<15,00 τ.μ. και μέσου ύψους <2,50μ. - πληροί τις προϋποθέσεις της Κατηγορίας 3) εντός προκηπίου. Μπορώ να την τακτοποιήσω ως κατηγορία 3 ή πρέπει να την δηλώσω ως κατηγορία 5; Κατηγορία 4 δεν μπορώ να τη δηλώσω καθώς βρίσκεται εντός προκηπίου, εάν ερμηνεύω σωστά τον ισχύοντα Ν.4495/17.

Θα τακτοποιηθεί ως Κατηγορία 3.

3016. Σε γεωτεμάχιο εντός οικισμού (με πληθυσμό μέχρι 2000 κατοίκους βάσει του Π.Δ. 24-4-1985 Φ.Ε.Κ. 181 Δ'/ 1985) εντός του οποίου υπάρχει γεώτρηση με τον οικίσκο της και ασκεπή υπέργεια δεξαμενή είναι τρεις οι ιδιοκτήτες, ο Α με ποσοστό 1/6 πλήρους κυριότητας, ο Β με ποσοστό 1/6 πλήρους κυριότητας και ο Γ με ποσοστό 4/6 πλήρους κυριότητας. Ο Γ αρνείται να υπογράψει τη υπεύθυνη δήλωση ανάθεσης στον υπό εξουσιοδότηση μηχανικό και την υπεύθυνη δήλωση αυθαίρετων κατασκευών του αιτούντος θεωρημένη με το γνήσιο υπογραφής.

α) Επιτρέπεται να γίνει η υπαγωγή των αυθαιρέτων στις διατάξεις του Νόμου 4495/ 2017 χωρίς τη συναίνεση του Γ, ο οποίος έχει ποσοστό 4/6 πλήρους κυριότητας;

β) Εφόσον η απάντηση του α ερωτήματος είναι αρνητική, επιτρέπεται να γίνει η υπαγωγή των αυθαιρέτων στις διατάξεις του Νόμου 4495/ 2017 με ανέμβασμα στην ηλεκτρονική πλατφόρμα του ΤΕΕ την κοινοποίηση της εξώδικης κλήσης - δήλωσης των Α και Β προς τον Γ, με την οποία (εξώδικη κλήση - δήλωση) θα τον καλούν να υπογράψει τις προαναφερθείσες δύο υπεύθυνες δηλώσεις, ανεξαρτήτως απάντησης ή μη απάντησης του Γ προς τους Α και Β;

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων. Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.»

Δυστυχώς, δεν συμπεριλαμβάνει και τις περιπτώσεις εντός οικισμού. Η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται για την περίπτωση σας η συναίνεση και από τον Γ (δηλαδή συναίνεση 100%).

Β) Δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο από το νόμο.

3017. Θα ήθελα να ρωτήσω όταν έχω στο δώμα διώροφης οικοδομής αυθαίρετη δημιουργία βοηθητικού χώρου αποθήκη πως δηλώνεται στο σύστημα σαν μειωτικός συντελεστής;

Εάν έχω αυθαίρετη αύξηση του κλιμ/σιου του δώματος διώροφης οικοδομής πως δηλώνεται σαν μειωτικός συντελεστής ή σαν πολεοδομική παράβαση;

Όταν έχω σύσταση οριζοντίου σε τριώροφη οικοδομή, κάνω μια δήλωση για όλο το κτίσμα παραβάσεις που εντοπίζω

ισόγειο 1 λοιπή παράβαση

Α όροφος 1 λοιπή παράβαση

Β όροφος 1 λοιπή παράβαση

μπορώ να βάλω μια λοιπή παράβαση κ για τους 3 ορόφους αφού δεν ξεπερνάνε της 15000 ή πρέπει επειδή έχω σύσταση οριζοντίου να βάλω 3 παραβάσεις για κάθε όροφο;

- Η αυθαίρετη αποθήκη στο δώμα δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή.
- Η Εγκύκλιος 2/31.5.219, αναφέρει ότι:

«Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.»

Άρα, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον η απόληξη αποτελεί τη μοναδική κατασκευή στο δώμα. Εάν η απόληξη λειτουργεί για πρόσβαση σε άλλο χώρο είτε βοηθητικής είτε κύριας χρήσης, τότε το πρόστιμο υπολογίζεται με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή.

- Από τη στιγμή που γίνεται μια κοινή δήλωση, θα είναι ενιαίος και ο υπολογισμός των λοιπών παραβάσεων. Εάν για την περίπτωση σας ο ενιαίος προϋπολογισμός δεν ξεπερνά όριο των 15000 ευρώ, τότε θα δηλωθεί μία λοιπή παράβαση.

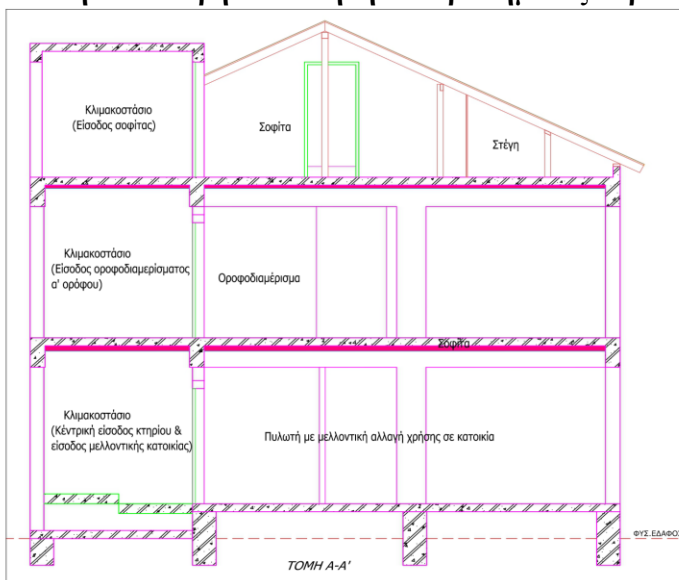
3018. Σε οικοδομή με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών οι οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα) B1 & B2 έχουν σύμφωνα με την σύσταση :

1. Την αποθήκη 1 του υπογείου ως παρακολουθήμα με ποσοστό συν/σίας 50% για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία
2. Την αποθήκη 2 του υπογείου ως παρακολουθήμα με ποσοστό συν/σίας 50% για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Στην αποθήκη αυτή έχουν καθορισθεί από τη σύσταση τμήματα Α & Β αποκλειστικής χρήσης με το τμήμα Α να ανήκει στη Β1 και το τμήμα Β στη Β2
3. Το χώρο στάθμευσης 1 του υπογείου, που συνιστά ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία, με ποσοστό συν/σίας 50% για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία Β1 & Β2

Έχει γίνει ξεχωριστή υπαγωγή των αυθαιρεσιών των οριζόντιων ιδιοκτησιών Β1 & Β2 και σε κάθε μία από αυτές και σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής αναφέρθηκε το ήμισυ των αυθαιρεσιών των παρακολουθημάτων τους και της οριζόντιας ιδιοκτησίας του χώρου στάθμευσης. Θεωρείτε ορθό τον τρόπο αντιμετώπισης;

Η καλύτερη λύση θα ήταν μια κοινή δήλωση για τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμέρισμα Β1, διαμέρισμα Β2 και χώρος στάθμευσης 1) που θα περιλαμβάνει και τις αυθαιρεσίες στις αποθήκες 1 και 2 που αποτελούν παρακολουθήματα.

3019. Στην ΕΡ/ΣΗ Νο2991 αναφέρετε ότι ο περιγραφόμενος χώρος δεν δύναται να χαρακτηριστεί ως χώρος σοφίτας. Για την καλύτερη κατανόηση του ερωτήματος παρατίθεται σχέδιο τομής:



Με την παρ.81 του άρθρου 100 του Ν.4759/20, ορίζεται ότι: “Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας”. Κατά συνέπεια:

α. Γιατί δεν μπορεί να θεωρηθεί ο περιγραφόμενος χώρος ως χώρος σοφίτας; Στη συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε κεντρικό κλιμακοστάσιο και ταυτόχρονα αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, καθώς το εν λόγω κτήριο είναι ενιαίο και δεν έχει γίνει κανένας διαχωρισμός αυτού σε οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ίδια αντιμετώπιση υπάρχει και στο υπόδειγμα του διαγράμματος κάλυψης της Εγκυκλίου του ΥΠΕΝ (ΑΔΑ: 6ΧΩΞ4653Π8-ΠΦ7).

β. Στην περίπτωση που μετατραπεί η πυλωτή σε κατοικία και στη συνέχεια γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, όπου θα προκύψουν δύο αυτοτελείς ανεξάρτητες ιδιοκτησίες (κατοικία ισογείου και κατοικία α' ορόφου), λογικά δεν μπορεί να εφαρμοστεί η ανωτέρω διάταξη (παρ. 81, αρ.100 Ν.4759/20) και δεν μπορεί να θεωρηθεί ο υπερκείμενος χώρος ως χώρος σοφίτας, καθώς στον χώρο αυτό της σοφίτας θα υπάρχει δυνατότητα πρόσβασης από δύο και όχι μία αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Σωστά;

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. 6ε 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);

Α) Στο υπόδειγμα διαγράμματος κάλυψης του ΥΠΕΝ, παρουσιάζεται μία αυτοτελής ανεξάρτητη ιδιοκτησία (μεζονέτα) στην οποία υπάρχει εσωτερική σκάλα επικοινωνίας μεταξύ των ορόφων της και ανεξάρτητη είσοδος στην στάθμη του ισόγειου.

Η παρ. 6ε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, αναφέρει:

«Η επιφάνεια έως 25 τ.μ. ανά επίπεδο (όροφο, πατάρι, σοφίτα) και ανά κλιμακοστάσιο σε κάθε αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, συμπεριλαμβανομένων των πλατύσκαλων, των διαδρόμων και των χώρων αναμονής ατόμων με αναπηρία και εμποδιζόμενων ατόμων.

Σε προσθήκες σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια της παρούσας περίπτωσης που έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης καθώς και σε περίπτωση νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών σε υφιστάμενα κτίρια τα οποία δύναται να ενταχθούν στις διατάξεις του παρόντος, το σύνολο των επιφανειών του υπάρχοντος κλιμακοστασίου σύμφωνα με τα προαναφερθέντα μεγέθη και με την προϋπόθεση ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν υλοποιηθεί πριν τις 28.07.2011.»

Σχετική και η αναφορά από το τεύχος τεχνικών οδηγιών του ΝΟΚ, για την παρ. 6ε του άρθρου 11:

«Η περίπτωση αφορά κυρίως συγκροτήματα αυτοτελών ανεξάρτητων ιδιοκτησιών (π.χ μεζονέτες εν σειρά οι οποίες δεν διαθέτουν κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και έχουν ανεξάρτητη είσοδο με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας των ορόφων τους) και αποκλειστικά την επιφάνεια της εσωτερικής τους κλίμακας συνολικού εμβαδού έως 12 τ.μ.»

Από την τομή που επισυνάπτετε αλλά και από το περιεχόμενο των ερωτημάτων σας, αντιλαμβανόμαστε ότι στην περίπτωση σας έχετε κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και όχι κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δηλαδή, ο χώρος του κλιμακοστασίου είναι τελείως ανεξάρτητος από το χώρο των διαμερισμάτων. Ο

χαρακτηρισμός ενός κλιμακοστασίου ως κοινόχρηστο δεν σχετίζεται με την ύπαρξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας.

Εάν κρίνεται, έχοντας και καλύτερη εικόνα της όλης κατάστασης, ότι το κλιμακοστάσιο αποτελεί εσωτερική σκάλα επικοινωνίας μεταξύ των ορόφων, όπως αυτό στο υπόδειγμα του διαγράμματος κάλυψης του ΥΠΕΝ, τότε μπορεί ο χώρος να θεωρηθεί ως σοφίτα, εφόσον πληρούνται και όλες οι άλλες προϋποθέσεις που θέτει ο ΝΟΚ.

Σε κάθε περίπτωση τα παραπάνω αποτελούν προσωπική άποψη των μελών της ομάδας εργασίας. Μπορείτε να λάβετε και τη γνώμη της αρμόδιας ΥΔΟΜ.

Β) Σωστά

Γ) Για τα i) και ii) η απάντηση δίνεται στο υπόδειγμα του διαγράμματος κάλυψης του ΥΠΕΝ. Για το iii) σε εσάς έχει εφαρμογή η περίπτωση ε) του άρθρου 11 του ΝΟΚ και όχι η δ). Εάν εφαρμοστεί η δ) τότε επαληθεύεται η προσέγγισή μας, όπως αυτή διατυπώθηκε στο Α), ότι πρόκειται για κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και όχι για κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας.

3020. Σε εκτός σχεδίου περιοχή χορηγήθηκε στο παρελθόν Δημοτική άδεια οικοδόμησης για ανέγερση αποθήκης 50 τ.μ. με βάση το ΦΕΚ 656/Β/90. Καθ' υπέρβαση τις ανωτέρω άδειας διαπιστώθηκαν αυθαίρετα τμήματα που πρόκειται να τακτοποιηθούν. Η χρήση τις ανωτέρω αποθήκης είναι για αποθήκευση σιτηρών και λοιπών αγροτικών προϊόντων. Τι επιλέγω ως είδος χρήσης, την περίπτωση (δ) Υπηρεσίες ή την περίπτωση (ε) Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα; Σύμφωνα με τις ΕΡ/ΣΕΙΣ τις με Νο218, 1687, 1785, 1864, 2478, 2666 η σωστή προτεινόμενη επιλογή είναι η (δ). Τις σύμφωνα με την ΕΡ/ΣΗ Νο12 του Γ' μέρους των ΕΡ/ΣΕΩΝ του κεφαλαίου Β του Ν.4014/11 του Υπουργείου Περιβάλλοντος Ενέργειας και κλιματικής Αλλαγής, ορίζεται το παρακάτω:

12) Πού δηλώνονται αγροτική αποθήκη και ποιμνιοστάσιο; Τι είναι η μεταποίηση πρωτογενούς τομέα;
Δηλώνονται στην περίπτωση 3α «...μεταποίηση α' γενούς τομέα». Στη μεταποίηση πρωτογενούς τομέα υπάρχουν βιοτεχνίες – βιομηχανίες συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων, δηλ. παραγωγικές μονάδες (γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές) του πρωτογενούς τομέα και μεταποιητικές εγκαταστάσεις τροφίμων.

Τελικά τι ισχύει; Υπάρχουν προϋποθέσεις και ποιες είναι αυτές ώστε μία αποθήκη να μπορεί να δηλωθεί ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα. Σύμφωνα με το σκεπτικό του Υπουργείου η αποθήκη αντιμετωπίζεται ως παραγωγική μονάδα και δηλώνεται ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα.

Οι απαντήσεις μας στις Ε/Α που αναφέρονται στο ερώτημά σας, βασίζονται στα παρακάτω:

- Το παράρτημα του ν.4014/2011 δεν έδινε πληροφορίες για την περίπτωση μεταποίησης πρωτογενούς τομέα. Αντίθετα το παράρτημα του ν.4178/2013 και του ν.4495/2017 αναφέρεται σε γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.
- Το άρθρο 120 του ν.4495/2017 και η παρ. 13 του άρθρου 23 του ν.4178/2013 αναφέρονται στις αυθαίρετες σταυλικές εγκαταστάσεις (π.χ. ποιμνιοστάσιο). Αντίστοιχη πρόβλεψη δεν υπήρχε στο ν.4014/2011.

3021. Σε υπόγειο πολυκατοικίας, σύμφωνα με τη σύσταση ορ. Ιδιοκτησίας, υπάρχουν δύο αποθήκες, ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δύο διαφορετικών ιδιοκτητών, με διαφορετικά ποσοστά ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Πλέον οι δύο αποθήκες έχουν συνενωθεί σε μία ενιαία αποθήκη και έχει γίνει και επέκταση από κατασκευής σε μπαζωμένο τμήμα σύμφωνα με την οικ. Άδεια. Έχουν υποβληθεί ήδη δύο δηλώσεις, μία για κάθε ιδιοκτήτη ξεχωριστά για τις ορ. Ιδιοκτησίες που έχουν στην πολυκατοικία. Το υπόγειο που έχει ενοποιηθεί πως δηλώνεται; Το ερώτημα αφορά τις ιδιοκτήτες και τα ποσοστά ιδιοκτησίας.

Λόγω της κατάστασης που περιγράφεται στο ερώτημά σας, η γνώμη τις είναι να γίνει μία κοινή δήλωση (ουσιαστικά για τις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες). Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με βάση το άθροισμα των ποσοστών που αντιστοιχούν στις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες (υπόγειες αποθήκες).

3022. Αδειοδοτημένη κεραμοσκεπή έχει υπερυψωθεί κατά 1,5μ ακολουθώντας το περίγραμμα της εξωτερικής τοιχοποιίας της υποκείμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας του Α' ορόφου. Από την διαρρύθμιση του επιπέδου προκύπτουν ένας ενιαίος χώρος σαλόνι-κουζίνα, ένα υπνοδωμάτιο και ένα λουτρό με εσωτερική κλίμακα που το συνδέει λειτουργικά με τον υποκείμενο Α' όροφο. Το επίπεδο έχει πρόσβαση σε εξώστη καθώς και εξωτερική μεταλλική κλίμακα που εξασφαλίζει ανεξάρτητη πρόσβαση από τον ακάλυπτο. Το εμβαδόν του επιπέδου είναι 80 τμ και το κτίσμα βρίσκεται εντός σχεδίου.

Ελέγχεται η αυτοτέλεια του χώρου για την κατηγορία (ΚΑΤ4 ή 5 - αρθ.96δ ή 96ε) η οποία δεν υφίσταται λόγω της εσωτερικής κλίμακας. Το αυθαίρετο επίπεδο δύναται να οριστεί ως “σοφίτα”.

Ταυτόχρονα επιβεβαιώνεται η παρ.6β αρθ.100 και για τον υπολογισμό του προστίμου λαμβάνει μειωτικό 0,30.

Ελέγχοντας περαιτέρω τον ορισμό της σοφίτας (παρ81,αρθ2,ΝΟΚ) που παραπέμπει η Εγκ2, αναφέρεται πως η σοφίτα:

1: είναι ο χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη,

2: αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη,

3: δύναται να έχει πρόσβαση σε εξώστη,

4: δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία,

5: επιτρέπεται η πρόσβαση από κεντρικό κλιμακοστάσιο και

6: είναι δυνατή επέκταση του δαπέδου της σοφίτας προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον το 50% στον ΣΔ.

Είναι δεδομένο πως οι προϋποθέσεις των ανωτέρω σημείων 1,3,4,5 ικανοποιούνται.

Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι:

Α. τι εννοείται με το σημείο 2; Ότι δεν επιτρέπεται κατακερματισμός των χωρών σε δωμάτια ή κάτι άλλο; Και αν αυτά έχουν κατακερματιστεί θα μπορούσε να υπολογισθεί σαν αυθαίρετη διαφορετική διαρρύθμιση με αναλυτικό;

Β. Από την στιγμή που επιτρέπεται το επίπεδο της σοφίτας να εκτείνεται αν προσμετρηθεί το 50% στον ΣΔ, ο υπολογισμός για την κατηγορία 4/5 ποια επιφάνεια θα λάβει υπόψη;

Β1. Το 50% ως σοφίτα και το υπόλοιπο ως ΥΔ; (και αντίστοιχα για τον υπολογισμό του προστίμου το 50% με μειωτικό 0,3 και το υπόλοιπο κανονικά)

Β2. Το 100% ως σοφίτα; (λαμβάνοντας υπόψη την εγκ2 που αναφέρει “...ανεξαρτήτως επιφάνειας...”)

Β3. Ή το 100% ως ΥΔ; (αν και ικανοποιούνται οι διατάξεις της σοφίτας και της επέκτασης βάσει ορισμού).

Α. Σύμφωνα με το έγγραφο ΥΠΕΝ/ ΔΑΟΚΑ/ 50360 / 1376/ 12-06-2020, επισημαίνεται ότι είναι δυνατή η δημιουργία κλειστών χώρων κύριας και βοηθητικής χρήσης στις σοφίτες, εφόσον οι χώροι αυτοί δεν υποκαθιστούν την λειτουργία των αντίστοιχων χώρων που είναι απαραίτητοι για την λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας στην οποία υπάγονται.

Β. Από τη στιγμή που ο χώρος μπορεί να χαρακτηριστεί ως σοφίτα, θα λάβει μειωτικό συντελεστή όλη η επιφάνεια.

Σχετική αναφορά υπάρχει στην Εγκ. 2/31.5.2019 για την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, όπου αναφέρει ότι: «Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.»

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου (βάσει ΝΟΚ).

Αρα, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί επιφάνειά της.
- Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια (κατοικία) θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με $E(\text{σοφίτας}) - 0.50 \times E(\text{υποκείμενου ορόφου})$

Το άρθρο 96 του ν.4495/2017 αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι: «για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσauξάνουν 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 ημιυπαιθρίων 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.»

Άρα, για την περίπτωση σας, εφόσον ο χώρος μπορεί να χαρακτηριστεί ως σοφίτα, όλη η επιφάνειά του δεν θα ληφθεί υπόψη για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι η παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ αναφέρεται σε κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας (Δείτε σχετικά την Ε/Α 3019) και όχι σε σκάλα όπως αυτή του ερωτήματός σας.

3023. Σε δήλωση του Ν. 4495/17 έχω κατοικία με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου.

Στην άδεια υπήρχε πισίνα εξ' ολοκλήρου εντός πρασιάς, η οποία επεκτάθηκε κατά περίπου 5,00 τμ, πάλι εντός πρασιάς. Επίσης κατασκευάστηκε υπέργειο μηχανοστάσιο της πισίνας αυτής (σε χώρο με χαμηλό ύψος, κάτω από μία εξωτερική σκάλα).

Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες στην κατοικία ανήκουν στην κατηγορία 4.

Η εγκύκλιος 2 λέει πως "Στο πρόστιμο που αφορά τις κολυμβητικές δεξαμενές συμπεριλαμβάνεται και η κατασκευή του απαραίτητου μηχανοστασίου". Άρα το μηχανοστάσιο δεν δηλώνεται ξεχωριστά κάπου αλλού. Το φύλλο καταγραφής στο οποίο δηλώνεται η επέκταση της πισίνας, σε ποια κατηγορία ανήκει; Στην 4, όπως όλο το υπόλοιπο σπίτι ή στην 5 επειδή βρίσκεται η πισίνα (και το μηχανοστάσιό της) εντός πρασιάς;

Η γνώμη μας είναι πως λόγω ύπαρξης οικοδομικής άδειας μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4.

3024. Έχω με οικοδομική άδεια υπόγεια δεξαμενή νερού επιφάνειας 165,00 μ2 .

Στην περιοχή που είναι χαρακτηρισμένη ως γεωργική γη επιτρέπεται αποθήκη έως 15,00 μ2 και βοηθητικές χρήσεις (δεξαμενές, αντλιοστάσια ...)

Ξεμπαζώθηκε από την 1 πλευρά και μετατράπηκε σε αποθήκη ενώ ταυτόχρονα έχει αυξηθεί σε επιφάνεια μικρότερη από το 40% της προβλεπόμενης από την οικοδομική άδεια της δεξαμενής.

Καταρχάς η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και η αυθαίρετη επέκταση δηλώνεται στον 4495;

Αν ναι, κατηγορία 4 για την αλλαγή χρήσης με αναλυτικό τιμολόγιο από βοηθητική σε βοηθητική και ξεμπαζώμα; η επέκταση ;

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, εφόσον στην περιοχή επιτρέπεται η χρήση αποθήκης, δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Η γνώμη μας είναι ότι η μετατροπή της υπόγειας δεξαμενής νερού σε αποθήκη δεν εμπίπτει στην περίπτωση αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική. Άρα, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με ΥΔ και χωρίς χρήση μειωτικού συντελεστή.

Εάν ο χώρος μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038), επειδή δεν προσauξάνει το ΣΔ, δεν θα υπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας. Άρα, μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 4. Σε διαφορετική περίπτωση ανήκει στην Κατηγορία 5. Προφανώς, το πρόστιμο για το ξεμπαζώμα θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3025. Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δγ της περ. δ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4) του άρθρου 96 του Ν. 4495/17, όπως αυτό έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 80 του Ν. 4759/2020, υπάγονται στην κατηγορία 4: «αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση».

Σε πολυκατοικία κατασκευής του έτους 1997 με οικοδομική άδεια στην οποία υπάρχει Σύσταση Οριζόντιων Ιδιοκτησιών ελέγχω οριζόντια ιδιοκτησία (Γραφείο) η οποία βρίσκεται στο Ισόγειο με επιφάνεια 42,37τ.μ. Στην ανωτέρω ιδιοκτησία υπάρχει κατασκευή αυθαίρετου τμήματος με επιφάνεια 3,00τ.μ. Επομένως η συνολική επιφάνεια της ιδιοκτησίας είναι $E=42,37+3,00=45,37\tau.\mu.$

Εξετάζοντας την Κατηγορία της αυθαιρεσίας με τα επιτρεπόμενα ποσοστά της Κατηγορίας 4 (Υπέρβαση δόμησης 40%, υπέρβαση κάλυψης 40%, υπέρβαση ύψους 20%) βρίσκω ότι υπάγεται στην Κατηγορία 5.

Παρακαλώ όπως μου διευκρινίσετε εάν οι αυθαίρετες κατασκευές των 50 τ.μ. που αναφέρονται στο συγκεκριμένο άρθρο αφορούν το σύνολο της πολυκατοικίας ή αφορούν μόνο την οριζόντια ιδιοκτησία;

Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια / κάθετη ιδιοκτησία χωριστά. Εάν, το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο όλο οικόπεδο είναι <50 τ.μ. μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης δγ.

Εάν η νόμιμη επιφάνεια είναι 42.37 τ.μ. είναι αδύνατο μια υπέρβαση δόμησης 3.00 τ.μ. να οδηγεί στην Κατηγορία 5 ($3.00 / 42.37 = 7.08\% < 40\%$).

3026. Κατά την έκδοση οικ. αδείας προσθήκης, στο θεωρημένο Διάγραμμα Κάλυψης εμφανίζονται ανεξάρτητα κτίσματα που αναφέρονται ως υφιστάμενα. Κατά τον έλεγχο των τίτλων ιδιοκτησίας αλλά και των διαθέσιμων αεροφωτογραφιών, προκύπτει ότι τα υφιστάμενα αυτά κτίσματα δεν εμπίπτουν σε κάποια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82 του Ν. 4495/2017 (κτίσματα προ του 1955, δηλωθέντα με τον Ν. 720/1977, κλπ). Παρακαλώ να με ενημερώσετε σχετικά, κατά την άποψη σας, για τα ακόλουθα ερωτήματα:

α) τα υφιστάμενα κτίρια, όπως αυτά εμφανίζονται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια, χρήζουν τακτοποίησης ή λόγω μη ανακληθείσας οικοδομικής άδειας θεωρούνται ως εξαιρεθέντα;

β) στην περίπτωση που θεωρούνται εξαιρεθέντα, κατά τη συμπλήρωση της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, δεδομένου ότι δεν υπάρχει αποδεικτικό παλαιότητας, θα πρέπει να τα εντάξουμε στην πράξη της οικοδομικής άδειας;

γ) στην περίπτωση που η εκδοθείσα άδεια δεν αφορούσε προσθήκη, αλλά επισκευή κτιρίου στην οποία δεν θεωρήθηκε διάγραμμα κάλυψης, αλλά μόνο ένα τοπογραφικό διάγραμμα, τα υφιστάμενα κτίρια θα τα αντιμετωπίσουμε κατά τον ίδιο τρόπο;

Να σημειωθεί ότι η οικοδομική άδεια προσθήκης που αναφέρεται δεν αφορούσε νομιμοποίηση υφισταμένων κτισμάτων.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2098.