

2696. Σύμφωνα με το άρθρο 98, παρ. 7 του Ν.4495/2017:

«Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α' και β' της παρ. 5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Έχω περίπτωση που το ένα διαμέρισμα της πολυκατοικίας έχει "μπει" στο διπλανό, από την ανέγερση της οικοδομής για περίπου 1τμ (διαστάσεις περίπου 1*1). Το διαμέρισμα αυτό βρίσκεται στον τελευταίο όροφο της οικοδομής και έχει ύψος 3,10μ ενώ στην άδεια ο όροφος φαίνεται να έχει ύψος 3,00μ. Επίσης λόγω υπερυψωμένου ισόγειου, η στάθμη της τελευταίας πλάκας υπερβαίνει το ύψος της αδείας κατά περίπου 1,00μ. Μπορώ να θεωρήσω ότι βρίσκεται εντός νομίμου όγκου; Τα πρώτα 2μ ύψους βρίσκονται σε νόμιμο όγκο και το υπόλοιπο ύψους 1,10μ δεν βρίσκεται σε νόμιμο όγκο; Τι νοείται νόμιμος όγκος; Θεωρώ ότι εφόσον:

α) ο συγκεκριμένος όροφος υπάρχει στην άδεια και δεν υπάρχει κάποια εξωφρενική διαφορά στο ύψος, (μάλιστα καλύπτεται με κατηγορία 3,

β) δεν υπάρχει υπέρβαση του μεγίστου ύψους της περιοχής,

γ) ο συγκεκριμένος χώρος δεν βρίσκεται εκτός περιγράμματος της οικοδομής σύμφωνα με την άδεια, μπορώ να προχωρήσω σε μονομερή τροποποίηση της σύστασης. Ποια η γνώμη σας επ' αυτού;

Θα είναι εξαιρετικά άδικο να μπορεί να γίνει μονομερής τροποποίηση σε όλους τους ορόφους (αν τυχόν υπάρχει παρόμοιο πρόβλημα) αλλά όχι στον τελευταίο επειδή απλά το ισόγειο ή όλοι οι όροφοι σωρευτικά "πετάνε" τον τελευταίο όροφο πέραν του ύψους της Ο.Α.

Η γνώμη μας είναι ότι οι παράγραφοι 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αφορούν περιπτώσεις κατάληψης κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων χώρων και όχι περίπτωση κατάληψης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Άρα, δεν δύναται να έχουν εφαρμογή για την περίπτωσή σας.

Για το πως θα επιλυθεί το συγκεκριμένο ζήτημα ο νόμος δεν κάνει κάποια αναφορά. Θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου σχετικά.

2697. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1986. Το εμβαδόν του οικοπέδου παραμένει ίδιο πλην όμως η οδός στην οποία έχει πρόσωπο δεν έχει πλάτος 4μ. όπως απαιτείται για να είναι οικοδομήσιμο. Προκύπτει επομένως ότι στο ΤΔ της ΟΑ είχε εμφανισθεί ψευδώς η οδός με πλάτος 4μ. Από την άλλη δεν υφίσταται κατάτμηση.

Θεωρείται το οικόπεδο για τη ρύθμιση του Ν4495/17 χωρίς Ο.Α.;

Δείτε τις Ε/Α 1746 (Α) και 1844.

2698. Σε ακίνητο πελάτη μου, κατασκευής 1975 (σύμφωνα με το Ε9) είχε εκδοθεί βεβαίωση ως νόμιμο με το ν.4178/2013 κι έγινε η γονική παροχή αυτού, από τον πατέρα στον γιό. Σήμερα, ο γιός θα ήθελε να το πουλήσει και μετά από αυτοψία που πραγματοποίησα διαπίστωσα ότι:

1) Υπάρχει αλλαγή στο περίγραμμα του διαμερίσματος, παίρνοντας μια μικρή επιφάνεια από το διαμέρισμα του όμορου διαμερίσματος στον όροφο του ιδίου κτιρίου, δηλαδή η μεσοτοιχία με το όμορο διαμέρισμα δεν είναι σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Η προσαύξηση της μέγιστης διάστασης του διαμερίσματος στο σημείο αυτό είναι μικρότερη από 2% (16εκ για ολικό μήκος στο σημείο 10,73μ), όπως και η συνολική προσαύξηση της επιφάνειάς του είναι επίσης μικρότερη του 2% της συνολικής του επιφάνειας. Από τη στιγμή όπου είμαι εντός αποδεκτών αποκλίσεων, οφείλω να ρυθμίσω την διαμερισμάτωση αυτή; Ερωτώ, καθώς αν τη ρυθμίσω, θα πρέπει να διορθωθούν και οι προηγούμενοι τίτλοι (Σύσταση Ορ. Ιδιοκτησίας και γονική παροχή).

2) Στο ίδιο διαμέρισμα με το προηγούμενο ερώτημα, σας αναφέρω ότι τα ανοίγματα βρίσκονται σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη, τα μεγέθη τους είναι διαφορετικά και ο οπίσθιος εξώστης έχει προσαύξηση της

επιφάνειάς του πλέον του 20%. Για την ρύθμιση των ανοιγμάτων, πρέπει να ζητήσω έγκριση συνιδιοκτητών και σε ποιο ποσοστό 50%+1,100% ή καθόλου; Απαιτείται ρύθμιση του εξώστη καθώς αποτελεί κατασκευή προ του 1980; Θα μπορούσα να δώσω βεβαίωση για μεταβίβαση χωρίς ρύθμιση των ανοιγμάτων και του εξώστη;

3) Σε έτερο κτίριο κατασκευής προ του 1974, όπου ιδιοκτήτης διαθέτει 2 διαμερίσματα (που αποτελούν ανεξάρτητες οριζ. ιδιοκτησίες), τα οποία πρόκειται να τα ρυθμίσω καθώς και στα 2 υπάρχουν μικρές πολεοδομικές παραβάσεις, μπορώ να κάνω μια δήλωση και για τα 2, βάζοντας παλαιότητα προ 1/1/1983 ή καθώς από τη στιγμή που αποτελούν ακίνητα προ του 1975 θα πρέπει να κάνω 2 ανεξάρτητες Δηλώσεις (Κατηγορία 1); Σας επισυνάπτω και σχετικό σκαρίφημα για το 1ο ερώτημα.

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

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

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

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

Η βεβαίωση μηχανικού, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«βεβαιώνω ότι:

Σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια (Οικοδομική άδεια, νομιμοποιήσεις κτλ), στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- αποκλίσεις των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους του ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,
- αποκλίσεις θέσης του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), εφόσον με αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,
- αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.»

Εφόσον είστε εντός των ανωτέρω αποδεκτών αποκλίσεων δεν χρειάζεται να θεωρήσετε ότι έχετε διαμερισμάτωση.

2) Για να μπορέσει, την δεδομένη χρονική στιγμή, να γίνει οποιαδήποτε μεταβίβαση, θα πρέπει να συμπληρωθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα του ακινήτου. Αυτό προϋποθέτει την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η γνώμη μας είναι να γίνει τακτοποίηση των όποιων υπερβάσεων και έπειτα η συμπλήρωση της.

Ο εξώστης πρέπει να τακτοποιηθεί από την στιγμή που είναι αυθαίρετος και δεν απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2018 – Άρθρο 99. Η τακτοποίηση των ανοιγμάτων απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Σε περίπτωση που δεν γίνει τακτοποίηση, θεωρούμε ότι δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, αλλά αυτή που αναγράφει ότι:

«βεβαιώνω ότι:

Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάρχουν σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη:

- αποκλίσεις των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους του ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως,
- αποκλίσεις θέσης του μεταβιβαζόμενου κτιρίου – κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας / κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), εφόσον με αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,
- αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.»

Η παράγραφος 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :

....

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο:

«Στην παρ.2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.

....

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ.2 εξαιρουμένων των αναφερομένων στο εδάφιο ζ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν.4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση της δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με τους προγενέστερους νόμους.»

Η παράγραφος 3 του άρθρου 81 του ν. 4495/2017 αναφέρει ότι:

«Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν τίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

3) Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να υποβάλλεται μία δήλωση, επιλέγοντας παλαιότητα προ 1/1/1983, εφόσον η οικονομική επιβάρυνση είναι μικρότερη από το να υποβάλλεται δύο δηλώσεις ως Κατηγορία 1.

2699. Κτίριο κατοικίας ανεγέρθηκε με άδεια λυόμενου ισογείου 50 μ² του 1972. Στην πράξη, αρχικά κατασκευάστηκε υπερυψωμένο ισόγειο επί pilotis συμβατικής κατασκευής με διαφορετικό περίγραμμα από το εγκεκριμένο και στη συνέχεια η pilotis μετατράπηκε σε ένα δεύτερο διαμέρισμα. Αργότερα το κτίριο εντάχθηκε στον Ν.1337 (Νόμος Τρίτη) όπου ολοκληρώθηκε η α' και β' φάση. Τέλος, το 1996 έγιναν ορισμένες ακόμα αυθαίρετες προσθήκες.

Σύμφωνα με τη δήλωση του Ν.1337, από την άνω στάθμη του κτιρίου, επιφάνειας 83,65 μ², αφαιρούνται «λογιστικά» τα 50 μ² της άδειας του λυόμενου και χαρακτηρίζονται αυθαίρετα τα υπόλοιπα 33,65 μ². Η κάτω στάθμη επιφάνειας 100,75 μ² (πρώην pilotis) χαρακτηρίστηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη.

Το ερώτημα που τίθεται είναι αν σήμερα απαιτείται να συμπεριλάβω τα 50 μ² της άνω στάθμης στη δήλωση του Ν.4495 προκειμένου να εκδώσω βεβαίωση.

Αρχικά, η Β φάση του ν.1337/83 δεν οδηγεί στην θεώρηση ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Επομένως, οι αυθαιρεσίες που έγιναν το 1996 εμπίπτουν στην Κατηγορία 5. Εάν η δήλωση υποβληθεί τώρα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή, εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

Σε περίπτωση που είτε έχετε υποβάλει δήλωση πριν την προθεσμία για την Κατηγορία 5 είτε έχει εφαρμογή κάποια περίπτωση του άρθρου 128 του ν.4759/2020, η γνώμη μας είναι να δηλωθεί όλη η επιφάνεια του κτιρίου που έχει δηλωθεί στο ν.1337/83, ώστε να λάβει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση ως Κατηγορία 1 ή 2.

2700. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται ότι σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο, οπότε σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα δηλωθεί ΟΧΙ στην ύπαρξη Οικοδομικής Άδειας, το σύστημα επιτρέπει την υπαγωγή εφόσον οι αυθαιρεσίες υφίστανται προ 1-1-1983 ή δεν υπερβαίνουν τα ποσοστά που ορίζονται στην κατ.4 του άρθρου 96 ;

Προφανώς και επιτρέπει την υπαγωγή διότι οι αυθαιρεσίες δεν υπάγονται στην Κατηγορία 5 αλλά στην Κατηγορία 1 ή 2.

2701. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Οικοδομικής Άδειας πολυκατοικίας ο φάκελος αποτύπωσης μπορεί να αφορά μόνο συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία πλέον του Τοπογραφικού και Διαγράμματος Κάλυψης ή υποχρεωτικά όλης της οικοδομής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1734, 1807, 1857, 2062 και 2528.

2702. Σε εκτός σχεδίου έχω με νόμιμη άδεια 112τ.μ. κατοικίας με όριο τα 200τ.μ. Έχω υπερβάσεις 87τ.μ. που μπορούν να νομιμοποιηθούν. Αυτά υπάγονται στην Κατ. 5 ως >80τ.μ.(40%*200) ή μιας και μπορεί να βγει η άδεια δεν τα υπολογίζω;

Επίσης έχω μια αποθήκη ανεξάρτητη 10τ.μ., αυτή μπορεί να τακτοποιηθεί και να εμφανιστεί στην άδεια ή πρέπει να γκρεμιστεί;

Δεν υπάρχει κάποια διευκρίνιση από το Υπουργείο για το θέμα των χώρων που δηλώνονται προς νομιμοποίηση. Κατά την γνώμη μας θα πρέπει τα μέτρα προς νομιμοποίηση να υπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Προς το παρόν είναι αδύνατη η υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5. Το σύστημα θα σας εμφανίσει το μήνυμα «Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαίρετου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020». Εκτός εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

Άρα, εφόσον δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, αυτή θα γίνει χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017 (λόγω Κατηγορίας 5), με καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που προβλέπονται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017. Η ανεξάρτητη αποθήκη θα δηλωθεί προς τακτοποίηση (περίπτωση 1-α-ι άρθρο 106 του ν.4495/2017).

2703. Στο άρθρο 87 που αφορά στα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την παλαιότητα της κατασκευής αναφέρει σαν τεκμήριο παλαιότητας πως "λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της οικ. άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν σύνδεσης του με υπερκείμενους ορόφους".

Δεν έχω καταλάβει τι ακριβώς εννοεί; Τις σφραγίδες που έχει το στέλεχος της άδειας στην κατηγορία "Αποπεράτωση οικοδομικών εργασιών"; Τη θεώρηση για το εργοταξιακό ρεύμα; Και όταν είναι πολυκατοικία το θεωρούμε σαν τεκμήριο;

Γιατί, σε πολυκατοικία του 2001 με σύσταση οροφοκτησίας, έχω έναν χώρο στάθμευσης ο οποίος ενώθηκε με το ισόγειο κατάστημα το 2002 αλλά λόγω έλλειψης περαιτέρω δικαιολογητικών έβαλα παλαιότητα από 2004 έως 2011.

Το στέλεχος της άδειας όμως έχει τη θεώρηση για αποπεράτωση οικοδομικών εργασιών και φέροντος οργανισμού.

Εννοεί την θεώρηση της οικοδομικής άδειας για την σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας (τελική θεώρηση και όχι για το εργοταξιακό ρεύμα). Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 87 του ν.4495/2017:

«Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.»

Το παραπάνω έχει εφαρμογή και για την περίπτωση πολυκατοικίας.

2704. Σε αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία δώματος εκ τετραωρόφου οικοδομής με πυλωτή και μελλοντική δόμηση, έχω σύννομη δόμηση βάσει οικοδομικής αδείας E=13,00τμ και αυθαίρετη δόμηση E=25,00τμ. Από τον έλεγχο υπέρβασης δόμησης, βάσει ποσοστών συνιδιοκτησίας από τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, προκύπτει ποσοστό υπέρβασης 99,70% και έτσι η υπέρβαση εντάσσεται στην κατηγορία 5 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017. Είναι δυνατή η εφαρμογή της παραγράφου δγ) της κατηγορίας 4 του άρθρου 96 του Ν.4495/2017 σε αυτήν την περίπτωση; Η παράγραφος δγ) της κατηγορίας 4 εφαρμόζεται για το σύνολο της οικοδομής-αδείας; Ή και για μεμονωμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες;

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 ιδιοκτησία χωριστά.

2705. Κτίριο με οικοδομική άδεια έχει κατασκευαστεί μικρότερο από το προβλεπόμενο στην άδεια, πως αντιμετωπίζεται με τον Ν.4495/17.

Δυστυχώς, όλοι οι νόμοι αυθαιρέτων δεν έχουν προβλέψει αντίστοιχες περιπτώσεις. Τακτοποιούν αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Θα έπρεπε για το παραπάνω θέμα να υπάρχει σχετική οδηγία από το Υπουργείο. Είναι ένα ερώτημα που είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Η γνώμη μας πάντως για αυτές τι περιπτώσεις, είναι ότι την καλύτερη επιλογή αποτελεί αυτή της λύσης μέσω έκδοσης άδειας νομιμοποίησης (εφόσον δύναται να εκδοθεί).

Υπάρχει από την άλλη και η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της Εγκυκλίου 3 για τον ν.4178/2013 και η οποία αναφέρει:
«23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτηρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/2013;

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτηρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρέσια.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.»

Δηλαδή, από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω Ε/Α (για την οποία διατηρούμε επιφυλάξεις ως προς την ορθότητά της) και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε.

2706. Σύμφωνα με το Ν.4495/17 πως γίνεται ο υπολογισμός κάλυψης, δόμησης και ύψους, για να βρούμε τις υπερβάσεις για τον υπολογισμό του προστίμου.

Πχ. Επιτρεπόμενη κάλυψη 400τμ

Επιτρεπόμενη δόμηση 400τ.μ.

Ύψος 7,50

Νόμιμα υφίστανται τα 300τ.μ + αυθαίρετα τα 90τ.μ.

Άρα για τον υπολογισμό υπερβάσεων κάλυψη = $400 \cdot 20\% = 80\tau.μ.$ οπότε 400 που επιτρεπόταν από τους όρους δόμησης + 80 από το 20% συνολικά 490 άρα τα νόμιμα και τα αυθαίρετα μου δεν πρέπει να ξεπερνούν τα 490τ.μ. και στην προκειμένη περίπτωση είμαι <20%;

Η Νόμιμα υφίστανται τα 300τ.μ + αυθαίρετα τα 90τ.μ.

Άρα για τον υπολογισμό υπερβάσεων κάλυψη = $400 \cdot 20\% = 80\tau.μ.$ οπότε τα αυθαίρετα μου δεν πρέπει να ξεπερνούν τα 80τ.μ. άρα στην προκειμένη περίπτωση έχω ποσοστό υπέρβασης >20%;

Ας το δούμε με ένα παράδειγμα. Επιτρεπόμενοι όροι δόμησης σε ακίνητο 200 τ.μ. κάλυψη, 400 τ.μ. δόμηση και ύψος 7.5 μέτρα. Βάσει αδείας προβλεπόταν να ανεγερθεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 70 τ.μ., δόμηση 140 τ.μ. και ύψος 7 μέτρα. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 160 τ.μ., δόμηση 280 τ.μ. και ύψος 7.70 μέτρα.

Το ποσοστό υπέρβαση κάλυψης ΥΚ είναι $(160-70) / 200 = 0.45 = 45\%$

Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης ΥΔ είναι $(280-140) / 400 = 0.35 = 35\%$

Το ποσοστό υπέρβαση ύψους ΥΥ είναι $(7.70 - 7.00) / 7.50 = 0.093 = 9.3\%$

2707. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας 4 στο άρθρο 96 του 4495/17 αναφέρει δυο περιπτώσεις την (δα) και την (δβ).

-Ποια η διαφορά μεταξύ τους και πότε χρησιμοποιούμε την μια περίπτωση και πότε την άλλη;

-Πως γίνεται ο υπολογισμός για τον έλεγχο της κατηγορίας 4;

πχ επιτρεπτοί όροι δόμησης κάλυψη $100\tau.μ. \cdot 40\% = 40$ δηλαδή τα αυθαίρετα δεν θα πρέπει να είναι πάνω από 40τ.μ. ή αυθαίρετα και νόμιμα με άδεια δεν θα είναι πάνω από 40τ.μ.;

δόμηση $200\tau.μ \cdot 40\% = 80$

ύψος $7,50μ. \cdot 20\% = 1,5$

στα παραπάνω τ.μ κάλυψη 40τ.μ.,δομήση 80τ.μ και ύψος 1,50 θα υπολογίσω μόνο τις αυθαιρεσίες που έχω για να δω εάν ξεπερνάνε τα αντίστοιχα τ.μ ή και τα νόμιμα με άδεια;

-Πρέπει να ισχύουν ταυτόχρονα κάλυψη- δόμηση –ύψος να είναι εντός του ποσοστού για να είναι κατηγορία 4 ή έστω και ένα να παραβιάζει το επιτρεπόμενο ποσοστό αυτομάτως δεν ανήκει στην κατηγορία 4;

-Στην κατηγορία 4 ότι αυθαιρεσία δηλώνεται στην κατηγορία 3 πχ αποθήκη θα την συνυπολογίσω για τον έλεγχο τον ποσοστών της κατηγορίας 4;

Για την περίπτωση δα) η μέγιστη υπέρβαση έως 20 % μπορεί να αναφέρεται ταυτόχρονα σε όλα τα μεγέθη (κάλυψη, δόμηση και ύψος) σε σχέση με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Παράδειγμα:

Οικόπεδο με επιφάνεια 3.000,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6

Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) $3.000 \times 0,6 = 1800$ τ.μ.

Εάν υπάρχει υπέρβαση έως 20% = 360,00 τ.μ.. υπάγεται στην Κατηγορία 4 ανεξάρτητα εάν είναι πάνω από 250,00 τ.μ.

Η περίπτωση ββ) αφορά υπερβάσεις όπου δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και δεν υπερβαίνουν τα 250 τ.μ. για χρήση κατοικίας ανά ιδιοκτησία και μέχρι τα 1000 τ.μ. κτιρίου συνολικά, τα 1000 τ.μ. για τις λοιπές χρήσεις.

Παράδειγμα:

Οικόπεδο με επιφάνεια 1.200,00 τ.μ. και σ.δ.=0,6

Έχει επιτρεπόμενη δόμηση (κατοικία) $1.200 \times 0,6 = 720,00$ τ.μ.

Με υπέρβαση 40% = 288,00τ.μ. υπάγεται στην Κατηγορία 5, αφού η υπέρβαση ξεπερνά τα 250 μ2.

Στην περίπτωση δβ) εκτός από τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης της άδειας, ελέγχεται παράλληλα και η επιφάνεια του αυθαίρετου με βάση τη χρήση του, καθώς και η συνολική επιφάνεια αυθαιρέτων κατασκευών σε όλο το κτίριο η οποία σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 1000 τ.μ. Ειδικά για τις κατοικίες, η υπέρβαση ανά ιδιοκτησία δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 250 τ.μ. Σε περίπτωση που υπάρχουν περισσότερα του ενός κτίρια στο οικόπεδο, τα ανωτέρω μεγέθη ελέγχονται στο σύνολο της πραγματοποιούμενης δόμησης του ακινήτου.

Π.χ. επιτρεπόμενοι όροι δόμησης στο ακίνητο 200 τ.μ. κάλυψη, 400 τ.μ. δόμηση και ύψος 7.5 μέτρα. Βάσει άδειας προβλεπόταν να ανεγερθεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 70 τ.μ., δόμηση 140 τ.μ. και ύψος 7 μέτρα. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί διώροφη κατοικία με κάλυψη 160 τ.μ., δόμηση 280 τ.μ. και ύψος 7.70 μέτρα.

Το ποσοστό υπέρβαση κάλυψης είναι $(160-70) / 200 = 0.45 = 45\%$

Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης είναι $(280-140) / 400 = 0.35 = 35\%$

Το ποσοστό υπέρβαση ύψους είναι $(7.70 - 7.00) / 7.50 = 0.093 = 9.3 \%$

Έστω και ένα ποσοστό να υπερβαίνει το επιτρεπόμενο δεν ισχύουν οι προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4.

Η γνώμη μας είναι ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της Κατηγορίας 4 θα πρέπει να συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

2708. Ισόγειο κατάστημα 100τμ. με πατάρι 50τ.μ. σύμφωνα με την άδεια. Στην κατασκευή έχει κάνει αυθαίρετο πατάρι τα υπόλοιπα 50τ.μ συνολικά δηλαδή πατάρι έχει 100τ.μ όσο και το ισόγειο κατάστημα. Το πατάρι είναι λειτουργικά εξαρτημένο με το ισόγειο κατάστημα. Το πατάρι έχει ύψος 1,77μ.

-Μπορεί να δηλωθεί το πατάρι με μειωτικό συντελεστή (διότι έχει ύψος 1,77μ και καλύπτει συνολικά μαζί με το υφιστάμενο και το αυθαίρετο πατάρι όλη την επιφάνεια του ισογείου καταστήματος);

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:

α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.

Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση 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.**»

Η παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), αναφέρει ότι:

«Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης»

Εφόσον το πατάρι δεν είναι ανεξάρτητος χώρος, δύναται να λάβει τον μειωτικό συντελεστή 0,30.

2709. Πως γίνεται ο υπολογισμός υπέρβασης ύψους

Πχ. Στην περιοχή επιτρεπόταν από όρους δόμησης κάλυψη 200τ.μ., δόμηση 400τ.μ και ύψος 10,00μ

Νόμιμα υφίστανται για κάλυψη 150 και αυθαίρετα 30τ.μ.

Νόμιμα υφίστανται για δόμηση 380τμ και Αυθαίρετα 30

Νόμιμα υφίστανται για το ύψος 7,50μ και με τα αυθαίρετα το ύψος γίνεται 9,50μ

Άρα η υπέρβαση ύψους που έχω με την άδεια θα υπολογιστεί ως λοιπή παράβαση ή με συντελεστή υπέρβασης ύψους επειδή έχω υπέρβαση δόμησης (επιτρεπόταν 400τμ νόμιμα έκανε τα 380τμ και αυθαίρετα τα 30) άρα έχω υπέρβαση δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 10;

Επειδή η περίπτωσή σας αφορά υπέρβαση ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017).

2710. Αυθαίρετο κτίσμα που προϋφίστανται προ του 1975 σε παραδοσιακό οικισμό στο Πήλιο Μαγνησίας και δηλώνεται στο σύστημα ότι είναι σε παραδοσιακό οικισμό χωρίς διαδικασία επιτροπής, ζητάει το σύστημα τεχνική έκθεση από μηχανικό στην οποία να τεκμηριώνετε ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Γενάτε το ερώτημα εάν για παράδειγμα το ακίνητο προς ρύθμιση δεν έχει κουφώματα ξύλινα που σήμερα σαν παραδοσιακός οικισμός επιβάλλεται στον συγκεκριμένο οικισμό κουφώματα ξύλινα, επειδή το αυθαίρετο ακίνητο είναι προ της δημοσίευση της πράξης χαρακτηρισμού ως παραδοσιακός οικισμός, δεν μπορώ να κάνω τεχνική έκθεση που απαιτεί το σύστημα εάν δεν αλλάξει πρώτα τα κουφώματα σε ξύλινα;

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά τους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωση της, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ στην παραπάνω διάταξη και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο έχει την επιλογή «*Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.*» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει τις τρεις περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται παραπάνω

Η γνώμη μας είναι να αναρτήσετε ένα έγγραφο, στην θέση της τεχνικής έκθεσης, όπου θα περιγράφεται τον λόγο μη απαίτησής της.

Ελέγξτε μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2711. Στο άρθρο 116 παρ. 5 στο 4495/17 αναφέρει ότι σε παραδοσιακό οικισμό μετά την κήρυξη του δεν επιτρέπεται εξολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%.

Γενάτε το ερώτημα εξολοκλήρου αυθαίρετων εννοεί όταν δεν υπάρχει στο οικοπέδο καμία οικοδομική άδεια ή όταν υπάρχει οικοδομική άδεια αλλά το αυθαίρετο είναι λειτουργικά ανεξάρτητο από το νόμιμο;

Δείτε την Ε/Α 2560.

2712. Στο παράρτημα Α του 4495/17 στις διευκρινήσεις για το πότε επιλέγουμε με άδεια ή χωρίς άδεια και συγκεκριμένα στο 1 γ δίνει τρεις περιπτώσεις που ενώ υπάρχει οικοδομική άδεια επιλέγουμε χωρίς οικοδομική άδεια, πρέπει να συντρέχουν ταυτόχρονα και οι τρεις περιπτώσεις για την επιλογή χωρίς άδεια ή έστω μία των τριών να ισχύει;

Έστω και μία εκ των τριών να ισχύει θα επιλεγεί το «ΟΧΙ» στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2713. Βγήκε άδεια ως διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Έχει γίνει αυθαίρετα, διώροφη οικοδομή με υπόγειο αλλά πλέον το υπόγειο στις τρεις του πλευρές από τις τέσσερις που ενώ η άδεια το έδειχνε πάνω από το έδαφος κατά 1μ, τώρα βγήκε όλο έξω στην επιφάνεια και στις τρεις πλευρές του, με αποτέλεσμα στο συνολικό ύψος της περιοχής να έχω υπέρβαση λόγου του υπογείου. Επίσης άλλαξε και χρήση από βοηθητική έγινε κατοικία. Η υπέρβαση αυτή του ύψους πως θα δηλωθεί ως ξεμπάζωμα ή ως τα τ.μ. του υπογείου με υπέρβαση ύψους;

Εάν το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στην προβλεπόμενη βάσει οικοδομικής άδειας στάθμη τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω ξεμπάζωματος. Αυτό θα το διαπιστώσετε επίσης και από το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό. Σε αυτή την περίπτωση δύναται να ληφθεί και ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 του άρθρου 100 (δείτε την Ε/Α 2038).

Διαφορετικά, εάν το υπόγειο έχει κατασκευαστεί σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη υπάρχει υπέρβαση ύψους. Εάν το ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά, με ΥΥ και με δήλωση το ΦΚ της επιφάνειας που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

2714. Ακίνητο που βρίσκεται στο Πήλιο Μαγνησίας με αυθαιρεσίες που υφίσταται προ του 1975 πριν την κήρυξη ως παραδοσιακός οικισμός, χρειάζεται να περάσει από το υπουργείο πολιτισμού δηλαδή από αρχαιολογία είτε είναι εντός οικισμού είτε είναι εκτός;

Δείτε την Ε/Α 2483.

2715. Όταν έχουμε εσωτερικές διαρρυθμίσεις αλλά να αλλάζουν τα ηλεκτρομηχανολογικά θα το δηλώσουμε ως λοιπή παράβαση;

- όταν έχω πχ δυο καταστήματα και το ένα μπαίνει μέσα στο άλλο σε σχέση με την άδεια αλλά ταυτόχρονα έχουν και εσωτερικές διαρρυθμίσεις με αλλαγή των ηλεκτρομηχανολογικών, θα δηλώσω 1 διαμερισμάτωση και με καλύπτει και για τις εσωτερικές διαρρυθμίσεις με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών ή πρέπει να βάλω και έξτρα 1 λοιπή παράβαση;

- η διαμερισμάτωση μπορεί να δηλωθεί μόνο ανά όροφο, δηλαδή εάν έχω δυο ορόφους θα βάλω δυο διαμερισματώσεις;
- όταν έχουμε εσωτερικές διαρρυθμίσεις με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών αλλά και εσωτερικές διαρρυθμίσεις χωρίς αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών και τα δύο δηλώνονται ως 1 λοιπή παράβαση;

Η παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος. Ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Στην περίπτωση αυτήν, ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο.»

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

«Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98.»

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

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

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

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

2716. Σε επικοινωνία μου με συμβολαιογράφο μου ανέφερε ότι έχει εκδοθεί οδηγία από το ΤΕΕ να γίνεται οπωσδήποτε έλεγχος από τον μηχανικό της κάτοψης που προσαρτάται στην σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ενός διαμερίσματος, ανεξάρτητα αν υπάρχει διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, κατάληψη κοινόχρηστου χώρου κ.λπ.

Με βάση αυτή την οδηγία μου ζητά να κάνω έλεγχο όχι μόνο με τα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. αλλά και τα σχέδια της σύστασης.

Δεν γνωρίζουμε να έχει εκδοθεί κάποια επίσημη οδηγία από το ΤΕΕ.

Πάντως, η γνώμη μας είναι ότι καλό θα ήταν σε περιπτώσεις τακτοποίησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας να ελέγχουμε και τα σχέδια της σύστασης ώστε να διαπιστώσουμε εάν τυχόν υπάρχουν επεκτάσεις σε κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους ή εντός άλλης ιδιοκτησίας.

2717. Ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας δώματος πολυκατοικίας ρύθμισε την αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία με το Ν.3843/10. Σήμερα σε αυτοψία που έγινε για χορήγηση βεβαίωσης Ν.4495/17 διαπιστώθηκε ότι το δώμα έχει ανεγερθεί σε τελειώς διαφορετική θέση με κανένα κοινό σημείο με την εγκεκριμένη κάτοψη. Το συμβόλαιο αρχικής σύστασης όπως και τα προσαρτώμενα σχέδια έχουν απολεσθεί από το αρχείο της Συμβολαιογράφου, αλλά από την περιγραφή σε μεταγενέστερο τίτλο πώλησης διαπιστώνεται ότι το δώμα έχει ανεγερθεί σε θέση που συμφωνεί με την αρχική σύσταση. Στη νέα ρύθμιση που θα γίνει με το Ν.4495/17 μπορεί να συμψηφισθεί το καταβληθέν πρόστιμο του Ν.3843/10;

Αυτή είναι η ενδεδειγμένη λύση σε περιπτώσεις λανθασμένων δηλώσεων του ν.3843/10. Θα πρέπει να γίνεται ξανά υπαγωγή του χώρου στις διατάξεις του ν.4495/2017 και συμψηφισμός του προστίμου.

2718. Θα ήθελα μια ερώτηση σχετικά με τον υπολογισμό των αυθαιρέτων στην κατηγορία 4.

Έστω ότι έχουμε ένα ισόγειο 100τμ με άδεια προ 1975, έγινε μια προσθήκη καθ' ύψος 100τμ επίσης προ 1975, αργότερα έγινε μια προσθήκη κατ' επέκταση άλλα 50τμ μετά το 1983. Ο υπολογισμός των τελευταίων χρονικά αυθαιρέτων για την κατηγορία 4 ή 5 είναι:

αυθαίρετα μετά το 1983=> 50/επιτρεπόμενα = κατηγορία 4

ή σύνολο αυθαιρέτων (100+50)/επιτρεπόμενα = κατηγορία 5

η άποψη συναδέλφων τείνει στο 2ο δηλαδή ουσιαστικά το ακίνητο δεν ρυθμίζεται ακόμη και στην περίπτωση που έχει υπόλοιπο δόμηση (π. χ. επιτρεπόμενη 250τμ)

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

Προφανώς, εάν πρέπει για τις μετά το 1983 αυθαίρετες κατασκευές να επιλεγεί η Κατηγορία 5, αυτό δεν επηρεάζει την επιλογή Κατηγορίας για τις υπόλοιπες. Δηλαδή όσες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 σύμφωνα με το ν.4495/2017 δεν επηρεάζονται.

2719. Έχει γίνει δήλωση, για τακτοποίηση αυθαίρετου, με το Ν.4178/13, με εξόφληση όλου του προστίμου και Περαιωμένη την διαδικασία Υπαγωγής (Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής). Το ακίνητο ευρίσκεται εντός οικισμού και υπάρχει οικοδ. άδεια. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλωμένες στην Κατηγορία 5. Οι επιφάνειες αυτών, στο σύνολο τους, δεν ξεπερνούν τα 50μ2.

Ο μηχανικός που είχε ολοκληρώσει την δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/13 έχει πάρει σύνταξη.

Θα κάνω την διαδικασία που προβλέπεται με αίτημα για την αλλαγή του μηχανικού και ως νέος μηχανικός θα υποβάλλω αίτημα για μεταφορά της δήλωσης αυτούσιας (ως προς τα μεγέθη) στο ν 4495/17, με αλλαγή μόνο της Κατηγορίας 5 σε Κατηγορία 4.

Το ερώτημα είναι εάν θα επαναυπολογισθεί το πρόστιμο (σαν να υποβάλλεται η δήλωση με την ημερομηνία μεταφοράς) και προκύψουν μεγάλες διαφορές από το αρχικό.

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 1 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 απόφασης, όπου αναφέρει ότι:

«1. Δηλώσεις υπαγωγής στον ν.4178/2013, για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν.4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης.

Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

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.»

2720. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια με οικόπεδο εντός οικισμού. Σε πρόσφατο τοπογραφικό προέκυψε ότι κατά την έκδοση της άδειας, το οικόπεδο ήταν εκτός σχεδίου, ενώ μετά από ένα χρόνο, άλλαξε το όριο του οικισμού και ένα τμήμα του είναι εντός οικισμού, όπου βρίσκεται και το κτίριο. Ήθελα να ρωτήσω το κτίριο που ως προς τη θέση και ως προς τις διαστάσεις είναι περίπου το ίδιο, με διάφορες που εμπίπτουν σε κατηγορία 3, θεωρώ ότι είναι νόμιμο; Τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές τα θεωρώ χωρίς άδεια;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της νομιμότητας που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της. Συνεπώς μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «α) *Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

Γεννάται βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Επομένως υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαίρεσιες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.

2721. Σε επαφή με διαλογητήριο – συσκευαστήριο οπωροκηπευτικών βρίσκεται ανεξάρτητο στατικά κτίριο ψυκτικών θαλάμων αποκλειστικά για αποθήκευση των προϊόντων. Στην Ο.Α. αναφέρεται ως «Επέκταση Μονάδας Επεξεργασίας, Κατάψυξης, Συσκευασίας Λαχανικών» Θεωρείται το κτίριο ψυγείων βιομηχανική αποθήκη για να τύχει της περίπτωσης ιγνι του άρθρου 96;

Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, στην κατηγορία Αποθήκευση περιλαμβάνονται όσα κτίρια ή τμήματα κτιρίων ή δομικά έργα χρησιμοποιούνται για αποθήκευση αγαθών, φύλαξη αντικειμένων ή στέγαση ζώων.

Εάν στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, το κτίριο φαίνεται να έχει χρήση χώρου ψυγείων για την αποθήκευση των προϊόντων, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιγνι της Κατηγορίας 3.

2722. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου έγινε κάθετη και πλέον υπάρχουν 2 ιδιοκτήτες : η κάθετη 1 και η κάθετη 2. Ο ένας από τους ιδιοκτήτες κατασκεύασε αυθαίρετα κτήριο το οποίο παραβιάζει και την κάθετη του 2ου ιδιοκτήτη. Υπάρχει τρόπος να δηλωθούν τα αυθαίρετα του ενός χωρίς τη συναίνεση του άλλου εφόσον παραβιάζεται το όριο της κάθετης;

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση και του άλλου ιδιοκτήτη.

2723. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε το καθαρό εμβαδό από τον πίνακα ποσοστών όταν τα χιλιοστά μας δίνουν μικρότερη επιφάνεια από τα νόμιμα ή αυτό ισχύει μόνο για τον υπολογισμό του προστίμου;

Δείτε τις Ε/Α 1921, 2135 και 2229.

2724. Σε περίπτωση που οι περιμετρικές διαστάσεις εντός κτηρίου βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2%, οπότε δεν θεωρούνται αυθαιρεσία, αλλά το εμβαδόν που προκύπτει υπερβαίνει την απόκλιση του 2% που δέχεται η βεβαίωση άρθρου 83 και στο εξής θα πρέπει να αναγράφεται το πραγματικό εμβαδόν σε συμβόλαιο, Ε9, ΤΑΠ, ΔΕΗ κλπ. δεν πρέπει κανονικά να δηλωθεί το επιπλέον εμβαδόν με ΥΔ και ΥΚ;

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

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

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

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

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

Η γνώμη μας είναι ότι για τις παραπάνω περιπτώσεις δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε αλλαγή στο εμβαδόν που δηλώνεται σε συμβόλαιο, Ε9, ΤΑΠ ...

2725. Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διαμερίσματος ο ιδιοκτήτης μπορεί να επιλέξει την υπαγωγή της ως λοιπή παράβαση ώστε να μην απαιτηθεί η ενημέρωση του φακέλου της Ο.Α. κατά την έκδοση πληρότητας Η.Τ.Κ.;

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι όχι.

2726. Ποιες περιοχές θεωρούνται προστατευόμενες και σε ποιο άρθρο του Ν.4495/17 ορίζεται το ποσοστό προσταύξης του προστίμου;

Η παρ. 3 α του άρθρου 102 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι το ενιαίο ειδικό πρόστιμο αυξάνεται κατά δέκα τοις εκατό (10%), αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση ευρίσκεται σε περιοχές προστασίας για τις οποίες έχουν εκδοθεί και ισχύουν προεδρικά διατάγματα καθορισμού όρων δόμησης.

Στο παράρτημα Α αναφέρει πρώτα για περιβαλλοντικά ευαίσθητη περιοχή και έπειτα στις διευκρινίσεις για πολεοδομικά ευαίσθητη περιοχή.

Προφανώς και θα έπρεπε να διευκρινίζεται στο κείμενο του νόμου είτε μέσω εγκυκλίου το ποιες θεωρούνται περιλαμβάνει η παραπάνω παράγραφος και όχι να υπάρχει αυτή η ασάφεια (π.χ. περιοχές Natura, ιστορικό κέντρο, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, εθνικά πάρκα, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και γενικά περιοχές που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις.)

2727. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Ο.Α. πολυκατοικίας με πολλά διαμερίσματα και εφόσον δεν υπάρχει συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών για τη διαδικασία της παρ. (στ)(γγ) του άρθρου 99 μπορεί ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης να ενεργήσει μόνο για τη δική του οριζόντια ιδιοκτησία υποβάλλοντας Τοπογραφικό, Διάγραμμα Κάλυψης, Τομή και Κάτοψη μόνο του ορόφου του;

Δείτε την Ε/Α 2062.

2728. Στη φωτογραφία που σας επισυνάπτω, όπως μπορείτε να δείτε η προβολή στο έδαφος της προεξοχής του βατού δώματος βρίσκεται εν μέρει εντός του όμορου οικοπέδου (περίπου 50εκ.).

Από τη δική μου την πλευρά καταλαβαίνω πως δεν μπορώ να εντάξω στο Ν.4495/2017 προς ρύθμιση το κτίσμα από τη στιγμή που τμήμα της οροφής του βρίσκεται σε ξένο οικόπεδο.

Αναμένω με ενδιαφέρον και τη δική σας άποψη επί του θέματος. Πως θα μπορούσε να δοθεί λύση σε αυτό το πρόβλημα;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1582, 1761, 2046, 2655 και 2671.

2729. Κτίριο με Ο.Α. σε εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο έχει υπερβάσεις που παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, είναι σε στατική εξάρτηση με την υπόλοιπη κατασκευή και επομένως αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Τακτοποιείται με υπαγωγή για διατήρηση κατά τις διατάξεις του άρθρου 97.

1. Το ερώτημά μου είναι: Αυθαίρετη πισίνα στον ακάλυπτο που δεν έχει στατική εξάρτηση από το κτίριο μπορεί να υπαχθεί ταυτόχρονα στο άρθρο 106 για έκδοση άδειας νομιμοποίησης;

2. Εναλλακτικά, επιτρέπεται να ΜΗ συμπεριληφθεί η πισίνα στη Δήλωση τακτοποίησης του κτιρίου με το άρθρο 97, αλλά να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 106 με μια νέα Δήλωση για έκδοση άδειας νομιμοποίησης , παράλληλα με την αρχική της τακτοποίησης;

Το τελευταίο συνοψίζεται στο εάν είναι υποχρεωτικό, σε μια Δήλωση, να δηλώνονται ΟΛΕΣ ανεξαιρέτως οι υπερβάσεις κι όχι επιλεκτικά ορισμένες. Θα είναι χρήσιμη η απάντησή σας, συχνά απασχολεί και ιδιοκτήτες. Είναι προφανές ότι ΔΕΝ θα μπορεί να εκδοθεί η Δήλωση Μηχανικού, με τη σχετική δέσμευση στην τεχνική έκθεση. Αυτό θα μπορεί να γίνει με την 2η Δήλωση που θα κάνει αναφορά στην 1η για πλήρη κάλυψη όλων των παραβάσεων.

Επιδιώκω κάποια λύση γιατί η ύπαρξη πισίνας στον υπολογισμό επιβαρύνει υπερβολικά το συνολικό πρόστιμο τακτοποίησης

1. Η περίπτωση 1-αα-ι του άρθρου 106 αναφέρει ότι:

«Εφόσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων ιδίου ακινήτου ή ιδιοκτησίας δύναται να υποβάλλεται:

- i. ταυτόχρονα δήλωση υπαγωγής προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος αυτού και διατήρησης του υπολοίπου τμήματος, σύμφωνα με το άρθρο 97. Στην περίπτωση αυτή, καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφάνειας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται»**

Άρα, σε μία δήλωση και όχι σε δύο, θα δηλώσετε την πισίνα προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης και το υπόλοιπο τμήμα για διατήρηση – ρύθμιση, σύμφωνα με το άρθρο 97. Βεβαίωση θα μπορεί να εκδοθεί όταν βγει η άδεια νομιμοποίησης διαφορετικά έχει εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 106.