

2856. Σε αγροτεμάχιο εντός αναδασμού της Ορεστιάδας, υπάρχει η υπ' αριθμόν ---- γεώτρηση με υπερκείμενο οικίσκο επιφανείας 3,60*3,40=12,24τ.μ. και ύψους 3,00μ. Ο ΤΟΕΒ Ορεστιάδας χορήγησε στον ιδιοκτήτη του αγροτεμαχίου την παρακάτω βεβαίωση: «Αρμοδιότητα του ΤΟΕΒ Ορεστιάδας αποτελεί η λειτουργία και συντήρηση της γεώτρησης. Η χρήση της παραχωρήθηκε στον ΤΟΕΒ η δε κυριότητά της ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο. Η παρούσα βεβαίωση δίνεται για κάθε νόμιμη χρήση και σύμφωνα με την ----- βεβαίωση της Διεύθυνσης Τεχνικών Έργων της Περιφερειακής Ενότητας Έβρου και του Προεδρικού Διατάγματος 685/1978 περί συστάσεως ΓΟΕΒ Ορεστιάδας.»

Το ερώτημα μου είναι: Εάν μπορώ να θεωρήσω τον οικίσκο ως νομίμως υφιστάμενο αφού η κυριότητά του ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε αντίθετη περίπτωση εάν μπορεί να ενταχθεί στο άρθρο 96 του Ν.4495/17 στο εδάφιο η) «Οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το Π.Δ. της 24ης.5.1985 (Δ' 270)» της Κατηγορίας 3;

Σύμφωνα με το αρ. πρωτ. 2141/13-09-2022 έγγραφο :

«Οι κάθε είδους γεωτρήσεις που υλοποιούνται με χρηματοδότηση από το Κράτος, εξυπηρετούν συγκεκριμένο σκοπό (π.χ. αρδευτικές, ερευνητικές, κ.λπ.)

Ειδικότερα, για γεωτρήσεις που κατασκευάστηκαν παλαιότερα από νομικά πρόσωπα του δημοσίου, των οποίων η αρμοδιότητα Διοίκησης, Λειτουργίας και Συντήρησης (Δ.Α.Σ.) έχει μεταβιβαστεί σε Οργανισμούς Εγγείων Βελτιώσεων (Ο.Ε.Β.), ακολουθείται η διαδικασία της απαλλοτρίωσης ή εφαρμόζεται το καθεστώς της δουλείας, σύμφωνα με την κείμενη Νομοθεσία (άρθρο 33, του Κεφαλαίου Ζ, του Ν.Α. 3881/1958 – Φ.Ε.Κ. 181 Α) και δεν υπάρχει καμία αμφισβήτηση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος.

Εν κατακλείδι, τα εγγειοβελτιωτικά έργα, θεωρούνται απαραίτητα για τη διασφάλιση άρδευσης της αγροτικής παραγωγής και επιπροσθέτως λογίζονται ως έργα δημόσιας ωφέλειας, σύμφωνα με την ανωτέρω κείμενη Νομοθεσία.

Για προβλήματα που προκύπτουν κατά περίπτωση, όπως προφανώς αναφέρει η ερώτηση σχετικά με το θέμα, αρμόδιες είναι οι Υπηρεσίες της οικείας Περιφέρειας και η εκλεγμένη διοίκηση του ΤΟΕΒ ή αντίστοιχα του ΓΟΕΒ.»

Αρχικά, ελέγξτε εάν έχει ακολουθηθεί η διαδικασία της απαλλοτρίωσης ή εάν έχει εφαρμοστεί κάποιο ειδικό καθεστώς δουλείας. Στην πρώτη περίπτωση, η γνώμη μας είναι ότι επειδή η κυριότητα ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο, δεν μπορείτε να υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής (άρθρο 99 του ν.4495/2017) και δεν υπάρχει και νόημα καθότι πρόκειται για ξεχωριστή ιδιοκτησία. Στην δεύτερη, θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2618).

2857. Θα ήθελα να ρωτήσω υπάρχει δήλωση του 2019 η οποία είναι σε αρχική υπαγωγή και έχει πληρωθεί το τέλος υπαγωγής (500€). Όλες οι αυθαιρέσιες δηλωμένες κατηγορία 4. Θέλει ο ιδιοκτήτης να προχωρήσει πλέον στην τακτοποίηση αλλά η κατηγορία έχει αλλάξει και είναι 5.

Μπορεί να προχωρήσει;

Ναι. Ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου, η οποία από τη στιγμή που είναι πριν τις 30/09/2020 (άρθρο 102 παρ. 1 του ν.4495/2017), δίνει τη δυνατότητα επιλογής της Κατηγορίας 5.

2858. Σε διώροφη οικογενειακή οικοδομή με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, τα μελλοντικά χιλιοστά ανήκουν κατά 50% εξ' αδιαιρέτου σε δύο άτομα. Κάνοντας χρήση αυτού του δικαιώματος, μετά την έκδοση οικοδομικής αδείας, ανέγειραν προσθήκη στον τρίτο όροφο αποτελούμενη από δύο διαμερίσματα (από ένα έκαστος).

Σήμερα επιθυμούν την τροποποίηση της αρχικής σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, ώστε να αποτυπωθεί η υφιστάμενη κατάσταση και να προχωρήσουν σε διανομή των δύο εξ αδιαιρέτου διαμερισμάτων του τρίτου ορόφου.

Πως θα αποτυπωθεί ο τρίτος όροφος κατά την σύνταξη της ΗΤΚ, με ποια ΚΑΕΚ και πως θα γίνει ενημέρωση του συστήματος μετά την απόδοση ΚΑΕΚ σε κάθε διαμέρισμα.

Το συγκεκριμένο ερώτημα καλό είναι να το υποβάλλεται στο e-building@central.tee.gr ώστε να σας καθοδηγήσουν.

Η δική μας γνώμη είναι ότι η περίπτωσή σας είναι αντίστοιχη της Ε/Α 28 του [εγγράφου](#).

2859. Σε τακτοποιήσεις διαμερισμάτων με παλιές Ο.Α. (1960-1980) στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. υπάρχει Σχέδιο Καλυπτόμενης Επιφάνειας όπου παρουσιάζεται μόνο ο υπολογισμός της καλυπτόμενης επιφάνειας του κτιρίου χωρίς ν' αναγράφεται κανένα μέγεθος δόμησης. Είναι αποδεκτό στην υποβολή των εγγράφων για την τακτοποίηση και την δήλωση Η.Τ.Κ. της ιδιοκτησίας στην πλατφόρμα του ΤΕΕ, ως Διάγραμμα Κάλυψης να υποβάλλουμε το σχέδιο της Σχέδιο Καλυπτόμενης Επιφάνειας της Ο.Α. ή θα πρέπει ο μηχανικός να συντάσσει κάποιο άλλο σχέδιο ως Διάγραμμα Κάλυψης;

Δεν χρειάζεται να γίνει νέο Διάγραμμα Κάλυψης. Θα αναρτηθεί το Σχέδιο Καλυπτόμενης Επιφάνειας της Ο.Α.

2860. Διώροφος οικοδομή εντός σχεδίου με αυθαιρεσίες, κατασκευάστηκε το έτος 1970 στην προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια αυτής θέσης. Αργότερα το έτος 1990 επεβλήθη από το ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης, πρασιά 4μ. στο οικόπεδο, με αποτέλεσμα τμήμα της εν λόγω οικοδομής με τους εξώστες της, να βρίσκεται σήμερα εντός πρασιάς. Το έτος 1998 στο δώμα αυτής για λόγους θερμομόνωσης κατασκευάστηκε χαμηλή κεκλιμένη στέγη από φύλλα λαμαρίνας μέσου ύψους 40εκ. (μέγιστο ύψος 60εκ. & ελάχιστο 20εκ.). Το ερώτημά μου είναι: Μπορώ κατά την ένταξη στο Ν.4495/17 ολόκληρης της οικοδομής να συμπεριλάβω σε αυτήν όλη τη στέγη ή μόνο το τμήμα της στέγης που βρίσκεται εκτός πρασιάς;

Επειδή, η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4 - άρθρο 9 - παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Αρα, το πρόστιμο για τη στέγη υπολογίζεται με αναλυτικό και επιλέγεται η Κατηγορία 4.

Επισημαίνουμε, ότι από τη στιγμή που η οικοδομή κατασκευάστηκε σύμφωνα με την οικοδομική άδεια θεωρείται νομίμως υφιστάμενη και δεν μας απασχολεί το γεγονός ότι λόγω μεταγενέστερων αλλαγών στο ρυμοτομικό, τμήμα της είναι σήμερα εντός πρασιάς.

2861. Δύο καταστήματα στο ισόγειο πολυκατοικίας ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη (οικοδομική εταιρεία που κατασκεύασε την οικοδομή). Δεν έχουν άλλες παραβάσεις πλην της αλλαγής θέσης – μεγέθους ανοιγμάτων. Μπορούν να δηλωθούν με μία κοινή δήλωση (κατηγορία 3);

Η γνώμη μας είναι πως δύναται να γίνει μία κοινή δήλωση και να επιλεγεί η Κατηγορία 3 (υπάρχει σχετική αναφορά στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 – άρθρο 99 – για την κοινή δήλωση). Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στο νόμο που να το απαγορεύει, όπως ισχύει για την Κατηγορία 1, όπου υποβάλλεται δήλωση υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2862. Σε ισόγειο χώρο, πυλωτή - γκαράζ, κατά την οικοδομική άδεια του 1993 πενταόροφης οικοδομής ο οποίος στα συνημμένα σχέδια φαίνεται να είναι περίκλειστος με δρομική οπτοπλινθοδομή και γκαραζόπορτα στη πρόσοψη και ο οποίος ΔΕΝ είχε μετρήσει στον Σ.Δ. (το λεκτικό δεν ταιριάζει με τα σχέδια) έγινε αυθαίρετη διαμερισμάτωση, δηλαδή χωρίστηκε με εσωτερική τοιχοποιία σε δύο κλειστούς χώρους στάθμευσης οι οποίοι σήμερα αποτελούν ανεξάρτητες αυτοτελείς και διηρημένες ιδιοκτησίες (στα συμβόλαια τους αναφέρει ως πυλωτή - γκαράζ 1 και 2). Ο ένας εκ των δύο χώρων αποτελεί ιδιοκτησία του πελάτη μου, σε αυτόν τον χώρο τμήμα του έχει μετατραπεί σε λεβητοστάσιο το οποίο καλύπτει τις ανάγκες της υπερκείμενης ιδιοκτησίας του Α ορ. η οποία είναι και του ιδίου με το άλλο τμήμα να διατηρεί τη χρήση στάθμευσης (χωρίζονται με εσωτερική δρομική τοιχοποιία). Η απορία μου είναι αν θα πρέπει να ρυθμίσω και το τμήμα που διατηρεί τη χρήση στάθμευσης, πέραν του λεβητοστασίου και της διαμερισμάτωσης, ως μετατροπή από πυλωτή - γκαράζ σε κλειστό χώρο στάθμευσης που πιθανόν να μετράει στη δόμηση (απ' ότι είδα με τον γοκ του 85 και πριν γίνουν κάποιες νεότερες τροποποιήσεις κλειστοί χώροι στάθμευσης δεν μετρούσαν στον σ.δ.) καθόσον στο διάγραμμα κάλυψης ο ενιαίος αρχικά ισόγειος χώρος πυλωτής - γκαράζ έχει το λεκτικό της πυλωτής (στα σχέδια όμως

φαίνεται κλειστός χώρος στάθμευσης (ιδού η απορία)). Αν πρέπει να ρυθμιστεί θα ρυθμιστεί με μειωτικό 0,5 όπως και το λεβητοστάσιο ή δεδομένου του ότι αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη δεν θεωρείται βοηθητικής χρήσης;

Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που έτσι αποτυπώνεται στην εγκεκριμένη κάτοψη ο χώρος, δηλαδή ως κλειστός χώρος στάθμευσης, δεν χρειάζεται για το τμήμα που διατηρεί την ίδια χρήση με την οικοδομική άδεια να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια - ρύθμιση.

Το τμήμα του λεβητοστασίου θα δηλωθεί ως ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0,50.

2863. Σε κτίριο προ 55 εκδόθηκε άδεια το 98. Οι εργασίες έγιναν σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Ωστόσο μέρος των αμοιβών επίβλεψης δεν έχει κατατεθεί. Τελικά ο μηχανικός μπορεί να δώσει βεβαίωση περί μη υπαρξης αυθαιρεσιών ή μήπως επειδή η κατάθεση των αμοιβών επίβλεψης είναι απαραίτητη προϋπόθεση εγκυρότητας της άδειας, εν τέλει υπάρχουν αυθαιρεσίες;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν πρέπει να μπούμε στην διαδικασία να ελέγξουμε σε μια άδεια εάν έχουν πληρωθεί οι αμοιβές επίβλεψης ή εάν τα φορολογικά είναι σωστά για να δώσουμε βεβαίωση (δεν προβλέπεται τέτοιος έλεγχος από το ν.4495/2017). Εάν δεν έχει κατατεθεί η αμοιβή επίβλεψης, αυτό είναι θέμα του επιβλέποντα μηχανικού να την διεκδικήσει. Δεν υπάρχει κάποια αναφορά ότι δεν μπορεί να γίνει η ΗΤΚ όπως ισχύει για την τελική θεώρηση – σύνδεση με δίκτυα κοινής ωφελείας.

2864. Σε κάθετη ιδιοκτησία εκτός οικισμού έχουν ανεγερθεί με την ίδια Ο.Α. τρεις οικοδομές. Η κάθε οικοδομή αποτελεί μια οριζόντια ιδιοκτησία και ανήκει σε διαφορετικό ιδιοκτήτη (τρεις ιδιοκτήτες συνολικά). Και στις τρεις οικοδομές έχουν πραγματοποιηθεί αυθαίρετες προθήκες κατ' επέκταση. Οι προσθήκες βρίσκονται στον κοινόχρηστο χώρο της κάθετης επομένως ανήκουν εξ αδιαιρέτου στους τρεις συνιδιοκτήτες. Οι δύο ιδιοκτήτες έχουν τακτοποιήσει τις προσθήκες με το Ν.4495/2017 χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών. Το ερώτημα αφορά τον τρίτο ιδιοκτήτη ο οποίος έχει τακτοποιήσει ΜΟΝΟ τις αυθαιρεσίες εντός της οριζόντιας ιδιοκτησίας του και επιθυμεί την τακτοποίηση της προσθήκης που βρίσκεται στον κοινόχρηστο χώρο.

Α. Εμπίπτει στην παρ.5 άρθρου 98 Ν.4495/17 όπως ισχύει σήμερα ή απαιτείται συναίνεση από τους συνιδιοκτήτες;

Β. Θα τακτοποιηθεί στην ίδια δήλωση που έχει τακτοποιηθεί η οριζόντια ιδιοκτησία ή θα τακτοποιηθεί με ξεχωριστή δήλωση;

Γ. Στην δήλωση πρέπει να αναφέρονται και οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες;

Δ. Για το ποσοστό υπέρβασης ως επιτρεπόμενη θα ληφθεί η δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας και ως πραγματοποιούμενη το άθροισμα δόμησης της οριζόντιας και της προσθήκης;

Α. Μπορεί να γίνει υπαγωγή χωρίς συναίνεση από τους άλλους συνιδιοκτήτες, εφόσον δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Δηλαδή η αυθαίρετη επέκταση να υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής.

Β. Στην ίδια δήλωση.

Γ. Εφόσον, η υπαγωγή γίνεται βάσει της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, δεν θα δηλωθούν οι λοιποί συνιδιοκτήτες.

Δ. Ως επιτρεπόμενη θα ληφθεί η δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας του πελάτη σας και ως πραγματοποιούμενη το άθροισμα των αυθαίρετων τμημάτων που δηλώνονται με ΥΔ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2636).

2865. Έχω ΟΑ του 2008 στην οποία περιγράφονται το Κατάστημα 1 (ισόγειο 28,50τμ με υπόγεια αποθήκη 20,3τμ) και το Κατάστημα 2 (ισόγειο 27,50τμ). Τα δύο Καταστήματα αυτά ανήκουν σήμερα 100% σε έναν ιδιοκτήτη.

Κατά την αυτοψία μου διαπιστώθηκαν οι εξής αυθαιρεσίες:

1) διαμερισμάτωση στο υπόγειο του Καταστήματος 1 εκ κατασκευής το έτος 2008,

2) συνένωση στο ισόγειο των δύο επιμέρους καταστημάτων το έτος 2021.

Έτσι σήμερα υπάρχει ένα ενιαίο κατάστημα 56τμ με υπόγειο.

Ο γενικός μου προβληματισμός είναι:

Ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί σε αυτήν την περίπτωση, όπου έχουμε ταυτόχρονα αυθαιρεσία πριν το 2011 και αυθαιρεσία μετά το 2011;

Έχει λογική η παρακάτω διαδικασία;

Βήμα 1: Υπαγωγή στο ν.4495 για την αυθαιρεσία του υπογείου.

Βήμα 2: Καθώς η περ. κζ) λειτουργική συνένωση χώρων του αρ. 29 αποτελεί βάσει της παρ. 3 του αρ. 81 του Ν4495/2017 πολεοδομική παράβαση, τότε βάσει της παρ. 4 του αρ. 94 όπου αναφέρει: «Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»

Επομένως, κατόπιν αιτήματος στην αρμόδια ΥΔΟΜ βάσει αρ. 92 ώστε να γίνει η διαπίστωση και ο χαρακτηρισμός αυθαίρετου από τους ελεγκτές δόμησης (απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/125377/1667 – 30.12.2021), εκδίδεται η αντίστοιχη άδεια νομιμοποίησης για συνένωση εντός τεσσάρων (4) μηνών (χωρίς υπαγωγή στο ν.4495/2017 αφού είναι μετά το 2011) από το ε-άδειες και γίνεται αίτημα στην ΥΔΟΜ για την καταβολή του ελάχιστου προστίμου ανέγερσης των διακοσίων (200) ευρώ.

Το σκεπτικό σας μας βρίσκει σύμφωνους.

2866. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να εντάξω στις διατάξεις του Ν.4495/17 ένα αυθαίρετο στέγαστρο εξώστη που περνάει τη Ρυμοτομική γραμμή (έχει κατασκευαστεί προ του 2010).

Αν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης τότε το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό; Αν όμως δεν υπάρχει η δυνατότητα ένταξης στις διατάξεις του Ν.4495/17, τότε υπάρχει κάποια άλλη διαδικασία ή πρέπει να κατεδαφιστεί; Η κατεδάφισή του απαιτεί Οικοδομική Άδεια;

Η περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:

«αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετοι ανοικτοί εξώστες ή τμήματά τους, που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή), υπό την προϋπόθεση, ότι η προβολή τους δεν ξεπερνά το κρασπεδόρειθρο.»

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε για την παραπάνω περίπτωση ότι «Η υπέρβαση αφορά στη συνολική επιφάνεια των εξωστών που έχουν κατασκευαστεί, σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.»

Επίσης, η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) αναφέρει ότι «Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοικτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ του Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφανείας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.»

Αρα, ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

- I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
- II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
- III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Δεν τακτοποιείται για συνολική επιφάνεια εξωστών μεγαλύτερη του 20% από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

Εάν, δεν υπάρχει δυνατότητα ένταξης, τότε θα πρέπει να κατεδαφιστεί (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1914).

2867. Στο άρθρο 96 του ν. 4495/2017 στην Κατηγορία 4 γράφει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174)».

Για την εύρεση της κατηγορίας (4 ή 5) των αυθαίρετων κτισμάτων λαμβάνονται υπόψη οι επιφάνειες που δηλώνονται στην κατηγορία 1;

Επίσης λαμβάνονται υπόψη οι επιφάνειες της κατηγορίας 1 στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης που σχετίζονται με το πρόστιμο;

Σε προφορική επικοινωνία που είχα με το helpdesk του ΤΕΕ μου απάντησαν προφορικά ότι οι επιφάνειες της Κατηγορίας 1 δεν λαμβάνονται υπόψη ούτε στην εύρεση της κατηγορίας ούτε στον υπολογισμό του προστίμου.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2636.

2868. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με μια περίπτωση ρύθμισης των αυθαίρετων κατασκευών με Ν.4495/2017 σε οριζόντια ιδιοκτησία με οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή και στη συνέχεια συμπλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας της ιδιοκτησίας.

Για το ακίνητο δεν έχει γίνει οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας πάρα μόνο προσύμφωνο πώλησης προ 15ετίας. Προκειμένου να γίνει η πράξη του οριστικού συμβολαίου ποιος πρέπει να δώσει εντολή και να υπογράψει την ανάθεση στο μηχανικό για τις παραπάνω ενέργειες; Ο πωλητής που φαίνεται στο προσύμφωνο έχει αποβιώσει. Μπορεί να το κάνει ο αγοραστής;

Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να δοθεί η εντολή από του κληρονόμους του αποβιώσαντα. Καλό είναι να λάβετε όμως και τη γνώμη ενός νομικού (συμβολαιογράφου ή δικηγόρου).

2869. Βιομηχανικό κτήριο ανεγέρθηκε με Οικοδομική Άδεια το έτος 1969 ενόσω η περιοχή ήταν εκτός σχεδίου. Το έτος 1995 η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και τμήμα του κτηρίου ρυμοτομήθηκε ενώ το έτος 2010 κυρώθηκε η Πράξη Εφαρμογής.

1. Το έτος 1998 κατασκευάστηκαν κτήρια αποθηκών σε επαφή με το νόμιμο κτήριο καθώς και χώρος αποδυτηρίων / WC. Οι χρήσεις γης που καθορίστηκαν με την Πολεοδομική Μελέτη το έτος 1995 μεταξύ των άλλων προβλέπουν κτήρια αποθήκευσης και διατήρηση των νομίμως υφιστάμενων βιομηχανικών μονάδων με δυνατότητα μετεγκατάστασης στο χώρο άλλων τέτοιων μονάδων. Θεωρείτε ότι τα αυθαίρετα αυτά κτήρια μπορούν να υπαχθούν προς διατάξεις του Ν.4495/17 σύμφωνα με το άρθρο 97 του Ν.4495/17 : «*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 28-7-11, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του Ν-1577/85 (ΦΕΚ-210/Α/85) 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 Αρθ-51 του Ν-4030/11 (ΦΕΚ-249/Α/11) ή δεν απαγορευόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης*».

2. Τμήμα αυθαίρετης αποθήκης βρίσκεται εντός πρασιάς. Δέχεται το σύστημα να υπαχθεί προς κατεδάφιση;

1) Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή διότι η χρήση επιτρέπεται και σήμερα αλλά επιτρεπόταν και όταν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια.

2) Γενικά είναι θέμα προς διευκρίνιση από το Υπουργείο, για το εάν δύναται αυθαίρετα Κατηγορίας 5 να υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 είτε προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης είτε προς κατεδάφιση. Η γνώμη μας είναι ότι με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα δεν δύναται.

Επίσης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5, το σύστημα θα εμφανίσει το μήνυμα «Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαιρέτου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020.» Εκτός, εάν έχει εφαρμογή κάποια από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 90 του ν.4915/2022.

2870. Σε εκτός σχεδίου περιοχή αντί για Ισόγειο με στέγη και υπόγειο κατασκευάστηκε τελικά διώροφη οικοδομή με πατάρι και στέγη και μεγαλύτερη κάλυψη της εγκεκριμένης. Το πραγματοποιηθέν ύψος της οικοδομής με τη στέγη υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της στέγης, συνολικά κατά 0.24μ.

1. Θα λάβουν συντελεστή υπέρβαση ύψους και το Πατάρι και το τμήμα του Α Ορόφου που δεν καλύπτεται από το Πατάρι;

2. Για το τμήμα του Α Ορόφου εντός νομίμου περιγράμματος πέραν του συντελεστή υπέρβαση ύψους θα καταχωρηθεί συντελεστής υπέρβασης δόμησης 1.00 ή αυτός που έχει προκύψει από τις υπερβάσεις δόμησης;

1. Θα λάβει συντελεστή υπέρβαση ύψους η επιφάνεια του κτιρίου που το ύψος της υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Η όποια εναπομείναν επιφάνεια υπερβαίνει απλά το ύψος της οικοδομικής άδειας, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 10 άρθρο 100 του ν.4495/2017)

2. Προφανώς, αυτόν που έχει προκύψει από τις υπερβάσεις δόμησης, διότι ο Α όροφος είναι τελείως αυθαίρετος.

2871. Οριζόντια ιδιοκτησία Α ορόφου έχει επεκταθεί στον κοινόχρηστο χώρο (διάδρομο, κλιμακοστάσιο και απόληξη κλιμακοστασίου) που έχει αποδοθεί στην αποκλειστική χρήση οριζόντιας ιδιοκτησίας του δικαιώματος υψούν (Δ/Υ). Η επέκταση έχει καταλάβει το 100% της αποκλειστικής χρήσης του Δ/Υ, οπότε στην ουσία μιλάμε για συγχώνευση της από την οριζόντια του Α. Οι δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες (Α και Δ/Υ) είναι ιδίου ιδιοκτήτη (εξού και η επέκταση). Η συγχώνευση έχει συντελεστεί από την ανέγερση και προ 1975 όποτε μιλάμε για κατηγορία 1.

Το ερώτημα που προκύπτει αφορά κυρίως το ιδιοκτησιακό.

Τι χαρακτηρίζει έχει η αποκλειστική χρήση; Κοινόχρηστο; Παρακολούθημα της ιδιοκτησίας του Δ/Υ;

Αν είναι κοινόχρηστος, η μονομερής τροποποίηση της ΣΟΙ είναι εφικτή και ο Α μπορεί να τον συμπεριλάβει στο εμβαδόν της ιδιοκτησίας του (§7,αρθ.98 -δεκαετία, εντός νόμιμου όγκου κλπ).

Αν είναι παρακολούθημα του δικαιώματος υψούν, η μονομερής τροποποίηση δεν είναι εφικτή αφού θα μιλάμε για το γνωστό πρόβλημα της διαφορετικής διαμερισμάτωσης μεταξύ δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών για την οποία απαιτείται συναίνεση του συνόλου της συνιδιοκτησίας.

Συνυπολογίζουμε και μία Τρίτη ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου με ανεξάρτητη είσοδο και χωρίς καμία σύνδεση με τους εν λόγω κοινόχρηστους χώρους.

Θα μπορούσαμε να το θεωρήσουμε αυθαίρετη λειτουργική συνένωση; Είναι «αυτοτελής ιδιοκτησία» όπως ορίζεται στην παρ5, αρθ23 ΝΟΚ;

Σχετικά με την αποκλειστική χρήση διαβάστε το [άρθρο](#).

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, καθότι ο χώρος της επέκτασης είναι κοινόκτητος (κοινόχρηστος δεν είναι καθότι η αποκλειστική του χρήση έχει αποδοθεί στην οριζόντια ιδιοκτησία του Δ/Υ).

Επίσης, είναι δυνατή η μονομερής τροποποίηση με βάση την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

Για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, η απάντηση είναι αρνητική.

2872. Σε περίπτωση που εντός στάσιμου οικισμού υπάρχει κατοικία, αποθήκες κατοικίες και μία αγροτική αποθήκη δύναται να υπαχθεί στην περίπτωση των στάσιμων οικισμών.

Το ερώτημα γίνεται διότι στην νομοθεσία αναγράφεται:

Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983,.....η αγροτική αποθήκη είναι κατηγορίας Σ1 αποθήκη που εξυπηρετεί τις αγροτικές ανάγκες του ιδιοκτήτη.

Η γνώμη μας είναι ότι η αγροτική αποθήκη δεν μπορεί να υπαχθεί με βάση το άρθρο 112 (Στάσιμοι Οικισμοί) του ν.4495/2017.

2873. ΑμεΑ 67% το οποίο διαθέτει κύρια αλλά όχι μοναδική κατοικία επιφάνειας = 90τ.μ, ρυθμίζει μικρές παραβάσεις της εν λόγω κατοικίας του για δημιουργία ανοιχτού Η/Χ και τροποποιήσεις σε ανοίγματα. Στα φύλλα καταγραφής βάζω είδος χρήσης = άλλη κατοικία και στις ειδικές συνθήκες = ΑμεΑ ώστε να λάβει το μειωτικό. Παρόλο που είναι κύρια αλλά δεν είναι μοναδική κατοικία κάνω χρήση μειωτικού συντελεστή καθώς στο Νόμο αρ 103 παραγρ.2 αναφέρει «αυθαίρετες κατασκευές της κύριας κατοικίας ΑμεΑ, με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω». Σωστά;

Σωστά. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (άρθρο 103): «Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.»

2874. Τα 50 τ.μ σε συνολική δόμηση που αναφέρονται στο Ν.4495_άρθρο 96_παρ.δ κατηγορία 4_δγ_“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”, αφορά μόνο τις παραβάσεις έως 50 τ.μ ή το σύνολο των κατασκευών άδειας και παραβάσεων να μην ξεπερνούν τα 50 τ.μ;

Αφορά μόνο τα αυθαίρετα τμήμα και όχι τα νομίμως υφιστάμενα.

2875. Σε εκτός σχεδίου έχω άδεια αποθήκης = 20τ.μ η οποία έγινε κατοικία άρα αλλαγή χρήσης με υπέρβαση δόμησης, ανοιχτός ΗΧ = 10τ.μ ο οποίος έκλεισε άρα υπέρβαση δόμησης και προσθήκη κατ’ επέκταση = 25τμ υπέρβαση δόμησης. Στα φύλλα καταγραφής έχω σύνολο υπέρβασης δόμησης 55 τμ > 50, μαζί όμως με την επιφάνεια της άδειας ως αποθήκη. Κ4 ή Κ5 όταν και αν ανοίξει;

Η αποθήκη έχει μετρήσει στη Δόμηση με βάση την οικοδομική άδεια. Άρα, το πρόστιμο για την επιφάνεια των 20 τ.μ. που έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με ΥΔ. Επομένως, έχετε υπέρβαση δόμησης $10 + 25 = 35$ τ.μ. < 50 τ.μ. και βάσει της περίπτωση δγ) του άρθρου 96 του ν.4495/2017, θα επιλεγεί η Κατηγορία 4.

2876. Διαμέρισμα ισογείου Α1 έχει ανταλλάξει κάποιες επιφάνειες με το όμορο διαμέρισμα Α2, συνεπώς έχω μια διαμερισμάτωση_1η ισογείου. Στην ίδια πολυκατοικία διαμέρισμα ορόφου Β1 έχει ανταλλάξει επιφάνειες με το όμορο διαμέρισμα Β2, συνεπώς έχω άλλη μια διαμερισμάτωση_2η ορόφου. Τα αναφερόμενα διαμερίσματα Α1 και Β1 ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και έχουν επιπλέον ενωθεί μεταξύ τους με οπή στην οροφή του Α1 δημιουργώντας μεζονέτα. Έχω 3η διαμερισμάτωση για τις Ορ. Ιδιοκ του ίδιου ιδιοκτήτη ή παράβαση αναλυτικού για οπή και σκάλα ή και τα δύο; Υλοποιώ μια δήλωση για όλες τις παραβάσεις σε σύνολο 3ων διαφορετικών ιδιοκτητών (Α1-Β1), Α2, Β2 σε τρία διαφορετικά φύλλα καταγραφής; Στα στοιχεία ιδιοκτητών αναφέρω και τους τρεις; με τί ποσοστό συνιδιοκτησίας; Το πρόστιμο μπορεί να πληρωθεί από τον ένα ιδιοκτήτη; Νομικά καλύπτονται όλοι οι ιδιοκτήτες με αυτή τη δήλωση και μπορούν να προχωρήσουν σε τροποποίηση συμβολαίων;

1. Το πρόστιμο για την συνένωση των διαμερισμάτων Α1 και Β1 θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.
2. Μπορείτε να κάνετε μία δήλωση αλλά αυτή θα πρέπει να περιλαμβάνει το σύνολο και πιθανών άλλων αυθαιρεσιών όλων των διαμερισμάτων.
3. Θα αναφέρετε όλους τους συνιδιοκτήτες. Τα ποσοστά που θα δηλωθούν στην καρτέλα ιδιοκτήτες δεν έχουν και τόσο σημασία σε αυτή την περίπτωση. Θα τα περιγράψετε αναλυτικά είτε στην Τεχνική Έκθεση είτε στα σχόλια της δήλωσης.
4. Το πρόστιμο μπορεί να πληρωθεί και από τον έναν ιδιοκτήτη.
5. Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου στο άρθρο 99 αναφέρει:

«Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.»

2877. Σύμφωνα με το άρθρο 96 παρ. δ για τον υπολογισμό των ποσοστών για τον έλεγχο της κατηγορίας συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου. Αντιμετωπίζουμε ένα ακίνητο με οικοδομική άδεια, το οποίο έχει υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης <20% και υπέρβαση επιτρεπόμενου ύψους >20%. Ωστόσο λόγω παλαιότητας ανήκει στην κατηγορία 2. Στο ακίνητο υπάρχει και μία αυθαίρετη ισόγεια κατασκευή μετά το 1983, που έχει μόνο υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Στον υπολογισμό της κατηγορίας η συνολική υπέρβαση δόμησης και κάλυψης είναι <20%. Η πρόσφατη κατασκευή θα πάει κατηγορία 5 λόγω του ότι συνολικά το ακίνητο υπερβαίνει το 20% του ύψους ή επειδή δεν συμμετέχει στην υπέρβαση ύψους θα πάει κατηγορία 4;

Η γνώμη μας είναι ότι επειδή η πρόσφατη κατασκευή δεν έχει υπέρβαση ύψους δεν θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5 αλλά ως 4.