

2900. Σε οριζόντιο ιδιοκτησία, κατάσταση με πατάρι (50% της επιφ. του μαγαζιού), στο ισόγειο πολυκατοικίας με οικ. άδεια του 1979, καλούμαι να συντάξω ΗΤΚ για μεταβίβαση (γονική παροχή).

Για την οριζόντιο ιδιοκτησία έχει γίνει τακτοποίηση (επέκταση παταριού) με το ν.4178/13.

Στην τακτοποίηση στα υποβληθέντα αρχεία, ως κατόψεις του ισογείου και του παταριού, όπου σημειώνεται η αυθαίρετη επέκταση αυτού, έχουν θεωρηθεί οι αντίστοιχες (υπογεγραμμένες και θεωρημένες) κατόψεις που προσαρτήθηκαν στην σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, καθ' ότι, αυτές συμφωνούν με την πραγματική κατάσταση και η οικ. άδεια εκδόθηκε πριν την εφαρμογή του από 8.9.1983 ΠΔ (Δ'394)

(Άρθρο 11, παρ. 6α.ιγ του ν.4178/13 και Εγκ.3/1-10-2013, Παραρτ. 1, ΣΤ, Άρθρο 11, παρ. 6α.ιγ).

Στα σχέδια αυτά η επιφάνεια του καταστήματος είναι $6*10=60\mu^2$ και πατάρι $3*10=30\mu^2$ (στο μπροστινό μέρος-πρόσωπο του καταστήματος)

Στην τακτοποίηση δηλώθηκαν $22\mu^2$ επέκταση του παταριού (προς το πίσω μέρος του καταστήματος) και κατασκευή τουαλέτας $5,80\mu^2$ στο αρχικό πατάρι, με μειωτικό συντελεστή και Υπερβ. Δομ.

Για την Η.Τ.Κ.

Στο φάκελο της οικ. αδείας στην πολεοδομία ευρέθησαν μόνο, η κάτοψη ισογείου και παταριών της πολυκατοικίας, όπου φαίνεται και η οριζόντιος ιδιοκτησία μας, κατάσταση $6*10=60\mu^2$ και πατάρι $3*10=30\mu^2$ (χωρίς να έχει σχεδιασθεί η σκάλα ανόδου από το μαγαζί στο πατάρι)

Παρατηρούμε όμως τα εξής:

1) Τα πατάρια των καταστημάτων (και του δικού μας) στην οικ. άδεια φαίνονται στο πίσω μέρος των καταστημάτων (και του δικού μας), ενώ στα υποβληθέντα σχέδια της οριζοντίου (και στην πραγματικότητα εκ κατασκευής) τα πατάρια (και το δικό μας $3*10=30\mu^2$) υπάρχουν στο μπροστινό μέρος των καταστημάτων (και του δικού μας).

2) Στα υποβληθέντα σχέδια της οριζοντίου (και στην πραγματικότητα εκ κατασκευής) σε συνέχεια των παταριών (και του δικού μας), υπάρχει μαρκίζα πλ. $1,50\mu$. η οποία εκτείνεται σε όλο το πρόσωπο των καταστημάτων της πολυκατοικίας, που δεν φαίνεται στη κάτοψη παταριών της οικ. αδείας.

Δηλαδή εκ κατασκευή (το 1979-1980) έγινε αλλαγή της θέσεως των παταριών (με ίδιες επιφάνειες) σε σχέση με την θέση αυτών στην κάτοψη της οικ. αδείας, (έγιναν στο μπροστινό μέρος των καταστημάτων αντί για το πίσω μέρος στην οικ. άδεια) και μετέπειτα έγινε προσθήκη κατ' επέκταση (για την εξεταζόμενη ιδιοκτησία) παταριού μεταλλικής κατασκευής στη «νόμιμη θέση» όπου προβλεπόταν το πατάρι στην οικ. Άδεια.

Οπότε:

1) Θα θεωρήσουμε «έγκυρες» τις κατόψεις της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, δεδομένου ότι, τα σχέδια τους έχουν εφαρμοσθεί στην πραγματικότητα (από κατασκευής) σε όλα τα καταστήματα και η οικ. άδεια είναι πριν το 1983, οπότε θα βασισθούμε στη οριστικοποιημένη δήλωση του 4178/13 με την αυθαίρετη προσθήκη παταριού $22\mu^2$ στο πίσω μέρος του καταστήματος κ.λ.π. (όπως αναλύσαμε παραπάνω);

2) Θα πρέπει να μεταφέρουμε την δήλωση στο ν.4495/17;

Οπότε νομίζω θα πρέπει να δηλώσουμε:

α) Κατηγορία 2, για την αλλαγή θέσεως του παταριού, την μαρκίζα- εξώστη, κ.λ.π.

β) Την μετέπειτα (μετά το 2000) προσθήκη του παταριού $22\mu^2$, μεταλλικής κατασκευής, στη «νόμιμη» θέση όπου προβλεπόταν το πατάρι στην οικ. άδεια, θα την θεωρήσουμε νόμιμη;

γ) Την κατασκευή τουαλέτας $5,80\mu^2$ στο αρχικό πατάρι, με μειωτικό συντελεστή και υπέρβαση δόμησης;

δ) Το καθαρό ύψος του παταριού είναι $2,50\mu$. Μπορούμε να το δηλώσουμε βοηθητικό χώρο;

Σαν επιφάνειες παταριού (αρχικού και προσθήκης) θα δηλωθούν οι καθαρές επιφάνειες (χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους) και χωρίς την επιφάνεια της κλίμακας ανόδου προς αυτό από το κατάστημα.

Η δήλωση του ν.4178/2013 είναι λανθασμένη από την στιγμή που το πατάρι ($E = 30$ τ.μ.) με βάση την οικοδομική άδεια είναι στο πίσω μέρος του καταστήματος. Επομένως, είτε θα προβείτε σε διόρθωση της δήλωσης του ν.4178/2013 είτε θα τη μεταφέρετε στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Α) Ναι

Β) Όχι. Θα δηλωθεί και αυτή ως αυθαίρετη.

Γ) Όπως είπαμε όλο το πατάρι δηλώνεται ως αυθαίρετο.

Δ) Όπως έχει διευκρινιστεί με την Εγκύκλιο 3/01-10-2013 «ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.»

Προφανώς και μπορείτε να το δηλώσετε ως βοηθητικό χώρο εφόσον έχει τέτοια χρήση.

Τέλος, επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 100:

«Στην επιφάνεια του αυθαίρετου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.»

Στην παραπάνω περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να αναγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένου της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας για διευκόλυνση των διοικητικών πράξεων που θα απαιτηθούν στο μέλλον (π.χ. δήλωση Ε9, συμβόλαιο κ.α.).

Η γνώμη μας για την επιφάνεια της κλίμακας ανόδου είναι να μην λαμβάνεται ως επιφάνεια ΥΔ αλλά να υπολογίζεται το πρόστιμό της (εφόσον είναι αυθαίρετη) με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2901. Σε συνέχεια της Ε/Α 2885, θα ήθελα να εκφράσω την κρίση μου επί αυτού και παρακαλώ για την άποψή σας:

Πιστεύω ότι είναι αναγκαίο να γίνει Μ.Σ.Ε. σε κτίριο με φέρουσες τοιχοποιίες στο οποίο έχουν καθαιρεθεί φέρουσες τοιχοποιίες όταν οι αυθαίρετες κατασκευές είναι α) η υπέρβαση ύψους ορόφου 45εκ σε 3,00μ εγκεκριμένο ύψος και β) η κατασκευή στέγης.

Εάν το δούμε με τη λογική, όντως από τη στιγμή που έχει καθαιρεθεί ή δεν έχει κατασκευαστεί εσωτερική φέρουσα τοιχοποιία θα πρέπει να γίνει ΜΣΕ.

Έστω όμως ότι έχουμε την περίπτωση όπου το κτίριο κατασκευάστηκε μεγαλύτερο κατά 20 τ.μ. και έχουν διατηρηθεί οι φέρουσες τοιχοποιίες που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Τότε θα είχε εφαρμογή η περίπτωση (θ) και (ι) του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ / ΔΑΟΚΑ / 19409 / 1507 – 11.5.2018 και δεν θα υπήρχε υποχρέωση για την υποβολή ΜΣΕ. Με βάση τη λογική όμως, θα έπρεπε κανονικά να γίνει ΜΣΕ γιατί μιλάμε για ένα διαφορετικό από στατικής και δυναμικής πλευράς κτίριο.

Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις (β), (δ) και (ια) της παραπάνω απόφασης καθώς και στις περιπτώσεις (γγγ), (εεε), (ζζζ) και (iii) της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Δυστυχώς, λόγω των ανοχών που δίνει ο νόμος κάποιες περιπτώσεις αφήνονται στην κρίση του μηχανικού.

2902. Συνεχόμενες οριζόντιες ιδιοκτησίες - καταστήματα ενοποιήθηκαν σε ένα χωρίς τροποποίηση της σύστασης. Η παράβαση συνιστά διαφορετική διαμερισμάτωση ή κατ. 13 με αναλυτικό;

Αν η συνένωση έχει γίνει προ 1975 αρκεί η υποβολή μιας μόνο δήλωσης οποιαδήποτε οριζόντιας ιδιοκτησίας, εφόσον πρόκειται για διαμερισμάτωση και ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε οριζόντια εφόσον πρόκειται για κατ.13 / αναλυτικό;

Αρχικά, ο έλεγχος για τον εντοπισμό αυθαιρεσιών γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια και όχι με βάση τα σχέδια της σύστασης. Εάν, από τη σύγκριση με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας προκύπτει ότι υπάρχει συνένωση των καταστημάτων αυτό συνιστά παράβαση διαφορετικής διαμερισμάτωσης.

Εάν, δεν υπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες στα καταστήματα (δηλαδή η μοναδική αυθαιρεσία είναι η ενοποίησή τους) τότε αρκεί η υποβολή μόνο μιας δήλωσης. Διαφορετικά, θα πρέπει να γίνουν τόσες δηλώσεις όσες και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και αρκεί σε μία από αυτές να δηλωθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση. Βέβαια, εάν δύναται να επιλεγεί η Κατηγορία 1 θα μπορούσε να δηλωθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση σε κάθε δήλωση διότι δεν αλλάζει το πρόστιμο.

Τέλος, σχετικά με το ζήτημα της μη τροποποίησης της σύστασης (επομένως δεν ανταποκρίνεται στην πραγματική κατάσταση) θα πρέπει να λάβετε τη γνώμη ενός νομικού για το εάν δύναται να πραγματοποιηθεί. Δείτε και την παρ. 9^α του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως αυτή προστέθηκε με το ν.5037/2023.

2903. Αποθήκη υπογείου κατασκευάστηκε σε διαφορετική από την εγκεκριμένη, βάσει Ο.Α., θέση αλλά σε χώρο που εμφανίζεται στη σύσταση Οριζόντιων Ιδιοκτησιών. Η παράβαση είναι διαμερισμάτωση ή απαιτείται και αναλυτικός;

Διαμερισμάτωση.

2904. Συνεχόμενα γήπεδα του ιδίου ιδιοκτήτη αγορασμένα με ξεχωριστά συμβόλαια έχουν εν τοις πράγμασι ενοποιηθεί. Μπορεί να υποβληθεί μια δήλωση για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στη συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης (όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας), από τη στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε ορθή τη λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο γήπεδο, από τη στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μία δήλωση για το καθένα. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε γήπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με νομικό.

Δείτε σχετικά [Αποφ-1296/06 Αρείου Πάγου](#)

2905. Σε εκτός σχεδίου αγρό έχει ανεγερθεί βάσει οικ. άδειας βιοτεχνία εμβαδού 1350,36τμ με κτίρια (αποθήκες, λεβητοστάσιο κλπ) συνολικού εμβαδού 46,46τμ, τα οποία όλα προσμετρώνται στη δόμηση και κάλυψης της αδειάς (σημειώνονται με κόκκινη διακεκομμένη γραμμή-ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ 1).

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης οι όροι και περιορισμοί δόμησης ήταν οι εξής: κάλυψη 30%, συντελεστής δόμησης 0,30, ύψος 8,70μ και πλάγια όρια 10μ. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 270 Δ/31-5-1985, για εκτός σχεδίου, με χρήση βιομηχανικών εγκαταστάσεων (άρθρο 4) το max ποσοστό κάλυψης είναι 30%, ο συντελεστής δόμησης 0,9, το μέγιστο ύψος είναι 11μ και οι ελάχιστες αποστάσεις των κτιρίων ή εγκαταστάσεων είναι 10μ. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 για γραφεία-καταστήματα, δεν μπορεί να υπερβαίνει η δόμηση τα 600τμ.

Έπειτα από αυτοψία, διαπιστώθηκαν τα εξής:

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ 1

Α) Αυθαίρετη κατασκευή κτιρίου με χρήση χώρου έκθεσης (κατάστημα) που αποτελείται από ισόγειο και 1ο όροφο συνολικού εμβαδού 97,00τμ μέγιστου ύψους 6,20μ εντός Δ>20%

Β) Μετακίνηση του κτιρίου με χρήση βιομηχανίας σε μη σύννομη θέση

Γ) Αύξηση των διαστάσεων και του εμβαδού του κτιρίου με χρήση βιομηχανίας σε σχέση με την οικ. άδεια

Δ) Κατασκευή νέων κτιρίων με χρήση αποθηκών σε επαφή με τη βιομηχανία συνολικού εμβαδού 16,81τμ ύψους 4,40μ και εμβαδού 15,99τμ ύψους 4,20μ

Ε) Κατά πλάτος επέκταση του λεβητοστασίου, του πρώην χώρου λέβητα και του ατμιστήριου σε σχέση με την οικ. άδεια, αλλαγή χρήσης από χώρο λέβητα και ατμιστηρίου σε αποθήκες (β.χ. σε β.χ.)

ΣΤ) Αλλαγή χρήση τμήματος του χώρου λέβητα και του λεβητοστασίου σε βιομηχανία λόγω της στροφής του νέου κτιρίου (β.χ. σε κ.χ.)

ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ 2

Εντός της βιομηχανίας, έχει κατασκευαστεί, άνω από χώρο W.C. εμβαδού 23,28τμ που υπήρχε στην οικ. άδεια, χώρος γραφείων με τη χρήση ξύλινου σκελετού εμβαδού 25,06τμ εσωτερικού ύψους 2,42μ.,

Όλα τα παραπάνω έχουν πραγματοποιηθεί πριν τις 28/7/2011.

Επομένως, οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

1) Λόγω του ότι τώρα στον αγρό έχουμε μεικτή χρήση (βιομηχανία- καταστήματος), οι όροι και περιορισμοί δόμησης που θα λάβω υπόψη θα είναι κάλυψη 30%, δόμηση 600τμ, ύψος 8,70μ και απόσταση από πλάγια όρια 10μ;

2) Η αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό χώρο (Ε), θα ληφθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ενώ από βοηθητικό χώρο σε κύριο χώρο (ΣΤ) θα επιλεγεί στο σύστημα σαν Αλλαγή χρήσης;

3) Η νέα κατασκευή άνω του χώρου W.C., θα πρέπει να μετρήσει στη δόμηση;

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για τα εκτός σχεδίου ότι:

«Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Α' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.»

Επίσης, το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- αναφέρει ότι:

«Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθορισθεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση».

Άρα, η σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, λόγω του ότι στο αγροτεμάχιο έχει ανεγερθεί κτίριο με χρήση «Κατάστημα» θα γίνει με τους όρους δόμησης του άρθρου 5 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85).

2) Η αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό χώρο θα υπολογιστεί με αναλυτικό (παρ. 7 – άρθρο 100 – ν.4495/2017)

Η αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε κύριο χώρο (περίπτωση ΣΤ) θα υπολογιστεί με αναλυτικό διότι η επιφάνεια έχει προσμετρήσει σε κάλυψη και δόμηση.

3) Ναι

2906. ΕΡΩΤΗΜΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΑ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 98 Ν. 4495/17 ΜΟΝΟΜΕΡΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗ ΣΥΣΤΑΣΗΣ:

Ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία «Διαμέρισμα Ε2 Πέμπτου Ορόφου» σε πολυκατοικία κατασκευής προ του 75, το έτος 1972, έχει «ενσωματωμένη» σε αυτήν υπόγεια αποθήκη που κατά τον τίτλο (Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας) και την κάτοψη του Υπογείου της Οικοδομικής Άδειας, θα έπρεπε να έχει εμβαδόν 7,40 μ². Μετά την αποτύπωση, το μικτό εμβαδόν της αποθήκης είναι 6,00 μ² εκ κατασκευής του κτιρίου (μετακινήθηκε ο τοίχος εις βάρος της αποθήκης και προς όφελος του κοινόχρηστου χώρου (διαδρόμου) του Υπογείου, για να χωρέσουν σε σειρά τα ρολόγια της ΔΕΗ της πολυκατοικίας). Η σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αναφέρει την αποθήκη ως ενσωματούμενη στην ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα Ε2) που θα αποτελεί εφ εξής μια ενιαία ιδιοκτησία, ως παράρτημα και παρακολούθημα αυτής, μη δυνάμενη να μεταβιβαστεί αυτοτελώς.

Η συμβολαιογράφος μας ενημέρωσε ότι δεν μπορεί να γίνει για το ακίνητο μονομερής τροποποίηση σύστασης και η μειωμένη σε μέγεθος αποθήκη θα πρέπει να δοθεί ολόκληρη σαν κοινόχρηστος χώρος της πολυκατοικίας (το να συμμετέχει 51% των ιδιοκτητών είναι αδύνατον), βασιζόμενη στο άρθρο 98 παρ. 8:

«Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν την συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Το «παράρτημα» εννοείται ολόκληρο ή και τμήμα αυτού;

Είναι σωστή η ερμηνεία αυτή του νόμου;

Η μη υλοποίηση του πλήρους μεγέθους της αποθήκης αποτελεί αυθαιρεσία;

Η αναφορά στη ΣΟΙ ως ενιαία ιδιοκτησία μπορεί να δικαιολογήσει μονομερή τροποποίηση; (η αποθήκη δεν έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου)

Υπόγειες αποθήκες που παρουσιάζουν διαφορές στο εμβαδόν θα πρέπει να γίνονται τελικά, εκ των πραγμάτων, χωρίς την δυνατότητα συναίνεσης του 51%, κοινόχρηστες;

Από την λεκτική διατύπωση της παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 θεωρούμε ότι εννοεί ολόκληρο το παράρτημα και όχι τμήμα αυτού.

2907. Ισόγειο κατάστημα που λειτουργεί ως καθαριστήριο έχει «κλείσει» αυθαίρετα το σύνολο του ακαλύπτου χώρου εμβαδού 60 τ.μ. Στον αυθαίρετα «κλεισμένο» ακάλυπτο χώρο έχει κατασκευάσει WC και λεβητοστάσιο εμβαδού και των δυο 20 τ.μ., και το υπόλοιπο τμήμα εμβαδού 40 τ.μ. το χρησιμοποιεί ως μέρος του καταστήματος. Η ερώτησή μου αφορά τα 20 τ.μ. αυθαίρετης δόμησης (από τα 60 τ.μ. αυθαίρετης δόμησης συνολικά) που είναι βοηθητικής χρήσης, δηλαδή το WC και το λεβητοστάσιο αν εφαρμόζεται σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ 6 του Ν.4495/2017 συντελεστής 0,5. Κατά τη γνώμη μου εφαρμόζεται συντελεστής 0,5, γιατί όπως αναφέρει η παράγραφος 6 του ανωτέρου άρθρου ο συντελεστής 0,5 εφαρμόζεται για όλους τους βοηθητικούς χώρους είτε είναι αυτοτελή είτε δεν είναι, ενώ αντίθετα για τους χώρους σε υπόγειες στάθμες ο συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για αυτοτελής χώρους. Σας επισυνάπτω κατωτέρω την παράγραφο 6 του άρθρου 100 του Ν.4495/2017 «Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (ιδίως αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.» Παρακαλώ για την γνώμη σας επί της εφαρμογής ή όχι του συντελεστή 0,5 για τα 20 τ.μ. αυθαίρετης δόμησης και βοηθητικής χρήσης.

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι να αποτελούν αυτοτελή χώρο για να λάβουν μειωτικό συντελεστή 0,50. Διαφορετικά, θα μπορούσαμε και σε ένα ισόγειο αυθαίρετο κτίριο κατοικίας, σε αποθήκες και wc εντός του κτιρίου να εφαρμόσουμε μειωτικό συντελεστή, κάτι που δεν θεωρούμε ότι προκύπτει από το πνεύμα της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

2908. Με άδεια του 1965 κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή με δύο διαμερίσματα 60Μ2 το κάθε ένα στο Ισόγειο και δύο διαμερίσματα 60Μ2 το κάθε ένα στον όροφο. Αυθαίρετα κατασκευάστηκε το κουβούκλιο του κλιμακοστασίου και σε επαφή με αυτό μικρή αποθήκη. Επίσης δεν κατασκευάστηκαν δύο φωταγωγοί. Δεν έχει συνταχθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Το κτίσμα και οι αυθαίρετες κατασκευές φαίνονται σε Α/Φ του 1974. Μετά τις 28-07-2011 το ένα ισόγειο διαμέρισμα κατόπιν διαγωνισμού εκμισθώθηκε στο Δήμο ως «ακίνητο» και από τότε χρησιμοποιείται ως ΣΤΑΘΜΟΣ ΚΑΙ ΙΑΤΡΕΙΟ ΜΗΤΡΙΚΟΥ ΘΗΛΑΣΜΟΥ, το δεύτερο ισόγειο διαμέρισμα εκμισθώθηκε ως «διαμέρισμα» σε οδοντίατρο για επαγγελματική χρήση και από τότε χρησιμοποιείται ως οδοντιατρείο, το ένα διαμέρισμα του ορόφου εκμισθώθηκε σε πολιτικό Μηχανικό ως «διαμέρισμα» για επαγγελματική χρήση και από τότε χρησιμοποιείται ως Τεχνικό γραφείο ενώ το άλλο διαμέρισμα του ορόφου ιδιοκατοικείται. Δεν έχει εκδοθεί καμία άδεια για αλλαγή χρήσης ενώ δεν έγιναν εργασίες για αλλαγή διαρρύθμισης των διαμερισμάτων.

Παρακαλώ για τη γνώμη σας στην αντιμετώπιση της τακτοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών

1.Τακτοποιώ το αυθαίρετο κουβούκλιο κλιμακοστασίου και την μη κατασκευή των φωταγωγών ως κατηγορία 1 ή ως κατηγορία 2 λόγω της εγκατάστασης της χρήσης «υπηρεσίες» χωρίς να αναφερθώ στην χωρίς έκδοση άδειας αλλαγή χρήσης δεδομένου ότι μετά την λήξη των μισθώσεων θα επανέλθει η χρήση «κατοικία»;

2. Θα επιλέξω ως επικρατούσα χρήση «ΚΑΤΟΙΚΙΑ» ή «ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ»;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή καθότι στο ακίνητο έχουν συντελεστεί αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις μετά τις 28-07-2011.

2909. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως, υπάρχει μια αυθαίρετη κεραμοσκεπής οικία που κατασκευάστηκε το έτος 1967 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας της. Το έτος 1995 κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. σε επαφή με την παραπάνω οικία και εντός του υπάρχοντος προκηπίου (πρασιά) ξύλινη πέργκολα επιφανείας 45,00τ.μ. Θα ήθελα την άποψή σας εάν μπορώ να εντάξω την κατασκευή αυτή (πέργκολα) στο Ν.4495/17. Να επισημάνω ότι σήμερα με βάση την παρ. ιγ) του άρθρου 30 του Ν.4495/17, η εν λόγω κατασκευή (πέργκολα) μπορεί να κατασκευαστεί εντός του υπάρχοντος προκηπίου και μάλιστα χωρίς την απαίτηση οικοδομικής άδειας ή άδειας μικρής κλίμακας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

2910. Έχω οικόπεδο σε στάσιμο οικισμό εντός του οποίου υπάρχει ισόγεια κατοικία που κατασκευάστηκε πριν το έτος 1955. Εφαπτόμενο στην προαναφερόμενη ισόγεια οικία υπάρχει ένα wc εμβαδού Ε=5,51 τμ το οποίο βρίσκεται μέσα στην πρασιά και κατασκευάστηκε το έτος 1990. Θέλω να τακτοποιήσω το wc με το ν.4495/17. Ερωτώ:

- 1) μπορώ να το δηλώσω με κατηγορία 4
- 2) παραβίαση ο.γ. σε προκήπιο πάνω από 20%
- 3) τύπος αυθαιρεσίας: στάσιμος οικισμός.

Η γνώμη μας είναι πως λόγω Κατηγορίας 5 δεν δύναται να γίνει υπαγωγή. Δεν θα σας αφήσει και το ηλεκτρονικό σύστημα να προχωρήσετε την δήλωση εφόσον επιλεγεί η Κατηγορία 5.

2911. Σε διαμέρισμα με άδεια του 1954 σε πολυώροφη οικοδομή στην Αθήνα, ενώ μετά από την αυτοψία μου με σχέδιο συμβολαίου του 1953 (δεν υπάρχουν στην πολεοδομία τα σχέδια αδειας) το οποίο πολύ πιθανά να χρησιμοποιήθηκε και στην οικοδομική άδεια, δεν βρήκα καμία παράβαση, όταν έκανα εμβαδομέτρηση του διαμερίσματος το υπολόγισα από 128 τμ σε 146 τμ. Χωρίς τους τοίχους εσωτερικούς κ εξωτερικούς είναι στα 128 τμ. Μέτρησα και το διπλανό διαμέρισμα δεν έχει αυθαιρεσίες και είναι 5 τμ παραπάνω και αυτό. Το κλιμακοστάσιο ομοίως δεν έχει αυθαιρεσίες. Τι κάνω σε αυτή τη περίπτωση; Κάνω ταυτότητα με 128 τμ εφόσον είναι πριν το 1955, τακτοποιώ με νέο σχέδιο και τα νέα μέτρα, ή κάτι άλλο;

Εφόσον υφίσταται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης του από 9.8.1955 Β.Δ., δεν χρειάζεται να προβείτε σε τακτοποίηση. Θεωρείται νομίμως υφιστάμενο εφόσον εκ κατασκευής έχει γίνει έτσι.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 8 για την ΗΤΚ από το site του ΤΕΕ.

«8. Τι εισάγουμε στην καρτέλα «Πράξεις» για κτίσμα προ του 1955, το οποίο δεν διαθέτει άδεια, ούτε έχει υπαχθεί σε νόμο αυθαιρέτων;

Κατά τη συμπλήρωση Ιδιοκτησίας με κτίσμα προ 1955, στην καρτέλα «Πράξεις», στον Τύπο πράξης επιλέγετε «Β.Δ. 9-8-1955 (προ του 1955)» και εισάγετε τα στοιχεία της βεβαίωσης προ 1955, εφόσον έχει δοθεί. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σχετική βεβαίωση, στον Α/Α πράξης εισάγετε το μηδέν (0), στην Ημ/νία έκδοσης την 9^η -8-1955 (ημερομηνία έκδοσης του ΦΕΚ) και στην Εκδούσα Αρχή επιλέγετε «Αρμόδια αρχή».

Στα Έγγραφα Πράξεων, στα «Αποδεικτικά στοιχεία κατασκευής προ του 1955» επισυνάπτετε τη βεβαίωση προ 1955 ή, ελλείψει αυτής, Τεχνική Έκθεση μηχανικού, συνοδευόμενη από οποιοδήποτε έγγραφο αποδεικνύει την παλαιότητα της κατασκευής (αεροφωτογραφίες, συμβόλαιο, κλπ).

Σύμφωνα με την παρ. 1 του αρθρ. 54 του ν. 4495/2017 και την παρ. 1β.γ. του άρθρου 2 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021), η καταχώριση ιδιοκτησίας συνοδεύεται από τα σχέδια που συνοδεύουν τις πράξεις και αποτυπώνουν την ιδιοκτησία, ήτοι κατόψεις των ορόφων που καταλαμβάνει, χαρακτηριστικές τομές και όψεις, καθώς και τη μελέτη προσβασιμότητας ΑμεΑ και εμποδιζόμενων ατόμων, εφόσον απαιτείται. Σε περίπτωση που η υφιστάμενη κατάσταση δεν προκύπτει από τα σχέδια που συνοδεύουν τις εκδοθείσες πράξεις, εκπονούνται και υποβάλλονται νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών. Επομένως, εφόσον έχει εξασφαλιστεί η νομιμότητα της κατασκευής και δεν υπήρξε υποχρέωση σύνταξης σχετικών σχεδίων, εκπονείτε νέα σχέδια αποτύπωσης κατόψεων αρχιτεκτονικών.»

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελέγξετε εάν τυχόν με βάση την κάτοψη του συμβολαίου υπάρχει επέκταση είτε προς τα κοινόχρηστα είτε προς κάποιο άλλο διαμέρισμα – ιδιοκτησία. Εάν υπάρχει, θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης με βάση τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017.

Τέλος, το εμβαδόν που θα δηλώσετε είναι αυτό με την προσμέτρηση των εξωτερικών τοιχοποιιών.

2912. Σε ένα διαμέρισμα, το οποίο αγοράστηκε πριν 2 χρόνια με βεβαίωση μη αυθαιρεσίας, είναι σήμερα προς πώληση. Στην αυτοψία που πραγματοποιήσα βρήκα διαφορές στο διαμέρισμα σε σχέση με την κάτοψη της αδειάς. Συγκεκριμένα βρήκα:

α) Αύξηση δόμησης 0,12 τμ στην πρόσοψη του διαμερίσματος προς τον εξώστη (0,30x0,40)

β) Μείωση εξώστη στην πρόσοψη 7x0,10 μ.

γ) Αλλαγή θέσεων και διαστάσεων ανοιγμάτων

δ) Προσθήκη εξώστη στην πρόσοψη 1,20x2,00

ε) Αύξηση δόμησης στην πρόσοψη εις βάρος του εξώστη 1,10 τμ (2,00 x 0,55)

στ) Διαμερισμάτωση σε σχέση με το διπλανό διαμέρισμα (έχει πάρει το διαμέρισμα μας 0,72 τμ και έχει δώσει 0,12 τμ.

ζ) Μη κατασκευή εξώστη προς τον ακάλυπτο.

Στο σχέδιο της σύστασης εμφανίζονται οι παραβάσεις α, β, γ, δ, στ και δεν εμφανίζονται οι παραβάσεις ε και ζ. Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 1 α αναφέρει ότι «Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1α του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81.»

Στο άρθρο 82 του Ν4495/17 παράγραφος 2θ αναφέρει ότι «Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που : εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»

Στο άρθρο 81 του Ν4495/17 παράγραφος 3 αναφέρει ότι «3. 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 θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

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.»

Πχ γγ) αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). δδ) αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών, ιειε) αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%).

Σύμφωνα με τα παραπάνω μπορούν οι αυθαιρεσίες να υπαχθούν κάποιες στην κατηγορία μη μεταβολής των στοιχείων κάλυψης/δόμησης/ύψους και όγκου και οι υπόλοιπες στη κατηγορία 3, ώστε να γίνει τώρα υπαγωγή στον Ν4495/17 χωρίς να χρειαστεί να επαναληφθεί το προηγούμενο συμβόλαιο;

Την απάντηση στο ερώτημα αυτό μπορείτε να την δώσετε μόνο εσείς που έχετε πλήρη εικόνα και από τα εγκεκριμένα σχέδια και από την υφιστάμενη κατάσταση μετά την αυτοψία σας.

2913. Πώς ορίζεται το κρασπεδόρειθρο για το οποίο γίνεται αναφορά στην παρ. γγ του άρθρου 96 του ν. 4495/17; Το ερώτημα τίθεται διότι θέλω να είμαι σίγουρος ότι μπορεί να ρυθμιστεί εξώστης ορόφου που το πλάτος του έχει μετρηθεί 1 μέτρο και το πεζοδρόμιο μαζί με το ρείθρο του έχει μετρηθεί ως εξής: 0,70μ.(πλάτος πεζοδρομίου) + 0,30μ. (πλάτος ρείθρου).

Είναι ρείθρα τριγωνικής διατομής, τα οποία εφαρμόζονται κατά κανόνα σε οδούς αστικών περιοχών. Το κρασπεδόρειθρο διαμορφώνεται από ένα ανυπέρβατο κράσπεδο με κατακόρυφη ή επικλινή εξωτερική παρειά και από ένα στερεό εγκιβωτισμού των υλικών οδοστρωσίας και ασφαλικών της οδού, το οποίο αποτελεί και τμήμα του

οδοστρώματος. Στα κρασπεδόρειθρα καταλήγουν η απορροή των ομβρίων υδάτων επί της επιφάνειας των οδοστρωμάτων και των πεζοδρομίων, καθώς αυτών των δωματίων των κτιρίων των αστικών περιοχών, τα οποία μέσω των υδρορροών καταλήγουν στο επίπεδο της οδού.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ΝΟΚ αναφέρει ότι οι εξώστες, αν εξέχουν της ρυμοτομικής γραμμής, απέχουν τουλάχιστον 0,50 μ. από το άκρο του κρασπέδου του πεζοδρομίου και προς την πλευρά της ρυμοτομικής γραμμής σε οριζόντια προβολή, θεωρούμε ότι εφόσον ο ν.4495/2017 αναφέρετε σε κρασπεδόρειθρο λαμβάνει υπόψη και το πλάτους του ρείθρου.

Άρα, για την περίπτωση σας μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 3 – περίπτωση γγ του άρθρου 96.

2914. Μου ζητήθηκε να εκδώσω ταυτότητα κτιρίου σε διαμέρισμα Γ ορόφου, 75 τ.μ. (σύμφωνα με τη σύσταση και την αναγραφή στην κάτοψη)

Κατά τον επιτόπιο έλεγχο δεν παρατηρήθηκαν καθόλου αποκλίσεις στις διαστάσεις, από την εγκεκριμένη κάτοψη και τομή. Κατά τον υπολογισμό των τετραγωνικών μέτρων σύμφωνα με την αποτύπωση (η οποία ταυτίζεται με την κάτοψη της αδείας) παρατήρησα ότι προκύπτουν 79 τ.μ.

Αναζητώντας γιατί προκύπτει η αυτή η διαφορά ενώ δεν υπάρχουν αποκλίσεις από την κάτοψη, παρατήρησα ότι στο διάγραμμα κάλυψης, κατά τον υπολογισμό της δόμησης του Γ ορόφου, αφαιρείται Η.Χ. 12 τ.μ. ενώ ο ίδιος Η.Χ. στην κάτοψη Γ ορόφου (και στην τομή) φαίνεται ως 8 τμ. (ενδεικτικά 4*3 στο Δ.Κ. & 4*2 στην κάτοψη). Αυτή η διαφορά λοιπόν οδηγεί στην προαναφερθείσα απόκλιση.

Πως αντιμετωπίζεται αυτή η κατάσταση; Ο συμβολαιογράφος προτείνει να γραφτεί στην ΗΤΚ το σωστό εμβαδόν (79τ.μ.), όπως αυτό θα έπρεπε να έχει εμβαδομετρηθεί σωστά στην Ο.Α.

Σχετικώς με το παραπάνω ερώτημα, εκεί που θα ήθελα τη βοήθειά σας είναι στο αν θα πρέπει να το αντιμετωπίσω ως αυθαίρετο ή όχι.

Δηλαδή υπάρχει κάτι που να έχει μεγαλύτερη "ισχύ" μεταξύ διαγράμματος κάλυψης και κάτοψης;

Η γνώμη μας είναι ότι μεγαλύτερη ισχύ έχει το ΔΚ. Από την στιγμή που η επιφάνεια που λαμβάνεται ως Η/Χ στο ΔΚ είναι 4 x 3 τ.μ. (και δεν προσμετράτε και στο ΣΔ), θα πρέπει είτε να γίνει νομιμοποίηση για την επιφάνεια 4 x 1 τ.μ. του Η/Χ είτε τακτοποίηση και έπειτα να εκδοθεί ΗΤΚ.