

2003. Η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος κτηρίου, που συνιστά υπέρβαση δόμησης, καλύπτει και όλες τις επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στο εσωτερικό όπως τοιχοποιία, ανοίγματα, λουτρά κλπ, ή πρέπει να συνταχθεί και αναλυτικός προϋπολογισμός;

Ναι τις καλύπτει. Δεν απαιτείται να συνταχθεί και αναλυτικός προϋπολογισμός στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2004. Σε κληροτεμάχιο 12στρ. εκδόθηκαν κατά σειρά οι εξής οικοδομικές άδειες α) το 1981 80μ2, β) το 1983 προσθήκη 40μ2 και το 1988 προσθήκη 170μ2, δηλ. συνολική επιφάνεια κατοικίας 290μ2 . Με δικαστική απόφαση Ειρηνοδικείου, έγινε επικύρωση ανώμαλου δικαιοπραξίας με αναφορά σε ιδιωτικό συμφωνητικό το 1984 και το κληροτεμάχιο κατατμήθηκε σε 4στρ., 2στρ. και 6στρ. Η κατοικία βρίσκεται εντός του τεμαχίου των 4στρ. το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με δυνατότητα σήμερα δόμησης 200μ2. Καμία εκ των παραπάνω αδειών μέχρι σήμερα δεν έχει ανακληθεί. Εντός του τεμαχίου που βρίσκεται η κατοικία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ενώ και η κατοικία όπως αυτή προβλέπονταν από τις οικοδομικές άδειες έχει πρόβλημα αποστάσεων από τα όρια εντός του 20%. Πως αντιμετωπίζεται σε αυτή την περίπτωση η τακτοποίηση?

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 να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Έχοντας ως δεδομένο ότι έχει επέλθει κατάτμηση, 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 λόγω κατάτμησης. Η συγκεκριμένη επιλογή συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας στο μέλλον λόγω αλλαγής του αγροτεμαχίου (παρ. 2 άρθρο 39 του ν.4495/2017).
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο δεν μπορεί να «φέρει» το κτίριο – λόγω παραβίασης πλάγιων αποστάσεων και της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης), 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 λόγω κατάτμησης.
- 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 κατά την γνώμη μας. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2005. Έχω μια διώροφη οικοδομή, εκτός σχεδίου, με οικοδομική άδεια (ΟΑ) του 1982, σε οικόπεδο 3.500 μ2. Κάποια στιγμή μεταγενέστερα (περίπου 1990) πωλήθηκε η οικοδομή με το μισό οικόπεδο (κατάτμηση, ενώ δεν προβλέπεται από τη νομοθεσία, για τα εκτός σχεδίου).

Στο Παράρτημα Α του Ν. 4495/17 (σελ. 3242), στην επεξήγηση για την επιλογή της ΟΑ (1), αναφέρει την περίπτωση του μικρότερου οικοπέδου λόγω κατάτμησης.

Στο τέλος των περιπτώσεων αναφέρει επίσης, ότι η επιλογή της ΟΑ θεωρείται αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης των προβλεπόμενων από την ΟΑ.

Η ερώτησή μου είναι εάν αυτή η θεώρηση αναφέρεται (αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης των προβλεπόμενων από την ΟΑ) για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ή μόνο για την υποπερίπτωση (3) που το ανεγερθέν κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Δηλαδή θεωρούμαι νόμιμο το κτίσμα που έχει τηρήσει τις προβλεπόμενες μελέτες της ΟΑ και θεωρούμαι αυθαίρετα χωρίς ΟΑ τις επιπλέον της ΟΑ κατασκευές?

Η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο του Παραρτήματος Α που αναφέρει ότι «*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*» αναφέρεται και στις τρεις υποπεριπτώσεις (τρεις τελείες) της περίπτωσης γ.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, έχουμε εκφράσει την άποψη μας για αντίστοιχες περιπτώσεις σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α. Δείτε σχετικά και την προηγούμενη Ε/Α καθώς και τις Ε/Α 1822, 1884, 1900 και 1963.

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 μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1 α 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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»

2006. Η κατασκευή λουτρού ή κουζίνας σε άλλη θέση ή ακόμα και η κατασκευή πρόσθετου λουτρού ή WC συνιστούν διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της Οικοδομικής Άδειας, αφού έχει επέλθει τροποποίηση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας αποτελούν διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 του άρθρου 100) και όχι διαφορετική διαμερισμάτωση (παρ. 8 του άρθρου 100). Η διαφορετική διαρρύθμιση αφορά σε αλλαγές εντός της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Επίσης, υπάρχει και η αντίστοιχη Ε/Α 23 του [helpdesk](#) για το ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι «*σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 23 του ν.4178/13 σε κάθε περίπτωση η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή ανεξάρτητα αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και δεν έχει υποχρέωση παραγωγής στο νόμο.*»

Τέλος, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

«*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.*»

2007. Τμήμα πλατύσκαλου κλιμακοστασίου που έχει ενσωματωθεί σε διαμέρισμα εκ κατασκευής και στη σύσταση περιλαμβάνεται στο διαμέρισμα, χρειάζεται τακτοποίηση ή μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση;

Το ρωτάω με τη λογική ότι δεν επηρεάζονται μηχανολογικά και η παράβαση δεν είναι σε κοινόχρηστο χώρο.

Ναι, απαιτείται να γίνει τακτοποίηση. Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 8 του άρθρου 100 «*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*» Έτσι, θα προκύψει και το νέο σχέδιο κάτοψης όπου θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε μελλοντική συμβολαιογραφική ή διοικητική πράξη.

Σε περίπτωση που η επιφάνεια του πλατύσκαλου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας) τότε αρκεί μόνο η δήλωση της διαμερισμάτωσης. Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Το ότι η σύσταση ανταποκρίνεται στην πραγματική - τωρινή κατάσταση σας απαλλάσσει από την ανάγκη λήψης συναινέσεων για την υπαγωγή καθώς και την τροποποίησή της.

2008. Χώρος κάτω από εσωτερική σκάλα διαμορφώθηκε σε αποθήκη. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό;

Εάν η εσωτερική σκάλα βρίσκεται εντός αυτοτελούς ιδιοκτησίας (π.χ. εσωτερική σκάλα μεζονέτας που οδηγεί από το ισόγειο στον Α όροφο), τότε:

- Εάν η επιφάνειά της έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας), τότε αρκεί μόνο ο υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Εάν πρόκειται για περίπτωση κοινόχρηστης σκάλας, όπου ο χώρος κάτω από αυτήν διαμορφώθηκε σε αποθήκη και ενσωματώθηκε στο διαμέρισμα, τότε:

- Σε περίπτωση που η επιφάνεια αυτή έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας), τότε αρκεί μόνο η δήλωση της διαμερισμάτωσης.
- Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Επισημαίνουμε, ότι όταν η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98 του ν.4495/2017.

2009. Χώρος κάτω από εξωτερική σκάλα διαμορφώθηκε σε αποθήκη. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κλπ;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

Εάν η περίπτωση αφορά εξωτερική σκάλα στον ακάλυπτο χώρο, που δεν έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα (δλδ ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται). Εκτός, εάν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιββ της Κατηγορίας 3.

Εάν, έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, τότε το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2010. Σε υπόγειο με Ο.Α. έγινε αλλαγή χρήσης του garage και κάποιων αποθηκών σε χώρους κύριας χρήσης (υπνοδωμάτιο, καθιστικό, λουτρό). Το υπόγειο αποτελούσε και αποτελεί ενιαίο λειτουργικά χώρο. Θα επιβαρυνθούν και οι υπόλοιπες αποθήκες με συντελεστή υπέρβασης δόμησης;

Επειδή μιλάμε για περίπτωση τακτοποίησης και όχι νομιμοποίησης, οι υπόλοιπες αποθήκες, που διατηρούν την χρήση τους με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθούν με συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

2011. Σε εκτός σχεδίου περιοχή υφίσταται με οικ. άδεια του 2000 μεταλλική αποθήκη διαστάσεων 12,0μΧ30,0μ. και ύψους 8,50μ. Εκτός από τις παραβάσεις της ΚΑΤ.3 που εμπίπτει έχει και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού που είναι η αυθαίρετη προσθήκη τριών προστεγασμάτων το έτος 2010 (δεν ήταν από την αρχική κατασκευή) με πλάτος 8,0μ. κατά μήκος της μεγάλης πλευράς των 30,0μ και 4,00μ. κατά μήκος των δύο μικρότερων πλευρών των 12,0μ. Θεωρείτε ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας βάσει της παρ. η του αρθρ. 99 του νόμου λαμβάνοντας υπόψη την παρ. γ του άρθρου 2 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 για αυθαίρετη κατασκευή προβόλων που προεξέχουν πάνω από 2,00μ.;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Η περίπτωση σας (αυθαίρετα προστεγάσματα) δεν ικανοποιεί καμία εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της Υπουργικής Απόφασης. Επομένως, απαιτείται η υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας αφού και η παλαιότητά τους είναι μετά την 31/12/1982.

Η μόνη περίπτωση απαλλαγής από την υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας είναι εάν επρόκειτο για κτίριο το οποίο σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) ανήκει στην Κατηγορία Σπουδαιότητας Σ1 δηλαδή «Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, όπως αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ».

2012. Για τις κατασκευές που υπάγονται στις Κατηγορίες 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και για τις παραβάσεις κατ. 13 απαιτείται Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου;

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις Κατηγορίες 1, 2 και 3 δεν απαιτείται ούτε έλεγχος για υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας αλλά ούτε και υποβολή Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου.

Για τις κατασκευές που εμπίπτουν στην κατ. 13 (λοιπές παραβάσεις – παρ. 5 του άρθρου 100) και η παλαιότητά τους είναι μετά την 31/12/1982 (δηλαδή εμπίπτουν είτε στην Κατηγορία 4 είτε στην Κατηγορία 5), απαιτείται να γίνει έλεγχος για απαίτηση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας. Εάν δεν απαιτείται, τότε θα πρέπει να υποβληθεί Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου.

2013. Γιατί το σύστημα του ΤΕΕ απαιτεί την υποβολή Κάτοψης, Τομής και Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου όταν έχουν δηλωθεί μόνο παραβάσεις κατ.3 και κατ.13;

Σύμφωνα με το ν.4495/2017 για την υπαγωγή στην Κατηγορία 3 υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 (αναλυτικός προϋπολογισμός – λοιπές παραβάσεις) του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.*»

Για την περίπτωση σας, όπου σε ένα ΦΚ θα δηλωθούν οι παραβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 και σε άλλο ΦΚ θα δηλωθούν οι λοιπές παραβάσεις - κατ. 13 είτε ως Κατηγορία 4 είτε ως Κατηγορία 5, το σύστημα του ΤΕΕ θα απαιτήσει για την πληρότητα να αναρτηθούν τοπογραφικό, κατόψεις, τομές, διάγραμμα κάλυψης και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, κατόψεις, διάγραμμα κάλυψης και τομές δεν απαιτούνται (μόνο όμως για την συγκεκριμένη περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας, όπου δεν δηλώνετε κάποια υπέρβαση δόμησης). Αντί αυτών, θα αναρτηθεί για τον έλεγχο πληρότητας δήλωση του μηχανικού όπου θα περιγράφει το λόγο μη απαίτησής τους.

Σε κάθε περίπτωση από την στιγμή που υπάρχει λοιπή παράβαση παλαιότητας μετά την 31/12/1982, δηλαδή Κατηγορίας 4 ή 5, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου (δείτε και την παραπάνω Ε/Α).

2014. Στην απάντηση που δώσατε στο ερώτημα 1983, επικαλείστε για την απόρριψη της εφαρμογής μειωτικού στον αναφερόμενο χώρο ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της σοφίτας.

Όμως από την περιγραφή του συναδέλφου εξάγεται ότι ο χώρος είναι πάνω από την περιμετρική δοκό της τελευταίας στάθμης του κτηρίου και εντός (δηλαδή υποκείμενος) της επικλινούς στέγης, όπως ο ορισμός 81 απαιτεί, ενώ σύμφωνα με την εγκύκλιο, δεν λαμβάνονται υπ' όψιν για την αναγνώριση του χώρου ως σοφίτα (αναφέρει: ανεξαρτήτως επιφανείας και ύψους) τα μεγέθη επιφάνεια και ύψος της αυθαίρετης κατασκευής.

Η μόνη ερμηνεία που θα μπορούσα να δώσω στην απάντησή σας είναι πως θεωρείτε ότι για να αναγνωριστεί ο χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να βρίσκεται εντός του όγκου που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια και επειδή αυτό δεν ισχύει λόγω αυθαίρετης υπερύψωσης, απορρίπτετε τον μειωτικό. Από όσο γνωρίζω αυτό δεν προβλέπεται σε κάποια διάταξη. Αν κάνω λάθος, μπορείτε να μου υποδείξετε που αναφέρεται στις διατάξεις;

Το ερώτημα στην Ε/Α 1983 αναφέρει ότι σε μονοκατοικία βάσει αδειάς προβλέπεται στέγη 1.50 μ. ύψος, εδραζόμενη σε ανεστραμμένη δοκό ύψους 0.45 μ. Στην πράξη δημιουργήθηκε πρόσβαση αποκλειστικά μέσω του υποκείμενου ορόφου και ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης, περιμετρικά, με κατασκευή τοιχοποιίας 0.55 μ. Επομένως η στέγη πλέον δεν εδράζεται απευθείας επάνω στην ανεστραμμένη δοκό αλλά επί της τοιχοποιίας ύψους 0.55 μ.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) **«για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.»**

Σύμφωνα με την παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) **«Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.»**

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ για την παρ. 81 του άρθρου 2 **«Ο χώρος της σοφίτας μπορεί να είναι ανοιχτός ή κλειστός. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνεια της στέγης μικρότερο του 2,20 μ. και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.**

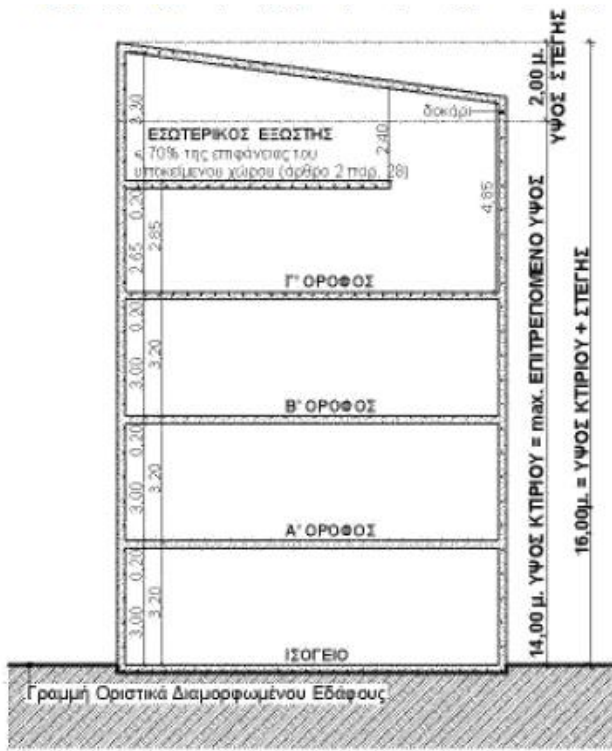
Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει.

Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.»

Σύμφωνα με την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) **«Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.»**

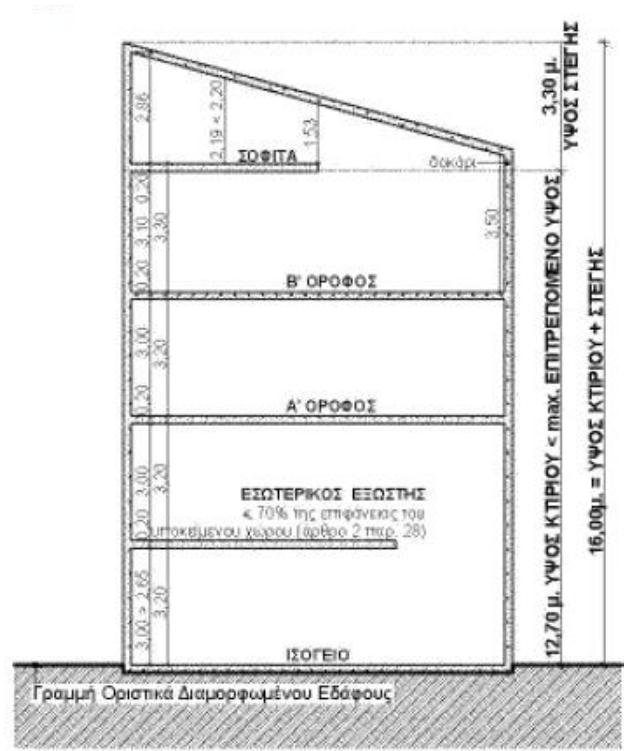
Σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) **«Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.»**

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ για την παρ. 91 του άρθρου 2 **«Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασής της έως και δύο μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά Π.Δ. Όταν το ύψος του κτιρίου είναι μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής τότε το ύψος της στέγης μπορεί να είναι μεγαλύτερο των δύο μέτρων με την προϋπόθεση ότι το συνολικό ύψος κτιρίου και στέγης δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής προσαυξημένο κατά δύο μέτρα. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλουν ειδικοί όροι δόμησης της εκάστοτε περιοχής. Όταν το κτίριο κατασκευάζεται με μονόριχτη στέγη, ως ύψος κτιρίου θεωρείται η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως το ανώτατο σημείο της στέγης στη θέση αυτή μείον 2,00 μ., εκτός αν ορίζεται διαφορετικό μέγιστο ύψος στέγης από τους όρους δόμησης της περιοχής, οπότε και αφαιρείται το οριζόμενο ύψος. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν στην περίπτωση που το μέγιστο ύψος του κτιρίου δίδεται από τους όρους δόμησης της περιοχής συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.»**



Παράδειγμα 1

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.



Παράδειγμα 2

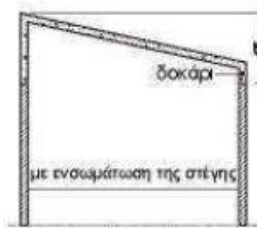
ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.



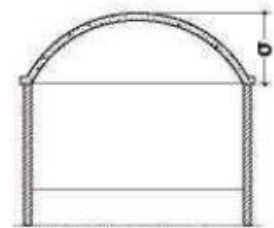
Παράδειγμα 1



Παράδειγμα 2



Παράδειγμα 3



Παράδειγμα 4

σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

Λόγω της κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας (ύψους 0.55 μ) επί της οποίας εδράζεται η στέγη πλέον, θεωρούμε ότι ο χώρος δεν πληροί τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 καθώς δεν βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου (δείτε και τα παραπάνω σχήματα από τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ). Αντίθετα, εάν δεν υπήρχε η περιμετρική τοιχοποιία και η στέγη εδραζόταν άμεσα επί της ανεστραμμένης δοκού, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ και θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής.

2015. Αυθαίρετο κτήριο που αποδεδειγμένα υφίσταται προ 1-1-1983 σε εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πράξη χαρακτηρισμού υπάγεται στην Κατηγορία 2 του άρθρου 96. Αν στο μέλλον η έκταση χαρακτηριστεί ως Δασική παύει η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την περ. στ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 «για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.»

Για να αποφύγετε τυχόν μελλοντικά προβλήματα και να εξαλείψετε τυχόν αμφιβολίες, αρμόδια υπηρεσία για να αποφανθεί για τον χαρακτηρισμό της έκτασης είναι το Δασαρχείο. Η γνώμη μας είναι να υποβάλλεται αίτηση έκδοσης πράξης χαρακτηρισμού από την στιγμή που δεν υπάρχει αναρτημένος δασικός χάρτης.

2016. Σε οικοπέδο που προέκυψε από Πράξη Εφαρμογής εκδόθηκε Ο.Α. για διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο. Το πρόσωπο του οικοπέδου έχει υλοποιηθεί εσώτερον κατά 0.50μ. της Ρυμοτομικής Γραμμής με αποτέλεσμα και το κτήριο να έχει κατασκευασθεί εσώτερον κατά 0.50μ. χωρίς όμως να παραβιάζονται το προκήπιο και το Δ. Το Υπόγειο έχει μικρή υπέρβαση δόμησης και αλλαγή χρήσης η οποία έχει τακτοποιηθεί με το Ν.3843/10. Οι περιμετρικές διαστάσεις του Ισογείου βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2% και το εμβαδόν εντός του 5%.

Στον Α' Όροφο έχουν κλείσει δύο Η/Χ οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί με το Ν.3843/10.

**1. Με βάση τα δεδομένα αυτά η αλλαγή θέσης του κτηρίου μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 του άρθρου 96;
2. Τα εμβαδά των υπαγωγών του Ν.3843/10 θα συνυπολογισθούν για να εξετασθεί αν απαιτείται η σύνταξη ΜΣΕ;**

1. Η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3 αναφέρει:

«αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζόμενων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου».

Με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) διευκρινίστηκε ότι:

«Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250 € (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1903 (8), η γνώμη μας είναι, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, ότι η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5% (περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3), η αλλαγή χρήσης του υπογείου και το κλείσιμο Η/Χ, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

Στην περιπτώσή σας, θεωρούμε ότι λόγω της υπέρβασης δόμησης στο υπόγειο, το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και επομένως δεν δύναται να υπαχθεί στην περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3.

Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) θα πρέπει χρεωθεί με ΥΔ και ΥΚ. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1762, 1845, 1903 (8), 1960, 1980, 2002

2. Δείτε Ε/Α 1917 (Β)

2017. Κτήριο μετακινήθηκε σε άλλη θέση με κοινό τόπο με την εγκεκριμένη αλλά με παράβαση Δ. Οι εξώστες διατηρούν τις διαστάσεις τους. Όσοι δεν βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος εξωστών θα υπολογισθούν με αναλυτικό;

Όχι. Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται για αυτή την περίπτωση να γίνει υπολογισμός με αναλυτικό προϋπολογισμό για τους εξώστες που λόγω μετακίνησης του κτιρίου βρίσκονται σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α)

2018. Στην απάντηση της ΕΑ 2002 αναφέρετε ότι "...επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας".

Δηλαδή και η επιλογή ΝΑΙ, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, νομίζετε ότι είναι εφικτή;

Για την συγκεκριμένη περίπτωση της Ε/Α 2002 θεωρούμε πως δεν είναι εφικτή η επιλογή του ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας καθότι υποβλήθηκε σκόπιμα ανακριβή αποτύπωση της τότε υφιστάμενης κατάστασης. Το αγροτεμάχιο ήταν 1500 τ.μ. και στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας είχε αποτυπωθεί με εμβαδόν 2041,75 τ.μ.

Η επιλογή του ΝΑΙ θεωρούμε ότι θα ήταν εφικτή μόνο εάν το αγροτεμάχιο είχε αποτυπωθεί σωστά κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (δηλαδή δεν υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας) και ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΒΔ/7-8-67 (ΦΕΚ-101/Α/14-8-67).

2019. Ελέγχουμε την παραβίαση του Δ βάσει Ο.Α. ή με αυτό που προκύπτει σήμερα αν έχουμε υπέρβαση ύψους;

Η παρ. 2 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και, σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπόμενων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου». Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση ακινήτων εντός των ορίων οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους όπου για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης συγκρίνονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011, δηλαδή προ της ισχύος του από 4-11-2011 Δ/τος «Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ)».

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 2 του άρθρου 100 «*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Για το τελευταίο εδάφιο της διευκρίνισης της εγκυκλίου «*Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας*» εκφράζουμε τις επιφυλάξεις μας, καθώς κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο σώμα του κειμένου του νόμου. Παρουσιάζεται για ακόμη μια φορά το φαινόμενο η Εγκύκλιος να διευρύνει τον νόμο ενώ ο βασικός σκοπός της είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών.

Η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο 1.00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2.90 μέτρα σύμφωνα με το ΝΟΚ (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη $(2.90-1.00)/2.90 = 65.52\%$. (Δείτε Ε/Α 480, 599, 926, 997)

Τέλος, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους. Επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. Τα μεγέθη των αυθαίρετων, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφισταμένων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

2020. Το ύψος κτηρίου που αναγράφεται στο Διάγραμμα Κάλυψης και στην ενσωματωμένη σχηματική τομή και βάσει του οποίου υπολογίστηκε το Δ, διαφέρει από το ύψος που εμφανίζεται στην εγκεκριμένη Τομή. Τι ισχύει;

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ληφθεί ως εγκεκριμένο ύψος αυτό που αναγράφεται στο Διάγραμμα Κάλυψης.

2021. Για τον υπολογισμό του Σ.Υ.Κ. ποια είναι η σωστή προσέγγιση:

- α) υπολογίζουμε τη μέγιστη επιφάνεια κάλυψης που προκύπτει από όλους του χώρους κύριας χρήσης (νόμιμους και αυθαίρετους), αφαιρούμε την εγκεκριμένη βάση Ο.Α. και συγκρίνουμε τη διαφορά με τη μέγιστη σήμερα επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει των Ο.Δ. ή**
β) αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κύριοι χώροι που επιβαρύνονται με υπέρβαση κάλυψης σε όλα τα επίπεδα, αφαιρούμε την εγκεκριμένη βάση Ο.Α. και συγκρίνουμε τη διαφορά με τη μέγιστη σήμερα επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει των Ο.Δ.

Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ). Το παραπάνω άθροισμα διαιρείται με την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει σήμερα για το ακίνητο. (Δείτε και Ε/Α 2019).

Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ), καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Το παραπάνω άθροισμα διαιρείται με την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει σήμερα για το ακίνητο ή αυτή που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (ότι είναι ευμενέστερο).

2022. Αν οι κύριοι χώροι οι οποίοι συνιστούν υπέρβαση κάλυψης έχουν αθροιστικά μικρότερο εμβαδόν από τους κύριους χώρους που συνιστούν υπέρβαση δόμησης τότε για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης θα αθροισθούν μόνο εκείνοι οι κύριοι χώροι οι οποίοι συνιστούν υπέρβαση κάλυψης;

Ναι. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

2023. Σε κατάσταση γίνεται τακτοποίηση παταριού. Αν χρησιμοποιηθεί το 0,3 εφόσον καλύπτει τις προϋποθέσεις ΝΟΚ για το αν είναι πατάρι ή όχι, μετά το πατάρι θα θεωρείτε βοηθητικός ή κύριος χώρος (για πιθανές άδειες λειτουργίας);

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΙΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως πατάρι (εσωτερικός εξώστης) θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

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.»

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας, σχετικά με πιθανόν μελλοντικό πρόβλημα στην λειτουργία του καταστήματος, ξεφεύγει από τα πλαίσια της συγκεκριμένης διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Απλά επισημαίνουμε ότι η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 και του 4495/2017 δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης (παρ. 6 άρθρο 107 του ν.4495/2017).

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΙΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ.6 του άρθρου 107 αναφέρει ότι «*Επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις τακτοποίησης εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.*»

Επομένως, μπορεί μεν το πατάρι να υπαχθεί ως κύριος χώρος (ανεξαρτήτως ύψους) στις διατάξεις του ν.4495/2017, αλλά εάν από την κείμενη νομοθεσία για την λειτουργία του χώρου ως κατάστημα απαιτείται η εξασφάλιση μεγαλύτερου ύψους δεν δύναται να αδειοδοτηθεί - λειτουργήσει ως τέτοιος χώρος.

2024. Υπόγεια κλειστή θέση στάθμευσης που προβλεπόταν στα σχέδια της δήλωσης του Ν.1221/81 και στην Ο.Α. μετατράπηκε σε κατοικία. Πέραν του προστίμου λόγω υπέρβασης δόμησης θα πληρωθεί και ποσό 250€ βάσει της παρ. 9 του άρθρου 100;

Όχι. Αρκεί η υπέρβαση δόμησης. Δεν απαιτείται και η καταβολή του ειδικού προστίμου ύψους 250 ευρώ της παρ. 9 του άρθρου 100.

2025. Σε οικοπέδο εκτός σχεδίου που στεγάζεται βιοτεχνία παραγωγής σκυροδέματος, υπήρχαν νομίμως υφιστάμενα μία αποθήκη και σε επαφή με αυτή ένα υπόστεγο.

Εκ των υστέρων εκδόθηκε οικοδομική άδεια για αλλαγή της στέγης τόσο της αποθήκης όσο και του υπόστεγου, καθώς και προσθήκης ενός ακόμη υπόστεγου σε επαφή με το υπάρχον υπόστεγο.

Στην κατασκευή όμως, αντί να γίνουν τρεις ανεξάρτητες στέγες, μία για κάθε κτίσμα, έγινε ένα ενιαίο στέγαστρο με σιδηροκατασκευή εδραζόμενο στην περίμετρο των τριών παραπάνω κτισμάτων, που αποτελεί την κοινή στέγη αυτών.

Ως εκ τούτου, τόσο στην αποθήκη όσο και στα δύο υπόστεγα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης, αλλά μόνο υπέρβαση ύψους. Θα ήθελα την άποψη σας αν μπορεί η παράβαση αυτή να δηλωθεί ότι εμπίπτει στο άρθρο 100 παραγρ. 5 του 4495/17 και να υπολογιστεί το ειδικό πρόστιμο με τον αναλυτικό προϋπολογισμό του όλου στέγαστρου, συν τον προϋπολογισμό από την υπέρβαση ύψους στις τοιχοποιίες.

Σε αντίθετη περίπτωση πώς πρέπει να δηλωθεί;

Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε. Θα υπολογίσετε με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) την κατασκευή του όλου στέγαστρου και την υπέρβαση ύψους των τοιχοποιιών που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

2026. Το ερώτημα αφορά δηλώσεις του ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174α) οι οποίες έχουν υπαχθεί οριστικά, έχουν κατατεθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, δεν έχουν μεταφερθεί στον ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167α) και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013. Για τις εν λόγω δηλώσεις, σύμφωνα με την παράγραφο Ε-δ του άρθρου 9 του ν.4178/2013, απαιτείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από τη δημοσίευση του ν.4178/2013 έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Παρακαλώ πολύ να με ενημερώσετε αν η εν λόγω διαδικασία και η προθεσμία των 7 ετών εξακολουθεί να ισχύει, ή αν προβλέπεται κάποια άλλη διαδικασία για τις εν λόγω δηλώσεις.

Οι προϋποθέσεις των εδαφίων γ, δ και ε της παραγράφου Ε - Κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 δεν είναι πλέον σε ισχύ έπειτα από την κατάργηση του νόμου, και οποίες εφόσον εξασφαλιζόνταν σωρευτικά, οι αυθαίρετες κατασκευές της Κατηγορίας 5 θα λάμβαναν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Ο ν.4495/2017 προβλέπει νέα διαδικασία, η οποία περιγράφεται στην παρ. 1 – γ – δδ του άρθρου 88:

«Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύνανται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.»

Το πότε και εάν εφαρμοστούν τα άρθρα 67, 69, 71, 73 του ν.4495/2017, ώστε να μπορέσει να εφαρμοστεί η παραπάνω διαδικασία, είναι κάτι το οποίο δεν γνωρίζουμε.

2027. Σε συνέχεια του υπ' αριθ. 1991 ερωτήματος που αφορά την χρήση του συντελεστή 0,30 ή 0,50 για ρύθμιση αυθαίρετου τμήματος υπογείου 4όροφης οικοδομής με διαμερίσματα κατοικιών που λειτουργεί ως λεβητοστάσιο και αποθήκη όλων των διαμερισμάτων με είσοδο από τον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής και όχι από υπερκείμενο διαμέρισμα, θα ήθελα να ρωτήσω το εξής:

Σύμφωνα με την κατηγορία 4 του άρθρου 96 στα ποσοστά υπέρβασης συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες των αυτοτελών υπογείων αφού ρητά εξαιρεί μόνον τα μη αυτοτελή υπόγεια. Άρα εδώ θα πρέπει να συνυπολογίσω στα ποσοστά υπέρβασης και την αυθαίρετη επιφάνεια του υπογείου?

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για το άρθρο 96 αναφέρει ότι: «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαιρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαιθρίων χώρων με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής.»

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται από το εάν η αυθαίρετη επιφάνεια του υπογείου αυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Λαμβάνοντας υπόψη την παρ. 6 ι του άρθρου 11 του ΝΟΚ, εάν η αυθαίρετη επέκταση του υπογείου βρίσκεται εντός της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο (εντός της κάλυψης κτιρίου) και εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική, δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2028. Υφίσταται Οικοδομική Άδεια Λυόμενης Οικίας Εκ Βeton έτους 1970 η οποία εκδόθηκε με βάση εγκεκριμένη μελέτη από το Υπ. Δ.Ε. με όρους / περιορισμούς :

Εμβαδόν οικίας=50 τ.μ., Εμβαδόν βεράντας=20 τ.μ., Ύψος βάσης=1μ. και Ύψος ολικό κτηρίου=4.50μ., Αποστάσεις από τα όρια \geq 2.5μ.

Σήμερα έχουμε : Εμβαδόν οικίας= 53.70 τ.μ., Εμβαδόν βεράντας=66.55 τ.μ., Μέσο ύψος βάσης=1.08μ., Μέσο ολικό ύψος κτηρίου=4.18μ., ορισμένες αποστάσεις από τα όρια ξεπερνούν τα 2.50μ. αλλά δεν παραβιάζεται σήμερα το προκήπιο αφού η περιοχή από το έτος 2014 βρίσκεται εντός σχεδίου και το οικοπέδο είναι Άρτιο και Οικοδομήσιμο αλλά δεν είναι δυνατή η έκδοση Ο.Α. λόγω μη σύνταξης της Π.Ε.

Το σημερινό εμβαδόν του οικοπέδου βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης του άρθρου 39 του Ν.4495/17 με διαφορές όμως στο σχήμα και σε διαστάσεις κάποιων πλευρών. Το Τοπογραφικό Διάγραμμα της Ο.Α. δεν αναγράφει κλίμακα και από κάθε αναγραφόμενη διάσταση προκύπτει διαφορετική κλίμακα, οπότε πρόκειται στην ουσία για σκαρίφημα.

Η κάτοψη της οικίας ως προς το σχήμα και τη διαρρύθμιση δεν έχει καμιά σχέση με την εγκεκριμένη.

Σε Α/Φ έτους 1971 φαίνεται να έχει κατασκευασθεί τμήμα της οικίας και της βεράντας, ενώ σε Α/Φ έτους 1980 φαίνεται η οικία και η βεράντα ως έχουν σήμερα πλην μικρού τμήματος της οικίας περίπου 4.00 τ.μ. που φαίνεται να κατασκευάσθηκε μεταγενέστερα.

Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή όταν υπάρχει αδυναμία εύρεσης της εγκεκριμένης θέσης του κτηρίου και διαφορές με την εγκεκριμένη κάτοψη;

Είναι ένα σύνηθες φαινόμενο στις παλαιότερες οικοδομικές άδειες, το να μην μπορεί να προκύψει η ακριβής θέση του κτιρίου εντός του οικοπέδου/γηπέδου. Απάντηση στο ερώτημα για το πως αντιμετωπίζονται ανάλογες περιπτώσεις είναι αδύνατο να δοθεί. Πόσο μάλλον όταν και το κτίριο διαφέρει και ως προς το σχήμα από την εγκεκριμένη κάτοψη.

Η γνώμη μας είναι να δηλωθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο, από την στιγμή που υπάρχει αδυναμία σύγκρισης της εγκεκριμένης με την υφιστάμενη κατάσταση και η κάτοψη της οικίας ως προς το σχήμα δεν έχει καμιά σχέση με την άδεια. Το ότι υπάρχουν αεροφωτογραφίες που αποδεικνύουν ότι το μεγαλύτερο τμήμα έχει κατασκευαστεί πριν την 1/1/1983 (Κατηγορία 2) οδηγεί σε μικρότερο πρόστιμο.

Επίσης, εάν από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας (παρόλο που αποτελεί σκαρίφημα), προκύπτει κατά την γνώμη σας ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποιο σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο. Εάν δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Διαφορετικά θα επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2029. Έχω περίπτωση ισογείου μονοκατοικίας με άδεια λυομένου εκ beton έτους 1970 για εμβαδόν έως 50 τ.μ. με στεγασμένη βεράντα έως 20 τ.μ, Το κτήριο που κατασκευάστηκε το έτος 1971 έχει διαφορετική κάτοψη από την εγκεκριμένη και προσθήκη WC εμβαδού 3.70 τ.μ. η οποία έγινε μετά το 1983. Υπάρχει αδυναμία ταυτοποίησης της υφιστάμενης θέσης του κτηρίου με την εγκεκριμένη αφού το Τοπογραφικό Διάγραμμα της Ο.Α. στερείται κλίμακας και αποτελεί στην ουσία σκαρίφημα, οπότε θα επιλεγεί στη δήλωση "χωρίς Ο.Α. και υπέρβαση έως 100 τ.μ." Για την προσθήκη του WC απαιτείται ΜΣΕ ή εμπίπτει στις εξαιρέσεις των παρ. (ι) και (ια) του άρθρου 2 της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643Β/2018);

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α καθώς και τις Ε/Α 1814 και 1979 (3).

Με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για το άρθρο 99 διευκρινίστηκε ότι «Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.»

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, η παραπάνω δυνατότητα απαλλαγής από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας δύναται να εφαρμοστεί σε κτίρια με εγκεκριμένη στατική μελέτη, η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας.

Άρα, για την περίπτωσή σας διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

1. Εάν για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου (παλαιότητα πριν τις 9.6.1975 – Κατηγορία 1) έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού, η εγκεκριμένη στατική μελέτη (κάτι το οποίο εξαρτάται με το τι ακριβώς εννοείται με την έκφραση *διαφορετική κάτοψη από την εγκεκριμένη*), τότε η κατασκευή του WC (παλαιότητα μετά το 1983) εμπίπτει στην περίπτωση ι του άρθρου 2 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης.
2. Εάν για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου (παλαιότητα πριν τις 9.6.1975 – Κατηγορία 1) δεν έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού, η εγκεκριμένη στατική μελέτη, τότε:
 - 2.1. Εάν το WC (παλαιότητα μετά το 1983) είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή και επειδή σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό οι χώροι υγιεινής εντάσσονται στους βοηθητικούς χώρους, έχει εφαρμογή η περίπτωση η του άρθρου 2 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης.
 - 2.2. Εάν υπάρχει στατική εξάρτηση θα πρέπει να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής (σύμφωνα με την τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης).

2030. Αν έχουμε προσθήκη κατ' επέκταση υπογείου, περίγραμμα ισογείου εντός του 2% και περίγραμμα Α' ορόφου εντός 2% αλλά και κλείσιμο Η/Χ ή βεράντας τότε μπορεί να εφαρμοσθεί η απόκλιση του 2% της παρ.2 του άρθρου 81 του Ν.4495/17 ανά επίπεδο, οπότε οι αυθαιρεσίες να είναι μόνο η επέκταση του υπογείου και το κλείσιμο του Η/Χ ή της βεράντας;

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 «Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) 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.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) «Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.»

Θεωρούμε, σύμφωνα και με τα παραπάνω, ότι η απόκλιση 2% στο περίγραμμα του ισογείου και σε αυτό του Α ορόφου δεν θα δηλωθούν ως αυθαιρεσίες. Θα δηλωθούν μόνο η επέκταση του υπογείου και το κλείσιμο του Η/Χ ή της βεράντας.

2031. Πρόκειται για ένα διαμέρισμα σε εσοχή πολυκατοικίας, που έχει κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια του 1975. Σε σχέση με την οικοδομική άδεια, υπάρχουν κάποιες μικρές διαφορές στο περίγραμμα του διαμερίσματος (και της οικοδομής) και συγκεκριμένα επέκταση προς τον ακάλυπτο κατά 20εκ και αλλαγές στις διαστάσεις των τριών φωταγωγών (έγιναν λίγο μικρότεροι απ' την οικοδομική άδεια), καθώς και ένα έρκερ που δεν κατασκευάστηκε.

Το πρώτο μου ερώτημα είναι αν μπορεί να γίνει παράλειψη των αυθαιρεσιών, λόγω της απόκλισης του 2%. Για την επέκταση των 20εκ, σε πλευρά 19μ φαντάζομαι γίνεται, αλλά το ερώτημα αφορά κυρίως τους φωταγωγούς. Για τον έλεγχο του 2% εξετάζουμε ως απόκλιση την διαφοροποίηση στους φωταγωγούς ή την αντίστοιχη διαφοροποίηση στο κτισμένο τμήμα. Γιατί πχ 1 φωταγωγός έχει γίνει 100εκ από 120εκ, οπότε γι' αυτό η απόκλιση είναι 16,7%, ενώ αν το δούμε σαν διαφορά στο δομημένο τμήμα, έχουμε εκεί συνολική διάσταση της κτισμένης επιφάνειας 10,50 αντί για 10,30, απόκλιση δηλαδή 1,9%! Ποια θεωρείτε σωστή προσέγγιση;

Επίσης, όσον αφορά το θέμα των επιτρεπτών αποκλίσεων, αυτό μας καλύπτει μόνο σε σχέση με την οικοδομική άδεια, στο θέμα της ιδιοκτησίας όμως το πρόβλημα δεν λύνεται, αφού αν πάμε να αποτυπώσουμε την πραγματική κατάσταση και καταλήξουμε ότι τελικά το εμβαδόν δεν είναι πχ 100τμ αλλά 101τμ, αυτό δεν γίνεται δεκτό συμβολαιογραφικά και καλούμαστε είτε να κάνουμε ρύθμιση με τις διατάξεις της μονομερούς τροποποίησης της σύστασης, αν υφίστανται οι προϋποθέσεις, είτε να μην δείξουμε τις μικρές αποκλίσεις και να θεωρήσουμε απλά ότι είμαστε καλυμμένοι απ' την απόκλιση του 2%.

Προσωπικά σε κάθε περίπτωση θεώρησα ότι καλό θα είναι να αποφύγω το "κόλπο" με το 2% και να προχωρήσω κανονικά σε ρύθμιση (ούτως ή άλλως υπήρχε και το έρκερ που δεν έγινε), καθώς υπάρχει και η δυνατότητα να γίνει μονομερής τροποποίηση (ίδια αυθαιρεσία σε όλους τους ορόφους της πολυκατοικίας κι από κατασκευής αυτής). Εδώ έρχεται τώρα το δεύτερο ερώτημά μου, σχετικά με το τι είδους αυθαιρεσία θα δηλώσω. Το προφανές είναι υπέρβαση δόμησης, ωστόσο απ' το διάγραμμα κάλυψης προκύπτει ότι όλοι οι φωταγωγοί, αλλά και το τμήμα που έχει γίνει η επέκταση των 20εκ, έχουν υπολογιστεί σαν δομημένη επιφάνεια στην κάλυψη του κτιρίου (δεν υπολογίζεται δόμηση). Άρα μήπως λόγω των τότε διατάξεων δεν θα πρέπει να τα δηλώσω ως υπέρβαση δόμησης (υπέρβαση κάλυψης σίγουρα δεν είναι) και θα πρέπει να τα δηλώσω ως λοιπή παράβαση; Ή μήπως να τα δηλώσω με την Κατηγορία 3 ως απόκλιση 5%; Την μη κατασκευή του έρκερ μπορώ να την δηλώσω είτε σαν λοιπή παράβαση είτε σαν απόκλιση 5%.

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

Για το πρώτο ερώτημά σας, η επέκταση των 20 εκ. σε πλευρά 19 μ. προφανώς και βρίσκεται εντός της ανεκτής απόκλισης του 2%. Άρα, δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση.

Για τον φωταγωγό η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα γίνει με βάση την διάσταση των 10.30 μ και όχι του 1.20 μ. Άρα και πάλι η επέκταση κατά 20 εκ. δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση. Βέβαια, η διάσταση 1.00 μ. πλέον του φωταγωγού δεν πληροί τις προϋποθέσεις για φυσικό φωτισμό και αερισμό (περίπτωση ιστιστ της Κατηγορίας 3) κάτι το οποίο δεν επηρεάζει την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 82 του ν.4495/2017.

Σχετικά με το δεύτερο ερώτημά σας, προσωπική μας άποψη είναι ότι οι αποκλίσεις της παρ. 2 του άρθρου 81 δεν αναφέρονται μόνο για τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά ισχύουν και για το ιδιοκτησιακό. Προφανώς και μια κατασκευή είναι αδύνατον να έχει κατασκευαστεί με ακρίβεια εκατοστού σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια. Όπως επίσης είναι αδύνατον να συμπίπτουν με απόλυτη ακρίβεια οι μετρήσεις συναδέλφων που θα κληθούν να ελέγξουν την οριζόντια ιδιοκτησία.

Βέβαια, το να προχωρήσετε σε ρύθμιση είναι κάτι το οποίο δεν σας το απαγορεύει κανείς. Εφόσον, καταλήξετε σε αυτή την λύση τότε:

- Για τις επεκτάσεις, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως Κατηγορία 3 – περίπτωση ιεε. Επίσης, παρόλο που δεν είναι υποχρεωτικό από το νόμο, καλό θα ήταν να υποβληθεί και νέα κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε περίπτωση μελλοντικής μεταβίβασης ή διοικητικής πράξης.

- Σχετικά με την μη κατασκευή του έρκερ, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3/01.10.13 κατά την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο. Επίσης, από τη διατύπωση της περίπτωσης ιεε της Κατηγορίας 3 (αναφέρει αλλαγές) μπορούν και οι μειώσεις να υπαχθούν στην περίπτωση αυτή.

Συνοψίζοντας, σε περίπτωση ρύθμισης αρκεί η δήλωση σε ένα ΦΚ της Κατηγορίας 3 και περιγραφή στην Τεχνική Έκθεση των αλλαγών των διαστάσεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που εμπίπτουν στην περίπτωση ιεε καθώς και της μείωσης της διάστασης του φωταγωγού σε 1.00 μέτρο που εμπίπτει στην περίπτωση ιστιστ.