

2081. Παρακαλώ για την απάντησή σας στο παρακάτω ερώτημα που αφορά την ένταξη διωρόφου κτηρίου στο ν.4495/17. Σε οικοπέδο που βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού εκδόθηκε η υπ' αριθμού ---- οικοδομική άδεια που αφορούσε την ανέγερση διωρόφου οικοδομής με χρήση κατοικίας στον όροφο και κλειστό χώρο στάθμευσης στο ισόγειο. Το ισόγειο δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης στην οικοδομική άδεια.

Το διώροφο κτίριο κατασκευάστηκε ως προς το εμβαδόν του και τις διαστάσεις του σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αλλά τοποθετήθηκε σε άλλη θέση, σε απόσταση 30μ από την προβλεπόμενη, εντός άλλου οικοπέδου του ιδίου ιδιοκτήτη. Το ισόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κατοικίας. Για την ένταξη του παραπάνω κτιρίου στο ν.4495/17 τακτοποιείται εξ' ολοκλήρου το ακίνητο ως αυθαίρετο και το πρόστιμο θα υπολογιστεί για όλο το κτίριο ή το πρόστιμο θα υπολογιστεί μόνο για την αλλαγή χρήσης του ισογείου καθώς για το υπόλοιπο κτίριο έχουν καταβληθεί όλες οι προβλεπόμενες εισφορές με την οικοδομική άδεια.

Από την στιγμή που το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλο οικοπέδο (παρόλο που είναι του ιδίου ιδιοκτήτη), η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο. Προφανώς θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο της δήλωσης.

2082. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας (άδεια του 1971) υπάρχει εντελώς αυθαίρετος εξώστης πάνω από το δρόμο. Το διαμέρισμα είναι υπερυψωμένο ισόγειο και ο εξώστης είναι σε ύψος 2,70 περίπου (μέσο ύψος γιατί ο δρόμος έχει κλίση). Πέρα από αυτή την αυθαιρεσία υπάρχουν κι άλλες 2 μικρές, δλδ αύξηση του πλάτους ενός δευτέρου εξώστη που βλέπει στον ακάλυπτο και αλλαγή θέσης ενός ανοίγματος.

1. Ο αυθαίρετος εξώστης δεν μπορεί να τακτοποιηθεί;

2. Προκειμένου να γίνει μεταβίβαση, μπορώ να δώσω βεβαίωση ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, από τη στιγμή που η περίπτωση (α) της βεβαίωσης αναφέρεται σε αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας (που δεν υπάρχουν στο συγκεκριμένο ακίνητο); Ή πρέπει να γίνει τακτοποίηση οπωσδήποτε;

3. Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί το ζήτημα του αυθαίρετου εξώστη από τη στιγμή που δεν τακτοποιείται η συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Η περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε «αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστική της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης, εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων.»

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 ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ του Ν.1577/1985 υπάρχουν στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειάς τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.»

Άρα, ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων 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.

Στην περίπτωσή σας, λόγω μη εξασφάλισης καθαρού ελεύθερου ύψους τριών (3) μέτρων, δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν.4495/2017. Επομένως, η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1914)

Κατά τη γνώμη μας, δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού για μεταβίβαση από την στιγμή που ο αυθαίρετος εξώστης υπέρκεινται κοινόχρηστου χώρου.

2083. Περίπτωση αλλαγής θέσης που δεν υπάγετε στις περιπτώσεις που αναλυτικά απαντήθηκαν στην Ε/Α 2078, δηλ. μετακίνηση χωρίς άλλες υπερβάσεις σε μη νόμιμη θέση αλλά με σημεία ταύτισης. Συγκεκριμένα σε εκτός σχεδίου γήπεδο όπου η απόσταση από το πρόσθιο όριο για βιοτεχνικό κτίριο (10*10m) έπρεπε να είναι 10m (Π.Δ. της 24/31.5.1985) και έτσι δείχτηκε στη Ο.Α., αυτό κατασκευάστηκε (το 1991) σε απόσταση 4m με αποτέλεσμα τμήμα 6*10=60m² να βρίσκεται εντός της απόστασης από το πρόσθιο όριο και το υπόλοιπο να ταυτίζεται με την άδεια. Η τελικά πραγματοποιούμενη κάλυψη και δόμηση είναι πολύ μικρότερη από την επιτρεπόμενη για το εν λόγω γήπεδο. Δηλώνω: Ναι στην Ο.Α., Κατηγορία 3 ιδιό (αλλαγή θέσης) και Κατηγορία 4 (ή μήπως Κατηγορία 5;) 60m² Υ.Δ. Κ.Χ., Υ.Κ. και για την απόσταση επιλέγω Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων (εδώ όμως είναι πρόσθια απόσταση όχι πλάγια) ή Ο.Γ σε προκήπιο;

Αρχικά, θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια από την στιγμή που από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποια σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας, παρόλο που το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση.

Κατά τη γνώμη μας, στην περίπτωσή σας, θα δηλωθεί σε ένα ΦΚ η επιφάνεια που παραβιάζει την απόσταση από το όριο (δηλαδή τα 60 τ.μ.) στο αντίστοιχο πεδίο για την ΥΔ και θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ και θα επιλεγεί στο πεδίο «Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων» το «>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ». Η επιφάνεια των 60 τ.μ. δεν θα προσμετρηθεί στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης αλλά ούτε και στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Θα θεωρήσουμε δηλαδή για την συγκεκριμένη επιφάνεια συντελεστή υπέρβασης δόμησης ίσο με ένα (1). Άρα, εφόσον αποτελεί την μοναδική παράβαση θα επιλεγεί ως Κατηγορία η 4.

Σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής θα πρέπει να επιλεγεί και η Κατηγορία 3 ώστε να επιβληθεί και πρόστιμο λόγω μετακίνησης.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2076.

2084. Έχω προεξοχή στέγης κατά 8εκ. μέσα σε όμορο οικόπεδο. Η αύξηση της διάστασης της στέγης καλύπτεται από την περ. ιιε) της κατηγορίας 3. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 3 παρότι το τμήμα αυτό βρίσκεται μέσα σε όμορη ιδιοκτησία?

Η περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται «σε 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%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89.»

Σύμφωνα με την παρ. 61 του άρθρου 2 του ΝΟΚ: «Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων που προσμετρώνται στην κάλυψη».

Επομένως η αύξηση της διάστασης της στέγης δεν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιιε της Κατηγορίας 3. Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αλλά, επειδή στην περίπτωσή σας η προεξοχή των «8 εκ.» της στέγης βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο δεν δύναται να τακτοποιηθεί. Κατά την γνώμη μας η μόνη λύση είναι η καθαίρεση της προεξοχής.