

2085. Τα εκτός σχεδίου που είναι σε παραδοσιακό οικισμό αλλά είναι χρονολογία 75 χρειάζεται να περάσουν από επιτροπή αυθαιρέτων παραδοσιακών;

Προσωπική μας άποψη είναι ότι από τη στιγμή που το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων του παραδοσιακού οικισμού δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 116 του ν.4495/2017.

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

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

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116.

Επίσης, η παρ. 2 του άρθρου 116 αναφέρει ότι:

«Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής : ...»

Άρα, για την περίπτωσή σας, ακόμη και εντός του παραδοσιακού οικισμού να ήταν το ακίνητο, δεν θα απαιτούνταν να ακολουθηθεί η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116 του ν.4495/2017, εφόσον μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 του άρθρου 96. Δείτε σχετικά και τις παρακάτω Ε/Α 2086 και 2089.

2086. Εξ ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα προ 75 κατηγορία 1 σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων περνάνε επιτροπή αυθαιρέτων; πρέπει να γίνει έλεγχος του 40% των όρων δόμησης αρ.116 παρ. 5;

Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε και την παραπάνω Ε/Α 2085.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρει:

«Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαιρέτων κτισμάτων.»

Από όσο γνωρίζουμε οι πρώτοι χαρακτηρισμοί παραδοσιακών οικισμών ξεκίνησαν με το Π.Δ 594/1978 ««Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών». Άρα, μια αυθαίρετη κατασκευή που υπάγεται την Κατηγορία 1 (παλαιότητα προ τις 9.6.1975) έχει κατασκευαστεί σίγουρα πριν την κήρυξη και επομένως δεν απαιτείται να περάσει επιτροπή.

Σε περίπτωση όμως διπλού χαρακτηρισμού (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2087. Αυθαίρετα προ 75 κατηγορία 1 σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων περνάνε επιτροπή αυθαιρέτων;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω δύο Ε/Α 2085 και 2086.

2088. Αυθαίρετα σε εκτός σχεδίου περιοχές κατηγορίας 1, 2, 3, 4, 5 περνάνε επιτροπή;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2085, 2086 και 2087.

2089. Θα ήθελα να ρωτήσω ποιες κατηγορίες αυθαίρετων και ποια αυθαίρετα περνάνε από επιτροπή αυθαιρέτων κατασκευών και από το υπουργείο πολιτισμού που αναφέρει στο αρ.116 του ν.4495/17;

Σχετικά με το ποιες κατηγορίες περνάνε την επιτροπή αυθαιρέτων (παρ. 3 του άρθρου 116) δείτε τις παραπάνω Ε/Α 2085, 2086, 2087 και 2088.

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων που περνάνε από το Υπουργείο Πολιτισμού αναφέρονται στην παρ. 9 του άρθρου 116:

«Α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στη παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, το κατά νόμο αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο πολιτιστικό αγαθό. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται από επταμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4. Η σύνθεση της επιτροπής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 με την προσθήκη δύο (2) μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους.

Β) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, τακτοποιούνται μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, εξετάζεται η δήλωση υπαγωγής του ενδιαφερομένου και εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου. Με την ανωτέρω διαδικασία δύναται να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Μετά την έγκριση της υπαγωγής με την ως άνω διαδικασία ολοκληρώνεται η υπαγωγή των ως άνω αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και πολεοδομικών παραβάσεων τηρουμένων των λοιπών διατάξεων του νόμου.»

καθώς και στις παρ. 9 και 10 του άρθρου 117:

«9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε χαρακτηρισμένα νεότερα μνημεία, σε κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτίρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, τακτοποιούνται μετά από απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, μετά από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 9β του άρθρου 116.

10. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ως εξής :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Εν συνεχεία, το κατά νόμον αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4 του άρθρου 116, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

2090. Διώροφο κτίσμα το ισόγειο του 1975 νόμιμο και ο όροφος αυθαίρετος του 90 σε παραδοσιακό οικισμό περνάω επιτροπή παραδοσιακών για τον αυθαίρετο όροφο του 90. Η επιτροπή μπορεί να επιβάλλει εργασίες μορφοποιήσεις πέρα από τον όροφο και στο ισόγειο το νόμιμο και που είναι κατασκευής προ 75;

Σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 116:

«2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής :

α) μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α, ι και ια του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3,

β) μετά την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,

γ) η επιτροπή μπορεί να επιβάλλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παράγραφο 7 (μύλλον εννοεί την παρ. 5β-αα) του άρθρου 107. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης.

Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την ολοκλήρωση της υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος.

3. Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός και των σχετικών δικαιολογητικών, συνιστάται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης πενταμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής και αποτελείται από :

α) έναν αρχιτέκτονα του Τοπικού Παρατηρητηρίου ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν αρχιτέκτονα της Υπηρεσίας Δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ, με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν πολιτικό μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση του Τοπικού Παρατηρητηρίου, ως Πρόεδρος της ως άνω επιτροπής ορίζεται ένας αρχιτέκτονας από την Περιφέρεια, με τον αναπληρωτή του.»

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν, η γνώμη μας είναι ότι δύναται η επιτροπή να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής και στο ισόγειο για την περίπτωση σας. Και αυτό, διότι η απόφαση της επιτροπής βασίζεται και στην αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, πέρα από αυτήν του ευρύτερου δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και της αρχιτεκτονικής και μορφολογικής τυπολογίας του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης. Δεν θα μπορούσε να προσαρμοστεί μόνο ο όροφος και το ισόγειο να διαφοροποιείται.

2091. Κτίριο κατασκευάστηκε με το άρθρο 14-χαμηλά κτίρια (ΓΟΚ '85). Το σημερινό επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή είναι 19,50 μ, αλλά με το άρθρο 14 το επιτρεπόμενο ήταν 8,50 μ (όπως και με τον ΝΟΚ αρθ.24 για τα χαμηλά κτίρια).

Η υπέρβαση ύψους του κτιρίου θα συγκριθεί με τα 8,50μ ή τα 19,50 μ;

Ποια μεγέθη πιστεύετε ότι πρέπει να λάβω ως επιτρεπόμενα, αυτά των χαμηλών κτιρίων ή όχι;

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)».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«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, ότι «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.

Σχετικά με το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος για την περίπτωση σας θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Επομένως, θα πρέπει να ληφθούν τα μεγέθη που αντιστοιχούν στα χαμηλά κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 24 του ΝΟΚ. Δηλαδή η υπέρβαση ύψους του κτιρίου θα συγκριθεί με τα 8,50 μ.

2092. Σε συνέχεια αυτών που πολύ λογικά αναφέρετε στις ε/α 1979 και 1814, μου δημιουργήθηκε το ερώτημα: Η απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να προκύψει ανεξάρτητα; ή σχετίζεται πάντα με τα χαρακτηριστικά κάποιας παράβασης των αρχιτεκτονικών;

Για παράδειγμα, σε μία πολυκατοικία με υπόγειο, pilotis και τρεις ορόφους, μετά το 1983, όπου η μορφή, οι θέσεις και οι διαστάσεις των στοιχείων του φέροντος οργανισμού δεν ακολουθούν την εγκεκριμένη στατική μελέτη.

α. Εάν έχει εφαρμοσθεί πλήρως η εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη, τι κάνουμε;

α1) αδιαφορούμε για την μη εφαρμογή της στατικής μελέτης και εκδίδουμε βεβαίωση;

α2) εκδίδουμε βεβαίωση αναφέροντας ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας;

β. Εάν υπάρχει μόνον παράβαση που τακτοποιείται με κατηγορία 3;

γ. Εάν δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, δόμησης ή ύψους και υπάρχει μόνον κάποια παράβαση που τακτοποιείται με αναλυτικό (π.χ. διάνοιξη παραθύρου σε μεσοτοιχία) θα πρέπει να αναφερθεί ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας; ή λόγω της φύσης της παράβασης δεν απαιτείται στατικός έλεγχος;

Θέτετε ένα θέμα – προβληματισμό που έχει απασχολήσει πολύ τους μηχανικούς για το αν δηλαδή η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης καθιστά το κτίριο αυθαίρετο ή όχι. Είναι ένα θέμα το οποίο θα έπρεπε να έχει δώσει απάντηση το Υπουργείο και όχι να αποτελεί θέμα διαπραγματεύσεως μέσα από την παρούσα διαδικασία των Ε/Α.

Κατά τη γνώμη μας η καλύτερη λύση αυτών των περιπτώσεων είναι να γίνει μία αναθεώρηση ή ενημέρωση ή νομιμοποίηση της στατικής μελέτης.

2093. Εξακολουθούν να ισχύουν και στον Ν. 4495/17:

1. το αναφερόμενο στο Α1 της Εγκυκλίου 3 «ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους»;

2. η ε/α 7 του helpdesk που ανέφερε ότι μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στον ξυλότυπο μπορούν να δηλωθούν ως παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού εφόσον αυτό αιτιολογείται επαρκώς στην τεχνική έκθεση, οπότε υπάγονται στην κατ.3 και γίνεται σχετική αναφορά στην βεβαίωση;

Στο τέλος της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 αναφέρεται ότι:

«Τέλος, πέραν των ανωτέρω κατ' άρθρο διευκρινίσεων, σημειώνεται ότι εξακολουθούν να ισχύουν διευκρινίσεις, οδηγίες και κατευθύνσεις που έχουν δοθεί σε προγενέστερες εγκυκλίους του Υπουργείου για τις υπαγωγές με τις διατάξεις των νόμων ν.4014/11 και ν.4178/13, εφόσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην παρούσα και δεν αντίκεινται στις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως εκάστοτε ισχύει.»

Άρα η αναφορά της Εγκυκλίου 3 που αναφέρετε στο ερώτημα σας προφανώς και έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017.

Σχετικά με την Ε/Α 7 προσωπικά έχουμε επιφυλάξεις και δεν θεωρούμε ότι δύναται να έχει εφαρμογή λόγω και της διευκρίνισης της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 για την περίπτωση ιστιστ της Κατηγορίας 3 (παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού), όπου αναφέρει ότι:

«Οι παραβάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν αποκλειστικά κατασκευές που δεν πληρούν τις κτιριοδομικές απαιτήσεις που καθορίζονται ρητά στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Αποφ. 3046/304/89, ΦΕΚ 59Δ) όπως για παράδειγμα τις απαιτήσεις φωτισμού – αερισμού, τις διατάξεις – αποστάσεις για τις καπνοδόχους, τις διαστάσεις των λεβητοστασιών, τις κλίσεις ραμπών, κ.λ.π.»

2094. Σε χωράφι - εκτός σχεδίου υπάρχουν δύο κτίσματα χωρίς άδεια, τα οποία ανήκουν σε 2 διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο ένας ιδιοκτήτης θέλει να το τακτοποιήσει ενώ ο άλλος όχι. Επειδή το καθεστώς εξ' αδιαιρέτου περιορίζει το πως θα κινηθώ για την τακτοποίηση, θα ήθελα να με κατευθύνετε με ποιον τρόπο μπορώ να δηλώσω το αυθαίρετο κτήριο του ενός. Να επισημάνω ότι το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο - έχει έκταση 2 στρέμματα - αλλά ο κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει τα κτίσματά του στο Ε9.

Δυστυχώς, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ν.4495/2017, δεν δύναται για την περίπτωσή σας, χωρίς τη συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη, να γίνει υπαγωγή.

2095. Όταν έχω αυθαίρετο κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια προ του 75 και υπάρχουν και αυθαίρετα πχ στέγαστρα, περίφραξη που δεν δηλώνονται μέτρα αλλά πολεοδομική παράβαση χρειάζεται να τα δηλώσω και εάν ναι πως; Σαν πολεοδομική στο σύστημα μαζί με τα μέτρα βγάζει πρόστιμο 250€ στην ουσία δεν την υπολογίζει.

Η Κατηγορία 1 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 :

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975 :

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου.»

Οι αυθαίρετες κατασκευές που το πρόστιμο τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 5 του άρθρου 100) θα πρέπει να δηλωθούν και στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, παρόλο που δεν μεταβάλλουν το ύψος του προστίμου. Θα συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός και θα δηλωθεί ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων στο αντίστοιχο πεδίο του φύλλου καταγραφής (προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση).

2096. Αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης δηλώνεται διαμερισμάτωση;

Αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών δηλώνεται διαμερισμάτωση;

Άλλο η έννοια της εσωτερικής διαρρύθμισης που αναφέρεται στην παρ. 14 του άρθρου 100 και άλλο η έννοια της διαφορετικής διαμερισμάτωσης που αναφέρεται στην παρ. 8 του άρθρου 100.

1. Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100:

«Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.»

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 για την παραπάνω παράγραφο:

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

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

2. Σύμφωνα με την παρ. 14 του άρθρου 100:

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

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«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.»

Εσείς εμπίπτετε στην 2^η περίπτωση, δηλαδή στην παρ. 14 του άρθρου 100. Δεν θα δηλωθεί η αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης ως διαμερισμάτωση ακόμη και εάν επιφέρει αλλαγή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Δείτε και Ε/Α 1977 και 2006.

2097. Όταν παραβιάζεται το Δ της άδειας λόγω αύξηση κτίσματος δηλώνετε Π.Π.Α; εάν στην περιοχή ισχύει το αφήνω Δ ή κολλάω απαιτείται να βάλω Π.Π.Α.;

Κατ' αρχάς να επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«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.»

Δεδομένου ότι 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 αυθαιρεσιών, 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 (δηλαδή με βάση τα όσα ορίζει ο ΝΟΚ και η κείμενη νομοθεσία), ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

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 *«Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου»* (Δείτε και Ε/Α 2019).

Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες προκύψει ότι υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο του οικοπέδου 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,50 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός) και τις κείμενες διατάξεις, ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη $(2,50-1,00)/2,50 = 60,00\%$. Εάν η αυθαίρετη κατασκευή κολλάει στο όριο και σύμφωνα με το ΝΟΚ και τους ισχύοντες όρους δόμησης αυτό επιτρέπεται, τότε δεν θα χρεωθεί με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

2098. Σε άδεια προσθήκης στην οποία γίνεται αναφορά σε υφιστάμενο κτήριο δίχως να υπάρχουν στοιχεία νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου, θεωρούμε ότι το υφιστάμενο κτήριο ως νόμιμο, δεδομένου ότι απεικονίζεται και στο έντυπο αδειάς;

Είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση σε ένα τέτοιο ερώτημα γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να έχει τις ιδιαιτερότητες της.

Υπάρχει από τη μία η άποψη ότι από τη στιγμή που η Διοίκηση προχώρησε στην έκδοση πράξης, σημαίνει ότι υπήρξε ο σχετικός έλεγχος (ελέγξτε εάν σε κάποια Τεχνική Έκθεση ή σχέδιο φαίνεται ο αριθμός οικοδομικής άδειας του υφισταμένου κτιρίου). Από την άλλη, υπάρχει και η άποψη ότι δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η άδεια της προσθήκης ως «νομιμοποιητικό» έγγραφο του υφισταμένου κτιρίου.

Η δική μας γνώμη μας ταυτίζεται με την δεύτερη άποψη. Γενικά είναι ένα θέμα όπου θα έπρεπε να έχει απαντηθεί επισήμως από το Υπουργείο.

2099. Εντός σχεδίου πόλεως υπάρχει η εξής περίπτωση :

οικόπεδο (Α)	οικόπεδο (Β)
--------------	--------------

Το οικόπεδο Α είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ανήκει σε 4 ιδιοκτήτες (4 ιδιοκτήτες με ψιλή κυριότητα & 2 επικαρπωτές). Το σύνολο των ψήφων του Α είναι 1000. Το οικόπεδο Β είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ανήκει στους ίδιους ιδιοκτήτες αλλά με διαφορετικά ποσοστά. Το σύνολο των ψήφων του Β επίσης είναι 1000. Στο οικόπεδο Α είχε ανεγερθεί οικοδομή με ισόγειο κατάστημα & α όροφο προ του 1960. Στο οικόπεδο Β είχε ανεγερθεί οικοδομή με υπερυψωμένο ημιυπόγειο-ισόγεια αποθήκη & με α όροφο προ του 1963. Με τον ΓΟΚ 73 συμφώνησαν οι τότε συνιδιοκτήτες που είχαν το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς με τους παραπάνω (απλά ήταν 2 ιδιοκτήτες) να ανεγείρουν β όροφο (μία κατοικία) καλύπτοντας τους α ορόφους των κτηρίων των δύο οικοπέδων και δημιουργώντας ενιαίο όροφο. Τα παραπάνω έχουν οικοδομικές άδειες & διάφορες άδειες επισκευής. Αργότερα κατασκεύασαν στην ταράτσα και ένα δώμα μικρής έκτασης (χωρίς οικοδομική άδεια).

Δηλαδή σε σχηματική τομή :

δώμα		
β όροφος		
α όροφος		α όροφος
ισόγειο κατ/μα	ισ. αποθήκη	είσοδος α! ορόφου
οικόπεδο (Α)	οικόπεδο (Β)	

Το 2006 με άδεια γίνεται συνένωση του ισόγειου καταστήματος με την ισόγεια αποθήκη για επέκταση αυτού (λειτουργική συνένωση). Ιδιοκτήτες ήταν οι σημερινοί του Α & Β οικοπέδου (οι 4 ιδιοκτήτες με ψιλή κυριότητα & οι 2 επικαρπωτές)

Έτσι η σχηματική τομή μετατρέπεται :

δώμα		
β όροφος		
α όροφος		α όροφος
ισόγειο κατ/μα		είσοδος α! ορόφου
οικόπεδο (Α)	οικόπεδο (Β)	

Σήμερα θέλουν να κάνουν συμβόλαια ανταλλαγής ποσοστών, κρατώντας το κάθε οικόπεδο ξεχωριστά και πρέπει να δώσω βεβαιώσεις.

Είναι αδύνατο να μπορέσουμε να απαντήσουμε στο ερώτημα εάν και τι είδους αυθαιρεσίες υπάρχουν που πρέπει να τακτοποιηθούν ώστε να μπορέσουν να εκδοθούν οι βεβαιώσεις που απαιτούνται για κάθε ιδιοκτησία με σκοπό να μπορέσει να συνταχθεί η συμβολαιογραφική πράξη. Το μόνο σίγουρο είναι ότι πρέπει να τακτοποιηθεί το δώμα.

Επίσης, έχουμε πει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλά θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση. Επομένως, εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία στα χέρια σας (συμβόλαια, οικοδομικές άδειες και εγκεκριμένα σχέδια) θα κρίνεται τι είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί. Καλό θα είναι να υπάρχει και μια συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο περισσότερο για το νομικό – ιδιοκτησιακό σκέλος της υπόθεσης.

2100. Για ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών σε βιομηχανική εγκατάσταση η οποία λειτουργεί νομίμως πριν τον Ν3982/11 και δικαιούται την παρέκκλιση του άρθρου 4 του ΠΔ/85 (ΦΕΚ 270/Δ'/1985) της εκτός σχεδίου δόμησης, μπορούμε να λάβουμε ως επιτρεπόμενο συντελεστή κάλυψης το 50% που δικαιούται με παρέκκλιση;

Κατά την γνώμη μας όχι διότι η παραπάνω παρέκκλιση πρέπει να εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο.

2101. Εντός βιομηχανικού κτιρίου, έχει κατασκευαστεί νόμιμα σε ένα μικρό τμήμα του χώρος γραφείων με μη βατή οροφή από οπλισμένο σκυρόδεμα. Εκ των υστέρων κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεταλλική σκάλα πρόσβασης πάνω από τα γραφεία και δημιουργήθηκαν εκεί επιπλέον κλειστοί χώροι γραφείων. Η παράβαση αυτή τακτοποιείται ως πατάρι, δηλαδή με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή, ή από τη στιγμή που προϋπήρχε η πλάκα μπορεί να θεωρηθεί λοιπή παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό των τοιχοποιιών κτλ;

Τον αναλυτικό προϋπολογισμό τον αποκλείουμε ως επιλογή.

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με Υπέρβαση Δόμησης. Εάν κρίνεται ότι μπορεί να θεωρηθεί πατάρι, δηλαδή ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους), τότε θα το δηλώσετε με μειωτικό συντελεστή 0,30. Διαφορετικά θα δηλωθεί χωρίς την χρήση μειωτικού συντελεστή.