

2102. Κατασκευάσθηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή Βιοτεχνικό Κτίριο με οικοδομική άδεια. Το 1972 κατασκευάσθηκαν αυθαίρετα αποθήκες σε επέκτασή της βιοτεχνίας. Το 1994 έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, (μία οριζόντια το νόμιμο κτίριο και άλλη μία οι αυθαίρετες αποθήκες), και έγινε αυθαίρετα η αλλαγή χρήσης των αυθαίρετων ιδιοκτησιών σε κατάσταση – εμπορική χρήση.

1. Για την ένταξη των αποθηκών που αποτελούν σήμερα ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, θα θεωρήσουμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο ή ότι δεν υπάρχει;

2. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η χρήση αποθηκών σαν κατάσταση – εμπορική χρήση είναι εγκατεστημένη προ του 1983, αφού σήμερα που γίνεται η αυτοψία είναι κατάσταση ενώ η παλαιότερη απόδειξη της χρήσης αυτής είναι θεωρημένο ενοικιαστήριο του 1990.

Συμπερασματικά θα πρέπει να ενταχθούν οι αποθήκες σαν:

Α. Κατασκευές προ του 1983, με χρήση κατάσταση – εμπορική χρήση, ΧΩΡΙΣ ύπαρξη οικοδομική άδεια,

Β. Σαν Κατασκευές του 1994 με χρήση κατάσταση – εμπορική, ΜΕ ύπαρξη οικοδομική άδεια, υπολογίζοντας όλους του υπόλοιπους συντελεστές, και με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης για το τμήμα το επιπλέον αυτού που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία για χρήση καταστήματος, ή όπως θεωρώ ορθό,

Γ. Σαν Κατασκευές του 1993 με χρήση βιοτεχνική, ΜΕ ύπαρξη οικοδομική άδεια, συνυπολογίζοντας όλους του υπόλοιπους συντελεστές, και επί πλέον τον συντελεστή αλλαγής χρήσης για το τμήμα το επιπλέον αυτού που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία για χρήση καταστήματος, με παλαιότητα 1994;

1. Εξετάζουμε εάν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο. Από την στιγμή που υπάρχει στην περίπτωσή σας, θα επιλεγεί κατά την τακτοποίηση ΝΑΙ στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

- a) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.
- b) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110.
- c) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
 - i. Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.
 - ii. Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάταξης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.
 - iii. Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια..

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 προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

2. Από την στιγμή που οι αποθήκες είναι εντελώς αυθαίρετες θα χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017). Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης αφορά αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, **εντός νομίμου περιγράμματος**, στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 δίδεται και το παρακάτω παράδειγμα για τον συντελεστή αλλαγής χρήσης:

«Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής :

Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής : Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ.5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται

υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ. σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ. εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές»

Όσο αφορά την χρήση των αυθαίρετων κατασκευών (που αρχικά είχαν χρήση αποθήκης), η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που είναι εντελώς αυθαίρετες δεν θα μπορούμε στην λογική να ελέγξουμε το πόσες φορές πιθανόν να έχουν αλλάξει χρήση κατά το παρελθόν αλλά θα τακτοποιήσουμε με βάση την χρήση που είχαν στις 28.7.2011. Δηλαδή ως κατάσταση – εμπορική χρήση. Σχετικά με την απόδειξη του **χρόνου ανέγερσης** των αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Τέλος, για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών θα συγκριθούν με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (για χρήση καταστήματος) και λόγω συγκυριότητας, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2103. Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί σε τμήμα καθέτου ιδιοκτησίας, με εξ' αδιαίρετου ποσοστό 50% σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και υλοποιήθηκαν έως το έτος 1983, δύνανται να επιλεγούν στην υπαγωγή της καθέτου ιδιοκτησίας στις διατάξεις του Ν.4495/2017 κατά τη σύνταξη νέου διορθωτικού συμβολαίου σύμφωνα με το οποίο η κάθετη ιδιοκτησία θα μετατραπεί σε αυτοτελές οικόπεδο, καθότι η ιδιοκτησιακή συμπεριφορά του υπολοίπου τμήματος (άλλη κάθετος ιδιοκτησία) με εξ' αδιαίρετου ποσοστό 50% αντιστοιχεί σε αυτοτελές οικόπεδο με βάση τους δικούς του τίτλους ιδιοκτησίας.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2102 σχετικά με το πότε επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας σύμφωνα με το Παράρτημα Α. Επειδή, εάν έχουμε αντιληφθεί σωστά το ερώτημά σας, έχει επέλθει κατάτμηση στο οικόπεδο, δηλαδή είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχουν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες, θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια κατά την τακτοποίηση.

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 προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

2104. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως με έντονη κατηφορική κλίση εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1982, η οποία προέβλεπε την “κατασκευή ισογείου με Α και Β υπόγειο”. Και τα δύο υπόγεια, κατά την άδεια, έχουν χρήση αποθηκών και δεν έχουν προσμετρήσει στη δόμηση, η δε πίσω πλευρά τους φαίνεται στα σχέδια τελείως ξεμπάζωτη, όπως άλλωστε είναι και στη πραγματικότητα. Το κτίριο κατασκευάστηκε με αναστροφή της κάτοψής του εντός του οικοπέδου, (επαφή και στα δύο πλαϊνά όρια), και έχουμε αύξηση υψών σε όλα τα επίπεδα, (στην άδεια προβλεπόταν μικτό ύψος κάθε επιπέδου 2,80μ, αυτά όμως έχουν το καθένα τους καθαρό ύψος 3,10-3,20μ) και τέλος η χρήση των δύο υπογείων είναι ανεξάρτητες κατοικίες.

Ερώτηση:

Η αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσεως των υπογείων η οποία σαφώς θα χρεωθεί ΥΔ, μπορεί να πάρει τον μειωτικό συντελεστή 0,50 επειδή βρίσκονται σε υπόγεια στάθμη;

Η δε απορία μου γεννάται επειδή τα εν λόγω υπόγεια δεν έχουν τις προϋποθέσεις υπογείου σύμφωνα με ΓΟΚ' 85, (ύψος>3,00μ και περιμετρικά υποχρεωτικά μαζωμένα), πλην όμως προβλεπόμενα με τη μορφή αυτή στην οικοδομική άδεια, η οποία προφανώς εκδόθηκε ισχύοντος του ΓΟΚ '73.

Δείτε την Ε/Α 2038 σχετικά με την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή για υπόγειους χώρους.

Είναι λίγο δύσκολο μη έχοντας πλήρη εικόνα να απαντήσουμε στο ερώτημά σας, επειδή όπως αναφέρετε υπάρχει και υπέρβαση ύψους αλλά και αναστροφή της κάτοψης. Η γνώμη μας είναι να μην γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή διότι για την περίπτωσή σας δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του ν.1577/85.

Ίσως να μπορούσε να λάβει μειωτικό συντελεστή μόνο το Β υπόγειο εάν έχει κατασκευασθεί στην εγκεκριμένη στάθμη που προβλέπει η οικοδομική άδεια.

2105. Σε ισόγειο νόμιμο διώροφου κτιρίου υπήρχε ένα διαμέρισμα το οποίο αναγραφόταν και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Το 1995 εκδόθηκε οικοδομική άδεια με τίτλο «Νομιμοποίηση με τον Ν1512/85 ισογείου» και το διαμέρισμα άλλαξε σε δύο καταστήματα ισογείου. Σήμερα, Οκτώβριος 2019, ζητείται η τροποποίηση της σύστασης, οπότε και απαιτούνται βεβαιώσεις μηχανικού. Πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση σύμφωνα με την παλαιά σύσταση ή δύο βεβαιώσεις?

Σύμφωνα με τον συμβολαιογράφο πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση και όχι δύο, διότι τα καταστήματα αυτά δεν είναι σήμερα το καθένα αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο. Πρόκειται να γίνουν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με την τροποποίηση της σύστασης που θα συνταχθεί.

Η γνώμη μας ταυτίζεται με αυτή της συμβολαιογράφου. Η βεβαίωση μπορεί να αφορά οικόπεδο – γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Επομένως, κατά την γνώμη μας, θα πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση για τα δύο καταστήματα τα οποία αποτελούν σύμφωνα με την σύσταση μία οριζόντια ιδιοκτησία.

Καλό θα είναι να ληφθεί και η γνώμη – άποψη του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου.

2106. Δόθηκε το 1985 Ο.Α. σε οικόπεδο με όρους δόμησης «οικισμού προ του '23». Στην πραγματικότητα όμως επρόκειτο για γήπεδο εκτός σχεδίου και οι άδειες στην περιοχή εκδιδόταν εν γνώσει της πολεοδομίας ως προ του 23 για να εξυπηρετήσουν κατοίκους μιας σχετικά πυκνοδομημένης περιοχής στις παρυφές οικισμού. Τις αυθαιρέσιες του κτιρίου (π.χ. απόσταση Δ) θα ελέγξω με τους όρους δόμησης της αδειάς; Εκτός του τοπογραφικού της αδειάς που ζητά το σύστημα πρέπει να υποβάλλω και νέο τοπογραφικό κατά τα ισχύοντα; Το διάγραμμα κάλυψης με ποιους όρους δόμησης θα υποβληθεί;

Από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής τακτοποιείται.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 100:

«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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.»

Επομένως, ο έλεγχος για τις αυθαίρετες κατασκευές θα γίνει με τους όρους δόμησης για εκτός σχεδίου. Καθώς επίσης και ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και την εύρεση της κατηγορίας. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2019, 2041 & 2097)

Τέλος, κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να υποβληθεί και νέο τοπογραφικό αλλά και διάγραμμα κάλυψης με όρους δόμησης τόσο αυτούς που χρησιμοποιήθηκαν στην άδεια για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα κτιρίου αλλά και με όρους δόμησης εκτός σχεδίου για τα αυθαίρετα τμήματα.

2107. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για την διαδικασία διαγραφής προστίμου για αυθαίρετη κατασκευή που δεν υφίσταται. (αφορούσε 9.5τ.μ προκάτ ξύλινη αποθήκη, που κατά τον κατασκευαστή δεν απαιτούσε άδεια οικοδομική). Η πολεοδομία του ν. Κεφαλονιάς εξέδωσε παρ' όλα αυτά χαρακτηρισμό αυθαιρέτου και απαιτούσε την κατάθεση άδειας συμβατικής κατασκευής με το πρόσχημα ότι δεν μπορεί να ελέγξει την στατικότητα της συγκεκριμένης κατασκευής. Το οποίο και αρνήθηκα. Ισχυριζόμενη ότι η κατάθεση σχεδίων που δεν θα ανταποκρίνονταν στην πραγματικότητα θα με δέσμευαν στην συγκεκριμένη υπηρεσία.

Αν υπάρχει τρόπος διαγραφής παρακαλώ ενημερώστε για την διαδικασία.

Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

- Εάν η αυθαίρετη κατασκευή είναι πριν από τις 28.7.2011 τότε δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 η οποία αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Στο Φ.Κ. και συγκεκριμένα στο πεδίο Τύπος Αυθαιρεσίας επιλέγεται το «Κατεδαφισμένα (αρθ. 106 παρ. 4)»

- Εάν η αυθαίρετη κατασκευή είναι μετά τις 28.7.2011, τότε η μόνη δυνατότητα για διαγραφή των προστίμων είναι εάν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 3γ του άρθρου 94 (Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28^η.7.2011) του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει:

«Τα αναφερόμενα στις άνω παραγράφους α και β ισχύουν και για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί μεταξύ 28.7.2011 και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να προβούν σε κατεδάφιση μέχρι τις 8.11.2019, μετά από έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών του άρθρου 28 παράγραφος ε. Οι ιδιοκτήτες που θα προβούν στην κατεδάφιση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημερώνουν την αρμόδια ΥΔΟΜ, προκειμένου να προβεί σε αυτοψία για τη διαπίστωση της εν λόγω κατεδάφισης. Μετά τη διαπίστωση εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του παρόντος νόμου.

Στις περιπτώσεις α' και γ' το αρμόδιο για τη διαπίστωση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει και εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο συμμόρφωσης κοινοποιείται με επιμέλεια του αρμόδιου για τη διαπίστωση της κατεδάφισης οργάνου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παρ.3 του άρθρου 107.»

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε ότι σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 3 και μέχρι τη λειτουργία των παρατηρητηρίων, η διαπίστωση της εκτέλεσης της κατεδάφισης διενεργείται από ελεγκτή δόμησης.

2108. Πρόκειται για διαχωρισμό μιας Οριζοντίου Ιδιοκτησίας κατοικίας εντός πολυώροφου κτιρίου σε δύο μικρότερες κατοικίες. Ως προς τις εργασίες διαρρύθμισης θα πρέπει να εκδοθεί Άδεια μικρής κλίμακας. Όμως για να δημιουργηθεί είσοδο σε μία από τις δυο κατοικίες θα πρέπει να διανοιχτεί πόρτα εντός του κοινόχρηστου διαδρόμου.

Πιστεύετε ότι μπορεί να πραγματοποιηθούν οι εργασίες αυτές με Άδεια Μικρής κλίμακας περιγράφοντας ως εσωτερική διαρρύθμιση την διάσπαση μιας κατοικίας σε δυο μικρότερες; Εφόσον δεν παραβιάζεται κοινόχρηστος- κοινόκτητος χώρος, θα πρέπει να ζητηθεί η συναίνεση των υπολοίπων για την εργασία αυτή;

Σχετικά με τον διαχωρισμό διαμερίσματος υπάρχει η απόφαση με αριθμ. πρωτ. [14346/25-5-2017](#) καθώς και η απόφαση με αριθμ. πρωτ. [ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/52532/2192 – 10/06/2019](#). Η δεύτερη απόφαση έρχεται σε αντίφαση με την πρώτη.

Η δική μας γνώμη ταυτίζεται με όσα αναφέρονται στην πρώτη απόφασης, καθώς για τον διαχωρισμό ενός διαμερίσματος σε δύο, απαιτείται βάσει της παρ. 1ε του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, οικοδομική άδεια, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή γίνονται εργασίες (προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικών – υδραυλικών εγκαταστάσεων), που δεν εμπίπτουν στις εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 και του άρθρου 30 του ίδιου νόμου, τροποποιείται δε και το διάγραμμα δόμησης ως προς τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

Επίσης, οι ανωτέρω εργασίες διαμερισμάτων ορόφου δεν εντάσσονται στις εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων της περίπτωσης ιζ της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας και αφορούν εργασίες σε μια οριζόντια ιδιοκτησία.

2109. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με σχέδιο πόλης, με χαρακτηρισμό σαν παραδοσιακού οικισμού το 1986 και ευρισκόμενο (το οικόπεδο) στο όριο αρχαιολογικού χώρου (1985), υπάρχουν, ισόγειος κεραμοσκεπής κατοικία και ισόγειος κεραμοσκεπής αποθήκη, προ του 1955 (σύμφωνα με Βεβαίωση του Δήμου με φωτογραφία των κτισμάτων).

Για τα κτίσματα αυτά εξεδόθη από την πολεοδομία του δήμου, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, το 2009, για επισκευές όψεων, αντικατάσταση κουφωμάτων και επισκευή στέγης.

Πέραν των παραπάνω εγκεκριμένων εργασιών, έγινε προσθήκη, κατ' επέκταση διαστάσεων 1,00*3,00, στην παλαιά αποθήκη και τμήμα της παλαιάς αποθήκης, σε συνέχεια αυτής (της προσθήκης), διατάσεων 4,60*3,00, μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσεως.

Για την δήλωση αυτών των αυθαιρεισιών, θα δηλώσουμε ΝΑΙ στην Ο.Α και:

1) Την προσθήκη 1,00*3,00=3,00μ² θα την δηλώσουμε σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στους χώρους Κ.Χ.

2) Την μετατροπή του τμήματος 4,60*3,00 θα την δηλώσουμε:

α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι έγινε μέσα σε "νόμιμο", προ του 1955, περίγραμμα και άρα θεωρείται πολεοδομική παράβαση (άρθρο 81 παρ. 3 και άρθρο 100 παρ.5); ή

β) Θα το υπολογίσουμε και αυτό, με τις "καθαρές" διαστάσεις του (χωρίς τους τοίχους), σαν υπέρβαση δόμησης στους χώρους Κ.Χ.;

3) Επειδή ο οικισμός (με σχέδιο πόλης) έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακός και το ακίνητο είναι στο όριο αρχαιολογικού χώρου, πρέπει να κάνουμε την δήλωση, να πληρωθούν τα παράβολα 250+15 και να γίνουν παράλληλα αιτήσεις στις επιτροπές των παρ. 3 και 9 του άρθρου 116, για να επιτραπεί η υπαγωγή (με τυχών παρατηρήσεις);

Από την στιγμή που στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955, ορθώς θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1. Η προσθήκη 3 τ.μ. θα δηλωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιοι άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζει. Εάν η χρήση της είναι κατοικία θα δηλωθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» του Φ.Κ. Εάν η χρήση της είναι αποθήκη θα δηλωθεί στο κελί «τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50)».
2. Το ειδικό πρόστιμο για την μετατροπή του τμήματος 4,60 x 3,00 από αποθηκευτικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 5) διότι όπως ορθά αναφέρετε έγινε μέσα σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο (προ του 1955).
3. Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται εντός αρχαιολογικού χώρου έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116. Διαφορετικά εάν δεν βρίσκεται εντός αρχαιολογικού χώρου θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία των παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου. (Δείτε και Ε/Α 2089)

2110. Πρόκειται για Οριζόντια Ιδιοκτησία καταστήματος στο ισόγειο οικοδομής χωρίς υπόγειο. Ο ιδιοκτήτης πρόκειται να προβεί σε αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία. Σύμφωνα με την παρ. ε, άρθρου 29, Ν4495/17, απαιτείται Οικοδομική Άδεια όταν από την αλλαγή χρήσης προκύπτει αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα στοιχεία του Διαγράμματος κάλυψης, των μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς την διέλευση από άλλους ορόφους ή στα στατικά φορτία σχεδιασμού. Στην προκειμένη περίπτωση είναι αλλαγή προς το ευμενέστερο σε όλα τα παραπάνω. Ως προς τις εργασίες εσωτερικής διαρρύθμισης και την τροποποίηση ή διάνοιξη νέων κουφωμάτων θα εκδοθεί ΕΕΔΜΚ. Είναι σωστή η αντιμετώπιση της περίπτωσης αυτής;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν.4495/2017:

«Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:

...

ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,»

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ:

«1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται υπό την επιφύλαξη των οριζόμενων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.»

Σύμφωνα με το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ΝΟΚ για την παραπάνω περίπτωση αναφέρεται ότι: «Μέχρι την εφαρμογή της Ταυτότητας κτιρίου, απαιτείται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης για τυχόν τροποποιούμενες επί μέρους μελέτες, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4 παρ. 1στ και 1ζ.» (αντίστοιχα παρ. 1στ και 1ζ του άρθρου 29 του ν.4495/2017)

Εφόσον, από την έρευνά σας προκύπτει ότι δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορείτε να προβείτε σε ενημέρωση για την αλλαγή χρήσης και έκδοση ΕΕΔΜΚ για τις αντίστοιχες εργασίες. Δείτε σχετικά και το αντίστοιχο [έγγραφο](#) από την ΥΔΟΜ Θεσσαλονίκης.

2111. Σε οικόπεδο που θέλω να βγάλω άδεια δόμησης υπάρχει κτίσμα που είχε εκδοθεί άδεια του 1958 και το οποίο κατασκευάστηκαν σχεδόν όλες οι διαστάσεις του και το εμβαδόν του μικρότερο από αυτά που φαίνονται στην άδεια με απόκλιση περίπου 10% και μόνο η μία πλευρά έγινε λίγο μεγαλύτερη διατηρώντας όμως το ίδιο σχήμα. Σε αυτή την περίπτωση θεωρείται αυθαιρεσία και εάν ναι πως δηλώνετε στον Ν.4495?

Δυστυχώς, όλοι οι νόμοι αυθαιρέτων δεν έχουν προβλέψει αντίστοιχες περιπτώσεις. Τακτοποιούν αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Θα έπρεπε για το παραπάνω θέμα να υπάρχει σχετική οδηγία από το Υπουργείο. Είναι ένα ερώτημα που είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Η γνώμη μας πάντως για αυτές τις περιπτώσεις, είναι ότι την καλύτερη επιλογή αποτελεί αυτή της λύσης μέσω έκδοσης άδειας νομιμοποίησης (εφόσον δύναται να εκδοθεί).

Για την περίπτωσή σας, συνυπολογίζοντας και την παλαιότητα, μπορείτε επίσης να δηλώσετε είτε όλο το κτίριο ως αυθαίρετο (εκ του ασφαλούς επιλογής) είτε μόνο την επιφάνεια που προκύπτει ότι δεν καλύπτεται από την σύγκριση της αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης με την εγκεκριμένη. Εάν η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία θα δηλωθεί ως Κατηγορία 1 ενώ διαφορετικά ως Κατηγορία 2.

Υπάρχει από την άλλη και η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της Εγκυκλίου 3 για το ν.4178/2013 και η οποία αναφέρει:

«23. Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτηρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/2013;

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτηρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.»

Δηλαδή, από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω Ε/Α (για την οποία διατηρούμε επιφυλάξεις ως προς την ορθότητά της) και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε.

2112. Έχω μια ερώτηση σχετικά με μια βεβαίωση που μου ζητήσανε να δώσω για μεταβίβαση ενός ακινήτου. Το πρόβλημα είναι το εξής: Υπάρχει σε ένα οικοπέδο μια Ο.Α. του 1985 για ισόγεια κατοικία με υπόγειο. Στην πραγματικότητα το υπόγειο δεν κατασκευάστηκε καθόλου ενώ η κατοικία από 89 μ² που ήταν στην άδεια έγινε μικρότερη με διαφορά πάνω από 10μ² (είναι στην πράξη περίπου 77μ²). Βεβαίωση ότι δεν υπάρχει αυθαιρεσία δεν μπορώ να δώσω κατά την άποψη μου μιας και δεν ταυτίζεται η Ο.Α. με την υφιστάμενη κατάσταση. Από την άλλη όμως δεν υπάρχει και καμία υπέρβαση δόμησης ώστε να ρυθμιστεί με τον 4495/2017 ίσα ίσα που έχουμε μείωση.

Ενημέρωση φακέλου πάλι δεν μπορεί να γίνει γιατί πάλι οι διαφορές είναι πάνω από το 2% στις εξωτερικές διαστάσεις και έχουμε και διαφορά στα δεδομένα του διαγράμματος κάλυψης αφού έχουμε μείωση και στην δόμηση και στην κάλυψη.

Θα ήταν σωστή η λογική να δηλωθεί σαν παράβαση κατηγορίας 3 αν θεωρηθεί ότι δεν ταυτίζεται το περίγραμμα του κτηρίου με αυτό της Ο.Α. από την στιγμή που οι διαστάσεις είναι μικρότερες οπότε να θεωρηθεί άλλη η θέση του?

Δείτε σχετικά την γνώμη μας στην παραπάνω Ε/Α 2111.

Δεν θεωρούμε σωστή την λογική της ένταξης στην περίπτωση της Κατηγορίας 3 εφόσον οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου είναι άνω του 5%.