

2133. Εξετάζω μια περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε μια κατοικία που ευρίσκεται σε διώροφο κτήριο με τρεις κατοικίες συνολικά. Στην Αυτοψία - Αποτύπωση διαπίστωσα ότι όλο το κτήριο κατασκευάστηκε κατά 60 εκ πιο ψηλά από ότι προβλεπόταν στην εγκεκριμένη μελέτη. Συγκεκριμένα στην εγκεκριμένη μελέτη το ισόγειο είναι κατά 1,20 μ. ψηλότερα από το επίπεδο του δρόμου ενώ στην πραγματικότητα έχει κατασκευασθεί κατά 1,80 μ. ψηλότερα. Η Οικοδομική άδεια του κτηρίου είναι του 1992. Σημειώνω ότι το κτήριο δεν υπερέβη το επιτρεπόμενο Ύψος της περιοχής. Πως αντιμετωπίζω την συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Από την στιγμή που το ύψος του κτιρίου δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό βάση του τελευταίου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1837.

2134. Διώροφο κτήριο πάνω από ισόγειο το οποίο έχει κατασκευαστεί με το ΓΟΚ είχε ανοικτή σκάλα ώστε να μη μετράει στη δόμηση (χαμηλά κτήρια). Η σκάλα τώρα έχει κλειστεί με τζάμια. Σύμφωνα με το ΓΟΚ θα μετρούσε στη δόμηση αλλά τώρα με το ΝΟΚ δε μετράει. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ ή με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, είναι ότι το πρόστιμο θα πρέπει να υπολογιστεί με ΥΔ. Επίσης, από την στιγμή που ο χώρος αυτός δεν μετράει στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΝΟΚ, το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί στο άθροισμα για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου (δείτε σχετικά Ε/Α 1892) και σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (προτελευταία παράγραφος του άρθρου 96) ούτε και για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

2135. Για να βρω το ποσοστό υπέρβασης δόμησης ώστε να υπολογίσω το πρόστιμο για ένα αυθαίρετο, παρατήρησα ότι αν διαιρέσω τα αυθαίρετα προς τα επιτρεπόμενα που ισχύουν στην περιοχή με βάση τα καθαρά τετραγωνικά του, έχω συντελεστή 50% - 100% της δόμησης, ενώ αν υπολογίσω την υπέρβαση με βάση τα χιλιοστά - όπως ορίζει ο νόμος - έχω συντελεστή <50% και επομένως πιο μικρό πρόστιμο. Μπορώ να επιλέξω την ευμενέστερη περίπτωση ή η οδηγία της εγκυκλίου 4 ώστε να λαμβάνω τα καθαρά μέτρα μιας ιδιοκτησίας σε περίπτωση που από τα χιλιοστά έχω διαφορετική επιφάνεια, είναι δεσμευτική;

Η Εγκύκλιος 4/03.12.2013 στο εδάφιο 33-γ αναφέρει ότι:

«Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται ... σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.»

Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.»

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να λάβετε την ευμενέστερη περίπτωση δηλαδή να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης με βάση τα χιλιοστά και όχι με βάση τα καθαρά τετραγωνικά, ακολουθώντας τον νόμο. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 579.

2136. Ν. 4495/17 Κτίριο Ω.Σ. προβλεπόμενο από οικοδομική άδεια μετακινείται αρχικά σε σύννομη θέση χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους. Κάποια χρόνια μετά, κατ' επέκταση του κτιρίου και έξω από την κύρια είσοδο αυτού κατασκευάζεται ημιυπαίθριος με φέροντα οργανισμό από ξύλο. Είναι δυνατόν, δεδομένου ότι η επέκταση του ημιυπαίθριου δεν έλαβε χώρα εξαρχής να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 ιδιό για το αρχικό κτίριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1903 (8), 1980, 2016 και 2074.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι εάν ο ημιυπαίθριος χώρος με φέροντα οργανισμό από ξύλο αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το υπόλοιπο κτίριο τότε μπορεί να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιό της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά δεν δύναται.

2137. N. 4495 Τριώροφο κτίριο προβλεπόμενο από οικοδομική άδεια μετακινείται αρχικά σε σύνομη θέση χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους. Κάποια χρόνια μετά, γίνεται προσθήκη τριώροφου κατ' επέκταση του αρχικού μας κτιρίου και ταυτόχρονα στο αρχικό κτίριο δημιουργούνται ανοίγματα για να επικοινωνεί εσωτερικά το αρχικό κτίριο με την προσθήκη. Είναι δυνατόν, δεδομένου ότι η προσθήκη κατ' επέκταση δεν έλαβε χώρα εξ αρχής να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 ιδιd για το αρχικό κτίριο;
Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1903 (8), 1980, 2016, 2074 καθώς και την παραπάνω Ε/Α 2136.

Για την περίπτωση σας, η γνώμη μας είναι ότι εφόσον το νέο κτίριο είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το αρχικό, τότε μπορεί να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά δεν δύναται.

2138. Σε οικόπεδο προβλέπονται από οικοδομική άδεια δύο κτίρια. Κατά την κατασκευή, τα κτίρια αυτά αφενός μετακινούνται σε νέα θέση χωρίς πολεοδομικές παραβάσεις και χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους, αφετέρου ενώνονται μεταξύ τους μέσω πλάκας που συνδέει τις ταράτσες των 2 κτιρίων προκειμένου να επικοινωνεί η ταράτσα του ενός σπιτιού με το άλλο, με αποτέλεσμα ο χώρος κάτω από αυτήν την πλάκα ένωσης να λειτουργεί ως ημιυπαίθριος. Έτσι, τα δύο μου κτίρια δεν είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους, αλλά συνδέονται μέσω αυτού του ημιυπαίθριου. Τελικά λοιπόν σήμερα, όχι εξαιτίας της μετακίνησης, αλλά για λειτουργικούς λόγους, υπάρχουν ένα και όχι δύο κτίρια. Βασιζόμενη στο πνεύμα του Ν.4495/17, μπορώ να θεωρήσω ότι η κατηγορία 3 ιδιd περίπτωση του Νόμου μπορεί να εφαρμοστεί εδώ για τα δύο κτίρια της αδειας και απλά να εφαρμόσω αναλυτικό για τον ημιυπαίθριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1903 (8), 1980, 2016, 2074 καθώς και τις παραπάνω Ε/Α 2136 και 2137.

Για την περίπτωση σας, η γνώμη μας είναι ότι μόνο εάν τα δυο κτίρια και ο ημιυπαίθριος χώρος ως κατασκευές είναι στατικά ανεξάρτητες η μία από την άλλη δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιd της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά δεν δύναται να έχει εφαρμογή.

2139. Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας υπάρχουν, βάσει οικοδομικής αδειας, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος, όπου έχουν δημιουργηθεί 4 θέσεις στάθμευσης, στις οποίες έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας στην σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας και έχουν μεταβιβασθεί.

Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος).

Ο παραπάνω ελεύθερος ανοικτός χώρος του ισογείου, δεν έχει προσμετρηθεί στη επιφάνεια δόμησης του ισογείου για τον σ.δ. της πολυκατοικίας.

Στον ελεύθερο αυτό χώρο στάθμευσης έχουν γίνει οι παρακάτω αυθαίρετες κατασκευές η παραβάσεις.

1) Έχει δημιουργηθεί αποθηκευτικός χώρος, κατασκευάζοντας ξύλινο δάπεδο πάνω σε μεταλλικό σκελετό, στο ύψος των παταριών πάνω από τις θέσεις στάθμευσης, στη στάθμη 3,10μ (ημιώροφος). Καθαρή επιφάνεια χώρου (δάπεδο) 48,50μ²

Η είσοδος του είναι από το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου, στην παραπάνω στάθμη του ημιωρόφου.

Την κατασκευή αυτή την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί ο ένας εκ των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας.

2) Στην είσοδο του ανοικτού χώρου στάθμευσης έχει τοποθετηθεί μεταλλική αναδιπλούμενη γκαραζόπορτα και έχει κλείσει ο χώρος.

Την κατασκευή αυτή την έχουν κάνει και την χρησιμοποιούν, οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, στους οποίους ανήκουν οι θέσεις στάθμευσης.

3) Στη μια ανοιχτή θέση στάθμευσης που βρίσκεται στον ακάλυπτο της πολυκατοικίας, σε συνέχεια του ανοιχτού χώρου, έχει κατασκευαστεί μεταλλικό ανοικτό σκέπαστρο.

Την κατασκευή αυτή την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί ο ένας εκ των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, στον οποίο ανήκει η θέση στάθμευσης.

Πως θα διαχειριστώ τις δηλώσεις;

Περ.1) α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό με την δήλωση και την χρέωση του προστίμου στο όνομα του συνιδιοκτήτη που την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί; η

β) Ο βοηθητικός αυτός χώρος 48,50μ², θα έχει παράβαση επιφανείας που θα μετρά στο σ.δ (παράβαση επιτρεπόμενης δόμησης); Σε αυτή την περίπτωση θα έχουμε μειωτικό συντελεστή 0,50; Η επιφάνεια του χώρου με ποια επιφάνεια θα συγκριθεί, αφ' ενός για την Κατηγορία αφ' ετέρου για το ποσοστό παράβασης της επιτρεπόμενης δόμησης, δεδομένου ότι δεν έχουμε χιλιοστά συνιδιοκτησίας γι' αυτόν το χώρο στην πολυκατοικία; Μήπως με την επιφάνεια του σ.δ. που αντιστοιχεί, στα συνολικά χιλιοστά συνιδιοκτησίας που κατέχει στην πολυκατοικία, αυτός που τον έφτιαξε και τον χρησιμοποιεί;

Περ.2) Με αναλυτικό προϋπολογισμό. Η δήλωση και η χρέωση του προστίμου στο όνομα των 4 συνιδιοκτητών που κατέχουν τις θέσεις στάθμευσης με ποσοστό ο καθένας 25%;

Περ.3) Με αναλυτικό προϋπολογισμό. Η δήλωση και η χρέωση του προστίμου στο όνομα του συνιδιοκτήτη που την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί;

1) Το πρόστιμο για τον αποθηκευτικό χώρο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Δεν δικαιούται να λάβει μειωτικό συντελεστή (0,50) ως πατάρι από την στιγμή που αποτελεί ανεξάρτητο χώρο αλλά ούτε και ως βοηθητικός χώρος από την στιγμή που δεν είναι ισόγειος. Άρα η επιφάνειά του θα δηλωθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων».

Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 όπως ισχύει:

«Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκλήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.»

Η δήλωση θα γίνει στο όνομα του ιδιοκτήτη που ιδιοχρησιμοποιεί τον αποθηκευτικό χώρο.

Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του ειδικού προστίμου αλλά και της κατηγορίας, η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που υποβάλλεται μια μεμονωμένη δήλωση, θα χρησιμοποιηθεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης επί του οικοπέδου για την συγκεκριμένη περίπτωση.

2) Εάν με την τοποθέτηση της γκαραζόπορτας ο χώρος έχει μετατραπεί πλέον σε κλειστό χώρο θέσεων στάθμευσης, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Εάν η επιφάνειά του είναι έως 50 τ.μ. θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50.

Εάν δεν έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο θέσεων στάθμευσης τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Θα γίνει μια κοινή δήλωση στο όνομα των τεσσάρων συνιδιοκτητών που κατέχουν τις θέσεις σταθμεύσεις με ποσοστό 25% ο καθένας και θα περιγράφει στα σχόλια το πραγματικό καθεστώς συνιδιοκτησίας και τα πραγματικά ποσοστά που έχει η κάθε θέση στάθμευσης.

Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του ειδικού προστίμου αλλά και της κατηγορίας, θα χρησιμοποιηθεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αντιστοιχεί στις τέσσερις αυτές θέσεις στάθμευσης.

3) Το πρόστιμο για την κατασκευή του μεταλλικού ανοιχτού σκέπαστρου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Η δήλωση θα γίνει στο όνομα του ιδιοκτήτη στον οποίο ανήκει η θέση στάθμευσης.

2140. Σε ιστορικό τόπο προκειμένου να γίνει μεταβίβαση κτίσματος με αυθαιρεσία (κατηγορίας 4)

1.Κάνω δήλωση υπαγωγής στο σύστημα, με τα δικαιολογητικά α, ι, ια, του άρθρου 99 του Ν.4495/17

2. Υποβάλλω αίτηση στην Αρχαιολογία (σύμφωνα με το άρθρο 116, παράγραφος 9) με τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116 για να μου γνωμοδοτήσει σχετικά με την υπαγωγή του αυθαιρέτου

3.Πληρώνεται το 30% του προστίμου

4. Μπορώ να προχωρήσω στην μεταβίβαση του ακινήτου με την υποχρέωση της ολοκλήρωσης της διαδικασίας να την αναλάβει ο νέος κύριος με σχετική μνεία στο συμβολαιογραφικό έγγραφο?

Η διαδικασία είναι ακριβώς όπως την περιγράφεται.

2141. Ιδιοκτήτης που είχε στην κατοχή του κλειστό χώρο στάθμευσης στο ισόγειο της οικοδομής με ξεχωριστά χιλιοστά, έκανε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης τον χώρο σε κατάσταση και περαίωσε την διαδικασία τακτοποίησης με τον ν.3843/10. Σήμερα, ο ίδιος ιδιοκτήτης προτίθεται να κάνει αλλαγή χρήσης ένα μέρος του καταστήματος - του οποίου η χρήση διατηρείται με τον 3843 - σε κατοικία και να διατηρήσει φυσικά το υπόλοιπο εμβαδό σε κατάσταση. Το πρόβλημά μου είναι οι αντιφατικές ερμηνείες και διαδοχικές τροποποιήσεις του νόμου.

Ζητώντας τη συμβουλή από την αρμόδια ΥΔΟΜ μου είπαν πως λόγω του ότι δεν μπορεί να εκδοθεί διοικητική πράξη για αλλαγή χρήσης σε χώρους οι οποίοι δεν έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης, καλό θα ήταν σαν πρώτη κίνηση να γίνει εξαίρεση της ιδιοκτησίας από την κατεδάφιση πληρώνοντας το παράβολο που προβλέπεται, δηλαδή 100€, κάτι που τελικά αφορά χώρους και αυθαίρετα που ανήκουν στην κατηγορία 4 και όχι στην κατηγορία 5 που αναφέρατε και εσείς στην ερωταπάντηση 1923, φυσικά επειδή η συγκεκριμένη κατεύθυνση δόθηκε με την εγκύκλιο του Μαΐου και ευτυχώς έτσι γιατί η διατύπωσή της οδηγούσε σε άλλο συμπέρασμα. Τα χιλιοστά όμως της ιδιοκτησίας είναι πολύ λίγα, με αποτέλεσμα ο επιμερισμός στα επιτρεπόμενα να οδηγεί το ακίνητο στην κατηγορία 5, άρα δεν παίρνει εξαίρεση κατεδάφισης.

Τα ερωτήματά μου είναι τα εξής:

α. Επιτρέπεται γενικά η αλλαγή χρήσης με οικοδομική άδεια σε χώρους που διατηρούν τη χρήση τους αφού έχουν περαιώσει τη διαδικασία?

β. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας είναι απαραίτητος ο επιμερισμός των επιτρεπομένων με βάση τα χιλιοστά. Αν θελήσω να υπολογίσω την αυθαίρεσία με βάση τη συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου πρέπει να πάρω υπεύθυνες δηλώσεις από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες της οικοδομής?

γ. Η χρήση την οποία και διατηρεί το ακίνητο για 40 χρόνια είναι κατάσταση. Μπορώ να θεωρήσω ότι αφού δεν επέρχεται αλλαγή στα φορτία λόγω της υφιστάμενης χρήσης, τότε προχωρώ σε διαχωρισμό καταστήματος σε 2 μικρότερα με μικρής κλίμακας (οδηγία του υπουργείου με διευκρίνιση στις 10/06/2019) και μετά να κάνω ενημέρωση για την αλλαγή χρήσης του ενός τμήματος σε κατοικία αφού πάλι δεν επέρχεται αύξηση του φορτίου στο δυσμενέστερο?

υπάρχει κάποια λύση σε αυτό το αδιέξοδο?

Α. Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 107 του ν.4495/2017:

«Στις περιπτώσεις της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.Δομ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Τυχόν εργασίες για την αλλαγή χρήσης στους ανωτέρω χώρους, εφόσον δεν έχουν εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, δύναται να εκτελεστούν σύμφωνα με την παράγραφο 5β.»

Λόγω όμοιων διατάξεων με τον ν.4178/2013, η γνώμη μας είναι ότι εξακολουθεί να έχει εφαρμογή και η [υπ' αριθμ. 6987/24-03-2016 απόφαση](#) με θέμα «Έκδοση αδειών δόμησης αλλαγής χρήσης σε αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν στις περιπτώσεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 25 του ν.4178/13», η οποία αναφέρει ότι:

«Οι εργασίες που προβλέπονται στη παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 αφορούν αποκλειστικά και μόνο στα αυθαίρετα τμήματα ιδιοκτησιών καθώς και σε εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες αυτοτελείς ιδιοκτησίες που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/13. Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών (οι οποίες μπορεί να γίνονται στο πλαίσιο αλλαγής χρήσης) επιτρέπεται μετά από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης.

Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 25 του ν. 4178/13 επιτρέπεται, μετά από έκδοση άδειας δόμησης, η αλλαγή χρήσης αυτοτελών ιδιοκτησιών ή κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί με άδεια δόμησης στις οποίες υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των παρ. 10 και 11 του άρθρου 25 του ν. 4178/13, εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις. Στην περίπτωση αυτή, στις αυθαίρετες κατασκευές ή τμήματα της ιδιοκτησίας (π.χ. πατάρι, κλειστός ημιυπαίθριος χώρος, κλπ.) για την αλλαγή χρήσης επιτρέπονται μόνο οι εργασίες που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 25 ενώ για το υπόλοιπο νόμιμο τμήμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή κτιρίου δεν υφίσταται περιορισμός για το είδος των εργασιών.

Σε κάθε περίπτωση οι απαιτήσεις που προκύπτουν από γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και ελέγχονται στο διάγραμμα δόμησης (π.χ. θέσεις στάθμευσης) θα υπολογίζονται επί των νομίμων επιφανειών (βάσει άδειας δόμησης) των αυτοτελών ιδιοκτησιών ή κτιρίου για την νέα χρήση.»

Όπως έχουμε επαναλάβει και σε προηγούμενες Ε/Α για το ν.4178/2013 (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 149, 591, 882 και 1398), η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένους χώρους. Στην περίπτωση σας λόγω μη οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση, οι επιτρεπόμενες εργασίες στους τακτοποιημένους χώρους είναι αυτές της παρ. 5β του άρθρου 107, οι εργασίες ΕΕΔΜΚ της παρ. 2 του άρθρου 29 και αυτές του άρθρου 30 του ν.4495/2017. Δυστυχώς όμως, αρκετές ΥΔΟΜ δεν εκδίδουν διοικητικές πράξεις για αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένους χώρους. Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να διευκρινιστεί πλήρως από το Υπουργείο.

Β. Εννοείται μάλλον το να γίνει χρήση της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 (άρθρο 96), η οποία αναφέρει ότι:

«Ο έλεγχος του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40 % μπορεί να γίνεται για μέρος ή το σύνολο του κτιρίου, μετά από συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών, ακόμα και στην περίπτωση που έχουν υποβληθεί μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για επιμέρους ιδιοκτησίες του ακινήτου.»

Προφανώς στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να υπάρχει συναίνεση του συνόλου των αντίστοιχων συνιδιοκτητών καθώς και προσμέτρηση του συνόλου των αντίστοιχων αυθαιρεσιών για τον έλεγχο του υπολογισμού της υπέρβασης έως 40%.

Γ. Η διαδικασία απλής ενημέρωσης φακέλου για την αλλαγή χρήσης αφορά μόνο σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια (σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΝΟΚ). Δείτε σχετικά την Ε/Α 2110.

Σχετικά με τον διαχωρισμό δείτε την γνώμη μας στην Ε/Α 2108.

Συμπερασματικά, για την περίπτωση σας, από τις απαντήσεις μας στα Α και Γ ερωτήματά σας, θεωρούμε ότι δεν δύναται να πραγματοποιηθεί διαχωρισμός της τακτοποιημένης ιδιοκτησίας, ώστε το ένα τμήμα να μετατραπεί σε κατοικία και το άλλο να παραμείνει κατάσταση.

2142. Έχω μια κατοικία συνολικής επιφάνειας 44,00τ.μ. η οποία βρίσκεται εντός της Ζώνης Β' του Υμηττού. Η αρχική κατασκευή επιφάνειας 22,00τ.μ. είναι προ του 1983 και είχε κατατεθεί αίτηση του Ν.1337/83 όπου έχει υπαχθεί σε προσωρινή αναστολή απ' την κατεδάφιση.

Το 1990 κατασκευάστηκε η προθήκη των 22,00τ.μ.

Σύμφωνα με τον Ν. 4178/13 (άρθρο 23, παρ. 17) και της Εγκυκλίου 4 θα μπορούσε να τακτοποιηθεί το σύνολο της κατοικίας.

Με τον Ν. 4495/2017 μπορεί να τακτοποιηθεί?

Μπορεί να υπαχθεί στο άρθρο 116 όπου αναφέρεται σε προστατευόμενες περιοχές;

Με βάση τα όσα έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1758, από την ισχύ του από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ-544/Δ/20-10-78) δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας. Επομένως για την περίπτωση σας εφόσον κατά το έτος ανέγερσης της αρχικής κατασκευής εμβαδού 22,00 τ.μ. επιτρεπόταν η ανέγερση κατοικίας μπορεί να γίνει υπαγωγή του τμήματος αυτού αλλά όχι της αυθαίρετης προσθήκης του έτους 1990.

Τέλος, το άρθρο 116 δεν σχετίζεται με την περίπτωση σας άρα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή βάση αυτού.