

2524. Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δγ της περ. δ (ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4) του άρθρου 96 του Ν. 4495/17, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 80 του Ν. 4759/2020, υπάγονται στην κατηγορία 4:

«αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητα που διαθέτουν οικοδομική άδεια, ανεξαρτήτως του ποσοστού υπέρβασης της κάλυψης ή της δόμησης, όταν αυτές δεν ξεπερνούν τα πενήντα (50) τ.μ. σε συνολική δόμηση».

Σχετικά με τη διατύπωση της παραγράφου αυτής δημιουργείται ο εξής προβληματισμός:

Τα 50 τ.μ δόμησης αφορούν τη συνολική δόμηση των αυθαίρετων κατασκευών ή τη συντελεσθείσα συνολική δόμηση του ακινήτου δηλαδή το άθροισμα των τ.μ. δόμησης της οικοδομικής αδείας συν τα τ.μ δόμησης των αυθαίρετων κατασκευών;

Παράδειγμα: Οικοδομή με δόμηση οικοδομικής αδείας 78 τ.μ. έχει αυθαίρετες κατασκευές που αυξάνουν τη δόμηση της οικοδ. αδείας κατά 45 τ.μ. Στην περίπτωση αυτή οι αυθαίρετες κατασκευές (45 τ.μ.<50 τ.μ.) μπορούν να ενταχθούν στην κατηγ. 4 και να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης;

Αφορούν μόνο την συνολική δόμηση των αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ.

Για το παράδειγμα που αναφέρετε στο ερώτημά σας, εφόσον το συνολικό εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών, που ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με ΥΔ, είναι έως και 50 τ.μ. θα ενταχθούν στην Κατηγορία 4.

2525. Αυθαίρετες κατασκευές, που είχαν ενταχθεί ως κατηγορία 5 σε εφαρμογή των Ν.4178/13 ή 4495/17 και είχε περαιωθεί η σχετική διαδικασία, πληρούν όμως την προϋπόθεση της νέας υποπερ. δγ της περ. δ του Ν.4495/17 (δόμηση < 50 τ.μ.), πρέπει να υπαχθούν τώρα στην κατηγ. 4 για να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης ή δεν χρειάζεται και εξαιρούνται της κατεδάφισης αυτόματα, λόγω του νέου νόμου 4759/2020, χωρίς κάποια περαιτέρω ενέργεια;

Εάν χρειάζεται να υπαχθούν στην κατ. 4, με ποιο τρόπο μπορεί να γίνει αυτό;

Η περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4 του ν.4495/2017 έχει εφαρμογή μόνο για δηλώσεις του ν.4495/2017 ή δηλώσεις του ν.4178/2013 που έχουν μεταφερθεί στον ν.4495/2017. Δεν έχει εφαρμογή για δηλώσεις του ν.4178/2013 που δεν μεταφέρονται.

Επειδή μέχρι στιγμής δεν υπάρχει κάποια αναφορά για δηλώσεις του ν.4495/2017, που έχουν περαιωθεί πριν την δημοσίευση του ν.4759/2020 (με το άρθρο 80 του οποίου προστέθηκε η περίπτωση δγ στην Κατηγορία 4) και εμπίπτουν πλέον στην Κατηγορία 4 ότι η ένταξη θα γίνεται αυτόματα, η γνώμη μας είναι να υποβληθεί αίτημα επιστροφής της δήλωσης με την ανάλογη αιτιολόγηση και να επιλεγεί η Κατηγορία 4.

2526. Έχω ένα διώροφο κτίσμα όπου το ισόγειο έχει χρήση καταστήματος, ο α' όροφος έχει χρήση κατοικίας και έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα από την κατασκευή 1988 υπόγειο επιφάνειας ίση με το ισόγειο.

1. η υπέρβαση δόμησης γίνεται στο υπόγειο, το οποίο εξυπηρετεί αποκλειστικά και μόνο το ισόγειο κατάστημα, σαν χρήση θα επιλέξω άλλη κατοικία ή υπηρεσίες;

2. ως κατηγορία θα επιλέξω την 4 επειδή το κτίσμα έχει κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια, εντός νομίμου περιγράμματος παρόλο που η υπέρβαση του υπογείου ξεπερνά το 40%;

3.ο ιδιοκτήτης είναι μακροχρόνια άνεργος μπορώ να κάνω χρήση των ευεργετικών διατάξεων ή επειδή δεν πρόκειται για την κύρια κατοικία, αλλά για χώρο που εξυπηρετεί το κατάστημα, δεν πρέπει να το λάβω υπόψη;

1. Θα επιλέξετε «Υπηρεσίες» σύμφωνα με το Παράρτημα Α.

2. Σύμφωνα με το άρθρο 96 – Κατηγορία 4 του ν.4495/2017:

«Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους ν.3775/2009 (Α122), 3843/2010 (Α62), 4014/2011 (Α204) και 4178/2013 (Α174). Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση, ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4:

«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, με την εξαίρεση μη αυτοτελών αυθαίρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιυπαίθριων 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.»

Επομένως,

- εάν το υπόγειο έχει χρήση βοηθητική, επειδή δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, δεν θα συνυπολογιστεί η επιφάνειά του για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.
- εάν το υπόγειο έχει χρήση κύρια, δεν θα συνυπολογιστεί η επιφάνειά του για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, μόνο εάν δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου και το ακίνητο είναι σε εντός σχεδίου περιοχή. Διαφορετικά, θα προσμετρηθεί.

3. Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 103 του ν.4495/2017:

«Μακροχρόνια άνεργοι για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.»

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση για τους μακροχρόνια ανέργους.

2527. Σε πολυώροφη οικοδομή με πρόσοψη σε κεκλιμένο έδαφος και κάτοψη ορόφου 100m² υπάρχει υπέρβαση ύψους στα 80m² του τελευταίου ορόφου. Τα υπόλοιπα 20m² βρίσκονται κάτω από την (κεκλιμένη) γραμμή του μεγίστου ύψους (10m). Εάν έχω και Κατηγορία 3 με την αύξηση του 5% του επιτρ. ύψους η κεκλιμένη γραμμή του μεγίστου ύψους ανεβαίνει κατά 0,5m με αποτέλεσμα να απομένουν μόνον 30 m² που δεν καλύπτονται και έχουν Υ.Υ.

Είναι ορθή αυτή η αντιμετώπιση;

Προφανώς και δεν είναι ορθή η αντιμετώπιση. Το πρόστιμο της επιφάνειας που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής θα υπολογιστεί με ΥΥ ενώ της επιφάνειας που υπερβαίνει το ύψος της άδειας και όχι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2528. Με οικοδομική άδεια ανεγέρθηκε Ισόγειο γύρω στο 1967, όμως δεν βρέθηκε η άδεια και ο φάκελος, στην συνέχεια, το 1980 ανεγέρθηκε ο Α' όροφος και πάλι όμως δεν βρέθηκε φάκελος παρά μόνο η άδεια.

1.Το Ισόγειο με επιφάνεια 72,40τ.μ., αυτοτελής ιδιοκτησία το τακτοποιώ ως προ 75, όμως επειδή έχει κάποιες διαφορές σε σχέση με την κάτοψη του συμβολαίου να βάλω και παραβάσεις 3 & ΛΠ;

2.Τον Α' όροφο με επιφάνεια 72,40τ.μ., αυτοτελής ιδιοκτησία που κατασκευάστηκε το 1980, επειδή έχω βεβαιωμένη την απώλεια φακέλου πρέπει να τον τακτοποιήσω σαν προ 1983 και να παραβάσεις 3 & ΛΠ; Υπάρχει η δυνατότητα να κάνω για τον Α' όροφο ανασύσταση φακέλου και αν ναι τι θα δηλώσω στην τακτοποίηση;

3.Τον Β' όροφο επιφάνειας 30,00τ.μ., αυτοτελής ιδιοκτησία που κατασκευάστηκε αυθαίρετα το 2004 το τακτοποιώ. Στην ανασύσταση πρέπει να το δείξω και αυτό;

4. Το κλιμακοστάσιο εμφανιζόταν ανοικτό στο ισόγειο και στον Α' όροφο από την συμβολαιογραφική κάτοψη, τώρα το τακτοποιώ σαν Υ.Δ.; Το κλιμακοστάσιο 1980 ήταν ανοικτό. Το 1995 έγινε κλειστό και από το επίπεδο του ισογείου έως το επίπεδο του Β' ορόφου.

Όπως, έχουμε επαναλάβει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α, η άποψή μας είναι ότι σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει είτε η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης) είτε η διαδικασία της υποπερίπτωσης γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 (εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.).

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στην υποπερίπτωση γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Η χρήση της υποπερίπτωση ββ της παρ. στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017, συνεπάγεται αυτόματα και την θεώρηση όλου του κτιρίου ως αυθαίρετου. Χωρίς την ύπαρξη εγκεκριμένων σχεδίων δεν δύναται να διερευνηθεί η νομιμότητα υφιστάμενου κτιρίου και ο εντοπισμός των αυθαιρεσιών. Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν τα σχέδια της σύστασης για τον έλεγχο της νομιμότητας και τον εντοπισμό αυθαίρετων κατασκευών. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο. Η παραπάνω λύση θα μπορούσε να είναι οικονομικά συμφέρουσα στην περίπτωση Κατηγορίας 1 ή 2 όπου τα πρόστιμα είναι μικρά.

Δείτε και Ε/Α 338, 1315, 1480, 1678, 1734, 1807, 1857, 2062, 2504.

2529. Στην κατώτερη στάθμη κατασκευών παρουσιάζεται, λόγω κλίσης του εδάφους, συχνά η περίπτωση ένα τμήμα της να πληροί όλες τις προδιαγραφές και να αποτελεί υπόγειο ενώ σε συνέχεια το υπόλοιπο του εν λόγω επιπέδου να αποτελεί ισόγειο, υπολογιζόμενο κανονικά στον Σ.Δ. της Ο.Α. Τόσο σε εκτός σχεδίου κατασκευές όσο και σε εντός σχεδίου / οικισμού. Το υπόγειο συνδέεται λειτουργικά με το ομοεπίπεδο ισόγειο.

Στον υπολογισμό του προστίμου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης αυτού του υπογείου θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0,30 (υπόγεια στάθμη που ΔΕΝ αποτελεί αυτοτελή χώρο) ή ο συντελεστής 0,50 (όταν ΔΕΝ συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο); Κριτήριο είναι "η λειτουργική σύνδεση με υπερκείμενο όροφο" με απόλυτη και στενή εφαρμογή του άρθρου 100 παρ.6; Θεωρώ ότι το ισχυρό μέρος του άρθρου είναι "ο ΜΗ αυτοτελής χώρος", οδηγώντας στην εφαρμογή του 0,30 και ότι η αναφορά σε λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο αφορά κριτήριο για χώρους εξ ολοκλήρου υπόγειους.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, κατά την γνώμη μας:

- Θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0,30, εφόσον η υπόγεια στάθμη δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά είτε με τον υπερκείμενο όροφο είτε με το τμήμα που θεωρείται ισόγειο στην ίδια στάθμη και έχει προσμετρήσει στον ΣΔ.
- Θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0,50, εφόσον η υπόγεια στάθμη αποτελεί αυτοτελή χώρο, δηλαδή δεν έχει λειτουργική σύνδεση είτε με τον υπερκείμενο όροφο είτε με το τμήμα που θεωρείται ισόγειο στην ίδια στάθμη και έχει προσμετρήσει στο ΣΔ.

2530. Σε 4-οροφη οικοδομή με επικρατούσα χρήση κατοικία στην οποία υπάρχει σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας (ισόγειο κατάστημα (66,25μ² - κατοικία 66,47 μ² - κοινόχρηστα κατοικιών 11,85μ² και τρεις όροφοι κατοικίες) πρόκειται να ρυθμισθούν οι εξής αυθαιρεσίες του ισογείου καταστήματος, ως κατηγορία 1 , με τον Ν. 4495/17

α) Διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου

β) Αύξηση του εγκεκριμένου ύψους του καταστήματος

γ) Αυθαίρετο πατάρι (18,35 μ²) στο κατάστημα.

Το ερώτημα είναι πώς αντιμετωπίσω το πρόβλημα που προκύπτει επιλέγοντας στα στοιχεία υπολογισμού ΚΑΤΟΙΚΙΑ ως επικρατούσα χρήση (απαραίτητο για την κατηγορία 1) και στα φύλλα καταγραφής ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ.

Θα επιλέξετε και στην επικρατούσα χρήση και στα Φύλλα Καταγραφής «Υπηρεσίες» και αντίστοιχα στην Κατηγορία αυθαιρεσίας «Κατηγορία 1». Η δήλωση θα προχωρήσει κανονικά χωρίς να εμφανιστεί κάποιο μήνυμα. Στην Τεχνική έκθεση θα αναγράψετε ότι πρόκειται για κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία.

2531. Επί οικοπέδου με εμβαδόν 733,50τμ

Έχει κατασκευαστεί αρχικά με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε στις 3/7/1989 ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο εμβαδού 426,73τμ με τους εξής επιτρεπόμενους όρους δόμησης

Διάταγμα 18-3-1968

Πρόσωπο 12μ
Εμβαδόν: 300μ²
ΓΟΚ 73-85
Πρόσωπο: 15μ
Εμβαδόν: 400μ²
Σ.Δ. 0,60
Λοιπά κατά ΓΟΚ 85
Προ ΓΟΚ 85
Π.Ε. 0,40 (ΓΟΚ 73)

Πραγματοποιούμενη Κάλυψη μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ 0,60 πρακτικό 4/11/20-2-1989

$\Sigma\text{O} = 4 \cdot \Sigma\Delta + 2 \cdot \Sigma\Delta/v$

Συνεπώς κτίριο $426,73 < 733,50 \cdot 0,60 = 440,10\mu^2$ οκ

Στην συνέχεια η προαναφερθείσα οικοδομική άδεια αναθεωρήθηκε με την 267/1989 πράξη για προσθήκη ορόφου με τους εξής όρους δόμησης.

Διάταγμα 18-3-1968

Πρόσωπο 12μ
Εμβαδόν: 300μ²
ΓΟΚ 73-85
Πρόσωπο: 15μ
Εμβαδόν: 400μ²

Σ.Δ. 0,80 (ίσως από λάθος η διάφορα στο ισχύων ποσοστό του ΣΔ) αλλά εφόσον εγκρίνεται από την πολεοδομία το θεωρούμε σωστό;

Λοιπά κατά ΓΟΚ 85

Προ ΓΟΚ 85
Π.Ε. 0,40 (ΓΟΚ 73)

Συνεπώς με βάση τον ανωτέρω ΣΔ = 0,8 προστέθηκε υπόλοιπο ΣΔ $(733,50 \cdot 0,80) - 431,20 = 160,07\mu^2$ καθώς και εμβαδόν 266,66τμ από μεταφορά Σ.Δ. η οποία εγκρίθηκε.

Ως αποτέλεσμα των ανωτέρω επί του οικοπέδου υφίσταται κτίσμα με εμβαδόν $431,73 + 431,73 = 853,46\tau\mu$ σε δύο ορόφους

Καθώς και α) ένα μεσοπάτωμα (πατάρι) που κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεταξύ των δύο ορόφων του κτιρίου με εμβαδόν επίσης 431,73τμ και β) ισόγειες αποθήκες με εμβαδόν 62,21τμ

Συνολική υφιστάμενη δόμηση επί του οικοπέδου $853,46 + 431,73 + 62,21 = 1347,00\tau\mu$

Συνολική υφιστάμενη κάλυψη επί του οικοπέδου $431,73 + 62,21 = 493,94\tau\mu$.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1. Τα ποσοστά υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης ελέγχονται με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής κατά τον χρόνο έκδοσης της Ο.Α. ή αυτά που ισχύουν σήμερα: Η' με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής κατά τον χρόνο έκδοσης της Ο.Α. προσαυξημένα κατά την κάλυψη με ποσοστό 20% που ενέκρινε η ΕΠΑΕ κατά την έκδοση της ΟΑ και την μεταφορά ΣΔ 266,66τμ που εγκρίθηκε κατά την έκδοση της πράξης αναθεώρησης. Καθώς πια τα παραπάνω μεγέθη είναι εγκεκριμένα από την διοίκηση και υλοποιημένα για το εν λόγω οικόπεδο ασχέτως εάν είναι μικρότερα από αυτά που ίσχυαν ή ισχύουν σήμερα στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου.

2.Α) Την διάφορα στο ισχύων ποσοστό του ΣΔ εφόσον αυτή εγκρίνεται από την πολεοδομία την θεωρούμε σωστή
Β) Ακόμη και εάν αυτή δεν ανταποκρινόταν στην πραγματικότητα;

1. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης γίνεται συγκρίνοντας τα μεγέθη με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Αυτό ισχύει και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 αλλά και για τον υπολογισμό του προστίμου.

Για την περίπτωση σας, η γνώμη μας είναι η σύγκριση να γίνει με βάση τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας συνυπολογίζοντας και την αύξηση της κάλυψης σε 0,60 καθώς και την

μεταφορά ΣΔ 266,66 τ.μ. που εγκρίθηκε κατά την πράξη αναθεώρησης. Εκτός και εάν οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή οδηγούν σε μικρότερα ποσοστά υπέρβασης.

2. 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 ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που η άδεια έχει ελεγχθεί και εγκριθεί από την πολεοδομία και έχει παρέλθει και μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της να μην ασχοληθείτε με την διαφορά στο ΣΔ.

2532. Σε ένα οικοπέδο υπάρχει ένα διώροφο κτίριο με 2 διαμερίσματα και 3 καταστήματα με οικοδομικές άδειες το 1969 και το 1989. Αποτελείται από 5 συστημένες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Ο ένας ιδιοκτήτης έχει δηλαδή 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες και ο άλλος 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες. Μπορούμε να κάνουμε μια δήλωση για όλες τις παραβάσεις οι οποίες αφορούν διαφορετική διαμερισμάτωση και λοιπές παραβάσεις, για ολόκληρο το κτίριο (ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) δίνοντας διαφορετικές βεβαιώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία με τον Ν.4495/17 σε περίπτωση μεταβίβασης ξεχωριστά;

Ναι μπορείτε να υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες επί του οικοπέδου. Σε αυτή την περίπτωση όμως δεν μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 1, διότι τότε η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Επισημαίνουμε, ότι η Κατηγορία 1 αφορά αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίσταται πριν από το έτος 1975. Επίσης, η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο.

Το ότι θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων, επισημαίνοντας ότι για κάθε αυτοτελή και διακεκριμένη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία συντάσσεται χωριστή βεβαίωση μηχανικού.

2533. Διώροφη οικοδομή με σοφίτα εντός οικισμού.

Ο α όροφος είναι επιφάνειας 123 τμ + ημ/χ που έχει ενώ η σοφίτα που είναι από πάνω του (με εσωτερική και εξωτερική από κλιμακοστάσιο επικοινωνία) καλύπτει επιφάνεια 160 τμ γιατί καταλαμβάνει και το χώρο πάνω από ημ/χ.

Ο χώρος σοφίτας έχει ρυθμιστεί βάσει Ν. 3843/2010 όμως επειδή υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος και όγκο της προβλεπόμενης από την άδεια στέγης θα πρέπει να ρυθμιστεί εκ νέου. Προβλεπόταν κεκλιμένη στέγη με βάση στα 0,20 μ και κορυφία στα 2 μ και κατασκευάστηκε κεκλιμένη με βάση στα 0,90 μ και κορυφία στα 2,90 μ

Για τον υπολογισμό ποσοστού υπερβάσεων για έλεγχο της κατηγορίας θα λάβουμε υπόψη την επιφάνεια και το ύψος της σοφίτας;

Για τον υπολογισμό ποσοστού υπερβάσεων για υπολογισμό του προστίμου θα λάβουμε υπόψη στον αριθμητή την επιφάνεια της σοφίτας;

Οι αναφερόμενοι στην Κατηγορία 4 ΜΗ προσμετρούμενοι χώροι εντός του (νόμιμοι όπως προστέθηκε με την Εγκ 2/2019) περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους (σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια) και ημ/χ μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους Ν-3775/09, Ν-3843/10, Ν-4014/11 και Ν-4178/13, ισχύει και για τα ΕΝΤΟΣ οικισμού ακίνητα; Ή μόνο για τα εντός σχεδίου;

Για να ΜΗ προσμετρούν θα πρέπει να είναι ΕΝΤΟΣ του νόμιμου περιγράμματος της άδειας οικοδομής όπως αναφέρει η Εγκ 2/2019;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει στο άρθρο 100 ότι όσο αφορά τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, όπως αυτή τροποποιήθηκε με το άρθρο 100 του ν.4759/2020, αναφέρει ότι:

«Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται κάτω από την επικλινή στέγη του κτιρίου και δύναται το δάπεδό της να βρίσκεται σε χαμηλότερο ύψος από το σημείο έδρασης της στέγης. Η σοφίτα αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από τη στέγη και ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους. Η σοφίτα, δύναται να έχει πρόσβαση σε δώμα ή δώμα ορόφου του κτιρίου. Δεν θεωρείται όροφος και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Επιτρέπεται η πρόσβαση στον χώρο της σοφίτας από κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Δύναται, η επέκταση του δαπέδου της προσμετρώντας την επιφάνεια πλέον του 50% στον σ.δ..»

Σύμφωνα με την παρ. 6 – ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ, στον συντελεστή δόμησης δεν προσμετρώνται:

«Σοφίτες με συνολικό εμβαδόν μικρότερο ή ίσο του 1/2 του χώρου του υποκείμενου ορόφου με τον οποίο συνδέονται λειτουργικά, χωρίς να αποτελούν ανεξάρτητο όροφο. Ως υποκείμενος όροφος νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Εφόσον κάτω από τη σοφίτα υπάρχει πατάρι ως υποκείμενος όροφος νοείται ο όροφος κάτω από το πατάρι. Στο συνολικό εμβαδόν των σοφιτών δεν προσμετράται η κλίμακα ανόδου προς αυτές με τους διαδρόμους της.»

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

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)».

Η παραπάνω διάταξη είναι ίδια με αυτή της παρ. 2 του άρθρου 18 του ν.4178/2013. Άρα, έχουν εφαρμογή και όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4/03.12.13 στο στίχο 33. Επομένως, 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 Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Άρα, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν η σοφίτα έχει χρήση βοηθητική δεν θα προσμετρηθεί επιφάνειά της.
- Εάν η σοφίτα έχει χρήση κύρια (κατοικία) θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με $160 - 123 \times 0.50 = 98.50$ τ.μ.

Το άρθρο 96 του ν.4495/2017 αναφέρει για την Κατηγορία 4 ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 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 αυθαίρετων 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.»

Τα παραπάνω ισχύουν και για τα εντός οικισμού.

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

Άρα, εάν η σοφίτα είναι εντός του νομίμου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια (θέση, σχήμα και διαστάσεις) δεν θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά της για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διαφορετικά, θα προσμετρηθεί επιφάνεια ίση με $160 - 123 \times 0.50 = 98.50$ τ.μ.

Σχετικά με το ύψος (ο έλεγχος θα γίνει για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος + επιτρεπόμενο ύψος στέγης), διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό. Σε αυτή την περίπτωση δεν χρειάζεται να γίνει ο έλεγχος του 20% για την Κατηγορία 4.
- Εάν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ στο ΦΚ και με επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνει ο έλεγχος του 20% για την Κατηγορία 4.

2534. Σε περίπτωση μεταφοράς περαιωμένης δήλωσης από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 :

α) έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της παρ.2α του άρθρου 2 της ΚΥΑ 27454/2631/14-11-17 όταν από την τροποποίηση/συμπλήρωση της δήλωσης επέρχεται μεταβολή προστίμου > 20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογισμένο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίησή της ;

β) υφίσταται περιορισμός για την υπαγωγή τυχόν αυθαιρέτων κατασκευών στην Κατηγορία 5 του άρθρου 96 του Ν.4495/17;

Α) Σε περίπτωση μεταφοράς δεν έχει εφαρμογή ο έλεγχος της μεταβολής του προστίμου άνω του 20%.

Β) Εάν η μεταφορά έχει γίνει μετά τις 30/09/2020 δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 5, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

2535. ΥΠΟΘΕΣΗ ΜΕ ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Ισόγεια Κατοικία με Υπόγειο και Σοφίτες ΕΚΤΟΣ σχεδίου.

Έχει κατασκευαστεί με σχήμα 3 τετραγώνων σε επαφή εκ των οποίων τα 2 ακραία τετράγωνα (δεξιά και αριστερά) έχουν σοφίτα ενώ το μεσαίο είναι πλακοσκεπές.

Η άδεια προέβλεπε ισόγειο ύψους 4 μ + 1,20 μ στέγη.

Οι παραβάσεις είναι :

-Υπερύψωση του υπογείου κατά 0,45 μ που προκαλεί υπέρβαση ύψους του ισογείου 0,45 μ. πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος των 4 μ. ,

-2 χώροι σοφιτών 90 τμ με υπέρβαση ύψους 1,70 μ από το επιτρεπόμενο ύψος των 4+1,20 στέγη=5,20 μ

-μετατροπή ημ/χ ισογείου 10 τ.μ. σε κύρια χρήση.

Οι σοφίτες κατασκευάστηκαν μεγάλου ύψους στον κορφιά με ανάλογη τροποποίηση του μεταλλικού φέροντα οργανισμού και είναι στατικά άρρηκτα συνδεδεμένες με το κτίριο.

Ερωτήματα :

Για τον υπολογισμό κατηγορίας 4 λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια των σοφιτών 90 τμ και το ύψος των σοφιτών που δίνει υπέρβαση ύψους > 20% του επιτρεπόμενου των 4+1,20 = 5,20 μ; Ο έλεγχος ύψους γίνεται μόνο για το ισόγειο που έχει ύψος 4,5 μ. ή / και για το ισόγειο με σοφίτα που έχει ύψος 6,90 μ;

Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνεται υπόψη η επιφάνεια των σοφιτών και το ύψος των σοφιτών; Ο έλεγχος ύψους γίνεται μόνο για το ισόγειο που έχει ύψος 4,5 μ. ή / και για το ισόγειο με σοφίτα που έχει ύψος 6,90 μ;

Οι αναφερόμενοι στην Κατηγορία 4 ΜΗ προσμετρούμενοι χώροι εντός του (νόμιμου όπως προστέθηκε με την Εγκ 2/2019) περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους (σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες, υπόγεια) ισχύει και για τα ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ακίνητα; Ή μόνο για τα εντός

σχεδίου; Για να ΜΗ προσμετρούν θα πρέπει να είναι ΕΝΤΟΣ του νόμιμου περιγράμματος της άδειας οικοδομής όπως αναφέρει η Εγκ 2/2019;

Για τον ημ/χ του ισογείου 10 τμ που έχει στατική εξάρτηση με τη στέγη – σοφίτες το άρθρ. 106 παρ. ββ.ii ανέφερε αρχικά ότι το τμήμα που πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση / καθαίρεση των άλλων τμημάτων που δεν πληρούν τις διατάξεις, δύναται να υπαχθεί με καταβολή 20% του προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού. Στην πρόσφατη τροποποίηση στην αντίστοιχη παρ. ββ.iii. αναφέρεται ότι υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής τμήματος αυτού στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του Αρθ-97, με την καταβολή του 20% του προστίμου οπότε διατηρείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα κατόπιν κατεδάφισης του υπολοίπου με έγκριση εργασιών κατεδάφισης. Δηλ. πλέον δεν είναι μελλοντική η περίπτωση καθαίρεσης του τμήματος που ρυθμίζεται αλλά απαιτείται άμεσα η καθαίρεση; Μήπως πρόκειται για λάθος γιατί και η αμέσως προηγούμενη παρ. iii για την περίπτωση ΜΗ στατικής εξάρτησης τμημάτων είναι πανομοιότυπη;

Η Δήλωση αυτή έχει υπαχθεί στο Ν. 4495 τον Ιούλιο 2020. Εφαρμόζω τις τότε διατάξεις του άρθρ 106 ή τις δυσμενέστερες πρόσφατες; Εφαρμόζω τον τότε ορισμό σοφίτας ή τον ευνοϊκότερο με τις πρόσφατες διατάξεις;

Ας ξεκινήσουμε από το τελευταίο ερώτημά σας, αν και το ζήτημα είναι περισσότερο νομικό. Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εφαρμοστούν στο σύνολό τους οι διατάξεις του ν.4495/2017 όπως αυτές ίσχυαν κατά την ημερομηνία υπαγωγής είτε αυτές που ισχύουν κατά την ημερομηνία οριστικής υπαγωγής.

Σχετικά με το άρθρο 106, δεν υπάρχει κάποιο λάθος στην διατύπωση. Οι περιπτώσεις αα-ii και ββ-ii αφορούν την περίπτωση που επιλέγεται η έκδοση άδειας νομιμοποίησης ενώ οι περιπτώσεις αα-iii και ββ-iii αφορούν την περίπτωση που δεν επιλέγεται η λύση της έκδοσης άδειας νομιμοποίησης αλλά η υπαγωγή με καταβολή του 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και διατήρηση για το χρονικό διάστημα που προβλέπει ο ν.4495/2017.

Για τις παραπάνω περιπτώσεις, το τμήμα που δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί θα πρέπει να κατεδαφιστεί άμεσα με έγκριση εργασιών.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2533.

Το ακίνητό σας είναι εκτός σχεδίου και θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια της σοφίτας που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Επίσης, από την στιγμή που συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους ($6.90 > 5.20$), έχετε υπέρβαση ύψους $(6.90 - 5.20) / 5.20 = 32.69 \% > 20\%$ και επομένως Κατηγορία 5 (ο έλεγχος από την στιγμή που υπάρχει σοφίτα θα γίνει για το ύψος του ισογείου μαζί με την σοφίτα).

Τα ίδια ισχύουν και για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.