

2562. Παρακαλώ διευκρινίστε πως ορίζεται ο «νόμιμος όγκος κτιρίου» όπως αναφέρεται στο αρθ. 98.7 του Ν.4495/17.

Δείτε την Ε/Α 2482.

2563. Για ιδιοκτησία ισογείου σε διώροφο κτήριο, έχει γίνει υπέρβαση δόμησης, επιφάνειας 3,20 τ.μ., λόγω επέκτασης του διαμερίσματος, στον κοινόχρηστο χώρο του ισογείου. Διευκρινίζεται ότι η εν λόγω επέκταση έχει συντελεστεί εντός της κάλυψης του κτιρίου καθώς η κάλυψη των υπέργειων ορόφων είναι μεγαλύτερη από του ισογείου. Παρακαλώ θα ήθελα διευκρίνηση αν η παραπάνω αυθαιρεσία μπορεί να θεωρηθεί εντός του «νόμιμου όγκου του κτηρίου» της παρ.7 του άρθ.98 του Ν.4495/17.

Δείτε την Ε/Α 2482. Κατά την γνώμη μας, δεν μπορεί να θεωρηθεί εντός του «νομίμου όγκου του κτηρίου».

2564. Το 1958 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για κατασκευή ισόγειας κατοικίας σε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού και σε απόσταση 0,3μ από το όριο. Το 1977 εκδόθηκε δεύτερη άδεια προσθήκης ορόφου και εμφανίζεται το υπάρχον ισόγειο κτίριο σ' επαφή με το όριο. Η πραγματική κατάσταση είναι ότι το παλιό ισόγειο κτίριο κατασκευάστηκε 0,3 μ από το όριο και σε συνέχεια ο όροφος ακολούθησε περασιά με το παλιό. Επιπλέον η άδεια του 1977 εμφανίζει συμπληρωματική ισόγεια αποθήκη (ανεξάρτητο κτίριο) ως νόμιμη με τη δικαιολογία ότι υπήρχε στην άδεια του 1958, πράγμα που δεν ισχύει.

-Ο όροφος είναι αυθαίρετος; Έχει παραβιάσει τις πλάγιες αποστάσεις; Υπάρχει υπέρβαση δόμησης και πλάγιων αποστάσεων ενώ υπάρχει η άδεια του 1977;

-Το ισόγειο είναι αυθαίρετο με βάση την άδεια του 1977; Η' χρησιμοποιώ την άδεια του 1958 ως μέτρο σύγκρισης;

-Η αποθήκη είναι νόμιμη επειδή το λέει η άδεια του 1977;

Δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Η αυθαιρεσία του ορόφου είναι η μετακίνησή του με βάση την άδεια προσθήκης σε μη νόμιμη θέση. Σχετικά, με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δείτε την Ε/Α 2202.

Το ισόγειο από την στιγμή που κατασκευάστηκε με βάση την άδεια του 1958 είναι νομίμως υφιστάμενο.

Σχετικά με την αποθήκη, η γνώμη μας είναι να δηλωθεί ως αυθαίρετη, από την στιγμή που γνωρίζετε ότι ψευδώς έχει απεικονισθεί στην άδεια προσθήκης.

2565. Το 1984 εκδόθηκε άδεια κατασκευής νέας διώροφης οικοδομής σε οικόπεδο 2000τμ εντός ορίων οικισμού. Στις 31/12/1985 εγκρίθηκε το σχέδιο πόλεως και χώρισε το αρχικό οικόπεδο σε δυο τμήματα. Στο εντός του σχεδίου πόλεως και στο εκτός. Στις αρχές του 2010 κατασκευάστηκε μια αποθήκη 10τμ στον ακάλυπτο χώρο του ακίνητου που ανήκει στο εκτός σχεδίου πόλεως τμήμα του. Σήμερα έχει πια κυρωθεί και δεύτερη αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως 31/12/2010 και υπάρχουν δυο ιδιοκτησίες. Ένα οικόπεδο με το διώροφο κτίσμα και ένα γεωτεμάχιο με την ισόγεια αποθήκη.

-Η αποθήκη ανήκει στην κατηγορία 4; Μπορώ να ισχυριστώ ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και στο τμήμα εκτός σχεδίου πόλεως;

Σημείωση το διώροφο κτίσμα έχει αυθαιρεσίες που έχουν υπαχθέν στο Ν.4178/13. Επίσης υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Από την στιγμή που η αυθαίρετη αποθήκη (έτος κατασκευής 2010) ανήκει σήμερα σε γεωτεμάχιο, στο οποίο δεν μπορεί να θεωρηθεί σύμφωνα με το παράρτημα Α ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2566. Με την κατάργηση της κατηγορίας 5 πως ακριβώς θα αντιμετωπίσουμε - δηλώσουμε μια σταυλική εγκατάσταση, όταν είναι κατασκευασμένη χωρίς Ο.Α. μετά το 1983, με το σκεπτικό πως για αυτές τις εγκαταστάσεις σύμφωνα με το αρ. 120 δεν χρειάζεται να υποβληθούν σχέδια - άδειες κτλ. καθώς «κλείνουν» τα σχετικά πεδία για τα υπόλοιπα δικαιολογητικά και απαιτούνται μόνο αυτά που προβλέπονται στο αρ. 120. Θα ήταν σύνομη η επιλογή κατηγορίας 4 και στο πεδίο «οικοδομική άδεια» να δηλωθεί: «Σταυλική Εγκατάσταση του αρ.120».

Δυστυχώς, με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα, δεν δύναται να γίνει υπαγωγή διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Η μόνη λύση είναι να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εάν δύναται, με την καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης.

2567. Σε ισόγεια οικία η οποία κατασκευάστηκε -εντός σχεδίου- με άδεια σεισμοπλήκτου της ΥΑΣΒΕ :

Κάτω από τον εξώστη του δαπέδου του ισογείου πλάτους 1,30μ – εκτός περιγράμματος της ισόγειας οικίας - δημιουργήθηκε αποθηκευτικός χώρος επιφάνειας 7,00μ² και καθαρού ύψους 0,80μ. Το δάπεδο του εξώστη του ισογείου αποτελεί την οροφή του χώρου αυτού. Αλλά κτίστηκε τοιχοποιία και τοποθετήθηκε πόρτα προς την πλευρά της αυλής.

Επίσης κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος -κατοικία σε τμήμα του δώματος – επιφάνειας 54μ² και ύψους στην κορυφή της δίρριχτης στέγης 3,20μ (3,20μ/Η επιτρ 11,00μ=0,29 ή 29%>20%).

Μπροστά στην αυθαίρετη οικία του ορόφου δημιουργείται ημιυπ. χώρος επιφάνειας 6,60μ².

Υπάρχει μια μικρή αποθήκη στο οικοπέδο κατηγορίας 3 και υπάρχουν και λοιπές παραβάσεις .

Η παραβίαση στα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης είναι < 40% και στον αυθαίρετο όροφο ΥΥ>20%

1. Η αυθαίρετη προσθήκη στον όροφο εντάσσεται στην κατηγορία 5, λόγω ΥΥ=29%. Η αποθήκη κάτω από τον εξώστη-εκτός περιγράμματος ισογείου- θα ενταχθεί στην κατηγορία 4 ή 5;

Στην Ε/Α 2347 λέτε ότι η κατηγορία πρέπει να είναι μία (ή 4 ή 5). Αναφέρεστε στην περίπτωση εκείνη ή γενικότερα σε ένα οικοπέδο δεν μπορούν να συνυπάρξουν αυθαίρετες κατηγορίας 4 και 5. Αν δηλαδή ΥΔ & ΥΚ < 40% και κάποια από αυτές έχει ΥΥ>20% θα συμπαρασύρει όλες τις αυθαίρετες στην κατηγορία 5;).

2. Οι Λ.Π. εντάσσονται στην κατηγορία 4, λόγω ύπαρξης αδειάς;

ή αν όλες οι αυθαίρετες επιφάνειες ενταχθούν στην κατηγορία 5 πρέπει και οι Λ.Π. να ενταχθούν στην κατηγορία 5 ανεξαρτήτως ύπαρξης αδειάς;

Αν οι Λ.Π. ενταχθούν στην κατηγορία 4, για τον ημιυπ. χώρο στον όροφο -λοιπή παράβαση- θα συνταχθεί επί πλέον φύλλο καταγραφής ως λοιπή παράβαση κατηγορίας 5;

Αρχικά, να διευκρινίσουμε ότι στην περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας, χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 (αναλυτικός προϋπολογισμός).

Η γνώμη μας είναι ότι από ο έλεγχος της Κατηγορίας γίνεται συνολικά για όλα τα αυθαίρετα της δήλωσης. Άρα, εάν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις ένταξης στην Κατηγορία 4, τότε όλα ανήκουν στην Κατηγορία 5. Εξαιρέση αποτελεί η περίπτωση που προκύπτει Κατηγορία 4 αλλά υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά, όπου μόνο αυτό θα δηλωθεί Κατηγορία 5, και στην περίπτωση λοιπών παραβάσεων όπου η κατηγοριοποίησή τους γίνεται σύμφωνα με τα παρακάτω:

- Κατηγορία 1 προ 1975,
- Κατηγορία 2 προ 1983,
- Κατηγορία 4 σε οικοπέδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικοπέδο/ γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Το πρόστιμο για την κατασκευή του Η/Χ υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επομένως, ανήκει στην Κατηγορία 4.

2568. Σε οικοπέδο επιφάνειας 58,50μ² εντός σχεδίου, κατασκευάστηκε τριώροφη οικοδομή με άδεια σεισμοπλήκτου της ΥΑΣΒΕ, το έτος 1981. (ισόγειο κατάστημα και από ένα οροφοδιαμέρισμα στον α' και β' όροφο. Ο κάθε όροφος καταλαμβάνει επιφάνεια 47,20μ² με το κλιμακοστάσιο. Δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία). Για την έκδοση της αδειάς χρησιμοποιήθηκε ο Ν.395/68 (προφανώς λόγω του μεγέθους του οικοπέδου). (Ν.395/68: ΣΔ=1,60+0,40X1,40=2,24, συνολική επιφάνεια ορόφων 58,50μ²X2,24+12μ²=143,04μ², Κ=80%X58,50μ²=46,80μ², επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων 3, Ηαδείας=+10,14μ).

(Σημειώνεται ότι οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή είναι: $\Sigma\Delta=1,60$, $K=60\%$, $H_{\text{επιτρ}}=+13,00\mu$ και αυτοί που ίσχυαν κατά την έκδοση της άδειας ήταν: $\Sigma\Delta=1,60$, $K=60\%$, επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων 3).

α) Στο ισόγειο κατάστημα, κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση βοηθ. χώρων-wc επιφάνειας $11,30\mu^2$ με τσιμεντόλιθους – δηλαδή όχι ενιαίος σκελετός με την οικοδομή- και το οικοπέδο καλύφθηκε πλήρως ($47,20\mu^2+11,30\mu^2=58,50\mu^2$).

β) Σε τμήμα του δώματος κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη -καθ' ύψος- κατοικίας επιφάνειας $29,00\mu^2$ και ύψους $2,50\mu$.

γ) υπάρχουν παραβάσεις κατηγορίας 3 και λοιπές παραβάσεις.

Ο έλεγχος της κατηγορίας και της προσαύξησης των προστίμων, θεωρώ ότι πρέπει να γίνει με τους όρους που χρησιμοποιήθηκαν για την έκδοση της άδειας (N.395/68).

Δηλαδή έλεγχος κατηγορίας :

$$ΥΔ: 11,30\mu^2+29,00\mu^2=40,30\mu^2/143,04\mu^2=0,28 \text{ ή } 28\%<40\%$$

$$ΥΚ: 11,30\mu^2/46,80\mu^2=0,24 \text{ ή } 24\%<40\%$$

$$ΥΥ \text{ (κατοικία στο δώμα): } 2,50\mu/10,14\mu \text{ ύψος άδειας}=0,25 \text{ ή } 25\%>20\%. \text{ Δηλαδή κατηγορία 5.}$$

(απλά αναφέρουμε ότι $2,50\mu/H_{\text{επιτρ.}} 13,00\mu=0,19<20\%$)

Ερώτηση:

1. μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου δ,δγ του άρθρου 96 κι επειδή $11,30\mu^2+29,00\mu^2=40,30\mu^2 < 50\mu^2$ να ενταχθούν οι αυθαίρετες επιφάνειες στην κατηγορία 4;. Όπως αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο δ,δγ ελέγχουμε μόνο αν οι αυθαίρετες επιφάνειες είναι $< 50\mu^2$. Αν υπάρχει υπέρβαση ύψους μπορεί να γίνει χρήση της δ,δγ;

2. Σε περίπτωση που έχουμε κατηγορία 5 (λόγω ύψους), οι λοιπές παραβάσεις θα είναι κατηγορίας 4, διότι υπάρχει η άδεια σεισμοπλήκτου;

1. Η γνώμη μας είναι να κάνετε την σύγκριση με τους σημερινούς όρους δόμησης.

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σήμερα είναι 13 μέτρα. Η αυθαίρετη προσθήκη στο δώμα δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και επομένως το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό βάσει της παρ. 10 του άρθρου 100.

Επομένως, εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής και η συνολική $ΥΔ = 40,30 \text{ τ.μ.} < 50 \text{ τ.μ.}$, θα επιλέξετε την Κατηγορία 4 – περίπτωση δγ.

2. Δείτε την Ε/Α 2567 σχετικά με την κατηγορία των λοιπών παραβάσεων.

2569. Πρόκειται για διώροφη μονοκατοικία σε διαμπερές οικοπέδο με ΟΑ του 1990. Το κτίριο εφάπτεται και στις δύο όμορες πλευρές του σε όμορα κτίρια. Στο τοπογραφικό διάγραμμα της ΟΑ το οικοπέδο εμφανίζεται ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, το δε εμβαδόν της κάλυψης είναι $100,00 \text{ τμ}$ και της δόμησης $200,00 \text{ τμ}$.

Από την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει αλλαγή στο σχήμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα η μία από τις όμορες πλευρές του δεν είναι ευθεία αλλά τεθλασμένη με εσοχή (σπάσιμο) εντός του οικοπέδου. Επίσης οι γωνίες των τεσσάρων κορυφών δεν είναι ορθογώνιες αλλά έχουν σχεδόν όλες απόκλιση.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι το οικοπέδο να έχει διαφορετικό σχήμα και μικρότερο εμβαδόν από αυτό της ΟΑ. Επίσης η κάλυψη του κτηρίου πλέον είναι $90,00\text{τμ}$ και η δόμησή του $180,00\text{τμ}$.

Το οικοπέδο και στην μορφή που είναι σήμερα με βάση τους όρους δόμησης είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

Η κατοικία όσον αφορά το μήκος της είναι σύμφωνα αυτό της ΟΑ, το δε πλάτος της διαμορφώνεται από αυτό των όμορων πλευρών στις οποίες εφάπτεται και είναι μικρότερο από αυτό της ΟΑ.

Προκειμένου να τακτοποιήσω ΗΧ ο οποίος έχει μετατραπεί σε χώρο ΚΧ, επιθυμώ να τακτοποιήσω συνολικά την υφιστάμενη κατάσταση του κτιρίου.

Παρακαλώ για την άποψή σας για τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δεδομένου ότι από την όλη μεταβολή δεν προκύπτουν επιπλέον κάλυψη και δόμηση αλλά μικρότερη.

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 τι περιπτώσεις, είναι ότι την καλύτερη επιλογή αποτελεί αυτή της λύσης μέσω έκδοσης άδειας νομιμοποίησης (εφόσον δύναται να εκδοθεί).

Υπάρχει από την άλλη και η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της Εγκυκλίου 3 για τον 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 αυθαιρέσια.

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.

Το να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο δεν το θεωρούμε ως την ενδεδειγμένη λύση καθότι το πρόστιμο που θα προκύψει θα είναι αρκετά μεγάλο και θα είναι άδικο. Εάν υπάρχει επιφάνεια, που προκύπτει ότι δεν καλύπτεται από την σύγκριση της αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης με την εγκεκριμένη, αυτή θα πρέπει να δηλωθεί. Διαφορετικά, εάν δεν υπάρχει επιφάνεια καθ' υπέρβαση της άδειας, θα μπορούσε να χρεωθεί μια λοιπή παράβαση για το τμήμα που δεν κατασκευάστηκε.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να συνταχθεί και να αναρτηθεί στο σύστημα νέο τοπογραφικό σε ΕΓΣΑ, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις και τομές.

2570. Σε διώροφη πολυκατοικία έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και συγκεκριμένα, στον ισόγειο όροφο δημιουργήθηκαν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες, στον πρώτο όροφο άλλες δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες και μια πέμπτη οριζόντια ιδιοκτησία που αφορά το δικαίωμα αέρος και υψούν.

Ακόμη ορίστηκαν χώροι αποκλειστικής χρήσης στο οικόπεδο και επιπλέον κάθε μια από τις τέσσερις οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισόγειου και πρώτου ορόφου έχει κατά ποσοστό 25% εξ' αδιαιρέτου έκαστη την αποκλειστική χρήση των υπόστεγων χώρων (στην ουσία ο χώρος κάτω από την σκεπή ο οποίος βέβαια πλέον αποτελεί ένα ξεχωριστό όροφο που δημιουργήθηκε αυθαίρετα - επομένως υπάρχει πλέον ισόγειος όροφος, πρώτος όροφος και όροφος υπό της σκεπής στον οποίο τελευταίο έχουν το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης κατά 25% εξ' αδιαιρέτου κάθε μια από τις 4 οριζ. ιδιοκτησίες (του ισόγειου και του πρώτου).

Η ερώτηση είναι για να ρυθμιστεί ο χώρος αυτός της υποστέγης αρκεί να το δηλώσει μια από τις 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες ή πρέπει να γίνουν τέσσερις χωριστές δηλώσεις από κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;

Επιπλέον για να υπολογιστεί το ποσοστό των υπερβάσεων σχετικά με τη δόμηση - κάλυψη αυτή θα μελετηθεί με το ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο της κάθε οριζοντίου που υποβάλει τη δήλωση υπαγωγής (π.χ. αν το δικαίωμα δόμησης στο οικόπεδο είναι 400 τ.μ. και η οριζ. ιδιοκτησία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 20%, αναλογεί σε αυτήν 80 τ.μ. δόμηση οπότε με βάση την επιφάνεια αυτή θα υπολογιστεί το πρόστιμο υπέρβασης για τον υπόστεγο όροφο);

Ακόμη θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι αυτός ο υπόστεγος όροφος είναι η άσκηση του δικαιώματος αέρος και υψούν της πέμπτης οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Και κάτι ακόμη: Αυθαιρέσιες που έγιναν σε κοινόχρηστο χώρο, όπως ένα λεβητοστάσιο αποθήκη πως θα μπορούσαν να δηλωθούν - με μια μόνο αίτηση που αφορά τα κοινόχρηστα - άσχετα που δεν αποτελούν ξεχωριστή οριζ. ιδιοκτησία - με τι ποσοστά θα υπολογίζονταν οι υπερβάσεις σε δόμηση και κάλυψη, αφού τα κοινόχρηστα δεν έχουν ποσοστά συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο; Με βάση το όλο δικαίωμα δόμησης στο οικόπεδο;

Ο χώρος κάτω από την στέγη, από την στιγμή που η αποκλειστική του χρήση ανήκει κατά ποσοστό 25% σε κάθε μία από τις τέσσερις (4) οριζόντιες ιδιοκτησίες, το πιο σωστό κατά την γνώμη μας είναι να δηλωθεί σε μία δήλωση που θα περιλαμβάνει τις αυθαιρεσίες που πραγματοποιήθηκαν σε κοινόχρηστα και κοινότητα μέρη.

Όταν υποβάλλεται δήλωση για αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων και κοινοκτητών χώρων, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης γίνεται με σύγκριση στα συνολικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης. Δηλαδή στο όλο δικαίωμα κάλυψης και δόμησης όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, το δικαίωμα υψούν (αέρινη στήλη) είναι εμπράγματο δικαίωμα το οποίο περιγράφεται στη σύσταση και διανέμεται. Ο έχων το δικαίωμα υψούν, σε καμία περίπτωση δεν έχει το δικαίωμα επί της στέγης ή του δώματος. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Εάν έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα όροφος δεν συνεπάγεται ότι αποτελεί ιδιοκτησία του.

2571. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας για μία περίπτωση που έχω προς υπαγωγή στον Ν.4495/2017 που αφορά σε αυθαιρεσία ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5.

Οικοδομή που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια το 1960 με 1961 (σε εντός ορίων σχεδίου πόλης περιοχή) ηλεκτροδοτημένη από το 1962 με σχετική απάντηση από την Δ.Ε.Η. πλην όμως χωρίς να μπορεί να βρεθεί το στέλεχος της άδειας ή κάποιο σφραγισμένο σχέδιο από τότε, που αγοράστηκε το 2006 όπου περιγράφεται το εμβαδό των δύο σταθμών του κτιρίου, έχει αυθαίρετη προσθήκη 20 τ.μ. μετά το 2006.

Επειδή δεν βρίσκεται οικοδομική άδεια (όπως απάντησε εγγράφως και η Πολεοδομία) η αυθαίρετη προσθήκη είναι ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 5 η οποία όμως έχει κλείσει. Ο ιδιοκτήτης θέλει να προχωρήσει σε μεταβίβαση του ακινήτου κι εγώ δεν μπορώ να βρω τρόπο να γίνει νόμιμα εξ' αιτίας της αυθαίρετης αυτής προσθήκης, ποια είναι η γνώμη σας σχετικά;

Δυστυχώς, αυτή την στιγμή δεν επιτρέπονται υπαγωγές στην Κατηγορία 5, εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021. Είναι κάτι που ακούγεται όμως ότι θα αλλάξει.

Η μόνη λύση αυτή την στιγμή στο πρόβλημά σας είναι:

- Είτε να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης εφόσον δύναται (χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017) και καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης.
- Είτε να κατεδαφιστεί η προσθήκη των 20 τ.μ. και να τακτοποιηθεί το υπόλοιπο τμήμα ως Κατηγορία 1.

2572. Έχουμε αυθαίρετη προσθήκη σε κτίσμα με οικοδομική άδεια, εκτός σχεδίου. Ολόκληρο το κτίσμα της αδείας μαζί με την αυθαίρετη προσθήκη έχει χτιστεί σε μη νόμιμη θέση και το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Ερώτημα 1: Θα πάμε με το παράρτημα Α, σωστά;

2: Τι θεωρούμε ως (αυθαίρετες κατασκευές) ώστε να επιβληθεί πρόστιμο; Είναι οι αυθαίρετες προσθήκες που έγιναν κατ' επέκταση του κτιρίου της άδειας ή θεωρείται αυθαίρετο και το κτίριο της αδείας μόνο και μόνο επειδή άλλαξε θέση; Επομένως, θα υπολογιστεί πρόστιμο για ολόκληρο το κτίριο ή μόνο για την προσθήκη; (με το συντελεστή "χωρίς άδεια")

1. Σωστά. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια.

2. Αρχικά, από την στιγμή που σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, εάν οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά την 1.1.1983, εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 και δεν μπορούν να υπαχθούν εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

Λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν δύναται να γίνει υπαγωγή βάσει της περίπτωσης ιδιd της Κατηγορίας 3.

Αρα, θα πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2078 και 2201.

2573. Σε περίπτωση που έχουμε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο το οποίο είναι 600 τ.μ. και είναι εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμού, και στο οποίο έχουν γίνει συστάσεις οριζοντίου (4 στον αριθμό με 25% ποσοστό επί του γηπέδου η καθεμία - παρεμπιπτόντως όταν έγιναν οι συστάσεις θεωρούνταν ότι το γήπεδο ήταν εντός οικισμού).

Αν θέλω να ρυθμίσω τις αυθαιρεσίες της μια Οριζ. Ιδιοκτησίας και δεδομένου ότι σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα του 1985 για την εκτός σχεδίου δόμηση ο συντελεστής δόμησης είναι 0.2 και ο συντελεστής κάλυψης είναι 0.1 (σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του άρθρου 1), τότε η επιτρεπόμενη δόμηση για την οριζόντια μου ιδιοκτησία είναι $0.2*0.25*600= 30$ τ.μ. και η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι $0.1*0.25*600 = 15$ τ.μ. και με βάση αυτά τα νούμερα θα κάνω τις συγκρίσεις για τις υπερβάσεις που έχω και αφορούν την οριζ. ιδιοκτησία μου;

Οι συγκρίσεις θα γίνουν με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019:

«Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Α' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.»

Η παρ. 1 β του άρθρου 6 του ΠΔ-24/31-5-85 αναφέρει ότι:

«Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια του κτιρίου καθώς και η συνολική επιφάνεια των ορόφων δεν επιτρέπεται να υπερβαίνει:

Για γήπεδα εμβαδού μέχρι τεσσάρων χιλιάδων (4000) τμ, τα διακόσια (200) τμ.»