

2603. Τριώροφη οικοδομή που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια έχει μικροπαραβάσεις στο περίγραμμά της, αλλά διαφορετικό από τον εγκεκριμένο φέροντα οργανισμό (κολώνες σε διαφορετικές θέσεις, με άλλες διαστάσεις). Η τακτοποίηση του νέου φέροντα οργανισμού γίνεται με μία λοιπή παράβαση και με υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας;

Η τακτοποίηση του νέου φέροντα οργανισμού θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό και εφόσον η παλαιότητα είναι μετά από την 1.1.1983 τότε θα πρέπει να υποβληθεί και μελέτης στατικής επάρκειας. Υπάρχει και η επιλογή έκδοσης άδειας νομιμοποίησης εφόσον δύναται.

2604. Τετραώροφη πολυκατοικία με οικοδομική άδεια έχει κατασκευαστεί σε άλλη νόμιμη θέση μέσα στο οικοπέδο και θα γίνουν ανεξάρτητες τακτοποιήσεις για όσα διαμερίσματα έχουν παραβάσεις, αλλαγή θέσης θα χρεωθεί ως παράβαση κατηγορίας 3 σε κάθε μία δήλωση;

Από την στιγμή που δεν θα γίνει μία κοινή δήλωση, που κατά την γνώμη μας είναι η ενδεδειγμένη λύση, θα χρεωθεί μια παράβαση Κατηγορίας 3 σε κάθε μία δήλωση (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078 για την αλλαγή θέσης).

2605. Μονοκατοικία εντός στάσιμου οικισμού έχει κατασκευαστεί με οικ. άδεια του 1982. Το περίγραμμα του κτιρίου είναι σύμφωνο με την οικ. άδεια αλλά έχει κατασκευασθεί σε άλλη θέση στραμμένο κατά περίπου 45μοίρες. Στην άδεια εφάπτεται σε δύο όρια, αλλά έχει κατασκευασθεί με απόσταση περίπου 1.00μ. από τα όρια. Το πιο σημαντικό έχουν υλοποιηθεί διαφορετικά όρια οικοπέδου, αλλά το εμβαδόν του οικοπέδου είναι στο +5%. Μπορώ να θεωρήσω ότι το κτίριο είναι με οικ. άδεια, εφ' όσον ο νόμος αναφέρει απόκλιση μόνο στο εμβαδόν του οικοπέδου και όχι στο μήκος των πλευρών του οικοπέδου;

Να θεωρήσω ότι η παράβαση είναι κατηγορίας 3 ιδιδ-αλλαγή θέσης; και η απόσταση από το όριο;

Η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«Απόκλιση επί του εμβαδού οικοπέδου ή γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα που έχει συνταχθεί μέχρι τις 8.8.2013, και σύμφωνα με τον οποίο εκδόθηκε άδεια οικοδομής ή καταρτίστηκε συμβολαιογραφική πράξη, σε σχέση με τη νέα καταμέτρηση στο τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει τη βεβαίωση του άρθρου 83, είναι ανεκτή υπό τις εξής προϋποθέσεις :

αα) για οικοπέδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 5\%$,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε $\pm 10\%$.

Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων, που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της απόκλισης του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδειάς, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Άρα, εφόσον η απόκλιση στο εμβαδόν είναι μικρότερη του 5% μπορείτε να κάνετε χρήση της παραπάνω διάταξης από την στιγμή που δεν τίθεται περιορισμός ως προς το μήκος των πλευρών.

Σχετικά με την στροφή του κτιρίου δείτε την Ε/Α 2202.

2606. Σε πολυκατοικία που κατασκευάστηκε το 1980, έχει απολεσθεί ο φάκελος της άδειας, όπως βεβαιώνεται από την ΥΔΟΜ. Οι ιδιοκτήτες συμφώνησαν σε ανασύνταξη του φακέλου της ο.α. και μετά την αποτύπωση, εντοπίστηκε υπέρβαση της επιφάνειας που αναφέρεται στο έντυπο της άδειας. Πως θα γίνει η σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης όπως αποτυπώθηκε με την άδεια; Σημειώνω ότι:

1. Η σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών έχει γίνει πριν την έκδοση της ο.α. με σχέδια χωρίς διαστάσεις.

2. Η πολυκατοικία είναι γωνιακή (αμβλεία γωνία μεταξύ των πλευρών) και δεν υπάρχει η δυνατότητα ταύτισης έστω του προσώπου.

Αρχικά, λόγω της παλαιότητας, ελέγξτε εάν οικονομικά και χρονικά συμφέρει να γίνει η υπαγωγή του όλου κτιρίου ως τελείως αυθαίρετου στον ν.4495/2017, από το να επιλεγεί η λύση της ανασύστασης φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνη της πολεοδομίας είτε να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφεται στην περίπτωση γγ της παρ. στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Προφανώς, εάν επιλεγεί η λύση του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017, είναι αδύνατο από την στιγμή που δεν υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια να γνωρίζει κάποιος πως ήταν το κτίριο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Σ' αυτή την περίπτωση, λόγω και της ύπαρξης αυθαιρέτων, θα επιλεγεί ως νόμιμη η επιφάνεια που αναγράφεται στο φύλλο οικοδομικής άδειας και δεν αντίκειται στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας και η υπόλοιπη επιφάνεια θα τακτοποιηθεί ως αυθαίρετη.

2607. Σύμφωνα με το άρθρο 89 του Ν.4495/17 για να μπορεί να τακτοποιηθεί ένα αυθαίρετο θα πρέπει να διασφαλιστεί ότι αυτό βρίσκεται σε περιοχή που δεν έχει χαρακτηριστεί δασική και μάλιστα διευκρινίζεται ότι πρέπει η έκταση να έχει χαρακτηριστεί μη δασική είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη ή από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

Βρίσκομαι στη διαδικασία της ρύθμισης ενός κτιρίου κατοικίας το οποίο σύμφωνα με τους προσωρινά αναρτημένους δασικούς χάρτες βρίσκεται σε περιοχή μη δασική με χαρακτηρισμό ΑΑ.

Επειδή μέχρι να κυρωθεί ο δασικός χάρτης μπορεί να πάρει αρκετούς μήνες ίσως και έτη και επειδή σε περιοχές που αναρτήθηκαν οι χάρτες δε μπορούν πλέον να βγουν πράξεις χαρακτηρισμού από τις δασικές υπηρεσίες και σε συνάρτηση με το έγγραφο που δημοσιεύθηκε πρόσφατα από το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας το οποίο αναφέρει ότι σε περιοχές που έχουν αναρτηθεί οι δασικοί χάρτες και οι οποίες προσδιορίζονται ως ΑΑ ή ΠΑ και δεν συνιστούν αναδασωτέες εκτάσεις ανεξαρτήτως του σταδίου του χάρτη (ανάρτηση, μερική κύρωση, ολική κύρωση) Β') δεν απαιτείται καμία βεβαίωση υπηρεσίας δασών ή άλλου αρμόδιου φορέα, παρά μόνον η αναγραφή επί του τοπογραφικού διαγράμματος υπεύθυνης δήλωσης του ν.1599/1986 στην οποία θα δηλώνεται από αρμόδιο μηχανικό ότι η θέση του ακινήτου, όπως αυτή προσδιορίζεται γεωχωρικά σε σχέση με τον αναρτημένο δασικό χάρτη, δεν εμπίπτει σε περιοχή που διέπεται από τις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας ΚΑΙ ΑΡΑ έπειτα από αυτό μπορεί να βγει οικοδομική άδεια, ΥΦΙΣΤΑΤΑΙ και για τα αυθαίρετα κάποια παρόμοια πρόνοια ή διάταξη;

Πέρα από την αναφορά της Εγκ. 2/31-5-2019 για την περίπτωση στ της παρ. 2 του άρθρου 89 δεν υπάρχει κάποια άλλη. Η γνώμη μας είναι ότι η οδηγία που έχει δοθεί περί δήλωσης δασικού ή μη χαρακτήρα κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών έχει εφαρμογή και για τις δηλώσεις αυθαιρέτων.

Προφανώς, εάν η έκταση σήμερα είναι μη δασική μπορείτε να προχωρήσετε σε υπαγωγή. Εάν, ο χαρακτηρισμός αυτός αλλάξει στο μέλλον είναι αδύνατο να το γνωρίζετε αλλά ούτε και να ευθύνεστε.

2608. Παρακαλώ για την παροχή διευκρινίσεων στην υπ' αριθμ. 1798 απάντηση του ΤΕΕ Πελοποννήσου. Ειδικά αναφέρεται ότι κάθε τμήμα των αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκεται εντός των υποχρεωτικών πλάγιων αποστάσεων, είτε αυτό είναι υπόγειο, είτε ημιυπόγειο, είτε ισόγειο, είτε όροφος, θα πρέπει να επιβαρυνθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης.

Θα ήθελα παρακαλώ ενημέρωση σχετικά με το σκεπτικό της παραπάνω απάντησης σε ότι αφορά στα υπόγεια. Θεωρώ ότι η λογική αυτή είναι αντίθετη από την πρόθεση του νομοθέτη που όρισε την απόσταση Δ και το ιδεατό στερεό με στόχο να υπάρχει επαρκής φωτισμός και αερισμός και η ανωδομή να μην "κλείνει" τον "αέρα" των όμορων κατασκευών.

Σε υπόγειο που έγινε επέκταση κάτω από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο καθ' υπέρβαση της άδειας για βοηθητική χρήση αποθηκών και η κατασκευή είναι όλη θαμμένη με οροφή 70εκ κάτω από τη στάθμη του πεζοδρομίου πρακτικά δεν αντίκειται στην παραπάνω λογική του νομοθέτη.

Εφόσον μετρήσει ως αυθαίρεσία με υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης (και αυτό συζητιέται με βάση τα παραπάνω) δεν αντιλαμβάνομαι το λόγο για τον οποίο πρέπει να επιβαρυνθεί και με συντελεστή για παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

Ο έλεγχος του Δ αφορά στην ανωδομή. Άλλωστε ο ΓΟΚ επέτρεπε την επέκταση του υπογείου για χρήση γκαράζ μέχρι το πίσω όριο του οικοπέδου και εντός του Δ.

Παρακαλώ όπως διευκρινίσετε τα παραπάνω.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, οι απαντήσεις αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Το Παράρτημα Α για τον

συντελεστή πλάγιας απόστασης αναφέρει ότι επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή.

Δεν θεωρούμε την λογική σας λανθασμένη, εάν λάβουμε υπόψη τις διατάξεις του ΝΟΚ, ειδικά εάν το τμήμα του υπογείου εντός Δ έχει βοηθητική χρήση. Αλλά, έχουμε αναφέρει πολλές φορές πως άλλο είναι η τακτοποίηση και άλλο η νομιμοποίηση ή ανέγερση νέου κτιρίου σύμφωνα με τους οικοδομικούς κανονισμούς.

2609. Θα ήθελα μία διευκρίνιση σχετικά με την Υπέρβαση κάλυψης σε Υπόγειο. Πρόκειται για οικόπεδο με Εμβαδόν 120τ.μ στο οποίο έχει κτισθεί εξαώροφη πολυκατοικία με ΓΟΚ 85. Η πραγματοποιούμενη κάλυψη είναι 63,50 και είναι μικρότερη από την επιτρεπόμενη κάλυψη που ίσχυε τότε που είναι 0,70 x Εμβαδόν οικοπέδου. Έχει γίνει επέκταση του Υπογείου στον ακάλυπτο συνολικής επιφάνειας $E= 29$ Τ.Μ στο οποίο έχουν κατασκευαστεί αποθήκες.

Με τον ΝΟΚ, για οικόπεδο μέχρι 300 τ.μ επιτρέπεται η επέκταση Υπογείου μέχρι το πίσω όριο του οικοπέδου για βοηθητικές χρήσεις (άρθρο 17 σε συνδυασμό με άρθρο 11). Κάνοντας χρήση των παραπάνω και συγκρίνοντας με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα μπορούμε να θεωρήσουμε ότι έχουμε Υπέρβαση κάλυψης σε σχέση με την Άδεια, η οποία όμως είναι μικρότερη από 20% γιατί αν χτίζαμε σήμερα θα μπορούσαμε να έχουμε επέκταση Υπογείου εκτός περιγράμματος. Είναι ορθός ο συλλογισμός; Θα θέλαμε την δική σας άποψη σχετικά με αυτό.

Το πρόστιμο για την επέκταση του υπογείου θα υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Εάν, σύμφωνα με το ΝΟΚ το υπόγειο δεν προσμετράται στον συντελεστή κάλυψης ή / και στον συντελεστή δόμησης, η επιφάνεια του δεν θα ληφθεί υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης ή / και δόμησης αντίστοιχα για τον υπολογισμό του προστίμου.

2610. Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης πάρκινγκ pilotis έχει τακτοποιηθεί με τον 3843/10 ως κατάσταση. Εντός της δήλωσης βρίσκεται Υ.Δ. ιδιοκτήτη (ως απαιτούσε ο τότε Νόμος) όπου αναφερόταν ότι η αλλαγή χρήσης έγινε περί της αρχές του 1979. Έχω ζητήσει και έχω πάρει ακριβές φωτοαντίγραφο από την πολεοδομία των εντύπων που συνόδευαν την τακτοποίηση. Λόγω λαθών στην αποτύπωση επιθυμώ να ενταχθώ στον 4495 και να χρησιμοποιήσω το πρόστιμο του 3843, που υπερκαλύπτει αυτό του 4495. Προτίθεμαι λοιπόν να ενημερώσω την πολεοδομία ότι ζητώ την ανάκληση της περαίωσης της τακτοποίησης, αφού ολοκληρωθεί η τακτοποίηση στον 4495. Ωστόσο για να ενταχθώ στον 4495, θα πρέπει να μην είμαι κατηγορίας 5. Η μοναδική επιλογή μου είναι να δείξω ότι η ιδιοκτησία είναι κατηγορίας 2. Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό της προ 83 αυθαιρεσίας την παραπάνω Υ.Δ. με το σκεπτικό ότι η Υ.Δ. αυτή ελήφθη υπόψη για την περαίωση της τακτοποίησης στον 3843 και άρα είναι δημόσιο έγγραφο; Γνωρίζω ότι στα συμβόλαια, που είναι δημόσια έγγραφα, η ημερομηνία υπογραφής δεσμεύει μόνο αυτά που διαπίστωσε ο συμβολαιογράφος; Αραγε ισχύει το αντίστοιχο και εδώ; Δηλαδή τελικά αυτή η Υ.Δ. αποδεικνύει ότι η αυθαιρεσία α) έγινε περί το 1979 ή β) προ της ημερομηνίας ελέγχου από την πολεοδομία πληρότητας της τακτοποίησης;

Η γνώμη μας είναι ότι η Υ.Δ. δεν αποδεικνύει ότι η αυθαιρεσία έγινε περί το 1979 αλλά προ της ημερομηνίας ελέγχου της πληρότητας της τακτοποίησης από την πολεοδομία.