

2628. Θα ήθελα παρακαλώ τη γνώμη σας σχετικά με ένα πρόβλημα που αντιμετωπίζω εν όψει της έκδοσης βεβαίωσης νομιμότητας:

Σε μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο γήπεδο έχω κάνει Δήλωση Υπαγωγής ν.4495 που περιλαμβάνει κτίσμα 40 τμ, και λοιπές πολ. παραβάσεις συμπεριλαμβανομένου ενός μεγάλου (200 τμ) στεγάστρου / υπόστεγου μεταλλικής κατασκευής - όλα είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα, όλα πολύ πριν το 2011 βεβαίως. Τον Δεκέμβριο του 2020 (από όσο γνωρίζω) ο ενοικιαστής του οικοπέδου απομάκρυνε το στέγαστρο το οποίο είχε κατασκευάσει αυτός και έφυγε, χωρίς να εκδοθεί οποιαδήποτε άδεια κατεδάφισης / έγκριση εκτέλεσης εργασιών. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να πουλήσει και μου ζητά βεβαίωση νομιμότητας.

Αν εκδώσω βεβαίωση με το στέγαστρο μέσα στο γήπεδο (όπως σωστά είναι στη Δήλωση) θα είναι ψευδής.

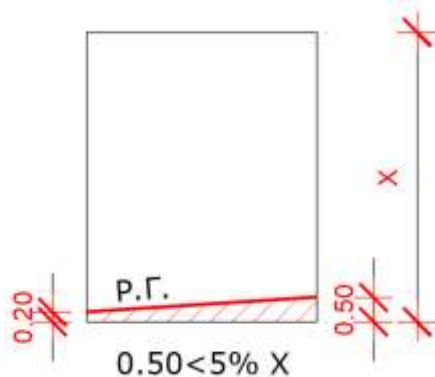
Αν πάλι η βεβαίωση έχει αναφορά στην Τ.Ε. στο στέγαστρο και στην χωρίς άδεια / έγκριση απομάκρυνσή του, στην ουσία αναγνωρίζω την αυθαιρεσία της παράτυπης απομάκρυνσής του η οποία δεν έχει ρυθμιστεί / αναιρεθεί / νομιμοποιηθεί.

Τι νομίζετε ότι θα έπρεπε να γίνει; Υπάρχει τρόπος να βγει κάποια πράξη "νομιμοποίησης" της παραπάνω αυθαιρεσίας και ποια μπορεί να είναι αυτή;

Επισημαίνω ότι όσον αφορά στο ΣΔΑ μίας κατεδάφισης, δεν υπάρχει δυνατότητα φυσικά να έχουμε τα απόβλητα που θα αντιστοιχούσαν, αφού έχουν απομακρυνθεί ήδη.

Κατά την γνώμη μας, μπορείτε να υποβάλλετε μια νέα δήλωση του ν.4495/2017 για την αυθαίρετη κατεδάφιση του υπόστεγου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 106 του ν.4495/2017, όπου στο πεδίο τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλέξετε το «Κατεδαφισμένα (αρθ. 106 παρ. 4)». Έπειτα να εκδώσετε βεβαίωση μηχανικού για τη μεταβίβαση. Δείτε και Ε/Α 2253.

2629. Κατά την αυτοψία σε κτίσμα εντός περιοχής με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, το οποίο κατασκευάστηκε πριν την κύρωση, διαπιστώθηκε ότι ενώ το περίγραμμά του είναι σύννομο, λόγω λάθους χάραξης της ρυμοτομικής γραμμής επί εδάφους, το κτίριο παραβιάζει την ρυμοτομική γραμμή σύμφωνα με το σχήμα. Το ερώτημα είναι αν το τμήμα αυτό του κτιρίου μπορεί να υπαχθεί στο νόμο με την κατηγορία 3 περ. γιε) λαμβάνοντας υπόψιν ότι το τμήμα εκτός Ρ.Γ. συγκρινόμενο με τη διάσταση του βάθους του κτιρίου είναι <5% (το ίδιο ισχύει και για το γραμμοσκιασμένο εμβαδό).



Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωση σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 και αυτό διότι δεν υπάρχει αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου. Το περίγραμμα είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Το πρόβλημα δημιουργείται λόγω της χάραξης της Ρ.Γ. Ελέγξτε μήπως δύναται να γίνει τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου. Καλό είναι να λάβετε τη γνώμη της αρμόδιας υπηρεσίας και ενός έμπειρου τοπογράφου.

2630. Σε οικοδομή, έπειτα από αυτοψία στο ισόγειο παρατηρούνται αυθαίρετες κατασκευές υπέρβασης δόμησης και κάλυψης. Έπειτα από την σύνταξη νέου Τοπογραφικού Διαγράμματος, παρατηρείται επίσης παραβίαση της ρυμοτομικής γραμμής κατά 50 εκατοστά προς το κοινόχρηστο της πόλης.

Ο πελάτης έχει πληρώσει ήδη το παράβολο της ένταξης στην ρύθμιση στον Ν.4495/2017. Μπορώ να προχωρήσω και να τακτοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες και να αναφέρω στην τεχνική έκθεση την παραβίαση της

ρυμοτομικής γραμμής; Με τον τρόπο αυτό, ένα τμήμα του κτιρίου θα παραμένει αυθαίρετο καθώς βρίσκεται εντός του πεζοδρομίου- εκτός ρυμοτομικής γραμμής. Δεν θα μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας.

Ποια διαδικασία μπορεί να ακολουθηθεί για στην συνέχεια;

Θεωρώ ότι η μοναδική επιλογή δεν είναι η κατεδάφιση του κτίσματος. Ίσως υπάρχει διαδικασία δήλωσης της αυθαιρεσίας και επιβολής κάποιου προστίμου διατήρησης του αυθαιρέτου; Υπάρχει κάποια διαδικασία εξαίρεσης από κατεδάφιση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στο ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89, το οποίο πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και την Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση. Θα δηλωθούν μόνο τα τετραγωνικά που ρυθμίζονται, δηλαδή αυτά που είναι εντός του οικοπέδου.

Κάποια άλλη διαδικασία πλην της κατεδάφισης για την περίπτωσή σας δεν προβλέπεται.

2631. Θα ήθελα να θέσω υπόψιν σας 2 ερωτήματα:

1) Ρυθμίζω οριζόντια ιδιοκτησία α' ορόφου (κάθε όροφος της πολυκατοικίας έχει μόνο ένα διαμέρισμα)

Στη σύσταση αναγράφεται εμβαδόν διαμερίσματος E=78,18μ² και κοινόχρηστων χώρων (κλιμακοστάσιο) E=15,66μ² (σύνολο ορόφου E=93,84μ²)

Στην πραγματικότητα υπάρχει διαμέρισμα E=76,34μ² και κοινόχρηστοι χώροι E=15,10μ² (σύνολο ορόφου E=91,44μ²)

Δηλαδή τόσο το εμβαδό του διαμερίσματος όσο και των κοινόχρηστων χώρων είναι μικρότερα εν συγκρίσει με τη σύσταση, όχι όμως επειδή το ένα από τα δύο "έκλεψε" τ.μ. από το άλλο αλλά επειδή ο όροφος συνολικά βρέθηκε μικρότερος. Κατά τα λοιπά εντοπίστηκε μόνο μετακίνηση θέσης ανοιγμάτων.

Πως αντιμετωπίζω τέτοια περίπτωση;

α) ρυθμίζω μόνο ως κατηγορία 3 τη μετακίνηση ανοιγμάτων και υποβάλλω νέα αποτύπωση κάτοψης στο σύστημα;

β) χρεώνω και διαμερισμάτωση 250 ευρώ; (το θεωρώ παράλογο δεδομένου ότι κανένας χώρος δεν επεκτάθηκε εις βάρος του άλλου)

γ) άλλο

2) Στην ίδια πολυκατοικία έχω αυθαίρετη αυτοτελή αποθήκη 12τ.μ. και ύψους 2,20μ. στο δώμα.

Βάσει του λεκτικού του Ν.4495/2017 μπορώ να την εντάξω στην Κατηγορία 3

Βάσει όμως της ερμηνευτικής Εγκυκλίου 2/2019 αναφέρεται ότι το συγκεκριμένο εδάφιο του Ν.4495/2017 αφορά αποκλειστικά ισόγειες αυτοτελείς αποθήκες.

Μπορώ ως μηχανικός να βασιστώ στο Νόμο που έχει προφανώς μεγαλύτερη ισχύ από την Εγκύκλιο και να εντάξω την αποθήκη στην Κατηγορία 3;

1) Έχουμε αναφέρει πολλές φορές ότι ο έλεγχος γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και όχι αυτά της σύστασης. Η σύσταση θα μας βοηθήσει να ελέγξουμε μόνο το ιδιοκτησιακό κομμάτι και όχι το πολεοδομικό.

2) Ο κανόνας είναι ότι μια Εγκύκλιος έχει ως σκοπό την παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών. Η γνώμη μας για την συγκεκριμένη περίπτωση -γιβ της Κατηγορίας 3- είναι η αποδοχή της ερμηνείας της Εγκυκλίου. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς για το πως θα ενεργήσετε.

2632. Περίπτωση αυθαιρέτου όπου 5όροφη οικοδομή έχει κατασκευασθεί για 30cm εντός του πεζοδρομίου – εκτός της Ρ.Γ. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θεωρώ ότι μπορώ να το εντάξω στην κατηγορία 3 – ιιε) και να προχωρήσω. Διαβάζοντας την εγκύκλιο 2 : Για την περίπτωση α) ότι απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης ή του οικισμού, με την επιφύλαξη των εδαφίων γγ και ιιε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου.

Κατανοώ ότι για να επισημαίνει την περίπτωση ιιε), σε περίπτωση παραβίασής κάτω από 5%, επιτρέπεται να γίνει η τακτοποίηση ακόμη και εντός του κοινόχρηστου χώρου. Σε αυτή την περίπτωση δεν υπολογίζονται τα τετραγωνικά ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, αλλά μόνο ως κατηγορία 3, σωστά;

Επίσης διαβάζοντας την ερωταπάντηση με αριθμό: 1463 αναφέρει ότι:

1463. Σε ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός σχεδίου πόλης έχει ανεγερθεί μια τριώροφη οικοδομή. Στο κτήριο έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας 3 διαμερισμάτων και εγώ καλούμαι να δώσω βεβαίωση για την μεταβίβαση μιας οριζόντιας. Έτσι εφόσον είναι εντός σχεδίου και έχει οικοδομική άδεια δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα για την μεταβίβαση της οριζόντιας. Στον έλεγχο νομιμότητας που έκανα για το κτήριο προκύπτει ότι δεν υπάρχει καμιά υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών που να απορρέει από τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας, αλλά τελείως συμπτωματικά είχα συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα για όμορο ακίνητο και διαπιστώνω ότι προφανώς από λάθος εκτίμηση του επιβλέποντα μηχανικού το τριώροφο κτήριο έχει βγει κατά 25cm περίπου εκτός ρυμοτομικής γραμμής. Μπορώ να δώσω βεβαίωση (πατώντας στο γεγονός ότι δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα επομένως δεν θα μπορούσα αλλιώς να διαπιστώσω την συγκεκριμένη παράβαση); Έχει αυτή η παράβαση κάποια όρια ανοχής σφάλματος; αν όχι, μπορώ να δώσω βεβαίωση για το τμήμα που βρίσκεται εντός της ρυμοτομικής γραμμής;

Κατηγορηματικά ΟΧΙ.

Θεωρείται ότι η απάντηση δόθηκε πριν την έκδοση της εγκυκλίου 2 και ότι μπορώ να προχωρήσω με την τακτοποίηση;

Επίσης κατά την έκδοση της βεβαίωση το κείμενο γράφει :
βεβαιώνω ότι:

Οι υφιστάμενες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις περιπτώσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017.

Για τον πραγματοποιούμενο έλεγχο και την βεβαίωση επί των αποτελεσμάτων αυτού δεν ελήφθησαν υπόψη: αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου κτιρίου-κατασκευής ή της διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας/κάθετης ιδιοκτησίας έως δύο τοις εκατό (2%), μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα – επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.

Και πάλι το κείμενο στα **bold**, θεωρείται ότι παρ' ότι υπογράφεται, υπάρχει «λάθος» στο έτοιμο κείμενο του ΤΕΕ ή ότι μπορώ να τακτοποιήσω αλλά δεν μπορώ να εκδώσω βεβαίωση;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2289. Είναι ένα ερώτημα που θα έπρεπε το Υπουργείο να έχει δώσει απάντηση.

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.

2633. Σε εκτός σχεδίου ακίνητο όπου υπάρχουν δύο κτίρια, κατασκευασμένα με μία άδεια, μπορώ να τακτοποιήσω μόνο τις αυθαιρεσίες του ενός κτιρίου; (θεωρώ πως όχι). Εάν βρίσκονται εντός του όγκου του μόνο; Θα χρειαστώ σε κάθε περίπτωση την συναίνεση του συνιδιοκτήτη; Επίσης αν έχει γίνει αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δεν εξαρτάται από το εάν έχουν κατασκευαστεί με μία άδεια αλλά από το ιδιοκτησιακό καθεστώς. Εάν δεν υπάρχει σύσταση απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών λόγω του ότι το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου (άρθρο 98 παρ. 4 του ν.4495/2017).

2634. Οικοδομή με ισόγειο, Α και Β όροφο. Κατασκευάστηκε χωρίς υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Το ισόγειο έχει κατασκευασθεί σε στάθμη 40cm ψηλότερη με αποτέλεσμα να έχουν κατασκευασθεί 2 έως 3 σκαλιά στο πεζοδρόμιο για να γίνει η είσοδος στις αντίστοιχες πόρτες του ισογείου. Αναφέρεται ότι ο κοινόχρηστο δρόμος έχει κλίση και δεν είναι απόλυτα οριζόντιος. Σε κάθε περίπτωση έστω και 10cm έχει κατασκευασθεί σε διαφορετική στάθμη. Ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (αναλόγως σε πιο σημείο γίνεται η μέτρηση. Στο βόρειο τμήμα του οικοπέδου η απόκλιση είναι από 0 έως 10cm, στο νότιο τμήμα είναι 40cm). Πλέον έχουν αλλάξει οι όροι δόμησης και επιτρέπεται να κτιστεί κτίριο με μεγαλύτερο ύψος.

a. Πως υπολογίζεται αυτή η υπέρβαση ύψους

b. Πρέπει να αναφερθεί η κατασκευή των σκαλιών ή και να κατεδαφιστούν;

c. Μπορώ να το εντάξω ως κατηγορία 3, έως 5% διαφορά εξωτερικών διαστάσεων;

Η περίπτωση για της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5%. Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση για της Κατηγορίας 3 ότι στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους.

Η περιπτώσή σας δεν αφορά αλλαγή διάστασης αλλά θεμελίωση σε υψηλότερη στάθμη. Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 3.

Τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρουν ότι:

«Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος, που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. 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.»

Εφόσον, το κτίριο δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει σήμερα, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Τέλος, τα σκαλιά πρέπει να κατεδαφιστούν.

2635. Σε εντός οικισμού οικόπεδο με κάθετη ιδιοκτησία δυο τμημάτων το ένα έχει οικ. άδεια. Το άλλο τμήμα δεν έχει οικ. άδεια αλλά έχει αυθαίρετα. Μπορώ να βάλω ΝΑΙ στην ύπαρξη αδειας για το δεύτερο τμήμα (κάνοντας ρύθμιση μόνο για αυτό το τμήμα) κατά την υπαγωγή στο ν4495;

Το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 αναφέρει ότι επιλέγεται το «ΝΑΙ» στο πεδίο της οικοδομική άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο. Επομένως, ο έλεγχος γίνεται για το οικόπεδο και όχι για την κάθετη. Άρα, θα επιλέξετε το «ΝΑΙ».

2636. Όταν συνυπάρχουν αυθαίρετη κατοικία κατηγορίας 1 (προ 75) και αυθαίρετη αποθήκη 48,00 τ.μ. (μετά το 1983) για την κατηγοριοποίηση των 48 τ.μ. εξετάζω για δόμηση, κάλυψη α) (48 τ.μ. / επιτρεπόμενα τ.μ.) <> 40% ή β) {(48 τ.μ. + αυθαίρετα κατηγορίας 1) / επιτρεπόμενα τ.μ.} <> 40% ;

Παρόμοια ερώτηση για τους συντελεστές τετραγωνιδίων προστίμου αν εξετάζω το α) (48μ2 μ2 / επιτρεπόμενα τ.μ.) η το β) {(48 τ.μ. + αυθαίρετα κατηγορίας 1) / επιτρεπόμενα τ.μ.} <> 50% κλπ;
(Από το helpdesk του ΤΕΕ είχα τις απαντήσεις :ΝΑΙ, α) , α) αλλά χωρίς αιτιολόγηση.)

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 αυθαιρετων χώρων εντός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές, καθώς και τακτοποιηθέντων ημιμπαιθρίων 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.»

Η γνώμη μας είναι ότι συνυπολογίζονται και οι χώροι που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3. Το παραπάνω αφορά τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (1705, 1892) 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.

2637. Σύμφωνα με το Ν.4495/17 άρθρο 97 στη 2η παράγραφο: Επιτρέπεται η ένταξη στο Νόμο εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή σήμερα ή κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης κατασκευής.

Έχω 2 ξεχωριστές περιπτώσεις.

α. Υπάρχει άδεια κατοικίας σε γήπεδο 6 στρεμμάτων το οποίο σήμερα λειτουργεί ως ξενοδοχείο ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων. Τόσο κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας όσο και σήμερα η αρτιότητα για χρήση ξενοδοχείου είναι μεγαλύτερη από τα 6 στρέμματα. Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση;

β. Σε ακίνητο 8 στρεμμάτων εκδίδεται άδεια ξενοδοχείου. Στη συνέχεια σε όμορο γήπεδο 1 στρέμματος ίδιας ιδιοκτησίας το ξενοδοχείο επεκτείνεται. Σήμερα τακτοποιείται το συνολικό γήπεδο 9 στρεμμάτων σε 1 αίτηση.

Τόσο σήμερα όσο και κατά το χρόνο της επέκτασης η αρτιότητα στην περιοχή για χρήση ξενοδοχείου είναι 10 στρέμματα και όχι 8 όπως ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας στο αρχικό γήπεδο. Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση;

Ας σημειωθεί ότι σε προφορική απάντηση που πήρα από το helpdesk του ΤΕΕ η έννοια που δίδεται είναι να ελέγχεται απλά αν επιτρέπεται η χρήση στην περιοχή ανεξάρτητα αρτιότητας οπότε μου απάντησαν ότι μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση του ξενοδοχείου...ωστόσο η προϊσταμένη της πολεοδομίας μου επισήμανε ότι χρήση χωρίς έλεγχο αρτιότητας δε νοείται..

Συμφωνούμε με την απάντηση από το Helpdek. Γίνεται έλεγχος μόνο για το εάν επιτρέπεται η χρήση στην περιοχή ανεξάρτητα της αρτιότητας. Διαφορετικά δεν θα επιτρεπόταν να γίνει τακτοποίηση σε κανένα ακίνητο που είναι μη άρτιο.

2638. Ιδιοκτήτης έχει στη διάθεσή του τον πρωτότυπο φάκελο με τα εγκεκριμένα σχέδια άδειας. Ο φάκελος υπάρχει διαθέσιμος και στο αρχείο της πολεοδομίας, αυτό το έχω ελέγξει. Τα σχέδια και το φύλλο άδειας προφανώς είναι κοινά στους 2 φακέλους, ωστόσο όπως είναι λογικό αλλάζει η θέση της σφραγίδας και της υπογραφής του υπαλλήλου που εξέδωσε την άδεια. Υπάρχει πρόβλημα αν τα σχέδια και το φύλλο άδειας που ανέβασα στο σύστημα είναι από το φάκελο άδειας του ιδιοκτήτη; Δε βρίσκω κάποιο σημείο στο 4495 όπου να γίνεται διάκριση.

Προφανώς και δεν υπάρχει κανένα απολύτως θέμα.

2639. Ιδιοκτήτης έχει τα πρωτότυπα αρχιτεκτονικά σχέδια και το φύλλο άδειας από το φάκελο άδειας ιδιοκτήτη που του έδωσε η πολεοδομία κατά την έκδοση της άδειας. Ωστόσο ο φάκελος έχει απολεσθεί στην πολεοδομία. Πρέπει να γίνει ανασύσταση του φακέλου στην πολεοδομία ή μπορώ να χρησιμοποιήσω τα στοιχεία από το φάκελο άδειας του ιδιοκτήτη;

Η γνώμη μας είναι να γίνει ανασύσταση φακέλου στην πολεοδομία από την στιγμή που υπάρχουν και τα πρωτότυπα σχέδια από την σειρά του ιδιοκτήτη, χωρίς αυτή να είναι απαραίτητη για την τακτοποίηση τυχόν υπερβάσεων.

2640. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι το σωστό:

A. Συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, σύμφωνα με το προτελευταίο εδάφιο του άρθρου 96 της Εγκ. 2/19

B. Συμπεριλαμβάνονται ΜΟΝΟ οι επιφάνειες των κλειστών χώρων κύριας χρήσης, που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, σύμφωνα με την Εγκ 4/13 (εδάφιο 16), σε συνδυασμό με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 125 της Εγκ 2/19.

Δείτε την Ε/Α 2636.

2641. Όταν κτήριο μετακινείται σε άλλη θέση, όπου θίγονται οι αποστάσεις τις υπεραστικής συγκοινωνίας (Π.Δ. 209/98), πώς δηλώνεται η παραβίαση αυτή;

Δεν χρειάζεται να χρεωθεί ούτε παραβίαση πλάγιας απόστασης αλλά ούτε και προκηπίου (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 639, 1850 και 2270).

2642. Σε εκτός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε Ο.Α. με το κτήριο να απέχει νόμιμα από το πίσω όριο απόσταση 5μ. Το κτήριο μετακινήθηκε σε άλλη μη νόμιμη θέση, έχοντας πλέον απόσταση 3,5μ. από το όριο. Εκτός από την μετακίνηση του κτηρίου που δηλώνεται σε ένα φύλλο καταγραφής (κατηγορία 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17), τι δηλώνω επιπλέον από τα παρακάτω:

A. σε δεύτερο φύλλο καταγραφής βάζω την επιφάνεια του κτηρίου που βρίσκεται εντός τις λωρίδας μεταξύ τις απόστασης των 3,5μ. και 5μ. Για την επιφάνεια αυτή επιλέγω μόνο παραβίαση πλάγιας απόστασης >20% τις επιτρεπόμενης

Β. σε τρίτο φύλλο καταγραφής βάζω την επιφάνεια του ακαλύπτου χώρου που βρίσκεται εντός τις λωρίδας μεταξύ του πίσω ορίου του γηπέδου και τις απόστασης των 3,5μ. όπου βρίσκεται πλέον το κτήριο. Για την επιφάνεια αυτή επιλέγω μόνο υπέρβαση κάλυψης

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2202.

2643. Σε κτήριο που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση. Επιπρόσθετα καταγράφηκε μικρή αλλαγή (0,10μ.) των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17. Δεδομένου ότι σύμφωνα με το άρθρο 100 τις Εγκ 2/19 για την υπέρβαση δόμησης δεν συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης τις νόμιμης τοιχοποιίας, ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι το σωστό:

Α. για τον υπολογισμό της επιφάνειας που θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης δεν αφαιρούμε καθόλου την επιφάνεια τις εξωτερικής τοιχοποιίας διότι αυτή δεν είναι εξ' ολοκλήρου νόμιμη, λόγω τις μικρής μετακίνησης τις κατά 0,10μ.

Β. αφαιρούμε εξ' ολοκλήρου την επιφάνεια τις εξωτερικής τοιχοποιίας

Γ. αφαιρούμε εν μέρει την επιφάνεια τις εξωτερικής τοιχοποιίας και ειδικότερα την επιφάνεια τις που είναι νόμιμη (π.χ. αν το πλάτος τις εξωτερικής τοιχοποιίας είναι 0,20μ. τότε αφαιρείται μόνο η επιφάνεια με πλάτος 0,20-0,10=0,10μ.)

Εάν η επιφάνεια του χώρου, που έχει συντελεστεί η αλλαγή χρήσης, έχει προσμετρήσει στην δόμηση τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Εάν δεν έχει προσμετρήσει, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Σ' αυτή την περίπτωση το σωστό σκεπτικό είναι το Γ.

2644. Σε διώροφο βιοτεχνικό κτήριο που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός γηπέδου με πρόσωπο σε Επαρχιακή οδό, με εμβαδό 300τ.μ. σε κάθε όροφο, καταγράφηκε αυθαίρετη μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη θέση (χωρίς κοινό τόπο μεταξύ της θέσης του κτηρίου και τις προβλεπόμενης βάσει Ο.Α.) και αλλαγή χρήσης του α' ορόφου σε κατοικία.

Α. για την ορθή επιλογή («ΝΑΙ» ή «ΟΧΙ») τις ύπαρξης τις Ο.Α. είναι κρίσιμο αν το κτήριο βρίσκεται σε σύνομη θέση. Για τον υπολογισμό αυτόν ποια απόσταση από το πλάγιο όριο θεωρείται ως υποχρεωτική; Τα 5μ. που ισχύουν κατά παρέκκλιση (άρθρο 1 του Π.Δ. 24-5-85) και έχουν εφαρμογή και για τις κατοικίες ή τα 10μ. που ισχύουν για τα βιοτεχνικά κτήρια (άρθρο 4 του Π.Δ. 24-5-85) για τα οποία δεν προβλέπεται παρέκκλιση;

Β. Δεδομένου ότι έχουμε πλέον μικτή χρήση και έχοντας υπόψη ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι 200τ.μ., θα δηλωθεί σε φύλλο καταγραφής όλη η επιφάνεια του α' ορόφου με εμβαδό 300τ.μ., επιλέγοντας μόνο το συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Α. Το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- αναφέρει ότι:

«Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.

Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του Αρθ-1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επί πλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος, για κάθε επί μέρους χρήση».

Άρα, για την πλάγια απόσταση θα ληφθεί η δυσμενέστερη περίπτωση.

Β. Εφόσον δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας, διακρίνονται δύο επιλογές:

- Δυνατότητα εφαρμογής της περίπτωσης γιδ της Κατηγορίας 3 (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2202). Σ' αυτή την περίπτωση θα χρεωθεί με τον συντελεστή αλλαγή χρήσης η επιφάνεια του α ορόφου που έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1866).
- Μη δυνατότητα εφαρμογής της περίπτωσης γιδ της Κατηγορίας 3. Σ' αυτή την περίπτωση όλο το κτίριο θεωρείται τελείως αυθαίρετο. Επομένως, δεν επιλέγεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2645. Σε εκτός σχεδίου περιοχή υφίσταται αποθήκη χωρίς Ο.Α. Για τη δήλωση αυθαίρετου ποιο από τα παρακάτω είναι το σωστό:

Α. καταγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και υποχρεωτικά φαίνονται όλοι ως αιτούντες. Όλοι οι συνιδιοκτήτες υπογράφουν Υπεύθυνη Δήλωση με το περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 99 του Ν.4495/17, ενώ προσκομίζεται το Ε9 όλων των συνιδιοκτητών.

Β. καταγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες αλλά μόνο ο ένας είναι ο αιτών. Ο αιτών υπογράφει την απαιτούμενη βάσει Νόμου Υπεύθυνη Δήλωση με το περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 99 του Ν.4495/17, ενώ οι λοιποί συνιδιοκτήτες υποβάλλουν μόνο Υπεύθυνη δήλωση συναίνεσης. Επίσης υποβάλλεται το Ε9 μόνο του αιτούντα και όχι των λοιπών συνιδιοκτητών

Γ. Τι ισχύει στην περίπτωση που σύμφωνα με το συμβόλαιο μεταβίβασης, ο ένας συνιδιοκτήτης αποκτά ποσοστό κυριότητας επί του γηπέδου με δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης (ενοχικό δικαίωμα) σε τμήμα του γηπέδου που βρίσκεται η αποθήκη, χωρίς βέβαια να έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

A & B) Στην καρτέλα «Ιδιοκτήτες/Αιτούντες» του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες. Στο πεδίο «αιτών» επιλέγεται το ναι ή το όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή σύμφωνα με την διάταξη του αρθ. 98 παρ. 4 του ν.4495/2017. Για την περίπτωσή σας θα πρέπει να συναινέσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες.

Είτε υπογράψει ένας την ΥΔ του άρθρου 99 και οι άλλοι συνιδιοκτήτες ΥΔ συναίνεσης είτε όλοι την ΥΔ του άρθρου 99 είναι το ίδιο ακριβώς. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναρτηθούν όλα τα Ε9.

Γ) Δεν υπάρχει τέτοια πρόβλεψη στο ν.4495/2017. Υπάρχει μόνο η διάταξη της παρ. 8 του άρθρου 98 η οποία αναφέρει ότι:

«Επί αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης που έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε οριζόντια ή κάθετη συνιδιοκτησία και εντός τμημάτων αποκλειστικής χρήσης αυτών, εφόσον κατά τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών έχουν αποδοθεί στους δικαιούχους ως αποκλειστική χρήση, για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.»

Η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται για αυτή την περίπτωση η συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών.

2646. Γεωτεμάχιο 18 στρ. -άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση ως εκτός σχεδίου- εμπεριέχει τμήμα εμβαδού 4700 τ.μ. που είναι εντός οριοθετημένου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων (η λεκτική περιγραφή στο ΦΕΚ καθορισμού είναι λάθος, αλλά το όριο προκύπτει από το σχεδιάγραμμα που συνοδεύει το ΦΕΚ).

Στο τμήμα εκτός σχεδίου υπάρχει ισόγειο κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955 και έτερο ισόγειο κτίσμα προϋφιστάμενο του 1983. Δεν έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια. Οι πλευρικές αποστάσεις από τα όρια του γεωτεμαχίου δεν τηρούνται. Εντός του εκτός οικισμού τμήματος υπάρχουν και λοιπές κατασκευές: περιφράξεις, χαγιάτι, γεώτρηση.

Α) Ως προς τις αυθαίρετες κατασκευές: Το κτίσμα το προ του '83 τακτοποιείται σαν κατηγορία 2 χωρίς οικοδομική άδεια και οι λοιπές κατασκευές εντάσσονται σε μια λοιπή παράβαση, ενώ το έτερο ισόγειο κτίσμα θεωρείται νόμιμο ως προ του 1955;

Στη συνέχεια ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει κατάτμηση και δωρεά στο τμήμα εντός σχεδίου, σε 3 οικόπεδα, άρτια και οικοδομήσιμα, και στο τμήμα εκτός σχεδίου σε 4 τμήματα, τα οποία δεν θα είναι πλέον άρτια, αφού δεν πληρούν την προϋπόθεση του εμβαδού (<4 στρ.) προσώπου σε αναγνωρισμένη οδό. (β) Από τη στιγμή που υπάρχει το κτίσμα στο εκτός σχεδίου τμήμα μπορώ να προχωρήσω στην κατάτμηση του εκτός σχεδίου σε τμήματα μη άρτια;

Για τις αυθαίρετες κατασκευές θα προχωρήσετε όπως ακριβώς τα περιγράφετε.

Σχετικά με την κατάσταση δεν μπορούμε να σας δώσουμε απάντηση. Καλό θα είναι να συμβουλευτείτε έναν έμπειρο τοπογράφο της περιοχής για να σας καθοδηγήσει.

2647. Μετά από αυτοψία σε ακίνητο κατασκευής 1985 διαπίστωσα τα κάτωθι:

1) Αλλαγή στατικού φορέα καθώς πραγματοποιήθηκε αλλαγή διαστασιολόγησης υποστυλωμάτων και μεταφοράς αυτών

2) «Κλείσιμο» εξώστη επιφάνειας 6τμ και αλλαγή χρήσης του σε χώρο κατοικίας

3) Αλλαγή διαμερισμάτωσης στον όροφο

Για την ένταξη στο Νόμο πρέπει να έχω έγγραφη συγκατάθεση συνιδιοκτητών και για τις 3 αυτές παραβάσεις (απαιτείται πλέον του 50% ή απαιτείται το 100% αυτών); Απαιτείται σύνταξη Μελέτης Στατικής Επάρκειας; Εντός ποιου χρονικού διαστήματος πρέπει να συνταχθεί η Μελέτη Στατικής Επάρκειας; Πώς τακτοποιείται η αλλαγή στατικού φορέα;

1) Ο φέρων οργανισμός ανήκει στους κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους άρα απαιτείται συναίνεση. Για το εάν απαιτείται συναίνεση άνω του 50% ή 100% δείτε τις παρ. 4, 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2) Το κλείσιμο του εξώστη δεν απαιτεί συναίνεση σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 όπου αναφέρει ότι είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς συναίνεση σε χώρους αποκλειστικής χρήσης (π.χ. δώμα, θέση στάθμευσης, εξώστες, κ.λ.π.). Επίσης, σύμφωνα με την [απόφαση 1223/2012](#) (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του.

3) Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτηση συναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2189 και 2190.

Στην περίπτωση σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός από τον εγκεκριμένο. Άρα, προφανώς απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβάλλεται μέσα σε προθεσμία τριών (3) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ4, Σ3 και πέντε (5) ετών για τα κτίρια σπουδαιότητας Σ2. Το πρόστιμο για την αλλαγή του στατικού φορέα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2648. Θα ήθελα τη γνώμη σας σε μια σχετικά μερδεμένη περίπτωση. Πρόκειται για κτήριο εντός μεσαιωνικής πόλης. Στο ακίνητο σύμφωνα με την αρχική καταγραφή του κτηματολογίου, βρισκόταν διώροφη οικοδομή και δύο αυλές (χωρίς άδεια, πολύ παλιό κτήριο). Το 1971 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για προσθήκες κατ' επέκταση, του παλιού κτηρίου, στις θέσεις που ήταν οι αυλές, και συνέχισε να παραμένει ακάλυπτο ένα τμήμα.

Στην άδεια αποτυπώνεται οικοπέδο 166 τ.μ. και 133 τ.μ. κάλυψη (με τις προσθήκες).

Το 1992 έγινε πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ενημερώθηκε το κτηματολόγιο με ακύρωση του παλαιότερου διαγράμματος, στο οποίο αποτυπώνεται η σημερινή κατάσταση, με το οικοπέδο να είναι 139 τ.μ. και όχι 166 τ.μ. το οποίο έχει καλυφθεί 100%. Σήμερα υπάρχει δηλαδή ένα διώροφο κτήριο 139 τ.μ. Εδώ να σημειωθεί ότι δεν αναφέρεται πουθενά δόμηση ή συντελεστής δόμησης, αλλά περιγράφεται διώροφο κτήριο ως επιφάνεια κάλυψης 139 τ.μ. στο διορθωμένο κτηματολόγιο, 133 τ.μ. στην οικοδομική άδεια.

Συγκρίνοντας το τοπογραφικό της άδειας με το τοπογραφικό της σύστασης και του κτηματολογίου ουσιαστικά υπάρχει στην επιφάνεια του οικοπέδου μια διαφορά 27 τ.μ. σε σχέση με την οικοδομική άδεια (166-139=27).

Ερώτηση

Στη σημερινή κατάσταση δεν υπάρχει αυλή. Το τμήμα στην άδεια που φαίνεται ως αυλή δηλ περίπου 27 τ.μ. (166-139) είναι ουσιαστικά η διαφορά στην επιφάνεια του οικοπέδου. Άρα η υπέρβαση δόμησης είναι 6 τ.μ. (139 τ.μ.-133 τ.μ.) βάσει άδειας;

Στην οικοδομική άδεια επίσης αναφέρεται μόνο η κάλυψη 133 τ.μ. και 33 τ.μ. αυλή. Πρόκειται όμως για διώροφη οικοδομή, με όροφο ακριβώς στο περίγραμμα του ισογείου. Ο συντελεστής δόμησης στη περιοχή είναι 1, το σύνολο όμως της οικοδομής είναι 133x2= 266 τ.μ.

Στην υφιστάμενη κατάσταση είναι 139x2= 278. Τελικά τι υπέρβαση δόμησης έχω;

Τι γίνεται στη περίπτωση που υπάρχουν λάθη στην άδεια, με ποια μεγέθη συγκρίνω;

Δεν μπορούμε να σας απαντήσουμε με σαφήνεια στο ερώτημά σας καθότι δεν γνωρίζουμε τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης της περιοχής.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους και ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης γίνεται με βάση τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Όσο αφορά το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια που έδειχνε το οικόπεδο με εμβαδόν 166 τ.μ. ενώ στην πραγματικότητα είναι 139 τ.μ., ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

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.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Γεννάται βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Οι επιλογές που σας δίνονται είναι οι παρακάτω:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου της επέκτασης ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς, μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του). Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955.
- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110. Σε αυτή την περίπτωση πάλι θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955.

Τέλος, για την περίπτωσή σας, η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης θα γίνει με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

2649. Στον τελευταίο όροφο διώροφης οικοδομής, ο ιδιοκτήτης άνοιξε τρύπα η οποία επικοινωνεί με τη στέγη του κτηρίου, υπερύψωσε περιμετρικά την τοιχοποιία όπου ακουμπά η στέγη και διαμόρφωσε 2 δωμάτια. Η επιφάνεια που κατέλαβε, πληροί τις προϋποθέσεις για να πάρει τον μειωτικό συντελεστή τις σοφίτας; Δηλαδή η επέκταση του κάτω διαμερίσματος έχει γίνει εντός επικλινούς στέγης, δεν έχει ανεξάρτητη είσοδο (η πρόσβαση γίνεται από τον υποκείμενο όροφο) και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Λογικά αν μπορεί να πάρει τον μειωτικό θα πρέπει να επιβαρυνθεί και με ΥΥ.

Για το εάν μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή δείτε την Ε/Α 2533.

Τέλος, σχετικά με το ύψος, εάν δεν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, διαφορετικά θα χρεωθεί ΥΥ στο ΦΚ.

2650. Τις 13/07/1990 κατατέθηκε στην Πολεοδομία φάκελος για έκδοση άδειας ανέγερσης Διωρόφου κατοικίας σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου που ήταν περίπου 4.5 στρέμματα. Η ημερομηνία υπογραφής του αρμόδιου υπαλλήλου τις πολεοδομίας στην άδεια είναι 14/09/1990. (Ο.Α.) Στο ενδιάμεσο, δηλαδή μέχρι να εκδοθεί η άδεια, οι ιδιοκτήτες του αγροτεμαχίου συνέταξαν δύο πράξεις.

1) Τις 26/07/1990 (Συμβ. 8438) η μητέρα και τα δύο τέκνα έκαναν αποδοχή κληρονομιάς του αναφερόμενου αγροτεμαχίου από τον πατέρα. (Η μητέρα πήρε τα 2/8, ο υιός τα 3/8 και η κόρη τα άλλα 3/8)

2) Τις 27/08/1990 έγινε διανομή του ακινήτου. Η μητέρα με γονική παροχή μοίρασε στα τέκνα τα 2/8 του αγροτεμαχίου που είχε στην κατοχή τις. Το κάθε τέκνο πήρε επιπλέον 1/8 και συνολικά το κάθε τέκνο πλέον είχε 4/8 στην κατοχή του.

Στην ίδια πράξη (!!!!!) διαιρούν το αγροτεμάχιο σε δύο ίσα μέρη, στο βορινό που τις αναγράφεται το παίρνει η κόρη και στο νότιο που το πήρε ο υιός, έκαστο με εμβαδόν 2.186 τμ, μη άρτια μη οικοδομήσιμα.

Στην συνέχεια εκδόθηκε η άδεια και η κόρη με δική τις οικονομική επιβάρυνση έχτισε την κατοικία στο δικό τις κομμάτι, σύμφωνα με την κατάτμηση που έγινε με την πράξη 8562.

Εγώ σαν μηχανικός θέλω να προβώ στην ρύθμιση τις συγκεκριμένης κατοικίας.

Το ορθό θα ήταν να θεωρήσω την άδεια ως άκυρη;

Συνεπώς να προχωρήσω την διαδικασία με αυθαίρετο όλο το κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια;

Θα πρέπει να ακολουθηθεί κάποια διαδικασία που να ακυρώνει την υπάρχουσα άδεια;

* Εδώ να αναφέρω πως η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι τις περιοχές που κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης οπότε μπορούν να υπαχθούν στον νόμο 4495/17 και οι αυθαιρεσίες τις κατηγορίας 5.

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. 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 μια άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017: «α) Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»

Γεννάται βέβαια και το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Το άρθρο 110 του ν.4495/2017 θα μπορούσε να «ενεργοποιηθεί» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε και τις Ε/Α 386 (ii), 508, 532, 554, 589, 605, 702 (i), 735, 1112, 1308, 1759.

Έχοντας ως δεδομένο ότι έχει επέλθει κατάτμηση, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές:

- i. Θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο ότι καλύπτεται από την άδεια, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί, και προς τακτοποίηση ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.
- ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω κατάτμησης.

- iii. Σε περίπτωση που κινηθεί η διαδικασία ανάκλησης της άδειας από την ΥΔΟΜ και τελικά αυτή πραγματοποιηθεί, τότε θα γίνει υπαγωγή με βάση την παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2651. Σε πολυκατοικία ιδιοκτήτης δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων) επιθυμεί την ένταξη τις στον Ν.4495/17. Μπορεί να το κάνει με μία δήλωση και για τις δύο ή πρέπει να κάνει μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων. Το γεγονός αυτό 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.»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ότι μπορεί να υποβάλει μία δήλωση και για τις δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σ' αυτή την περίπτωση ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ενώ ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας ή και των δύο, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου 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.»

2652. Σε βιομηχανικό κτίριο – μηχανουργείο- που έχει δημιουργεί με πολεοδομική άδεια σε οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου, έχει κατασκευαστεί (προσθήκη καθ' ύψος) ένας αυθαίρετος, εντός περιγράμματος και ύψος ισογείου, χώρος βοηθητικής χρήσης με κλίμακα ανόδου, πάνω από ήδη βοηθητικό χώρο βάσει αδειας, (με διαστάσεις ίδιες με αυτόν του νομίμου βοηθητικού χώρου). Το ερώτημα μου είναι αν για την υπαγωγή στο Ν.4495 μπορώ να τον αντιμετωπίσω σαν κύριο χώρο ή σαν "εσωτερικό εξώστη" με χρήση μειωτικού συντελεστή 0.30.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει στο άρθρο 100 ότι όσο αφορά τους εσωτερικούς εξώστες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Η παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, όπως αυτή τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, αναφέρει ότι:

*«**Εσωτερικός εξώστης (πατάρι)** είναι ο προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός χώρου, όπου η υποκείμενη επιφάνεια πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και έχει προσπέλαση από το χώρο αυτόν ή και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του κτιρίου ή και το κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας. Αποτελεί παράρτημα της υποκείμενης χρήσης, έχει συνολικό καθαρό εμβαδόν, χωρίς να συμπεριλαμβάνονται οι εξωτερικοί του τοίχοι, μικρότερο του 70% της μκτής επιφάνειας του υποκείμενου χώρου, δεν θεωρείται όροφος και δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Ως υποκείμενος χώρος, νοείται η συνολική επιφάνεια της κάτοψης (κύριοι χώροι, βοηθητικοί χώροι, κεντρικό κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας, ηλιακά αίθρια), συμπεριλαμβανομένων των τοίχων που την ορίζουν. Κάτω από τον εσωτερικό εξώστη είναι χώροι κύριας ή βοηθητικής χρήσης, όπως διάδρομοι, χώροι υγιεινής. Στον υπολογισμό του ποσοστού του εσωτερικού εξώστη προσμετράται η κλίμακα ανόδου, που συνδέει τον εσωτερικό εξώστη με το χώρο της υποκείμενης επιφάνειας (δεν προσμετράται η κλίμακα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου ή του κεντρικού κλιμακοστασίου αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας). Το πατάρι δύναται να είναι συνεπίπεδο με όροφο ή και σοφίτα του κτιρίου ή και ανοικτό εξώστη ή και κλειστό εξώστη, να είναι προσπελάσιμο από τους παραπάνω χώρους και να φέρει κλειστούς χώρους σε οποιοδήποτε σημείο της επιφάνειάς του και σε απόσταση ενός (1) τουλάχιστον μέτρου από τα ανοικτά όρια, οι οποίοι δεν προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης. Τα ανοικτά όρια του εσωτερικού εξώστη δύνανται*

να βλέπουν σε ηλιακό αίθριο. Σε περίπτωση κτιρίου με στέγη, αν το πατάρι βρίσκεται κάτω από τη στέγη δύναται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με τον χώρο κάτω από την στέγη. Σε αυτήν την περίπτωση, για τον υπολογισμό του ελεύθερου ύψους ο παραπάνω χώρος αντιμετωπίζεται ενιαία, υπό την προϋπόθεση ότι πληροί τους όρους μέσου ελεύθερου ύψους των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης.»

Με βάση τα παραπάνω θα κρίνετε εάν μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή. Από την περιγραφή του ερωτήματός σας η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

2653. Σε οικοπέδο υπάρχουν δυο ανεξάρτητα κτίρια. Το ένα κτίριο έχει κατασκευαστεί με οικ. άδεια του 1992. Στο διάγραμμα κάλυψης αναφέρει το άλλο κτίριο ως υπάρχον και το υπολογίζει κανονικά στην συνολική κάλυψη και δόμηση του οικοπέδου. Δεν αναφέρει όμως βάσει ποιας οικ. αδειας ή άλλων στοιχείων έχει κατασκευαστεί. Για την έκδοση βεβαίωσης περί μη αυθαιρέτου του αρχικού (υπάρχοντος) κτιρίου, να το εκλάβω ως νομίμως υπάρχον ή θα πρέπει πρώτα να τακτοποιηθεί ως αυθαίρετο;

Δείτε την Ε/Α 2098.

2654. Το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου με Ο.Α. «Προσθήκη ισογείου με στέγη και τμήματος υπογείου κατ' επέκταση υπάρχοντος ισογείου με στέγη και επισκευή υπάρχοντος».

Τμήμα της προσθήκης του Ισογείου δεν υλοποιήθηκε και στο Ισόγειο που πραγματοποιήθηκε δεν τηρήθηκε ο Φ.Ο. από οπλισμένο σκυρόδεμα με πλήρωση από οπτολιθοδομές -σύμφωνα με τους εγκεκριμένους ξυλότυπους- άλλα έγινε ΠΡΟΚΑΤ κατασκευή με στέγη με πυκνό ξύλινο σκελετό, κατακόρυφους ορθοστάτες, οριζόντιες και χιαστί τραβέρσες και μόνωση, πάνω σε βάση από οπλισμένο σκυρόδεμα.

ΥΨΟΣ προσθήκης: Το ελεύθερο ύψος είναι κατά 20 εκ. πιο ψηλό και το ύψος της στέγης κατά 10εκ. πιο ψηλό, όχι πάνω από το επιτρεπόμενο.

ΥΨΟΣ υπάρχοντος: έγινε αντικατάσταση στέγης και τα ύψη άλλαξαν επίσης σε σχέση με την Ο.Α. όχι πάνω από το επιτρεπόμενο.

Το υπόγειο κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα (έγινε Κ.Χ. με εκχωμάτωση και έχει δηλωθεί όπως αρμόζει στην περίπτωση)

Υπάρχουν κάποιες υπερβάσεις ΔΟΜΗΣΗΣ - ΚΑΛΥΨΗΣ Κ.Χ. κατ' επέκταση της προσθήκης Ισογείου που δηλώθηκαν.

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

1) Πως αντιμετωπίζεται η αλλαγή του Φ.Ο. της προσθήκης του Ισογείου;

2) Το τμήμα της προσθήκης του Ισογείου που πραγματοποιήθηκε θα πάρει τον Σ.Υ. (0,20 ή 0,40 θα το εξετάσω ως προς τα ύψη της Ο.Α.) χωρίς υπέρβαση;

3) Το Υπάρχον κτίσμα θα πάρει κι αυτό τον Σ.Υ. (0,20 ή 0,40 θα το εξετάσω ως προς τα ύψη της Ο.Α.) χωρίς υπέρβαση;

4) οι υπερβάσεις ΔΟΜΗΣΗΣ και ΚΑΛΥΨΗΣ κατ' επέκταση της προσθήκης του Ισογείου πρέπει κι αυτές να πάρουν υπέρβαση ύψους;

1) Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2 & 3) Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

4) Εφόσον δεν υπερβαίνουν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής δεν θα υπολογισθεί πρόστιμο για υπέρβαση ύψους σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, όπου αναφέρει ότι:

«Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους εφ' όσον η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.»

2655. Δυο όμορα οικοπέδα Α και Β, δυο διαφορετικών ιδιοκτητών (αδέρφια) με ένα κτίριο με ο.α. στο κάθε ένα από αυτά. Ανάμεσα στα κτίρια υπήρχε μια απόσταση 4 μ (στο Α το ισόγειο του κτιρίου ακουμπάει στο πλάγιο όριό του, ενώ στο άλλο οικοπέδο Β το ισόγειο του κτιρίου απέχει 4 μ από το όριό του).

Όταν χτιζόταν ο πρώτος όροφος ταυτόχρονα και στα δυο κτίρια, ένωσαν τους δυο ορόφους πάνω και μέσα στην απόσταση των 4 μ σχηματίζοντας μια στοά πλ. 4 μ στο ισόγειο του Β.

Έτσι, ο πρώτος όροφος του Α επεκτάθηκε με πρόβολο κατά 2 μ μέσα στο Β οικόπεδο (κλειστός χώρος κατοικίας σαν έρκερ).

Ομοίως, ο πρώτος όροφος του Β επεκτάθηκε με πρόβολο κατά 2 μ μέσα στο ίδιο του το οικόπεδο (Οι δύο κλειστοί χώροι έχουν μεσοτοιχία).

Ο Β μπορεί να τακτοποιήσει τα δικά του γιατί είναι όλα στο δικό του οικόπεδο αλλά τι γίνεται με την «καταπάτηση» του Α ώστε να βγει άδεια δόμησης στο Β οικόπεδο;

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, η γνώμη μας είναι ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης. Δηλαδή για την περίπτωση σας το τμήμα της οικοδομής του Α οικοπέδου που βρίσκεται εντός του Β, να ενταχθεί στην δήλωση υπαγωγής που θα γίνει για το Β οικόπεδο.

2656. Αυθαίρετο που έχει υπαχθεί στο Ν4495/17, με κατάσταση Δήλωσης σε Υπαγωγή, έχει τις προϋποθέσεις να εφαρμόσει το άρθρο 106 για νομιμοποίηση των υπερβάσεων με έκδοση Ο.Α. Για διάφορους λόγους (ανάληψη της Δήλωσης από εμένα σαν τελικός διαχειριστής, ο ιδιοκτήτης μόνιμος κάτοικος εξωτερικού με αδυναμία μετακινήσεων λόγω πανδημίας στο πρόσφατο διάστημα κλπ) εξαντλήθηκε το χρονικό περιθώριο των δύο ετών που δίνεται για την έκδοση της Ο.Α.

1. Μπορώ να κάνω νέα εξ αρχής κατάθεση του αυθαίρετου; Είναι 5ης κατηγορίας αυθαιρέτων αλλά σε περιοχή κηρυγμένη σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης και δυνατότητα υπαγωγής μέχρι 9/12ου, επομένως με πολύ στενά περιθώρια χρόνου.

2. Σε αυτή την περίπτωση, πώς θα χειριστώ την υπάρχουσα δήλωση;

Σημειώνω στην τεχνική έκθεσή της ότι έγινε επανακατάθεση προς υπαγωγή με νέον αριθμό δήλωσης;

3. Το παράβολο της υπάρχουσας δήλωσης συμψηφίζεται; Κι εάν ναι, συμψηφίζεται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου (άρθρο 104, 1); Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν θα υπάρχει ενιαίο ειδικό πρόστιμο αλλά μόνο το παράβολο. Ο συμψηφισμός του ήδη πληρωμένου παραβόλου μπορεί να γίνει με το νέο προς πληρωμή παράβολο; Ή εντάσσεται σε εκείνα που “δεν αναζητούνται” του άρθρου 104, 1; Στην παράγραφο 3 του ίδιου άρθρου γίνεται αναφορά για διαδικασία και τρόπο συμψηφισμού με απόφαση Υπουργού Περιβάλλοντος. Υπάρχει κάποια εγκύκλιος που ενδεχομένως μου διαφεύγει, γι’ αυτές τις περιπτώσεις;

4. Η κατοχύρωση της νέας υπαγωγής γίνεται μόνο με την κατάθεση του νέου παραβόλου; Η ανάθεση του ιδιοκτήτη για τη νέα κατάθεση στο Ν4495/17 μπορεί να έχει ημερομηνία μεταγενέστερη της 9ης/12ου;

Δείτε την Ε/Α 2551.

Έχει κατατεθεί προς ψήφιση διάταξη που προβλέπει ότι:

«Οι προθεσμίες για την υποβολή αιτήσεων υπαγωγής των ακινήτων της περ. ε και του τελευταίου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 128 του ν. 4759/2020 (Α’ 245) στις διατάξεις του ν. 4495/2017 (Α’167), παρατείνονται από τη λήξη τους και για ένα (1) έτος.»

2657. Αναφορικά με παραβάσεις σε Διατηρητέο κτίσμα εντός πόλεως, χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης – δείγμα νεοκλασικού, με Φ.Ε.Κ χαρακτηρισμού υπογεγραμμένο από Υπ. Πολιτισμού, αλλά ως προ του 1900 δεν διαθέτει οικοδομική άδεια:

1.Κάνω χρήση αρ.117/Ν4495 αυθαιρέσιες σε διατηρητέο (όλες οι παραβάσεις είναι εντός νόμιμου όγκου κτιρίου) παρ. 1-έγκριση ΠΕΣΑ ή παρ. 9-έγκριση Υπ. Πολιτισμού ή παρ. 10-έγκριση Υπ. Πολιτισμού και έγκριση Υπ. Περιβάλλοντος;

2.Ποια είναι η διαδικασία - σειρά; Σωστή η ακόλουθη;

- Δήλωση Ν.4495 με πληρωμή μόνο παράβολο
- ΠΕ.Σ.Α ή Υπουργείο αίτηση - αναμονή έγκρισης
- Εργασίες σύμφωνα με έγκριση
- Ολοκλήρωση δήλωσης Ν.4495 και πρόστιμο σύμφωνα με έγκριση υπηρεσίας

- 1. Στο σύστημα ΤΕΕ _ στοιχεία υπολογισμού δήλωσης _ Ο.Α : υπολογίζω παραβάσεις χωρίς άδεια (κουτάκι: όχι) ή μπορώ να κάνω χρήση της άδειας εργασιών σεισμόπληκτου (ναι); Ή ως προ 1955 βεβαίωση (ναι)**
- 2. Σε δημιουργία επιπλέον ορόφου εντός νόμιμου όγκου - κάτω από στέγη που δεν πληροί προδιαγραφές σοφίτας, υπολογίζω ως υπέρβαση δόμησης το καθαρό εμβαδό του χώρου; Αφαιρώ σκάλα; Αφαιρώ χαμηλά τμήματα παράλληλα της τοιχοποιίας που λόγω κλίσεις στέγης έχουν εσωτερικό ύψος 60-110 εκ;**

1. Κατά την γνώμη μας πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της παρ. 10 του άρθρου 117, η οποία αναφέρει ότι:

«Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις επί κτιρίων χαρακτηρισμένων τόσο ως διατηρητέων από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας ή άλλον αρμόδιο Υπουργό όσο και ως νεότερων μνημείων από το Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού, υπάγονται στις ρυθμίσεις του παρόντος ως εξής :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 81 και στις περιπτώσεις α, ι και ια του άρθρου 99. Ακολουθεί η υποβολή αιτήσεως του ενδιαφερομένου προς την αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, που συνοδεύεται από τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116. Εν συνεχεία, το κατά νόμον αρμόδιο όργανο ή υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού γνωμοδοτεί, με την έκδοση σχετικής διοικητικής πράξης, αν από την υπαγωγή προκαλείται ή όχι άμεση ή έμμεση βλάβη στο νεότερο μνημείο. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα ημερών από την υποβολή της αιτήσεως του ενδιαφερομένου στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού. Μετά την έκδοση της ως άνω γνωμοδότησης, ή σε περίπτωση άπρακτης παρέλευσης της ως άνω προθεσμίας, η δήλωση υπαγωγής εξετάζεται, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4 του άρθρου 116, από εννεαμελή επιτροπή, η οποία συγκροτείται με κοινή απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας και του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της στην έδρα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η επιτροπή αποτελείται από ένα μέλος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που ορίζεται από τον Πρόεδρο αυτού ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του, τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής (ΚΕΣΑ) με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα, που ορίζονται από τον Υπουργό Περιβάλλοντος και Ενέργειας, και τέσσερα (4) μέλη του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων (ΚΣΝΜ) που ορίζονται από τον Υπουργό Πολιτισμού και Αθλητισμού.»

Σύμφωνα με την αποφ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΣΕΔΠ/43729/460–11.05.2020 --- Άρθρο 6 --- ΦΕΚ 1940/Β/21.05.2020:

«Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 10 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν, ασκεί το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν. 4495/2017.»

Στο πεδίο της οικοδομικής άδεια θα επιλεγεί το «ΝΑΙ» διότι το κτίριο είναι προ του 1955. Επίσης, έχει εφαρμογή και η περίπτωση 1-ε της παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2. Θα δηλωθεί όλο το εμβαδόν του χώρου.