- *Αρχείο 1ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1-44***
- *Αρχείο 2ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***45-78***
- *Αρχείο 3ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***79-131***
- *Αρχείο 4ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***132-161***
- *Αρχείο 5ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***162-215***
- *Αρχείο 6ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***216-227***
- *Αρχείο 7ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***228-259***
- *Αρχείο 8ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***260-297***
- *Αρχείο 9ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***298-339***
- *Αρχείο 10ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***340-380***
- *Αρχείο 11ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***381-436***
- *Αρχείο 12ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***437-467***
- *Αρχείο 13ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***468-491***
- *Αρχείο 14ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***492-501***
- *Αρχείο 15ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***502-509***
- *Αρχείο 16ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***510-521***
- *Αρχείο 17ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***522-530***
- *Αρχείο 18ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***531-550***
- *Αρχείο 19ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***551-555***
- *Αρχείο 20ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***556-578***
- *Αρχείο 21ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***579-593***
- *Αρχείο 22ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***594-614***
- *Αρχείο 23ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***615-654***
- *Αρχείο 24ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***655-694***
- *Αρχείο 25ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***695-705***
- *Αρχείο 26ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***706-759***
- *Αρχείο 27ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***760-776***
- *Αρχείο 28ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***777-802***
- *Αρχείο 29ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***803-808***
- *Αρχείο 30ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***809-818***
- *Αρχείο 31ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***819-823***

- *Αρχείο 32ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **824-835**
- *Αρχείο 33ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **836-854**
- *Αρχείο 34ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **855-865**
- *Αρχείο 35ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **866-886**
- *Αρχείο 36ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **887-908**
- *Αρχείο 37ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **909-947**
- *Αρχείο 38ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **948-981**
- *Αρχείο 39ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **982-1014**
- *Αρχείο 40ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1015-1050**
- *Αρχείο 41ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1051-1086**
- *Αρχείο 42ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1087-1105**
- *Αρχείο 43ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1106-1138**
- *Αρχείο 44ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1139-1179**
- *Αρχείο 45ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1180-1209**
  (Προσοχή: για την με αριθμ.1181 Ε/Α έγινε ορθή επανάληψη από το ΤΕΕ/ΠΕΛΟΠ στην 46η ομάδα)
- *Αρχείο 46ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1210-1228**
  (Προσοχή: εμπεριέχει και ορθή επανάληψη της Ε/Α με αριθμ.1181 της 45ης ομάδας)
- *Αρχείο 47ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1229-1247**
- *Αρχείο 48ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1248-1252**
- *Αρχείο 49ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1253-1259**
- *Αρχείο 50ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1260-1264**
- *Αρχείο 51ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1265-1288**
- *Αρχείο 52ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1289-1295**
- *Αρχείο 53ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1296-1313**
- *Αρχείο 54ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1314-1336**
- *Αρχείο 55ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1337-1363**
- *Αρχείο 56ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1364-1394**
- *Αρχείο 57ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1395-1409**
- *Αρχείο 58ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1410-1445**
- *Αρχείο 59ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1446-1463**
- *Αρχείο 60ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* **1464-1487**

- *Αρχείο 61ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1488-1500***
- *Αρχείο 62ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1501-1517***
- *Αρχείο 63ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1518-1523***
- *Αρχείο 64ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1524-1567***
  (Προσοχή: έγινε διόρθωση από το ΤΕΕ/ΠΕΛΟΠ στην αρχική απάντηση της Ε/Α με αριθμ. 1550)
- *Αρχείο 65ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1568-1592***
- *Αρχείο 66ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1593-1611***
- *Αρχείο 67ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1612-1627***
- *Αρχείο 68ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1628-1661***
- *Αρχείο 69ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1662-1678***
- *Αρχείο 70ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1679-1708***
- *Αρχείο 71ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1709-1738***
- *Αρχείο 72ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1739-1763***
- *Αρχείο 73ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1764-1793***
- *Αρχείο 74ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1794-1823***
- *Αρχείο 75ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1824-1853***
- *Αρχείο 76ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1854-1883***
- *Αρχείο 77ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1884-1909***
  (Προσοχή: έγινε διόρθωση από το ΤΕΕ/ΠΕΛΟΠ στην αρχική απάντηση της Ε/Α με αριθμ. 1885)
- *Αρχείο 78ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1910-1929***
- *Αρχείο 79ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1930-1943***
- *Αρχείο 80ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1944-1955***
- *Αρχείο 81ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1956-1970***
  (Προσοχή: έγινε διόρθωση από το ΤΕΕ/ΠΕΛΟΠ στην αρχική απάντηση της Ε/Α με αριθμ. 1967)
- *Αρχείο 82ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1971-1982***
- *Αρχείο 83ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***1983-2002***
- *Αρχείο 84ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2003-2031***
- *Αρχείο 85ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2032-2080***
- *Αρχείο 86ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2081-2084***
- *Αρχείο 87ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2085-2101***

- *Αρχείο 88ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2102-2112***
- *Αρχείο 89ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2113-2132***
- *Αρχείο 90ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2133-2142***
- *Αρχείο 91ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2143-2151***
- *Αρχείο 92ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2152-2179***
- *Αρχείο 93ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2180-2201***
- *Αρχείο 94ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2202-2208***
- *Αρχείο 95ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2209-2222***
- *Αρχείο 96ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2223-2243***
- *Αρχείο 97ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2244-2255***
- *Αρχείο 98ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2256-2276***
- *Αρχείο 99ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2277-2301***
- *Αρχείο 100ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2302-2321***
- *Αρχείο 101ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2323-2344***
- *Αρχείο 102ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2345-2352***
- *Αρχείο 103ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2353-2403***
- *Αρχείο 104ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2404-2434***
- *Αρχείο 105ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2435-2460***
- *Αρχείο 106ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2461-2471***
- *Αρχείο 107ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2472-2508***
- *Αρχείο 108ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2509-2523***
- *Αρχείο 109ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2524-2535***
- *Αρχείο 110ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2536-2546***
- *Αρχείο 111ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2547-2561***
- *Αρχείο 112ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2562-2573***
- *Αρχείο 113ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2574-2594***
- *Αρχείο 114ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2595-2602***
- *Αρχείο 115ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων* ***2603-2610*** **(νέο)**

1. Αν έχω μια ισόγεια αποθήκη 30τ.μ. και όχι 15τ.μ. θα πάω με τον αναλυτικό, σύμφωνα με τις διευκρινήσεις 54373/01-10-2013 (29). Έχω όμως παράβαση που αντιστοιχίζεται σε επιφάνεια χώρου;
Ο νόμος με την Εγκύκλιο σε αυτό το σημείο... διαφωνούν.
Το μεν σώμα του νόμου αναφέρει ως μοναδική εξαίρεση από τον γενικό κανόνα του αναλυτικού σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διαστάσεων την περίπτωση ιστ.
Η Εγκύκλιο ήρθε και πρόσθεσε και τις περιπτώσεις θ (αντλητικές εγκαταστάσεις) και ιγ την αποθήκη που μας ενδιαφέρει στο συγκεκριμένο.
Μέχρι στιγμής υπάρχει σύγχυση ως προς τη συγκεκριμένη περίπτωση, αν και η αναφορά στην Εγκύκλιο δείχνει την (αρχική) βούληση του Υπουργείου να εξαιρέσει από τον υπολογισμό του προστίμου με αναλυτικό των αποθηκών που υπερβαίνουν τα $15m^2$ και αυτός να γίνεται με τον γενικό τύπο. Έτσι θα αποφευχθεί ο υπολογισμός αποθήκης $100m^2$ με αναλυτικό προϋπολογισμό.
Σε κάθε περίπτωση υπάρχει πλέον η βούληση από το Υ.ΠΕ.Κ.Α. να ρυθμιστεί με καλύτερους όρους η αντιμετώπιση των ισόγειων Βοηθητικών Χώρων, κάτι που θα βοηθήσει και την μεταφορά των δηλώσεων από τον 4014 στον 4178.
Καλό είναι να αναμένουμε την νέα παρέμβαση του ΥΠΕΚΑ για το συγκεκριμένο θέμα. Είναι κάτι που συζητείται και λογικά θα αντιμετωπισθεί.

2. Κατοικία που έχει ολοκληρωθεί πριν το '75 και σε μεταγενέστερο χρόνο έχει γίνει αλλαγή στέγης ή κουφωμάτων, θα δηλωθεί ως προ του '75 και η αυθαιρεσία αλλαγής στέγης ή κουφωμάτων θα υπολογιστεί ξεχωριστά με αναλυτικό ή θα δηλωθεί με βάση τα τετραγωνικά και το πότε έγινε η τελευταία επέμβαση (αλλαγή στέγης ή κουφωμάτων);
Ο νόμος δεν αναφέρει σε κανένα σημείο ότι αυθαίρετες κατασκευές σε χρόνο μεταγενέστερο της 09.06.1975, οδηγούν όλη την κατασκευή εκτός κατηγορίας 1 (κάτι που κάνει με την κατηγορία 2).
Συνεπώς προκύπτει ότι μπορείτε να δηλώσετε τη μεν κατοικία ως κατηγορία 1 και την αλλαγή στέγης ή κάποιας άλλης διακριτής αυθαιρεσίας σε επόμενο χρονικό διάστημα, σε άλλο ΦΚ με τις προϋποθέσεις που συγκεντρώνει η παράβαση αυτή.
Είναι και κάτι που επιτρέπεται από το σύστημα. (η κατηγορία 1 συνδυάζεται με το σύνολο των υπόλοιπων κατηγοριών, αν και αυτό δεν πρέπει να αποτελεί το μοναδικό κριτήριο ελέγχου)

3. Εξωτερικοί βοηθητικοί χώροι, όπως τουαλέτες, αποθήκες, στάβλοι, δηλώνονται ως χώροι με μειωτικό συντελεστή; Η απάντηση στην ερώτηση 19 της εγκυκλίου 3 δεν είναι τόσο διαφωτιστική.
Μέχρι στιγμής οι μόνοι χώροι που λαμβάνουν μειωτικό συντελεστή είναι αυτοί που αναφέρονται στο 19.3 του νόμου, ήτοι χώροι σε υπόγειες στάθμες, πατάρια και σοφίτες.
Η Ε/Α 19 της Εγκυκλίου 3 ξεκαθαρίζει ότι για τον χαρακτηρισμό ενός αυθαίρετου χώρου για τον υπολογισμού του προστίμου του 4178, δεν παίζει ρόλο το ύψους αυτού.
Εδώ θα πρέπει να τονισθεί ότι πλέον ο 4178 δεν αναφέρει χώρους Κ.Χ. και χώρους Β.Χ. όπως ο 4014, αλλά χώρους Κ.Χ. και χώρους με μειωτικό συντελεστή.

4. Αν έχουμε ιδιοκτησία με χρήση άλλης κατοικίας με εμβαδόν 35 τ.μ. και εξωτερική αποθήκη ή στάβλο 30 τ.μ. καταβάλλουμε παράβολο 500 ? (για την κατοικία) ή 1000 ? (για το σύνολο των αυθαίρετων (65 τ.μ.) κατασκευών).
Το ύψος του παραβόλου υπολογίζεται από το άθροισμα των δηλούμενων χώρων στο σύνολο των Φύλλων Καταγραφής (Φ.Κ.). Στην περίπτωση σας θα έχετε 35+30=65m2 και το παράβολο θα υπολογισθεί σύμφωνα με την παράγραφο 10ii του άρθρου 11, ήτοι 1000€ για "άλλη κατοικία".

5. Τα παράβολα αθροίζονται για κάθε κατηγορία αυθαιρεσίας ή συμψηφίζονται; Για παράδειγμα, αν έχουμε κατοικία προ του '75 (παράβολο 500;), εξωτερική αποθήκη 20τ.μ. φτιαγμένη το '90 (παράβολο 500;), μικρές παραβάσεις (παράβολο 500;) και αυθαιρεσίες με αναλυτικό προϋπολογισμό (παράβολο 500;) θα πληρώσουμε συνολικό αρχικό παράβολο 2000€ ή 500€;

Το παράβολο στην περίπτωση που αναφέρετε θα είναι 500€. Ασχέτως από το ύψος του τελικού προστίμου και το ότι θα αθροιστούν σε αυτό τα επιμέρους πρόστιμα για:

i. το προ του 1975
ii. μικρές παραβάσεις (κατηγορία 3)
iii. λοιπές παραβάσεις

το μόνο Φ.Κ. που θα έχει τετραγωνικά τα οποία και θα καθορίσουν το ύψος του παραβόλου υποβολής είναι αυτό που θα περιγράφει την εξωτερική αποθήκη των $20m^2$.

6. Το παράβολο συμψηφίζεται με το πρόστιμο ή όχι; Αν ναι, στο εφάπαξ ποσό των παραγράφων του άρθρου 21 για να υπάρχει έκπτωση συμπεριλαμβάνεται το παράβολο ή το εφάπαξ ποσό αυτό είναι εκτός του παραβόλου;

Ναι το παράβολο συμψηφίζεται με το πρόστιμο.
Η έκπτωση του 20% υπολογίζεται στο σύνολο του ποσού, δηλαδή πριν την αφαίρεση του παραβόλου.

7. Για τον τρόπο υπολογισμού αυθαίρετης κατασκευής σε ακίνητο με οικοδομική άδεια, για τον υπολογισμό του συντελεστή της υπέρβασης δόμησης και κάλυψης του παραρτήματος Α στις κατηγορίες 5 και 7 αντίστοιχα, υπολογίζεται σε σχέση με τα πραγματοποιούμενα στοιχεία της οικοδομικής άδειας ή με τα επιτρεπόμενα στοιχεία του οικοπέδου που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας;

Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης, γίνεται με βάση τα μεγέθη που ισχύουν σήμερα. Δείτε σχετικά την παράγραφο 2 του άρθρου 18. Αυτό δημιουργεί μεγάλους συντελεστές υπέρβασης σε περιπτώσεις που υπήρξε μείωση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης από τη στιγμή που εκδόθηκε η άδεια και κατασκευάστηκε το κτίριο μέχρι σήμερα που δηλώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές.
Σε περίπτωση συγκυριότητας υπολογίζεται το ποσοστό της δόμησης που μας ανήκει αναλογικά με τα χιλιοστά συγκυριότητας της διηρημένης ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Σε πολλές περιπτώσεις το ποσοστό που αναλογεί στην Ο.Ι. σε σχέση με τα τετραγωνικά που καταλαμβάνει, διαφέρουν αισθητά. π.χ. σε οικοδομή κατά τη σύσταση δόθηκε ένα μεγάλο ποσοστό στο δικαίωμα υψούν. Ο συντελεστής όμως εξαντλήθηκε. Οπότε υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν χρησιμοποιήσει το σύνολο του συντελεστή, αλλά τα ποσοστά τους αθροίζουν (πολύ) λιγότερο από 100%. Υπάρχει η βούληση από το ΥΠΕΚΑ να αλλάξει ο τρόπος υπολογισμού. Μέχρι την τελική διατύπωση και για όσες περιπτώσεις υπάρχει η δυνατότητα, πρέπει να αναμένουμε.

8. Σε περίπτωση δήλωσης αυθαιρέτου με περισσότερα του ενός φύλλου καταγραφής αυθαίρετων κατασκευών, ο υπολογισμός του συντελεστή υπέρβασης δόμησης και κάλυψης γίνεται για το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων των αυθαιρέτων τμημάτων ή για το κάθε ένα ξεχωριστά;

Το όλο θέμα έχει ξεκινήσει από ένα ατυχές παράδειγμα της Εγκυκλίου 13/2011 για τον 4014. Τα παραδείγματα αυτά αποδομήθηκαν γρήγορα.

Η λογική λέει ότι τα τετραγωνικά π.χ. της δόμησης θα πρέπει να αθροίζονται και να υπολογίζεται ένας συντελεστής υπέρβασης δόμησης για το σύνολο της ιδιοκτησίας μας.

Διαφορετικά θα προκύψει το παράδοξο, να υπολογίζεται μικρότερο πρόστιμο για τμήματα με περισσότερες αυθαιρεσίες.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα:

ακίνητο Α έχει υπέρβαση δόμησης 100m^2 με το οικόπεδο να έχει μέγιστο επιτρεπόμενο 80m^2. Το πρόστιμο θα το υπολογίσουμε με συντελεστή 1,6 στην υπέρβαση δόμησης.

Στο δίπλα οικόπεδο έχει χτιστεί το σπίτι Β με 100μ2 υπέρβαση δόμησης, αλλά τα 50μ2 από αυτά παραβιάζουν το Δ <20%.

Τιμή ζώνης, εντός εκτός κτλ έστω ότι βγάζουν μία τιμή Σ.

Υπολογίζοντας λοιπόν με τον τρόπο "ποσοστό ανά ΦΚ" έχουμε:

Για το Α: Σx100x1,6=160Σ

Για το Β: Σx50x1,3+Σx50x1,3x1,2=143Σ.

Επομένως το κτίριο που πέρα από την υπέρβαση δόμησης έχει και τμήμα εντός του Δ, έχει πρόστιμο μικρότερο από το ίδιο κτίριο που έχει μόνο υπέρβαση δόμησης.

Με τον τρόπο "αθροίζουμε τις παρανομίες και υπολογίζουμε έναν συντελεστή για κάθε ιδιοκτησία":

Για το Α θα έχουμε: Σx100x1,6=160Σ

Για το Β θα έχουμε: Σx50x1,6+Σx50x1,6x1,2= 176Σ

Είναι προφανές ότι η λογική μας οδηγεί στο 2ο τρόπο υπολογισμού.

Ο νόμος δεν αναφέρει κάπου ξεκάθαρα πως γίνεται ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης.

Το μόνο σημείο που ταιριάζει με το θέμα είναι το 18.3 το οποίο περισσότερο μπερδεύει παρά ξεκαθαρίζει το θέμα.

9. Σε ένα οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923 εκδόθηκε Ο.Α. το 1971 στην οποία έχουμε κάλυψη 100τ.μ. και δόμηση 100τ.μ (ισόγεια οικία) βάσει άδειας. Ο ιδιοκτήτης κατασκευάζει το 1972 118τ.μ. όροφο κ 118τ.μ. ισόγειο. Το 1985 κατασκευάζει κατ' επέκταση χωρίς άδεια 10τ.μ. στον όροφο και 10τ.μ. στο ισόγειο. Άρα η τελική κατάσταση είναι 128τ.μ. όροφο κ 128τ.μ ισόγειο. Αν υποθέσουμε ότι επιτρεπόταν την περίοδο που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια να κτίσει 300τ.μ.

i. Σε ποια κατηγορία εμπίπτει όλο το κτίσμα;

ii. Τα αυθαίρετα τμήματα επιτρέπεται να τα σπάσω χρονολογικά (προ 1975 + 1983-2003) ή όλα τα τοποθετώ 1983-2003;

iii. Τα επιπλέον τετραγωνικά της οικοδομικής αδείας(256-100=156τ.μ.) τα οποία τότε που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια επιτρεπόταν να κτίσει 300τ.μ.

iv. Στην υπέρβαση δόμηση όταν θα περάσω τα 156 τσεκάρω το (χωρίς υπέρβαση) ή το (υπέρβαση 100-200);*

*** (και σίγουρα οπού χρειάζεται υπέρβαση κάλυψης και υπέρβαση ύψους)**

Γενικά δεν είναι στο πνεύμα της διαδικασίας να δίνονται απαντήσεις σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Η ιδέα είναι να δίνονται γενικές κατευθύνσεις, ερμηνείες κτλ.

i. Η επιλογή της κατηγορίας γίνεται με συγκριμένα βήματα.
   Αρχικά βλέπουμε αν έχουμε αυθαίρετες μικρές παραβάσεις δλδ παραβάσεις κατηγορίας 3.
   Στη συνέχεια βλέπουμε αν λόγω παλαιότητας μπορούμε να υπαχθούμε στις κατηγορίες 1 και 2. Δύναται για την κατηγορία 1 να γίνει και τμηματική κατάταξη των κατασκευών δλδ τμήμα να είναι κατηγορία 1 και άλλο τμήμα κατηγορία 4.
   Στη συνέχεια εξετάζονται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 δλδ ΥΔ<40%, ΥΚ<40% και ΥΥ<20%.
   Αν δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή σε καμία από τις 4 πρώτες κατηγορίες, η κατασκευή θα είναι κατηγορίας 5.

ii. Αν λόγω συνθηκών δεν μπορούμε να υπαχθούμε σε μία από τις κατηγορίες 1 και 2, η παλαιότητα ΔΕΝ χάνεται. Θα συμπληρώσουμε ΦΚ με κατηγορία 4 ή 5 και παλαιότητα με βάση την ολοκλήρωση της κατασκευής. Δηλαδή μπορεί να έχουμε ένα Φ.Κ. με κατηγορία 4 ή 5 και παλαιότητα "πριν την 31.12.1982"

iii. Τυχόν υπολειπόμενα μέτρα δόμησης ή κάλυψης ΔΕΝ επηρεάζουν τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης.

iv. Η επιλογή "χωρίς ΥΔ" θα πρέπει να επιλέγεται μόνο όταν το ΦΚ αφορά σε ΥΥ χωρίς ταυτόχρονη ΥΔ.

10. Αδιαμόρφωτο ισόγειο που έχει υπολογιστεί στη δόμηση σύμφωνα με την Οικοδομική .Άδεια αλλά έχει διαμορφωθεί αυθαίρετα σε κατοικία για τον υπολογισμό του προστίμου γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός και υπολογίζουμε λοιπές παραβάσεις (άρθρο 9, παρ5α);

Φημολογείται ότι θα υπάρξει σύντομα απάντηση από το Υ.ΠΕ.Κ.Α.. Με τα μέχρι στιγμής δεδομένα του νόμου ΔΕΝ προκύπτει από κάπου ότι μπορούμε να υπολογίσουμε το πρόστιμο με αναλυτικό. Είναι μεν λογικό αλλά δεν προκύπτει από τον νόμο. Σε αυτές τις περιπτώσεις θα πρέπει να εξετάζετε η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης μέσω του άρθρου 23.

11. Αυθαίρετες ισόγειες βοηθητικές αποθήκες κατοικίας πάνω από 15μ2 για τον υπολογισμό του προστίμου γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός και υπολογίζουμε λοιπές παραβάσεις (αρθρο 9,παρ5α);

Η Εγκύκλιο 3 έθεσε σαν όρο ότι αποθήκες που ξεπερνούν τα 15m^2 ΔΕΝ θεωρούνται μικρές παραβάσεις, αφήνοντας ανοιχτή την ερμηνεία για το πώς πρέπει να αντιμετωπιστούν.

Υπάρχει όμως βούληση από το Υ.ΠΕ.ΚΑ. να τεθεί σε νέα βάση ο υπολογισμός τέτοιων χώρων. Καλό είναι να περιμένουμε τις νέες πρωτοβουλίες του Υπουργείου.

12. Κατά την μεταφορά δήλωσης Ν.4014 στο Ν.4178 οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι που είχαν υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή πρέπει να πάνε ως κύριοι χώροι;
Με τα μέχρι στιγμής δεδομένα ναι. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα τον επανυπολογισμό του προστίμου. Το θέμα έχει τεθεί στο ΥΠΕΚΑ και υπάρχει η βούληση να ρυθμιστεί. Η τελική λύση δεν είναι ακόμα γνωστή οπότε πρέπει να αναμένουμε.

13. Έχω μία πελάτη η οποία έχει τρία τέκνα ανήλικα (4 ετών, 10 & 13 ετών) τα οποία μένουν-μεγαλώνουν μαζί της. Φορολογικά όμως, λόγω απώλειας του πατέρα (θάνατος), τα παιδιά έχουν εισόδημα (σύνταξη του πατέρα) & κάνουν δήλωση κανονικά (το κάθε ένα ξεχωριστά) και δεν φαίνονται στη δήλωση της μητέρας σαν προστατευόμενα μέλη (παρ΄όλο που είναι ανήλικα & μένουν στο σπίτι).

i. Η συγκεκριμένη πελάτης μπορεί να υπαχθεί στην ευνοϊκή διάταξη ως τρίτεκνη ή όχι ?

ii. Πότε θεωρείται τρίτεκνη? 'Οταν τα παιδιά είναι κάτω των 18 ετών (ανήλικα βιολογικά & μένουν μαζί στο σπίτι), ή όταν δεν κάνουν δική τους δήλωση (φορολογικά προστατευόμενα μέλη)?

Η ιδιότητα του τρίτεκνου δίνεται στον Ν.3454/2006 στο άρθρο 3. Συγκεκριμένα ορίζει:
1. Οι παροχές του άρθρου 1, πλην των παραγράφων 1 και 2 αυτού, και του άρθρου 2, πλην της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 1 αυτού, η οποία ισχύει ανεξαρτήτως αριθμού και ηλικίας τέκνων, χορηγούνται στις ακόλουθες κατηγορίες προσώπων: Σε γονέα ή γονείς ***που έχουν τη γονική μέριμνα και επιμέλεια τριών παιδιών*** *από τον ίδιο ή διαφορετικούς γάμους ή νομίμως αναγνωρισθέντων ή υιοθετημένων ή εκτός γάμου γεννηθέντων, τα οποία είναι άγαμα και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό τρίτο (23ο) έτος της ηλικίας τους ή φοιτούν σε αναγνωρισμένες τριτοβάθμιες σχολές πανεπιστημιακής και τεχνολογικής εκπαίδευσης και αναγνωρισμένα εκπαιδευτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή εκπληρώνουν τις στρατιωτικές τους υποχρεώσεις και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό πέμπτο (25ο) έτος της ηλικίας τους και στα τέκνα αυτών, όπου αυτό προβλέπεται. Στα τρία παιδιά περιλαμβάνονται και τα τέκνα με οποιαδήποτε αναπηρία σε ποσοστό εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω ισοβίως, ανεξαρτήτως ηλικίας και οικογενειακής κατάστασης.*
Τα παιδία, μπορεί να έχουν εισόδημα λόγω σύνταξης του θανόντος πατρός, δεν παύουν όμως να είναι υπό την επιμέλεια και την γονική μέριμνα της μητέρας τους. Προφανώς η συγκεκριμένη οικογένεια πληροί τις προϋποθέσεις τόσο της τρίτεκνης όσο και της μονογονεϊκής οικογένειας.

14. Οι χώροι με βοηθητική χρήση (ισόγειες αποθήκες πχ) που δεν είναι πατάρια, σοφίτες ή υπόγειες στάθμες, καθώς δεν είναι ούτε αποθήκες <15τμ και χαμηλότερες του ύψους 2,50μ της κατηγορίας 3, μπορούν να δηλωθούν στο τετραγωνίδιο των βοηθητικών χώρων και χώρων με μειωμένο συντελεστή; Εάν δε γίνεται στον 4178, σε περιπτώσεις από μεταφορά από τον 4014 που τέτοιοι χώροι έχουν δηλωθεί στο τετραγωνίδιο των βοηθητικών , μπορούν να παραμείνουν , ή πρέπει πλέον να δηλωθούν στο τετραγωνίδιο των χώρων κύριας χρήσης;
Πλέον ο Ν.4178 ορίζει χώρους Κ.Χ. και χώρους με μειωτικό συντελεστή. Οι περιπτώσεις των ισόγειων αποθηκών που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3, ΔΕΝ μπορούν να δηλωθούν με μειωτικό συντελεστή, αφού οι προϋποθέσεις για τους χώρους με μειωτικό συντελεστή ορίζονται στην 18.6. Με τα μέχρι τώρα δεδομένα η μεταφορά μίας δήλωσης του 4014 με ισόγειο βοηθητικό χώρο που δηλώθηκε ως χώρος Β.Χ. στον 4178, θα προκαλέσει επανυπολογισμό του προστίμου αφού ο ισόγειος βοηθητικός χώρος θα πρέπει πλέον να δηλωθεί στους χώρους με Κ.Χ.. Στο ΥΠΕΚΑ υπάρχει η βούληση να ρυθμιστεί η περίπτωση αυτή. Αναμένουμε την τελική λύση.

15. Η σύγκριση 40% υπέρβαση σε δόμηση και κάλυψη και 20% σε ύψος με τα πολεοδομικά μεγέθη της αδείας, ο νομός 4178 εννοεί ότι συγκρίνουμε με τα πραγματοποιούμενα πολεοδομικά μεγέθη της αδείας ή με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της άδειας;
Η σύγκριση γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας.

16. Η διαμόρφωση ισογείου αδιαμόρφωτου χώρου (υποστυλώματα) σε κατοικία ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή με τον πίνακα του παραρτήματος Α' του ν.4178/13; Η απόδειξη της παλαιότητας γίνεται σύμφωνα με την παλαιότητα της κατασκευής του φέροντος οργανισμού (υποστυλώματα) ;
Το πρόστιμο για την μετατροπή τμήματος ή ολόκληρης της pilotis σε κατοικία, υπολογίζεται με βάση τον γενικό τύπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου. Εξαίρεση ίσως αποτελέσουν χώροι που έχουν μετρήσει στον σ.δ. αλλά ακόμα δεν έχει διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ. Ως παλαιότητα ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την χρονολογία ολοκλήρωσης της οικοδομής, αφού ο χώρος αυτός θα μπορούσε να έχει κλείσει αργότερα από την ολοκλήρωση της υπόλοιπης οικοδομής.

17. Στην Εγκύκλιο 3/2013, παράρτημα 2, ερώτημα 9, δίνεται απάντηση πως είναι δυνατή η υποβολή δήλωσης Ν.4178 από άλλο μηχανικό Ν.4014 μετά από αίτηση στο ΤΕΕ. Όταν λέει αίτηση στο ΤΕΕ εννοεί ηλεκτρονική αίτηση όταν υπάρξει επιλογή στο ηλεκτρονικό σύστημα ή αίτηση στα κεντρικά γραφεία στο ΤΕΕ.;
Το αίτημα για αντικατάσταση μηχανικού **(1α)** ή για προσθήκη νέου μηχανικού ως διαχειριστή και υπεύθυνου δήλωσης **(1β)**, υλοποιείται μέσω της υποβολής στο ΤΕΕ των παρακάτω δικαιολογητικών:
1α. Δήλωση παραίτησης του πρώτου μηχανικού όπου αναφέρει το Α/Α της δήλωσης, το όνομα του ιδιοκτήτη και εάν έχει λάβει την αμοιβή για την μέχρι τότε εργασία του.
ή
1β** Δήλωση του πρώτου μηχανικού ότι επιθυμεί/είναι ενήμερος την αντικατάστασή του ως διαχειριστή της δήλωσης με Α/Α..... ιδιοκτησίας..... και ότι έχει λάβει την αμοιβή για την μέχρι τότε εργασία του.
(**Προβλέπεται για τις περιπτώσεις όπου σε δήλωση του ν. 4014/2013 έχει υποβληθεί ένα ή περισσότερα σχέδια/μελέτες που έχει εκπονήσει/υπογράψει ο πρώτος μηχανικός, όπου θα γίνεται η προσθήκη του νέου μηχανικού ως διαχειριστή της δήλωσης, ενώ μπορεί να παραμένει ο πρώτος μηχανικός στην ομάδα των συμμετεχόντων. ισχύει και στην περίπτωση συνταξιούχων, όταν έχουν υποβληθεί ένα ή περισσότερα σχέδια που έχει εκπονήσει/υπογράψει πριν τη συνταξιοδότηση)

2. Υπεύθυνες Δηλώσεις του ιδιοκτήτη και του νέου μηχανικού για την ανάθεση και ανάληψη αντίστοιχα των υπολειπόμενων εργασιών για την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής.

Η υποβολή των παραπάνω δικαιολογητικών γίνεται αυτοπροσώπως στο πρωτόκολλο του ΤΕΕ, μέσω fax (210 3221772) ή μέσω e-mail (tee@central.tee.gr)
Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών αυτών, η δήλωση μεταφέρεται από τη διαχείριση του συστήματος- ως έχει - στο λογαριασμό του νέου μηχανικού που μπορεί να προχωρήσει και στη διαδικασία μεταφοράς.
Η παραπάνω διαδικασία θα μπορεί στο άμεσο μέλλον να γίνεται μέσω ηλεκτρονικών αιτημάτων.
Στις περιπτώσεις θανάτου, μόνο τα δικαιολογητικά (2). Τυχόν ανεξόφλητες αμοιβές, δικαιούνται οι νόμιμοι κληρονόμοι.
Οι συνταξιούχοι μηχανικοί δεν μπορούν να συνεχίσουν την προβλεπόμενη διαδικασία για την μεταφορά δηλώσεων του ν. 4014/2011 στις διατάξεις του ν. 4178/2013 και κάθε άλλη τυχόν μετέπειτα ενέργεια, την οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να αναλάβει αρμόδιος ενεργός μηχανικός.

18. Στο άρθρο 23 παράγραφο 13 αναφέρεται η δυνατότητα υπαγωγής στο νόμο των αυθαίρετων σταυλικών εγκαταστάσεων με τις προϋποθέσεις των εδαφίων β, γ.

i. Η αίτηση που αναφέρεται στο εδάφιο. α προς ποιο φορέα γίνεται;

ii. Ο μηχανικός θα αποτυπώνει γραφικά στο απόσπασμα χάρτη της Ενιαίας Ενίσχυσης τη θέση της εγκατάστασης; Δηλαδή δεν είναι απαραίτητη η ακριβής αποτύπωση σε ΕΓΣΑ'87 των κορυφών της σταυλικής εγκατάστασης;

iii. Ο ενδιαφερόμενος πρέπει να ασκεί ως κύριο επάγγελμα την κτηνοτροφία ή μπορεί να είναι αγρότης και να επιθυμεί να διεκπεραιώσει την διαδικασία για να την ασκήσει παράλληλα ή να μισθώσει το σταύλο σε κτηνοτρόφο;

iv. Στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν υπάρχει προς ώρας κάποια εντολή όπου θα δίνει την δυνατότητα υπαγωγής για αυτές τις περιπτώσεις. Υπάρχει κάποιο χρονικό διάστημα που αναμένεται τούτο;

i. Προφανώς εννοεί την αίτηση προς το πληροφοριακό σύστημα για την ένταξη στον 4178. Είναι το δικαιολογητικό 1 του άρθρου 11.

ii. Από τον νόμο προκύπτει η απαίτηση για αποτύπωση της εγκατάστασης επί αντιγράφου της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης και όχι σε τοπογραφικό με εξάρτηση από το ΕΓΣΑ. Κατά τη διαδικασία υποβολής της αίτησης ενίσχυσης, υπάρχει διαδικασία ψηφιοποίησης του χώρου της εγκατάστασης. Σχετικά μπορείτε να δείτε εδώ και εδώ.

iii. Ο νόμος θέτει ως μοναδική προϋπόθεση την καταχώρηση των σταυλικών εγκαταστάσεων στον ΟΣΔΕ.

iv. Δεν υπάρχει ενημέρωση από το ΤΕΕ για το πότε πρέπει να αναμένουμε την αναβάθμιση του συστήματος.

19. Ο νόμος 4178/13 στην 9Β αναφέρει: "Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις όταν έχουμε αυθαιρεσίες μετά το 1983."
Η Εγκύκλιος 3 στην παράγραφο 28 αναφέρει: "δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις όταν αυθαιρεσίες πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα του 1983 από άλλον ιδιοκτήτη."
Τι ισχύει εδώ; Αν δηλαδή έχουμε αυθαιρεσία μετά το 1983 από τον ίδιο ιδιοκτήτη μπορεί να πάει κατηγορία 2;

Προφανώς και όχι. Δεν μπορεί να υπάρξει σύνδεση του τρόπου εύρεσης της κατηγορίας αυθαιρεσίας με την αλλαγή ή όχι του ιδιοκτήτη του ακινήτου.
Χρήζει άμεσης διευκρίνισης από το ΥΠΕΚΑ το προτελευταίο εδάφιο του σημείου 28 της Εγκυκλίου, με το οποίο δημιουργείται η υποχρέωση του ελέγχου από τον μηχανικό που θα αναλάβει την υπαγωγή μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε πολυώροφη οικοδομή, του συνόλου του ακινήτου σε περίπτωση που πληρείται η προϋπόθεση της χρονολογίας κατασκευής και υπάρχει η επιθυμία για την ένταξη της Ο.Ι. στην κατηγορία 2.

20. Πως ακριβώς υπολογίζονται οι υπερβάσεις σε περίπτωση οριζόντιων ιδιοκτησιών; π.χ. έστω οικόπεδο 300 τ.μ. με διώροφο με Οικοδομική άδεια. 1η οριζόντια ιδιοκτησία Ισόγειο 147 τ.μ. (298/1000) 2η οριζόντια. ιδιοκτησία. Α΄ όροφος 147 τ.μ. (351/1000) 3η οριζόντια ιδιοκτησία Β' όροφος. (αέρας) (351/1000) και αυθαίρετο στον κοινόχρηστο ακάλυπτο 70 τ.μ. Ταχτοποιούμε μόνο τις αυθαιρεσίες στον Α΄ όροφο, που είναι: Διαφορετική διαμερισματωση και Υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας 10%.

i. Πως υπολογίζω το αν θα πάνε κατηγορία 4;

ii. Αρκεί να συντρέχει μόνο μια από τις υπερβάσεις 40% Υ.Δ. ή 40% Υ.Κ. ή 20% Υ.Υ για να ΜΗΝ μπει στη κατηγορία 4;

Γενικά δεν είναι στο πνεύμα της διαδικασίας να δίνονται απαντήσεις σε συγκεκριμένες περιπτώσεις. Η ιδέα είναι να δίνονται γενικές κατευθύνσεις, ερμηνείες κτλ.

i. Ο έλεγχος για το αν μια οριζόντια ιδιοκτησία υπαχθεί στον 4178 στην κατηγορία 4, γίνεται με τον έλεγχο των ποσοστών υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και ύψους.

   Εξετάζεται ο λόγος $\frac{παράνομα}{εγκεκριμένα}$ όπου:

   παράνομα: τα μέτρα που θα τακτοποιηθούν καθώς και αυτά που έχουν τακτοποιηθεί με προγενέστερους νόμου,

   εγκεκριμένα: τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη της άδειας που μας αναλογούν βάσει ποσοστού συνιδιοκτησίας.

   2 παρατηρήσεις:

   1η: Είναι προφανές ότι η αναλογία στα πολεοδομικά μεγέθη έχει ουσία μόνο για τον σ.δ.. Τόσο η κάλυψη όσο και το ύψος ΔΕΝ μπορούν να επιμεριστούν με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας οπότε δεν έχει εφαρμογή ο συγκεκριμένος τρόπος. Το θέμα έχει τεθεί προς το ΥΠΕΚΑ και αναμένουμε την επίσημη απάντηση.

   2η Σε πολλές περιπτώσεις το ποσοστό που αναλογεί στην Ο.Ι. σε σχέση με τα τετραγωνικά που καταλαμβάνει αυτή, διαφέρουν αισθητά. π.χ. σε οικοδομή κατά τη σύσταση δόθηκε ένα μεγάλο ποσοστό στο δικαίωμα υψούν. Ο συντελεστής όμως εξαντλήθηκε. Οπότε υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν χρησιμοποιήσει το σύνολο του συντελεστή, αλλά τα ποσοστά τους αθροίζουν (πολύ) λιγότερο από 100%. Υπάρχει η βούληση από το ΥΠΕΚΑ να αλλάξει ο τρόπος υπολογισμού. Μέχρι την τελική διατύπωση και για όσες περιπτώσεις υπάρχει η δυνατότητα, πρέπει να αναμένουμε.

ii. Μία Ο.Ι. για να υπαχθεί στην Κατηγορία 4 θα πρέπει να πληροί αθροιστικά τους 3 παράγοντες, ήτοι:

   a) Υ.Δ. < 40%
   b) Υ.Κ. < 40%
   c) Υ.Υ. < 20%

21. Σύμφωνα με το άρθρο 4 παράγραφο 3, η εκτός σχεδίου αποδεκτή απόκλιση είναι 10%.
Σε γεωτεμάχιο με εμβαδόν 4000μ2 κατά την σύνταξη του συμβολαίου, βρίσκεται σήμερα με εμβαδόν 3800μ2. Μπορώ να οικοδομήσω σύμφωνα με τους όρους δόμησης των 4000μ2 αφού κατά τον νόμο δεν χρειάζεται διόρθωση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης;

Προφανώς και όχι. Αν είχαμε έναν αγρό 5 στρέμματα κατά τον τίτλο και μετά από νέα εμβαδομέτρηση προέκυπτε εμβαδόν 4,7 στρέμματα, τότε θα μπορούσαμε να εκδώσουμε οικοδομική άδεια για τα 4,7 στρέμματα χωρίς να χρειάζεται η διόρθωση του τίτλου. Στην περίπτωση σας έχει χαθεί η αρτιότητα.

22. Με βάση τον Ν.Ο.Κ. η κορυφογραμμή ξεκινά από το επίπεδο της θάλασσας χωρίς να διευκρινίζεται κάποιο υψόμετρο αναφοράς. Υπάρχει κάποιο υψόμετρο που λαμβάνεται υπόψη για την υπαγωγή;

Όχι δεν υπάρχει κάποιο υψόμετρο αναφοράς.

Έχετε δίκιο ως προς την επισήμανση αφού μία τυπική ανάλυση των όρων όπως φαίνεται παρακάτω μας οδηγεί στο επίπεδο της θάλασσας.

Προφανώς και η πρόθεση του νόμου δεν είναι αυτή.

Οι Τ.Ο. του Ν.Ο.Κ. στην παράγραφο 41 ορίζουν την κορυφογραμμή ως εξής:

*Κορυφογραμμή καλείται η νοητή γραμμή, η οποία διαχωρίζει τα νερά της βροχής και ενώνει διαδοχικές κορυφές (**ορέων, βουνών, λόφων**) μέσω αυχένων, η οποία δεν διακόπτεται από βαθιά γραμμή ή ποταμό.*

Στη συνέχεια δίνονται οι ορισμοί:

1. Αυχένας καλείται το χαμηλότερο σημείο μιας κορυφογραμμής, το οποίο περιλαμβάνεται ανάμεσα σε δύο κορυφές.

*2. **Όρος** καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο υπερβαίνει τα 1000μ. από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.*

*3. **Βουνό** καλείται κάθε εξέχουσα εδαφική μορφή της οποίας το υψόμετρο περιλαμβάνεται ανάμεσα στα 300 και 1000 μέτρα από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.*

*4. **Λόφος** καλείται μια εξέχουσα εδαφική μορφή η οποία έχει υψόμετρο μέχρι 300 μέτρα από την μέση στάθμη της επιφάνειας της θάλασσας.*

Για το θέμα της κορυφογραμμής υπάρχει ο παρακάτω ορισμός που δόθηκε με το ΔΤΕ/α/5979/162/22.02.207 έγγραφο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών του ΥΠΕΧΩΔΕ ως απάντηση στα έγγραφα 7792/09.10.2006 και 519/22.01.2007 της Δ/νσης Πολεοδομίας Ν.Α. Κυκλάδων. Συγκεκριμένα στο έγγραφο αναφέρεται:

«Κορυφογραμμή (υδατοκρίτης) είναι η νοητή γραμμή που συνδέει διαδοχικές κορυφές λόφων ή οροσειρών. Τα υψόμετρα της κορυφογραμμής είναι μεγαλύτερα από του εκατέρωθεν εδάφους. Εδαφικές εξάρσεις που βρίσκονται σε μικρή απόσταση από την κύρια κορυφογραμμή δεν αποτελούν κορυφογραμμές. Για την εκτίμηση της κορυφογραμμής και της θέσης του γηπέδου ως προς αυτήν, πλέον σκόπιμη θεωρούμε την τοποθέτηση του γηπέδου επί διαγράμματος κλίμακας 1:5.000 της ΓΥΣ ή άλλου κατάλληλου διαγράμματος μεγάλης κλίμακας με υψομετρικές καμπύλες.

Η υποχρέωση του ανωτάτου ύψους των κτισμάτων να μην υπερβαίνει την κορυφογραμμή ανάγεται σε σύγκριση υψομέτρων, συνεπώς είναι αναγκαίο να προσδιορισθεί ποιο είναι το κρίσιμο τμήμα της κορυφογραμμής που αντιστοιχεί στο κάθε συγκεκριμένο γήπεδο, ώστε τα υψόμετρα του τμήματος αυτού να συγκριθούν στη συνέχεια με το προς ανέγερση κτίσμα. Η άποψη της Δ/νσης μας είναι ότι σε κάθε περίπτωση, είτε η κορυφογραμμή εμπίπτει εντός του γηπέδου είτε βρίσκεται σε απόσταση εκτός αυτού, το προς εξέταση τμήμα της κορυφογραμμής είναι αυτό που προκύπτει από την προβολή των κορυφών των ορίων του γηπέδου στην κορυφογραμμή. Το προς ανέγερση δηλαδή κτίσμα εξετάζεται από τα κατάντη της κορυφογραμμής και όχι από άλλη οπτική γωνία. Τα ακριβή υψόμετρα για το παραπάνω τμήμα κορυφογραμμής θα προκύπτουν από το τοπογραφικό διάγραμμα του γηπέδου το οποίο θα αποτυπώνει με υψομετρικές καμπύλες και την όμορη ανάντη λωρίδα μέχρι την κορυφογραμμή. Το μικρότερο υψόμετρο του τμήματος της κορυφογραμμής που αντιστοιχεί στο γήπεδο σύμφωνα με τα παραπάνω, θα είναι και το ανώτατο του προς ανέγερση κτιρίου.»

23. Όταν πληρωθεί το 30% του προστίμου για μεταβίβαση, το υπόλοιπο σε πόσες δόσεις μπορώ να το εξοφλήσω και σε χρονικό διάστημα μετά την σύνταξη του συμβολαίου;

Στην πλατφόρμα του 4178 υπάρχει πλέον η δυνατότητα επιλογής εξόφλησης του 30% του προστίμου και επιλογή στη συνέχεια μηνιαίων ή εξαμηνιαίων δόσεων. Δεν χρειάζεται δλδ να γίνει καταβολή πολλών δόσεων την ίδια μέρα μέχρι του ποσού του 30%.

Μετά την πληρωμή της δόσης που εξασφαλίζει την πληρωμή του 30% του προστίμου (συνυπολογίζεται και το ποσό που πληρώθηκε ως παράβολο υπαγωγής), υπολογίζεται αυτόματα και η μείωση του 10% στο σύνολο του ποσού και διαμορφώνεται το σχήμα των δόσεων (αριθμός και ποσό).

Το υπόλοιπο ποσό το αναλαμβάνει ο νέος αγοραστής.

Ο αριθμός των υπόλοιπων δόσεων εξαρτάται από το εξάμηνο που θα γίνει η υπαγωγή (πληρωμή παραβόλου) και το υπόλοιπο ποσό αφού δεν μπορεί η μηνιαία δόση να είναι <50€ και η εξαμηνιαία <300€.

24. Το πρόστιμο για αυθαίρετο αδιαμόρφωτο ισόγειο ή pilotis σε κτίριο με οικοδομική άδεια (λόγω μη τήρησης της υποχρεωτικής απόστασης Δ) υπολογίζεται σύμφωνα με την & 5α του άρθρου 18 του Ν. 4178/13? Αν, όχι τότε θεωρούνται κύριοι ή βοηθητικοί χώροι;

Προφανώς εννοείτε ότι είτε λόγω μετακίνησης, είτε λόγω μεγαλύτερης πραγματοποιούμενης κάλυψης, υπάρχει τμήμα του κτιρίου που έχει μπει εντός του Δ.

Καταρχήν ο 4178 δεν διακρίνει τους χώρους σε ΚΧ και ΒΧ, αλλά σε χώρους ΚΧ και χώρους με μειωτικό συντελεστή.

Η επιφάνεια που πλέον βρίσκεται εντός του Δ, θα τακτοποιηθεί ως χώρος που έχει επιφάνεια και όχι με αναλυτικό, δηλαδή με το παράρτημα Α.

25. Σε κτίρια χωρίς οικοδομική άδεια ο συντελεστής ύψους πως υπολογίζεται; Συγκρίνουμε το ύψος του κτιρίου με το επιτρεπόμενο της περιοχής ή βάζουμε πάντα τον μέγιστο συντελεστή του 40%?

Η σύγκριση γίνεται πάντα με τα πολεοδομικά μεγέθη που ισχύουν στην περιοχή.

26. Κτίσμα με αυθαίρετες κατασκευές για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης πριν τις 28/7/2011, σύμφωνα με άρθρο 23 παρ. 3 υπάγεται στο 4178/13 με την καταβολή του παραβόλου και υποβάλλονται στο σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας.

i. Σε περίπτωση που υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές ή υπερβάσεις που δεν καλύπτονται από την άδεια νομιμοποίησης πως γίνεται η υποβολή αυτών; Και πιο συγκεκριμένα εάν το παράβολο για τις ήδη νομιμοποιημένες κατασκευές ανέρχεται σε 2.000€ και αυτό που αντιστοιχεί στις νέες παραβάσεις είναι 500€ πως θα εισαχθεί στο σύστημα; Θα γίνουν μήπως δύο υποβολές;

ii. Εκτός από την άδεια νομιμοποίησης απαιτείται και η εισαγωγή των λοιπών δικαιολογητικών του άρθρου 11;

i. Στην περίπτωση αυτή θα συμπληρωθούν 2 Φ.Κ.. Το παράβολο θα υπολογισθεί από τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα των 2 Φ.Κ. και το είδος της χρήσης, σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 11. π.χ. για "άλλη κατοικία" με το 1ο Φ.Κ. 90m^2 για νομιμοποίηση και το 2ο Φ.Κ. με 15m2 για ρύθμιση, το παράβολο θα υπολογισθεί για 105m^2, ήτοι 2000€.

ii. Από τη στιγμή που υπάρχει και Φ.Κ. με προς τακτοποίηση μέτρα, θα κατατεθούν τα δικαιολογητικά που απαιτεί ο νόμος αναλόγως της κατηγορίας.

Γενικά θα πρέπει να διερευνηθεί το αν οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν μετά την άδεια νομιμοποίησης, άλλως θα πρέπει να ελεγχθεί αν δημιουργείται θέμα ως προς την εγκυρότητα της άδειας νομιμοποίησης.

27. Κτίσμα με αυθαίρετες κατασκευές σε απόσταση μικρότερη από 10,00 μ από τις οριογραμμές οριοθετημένου ρέματος θεωρείται ότι βρίσκεται σε ρέμα και δεν μπορεί να υπαχθεί στο Ν 4178/13 σύμφωνα πε παρ. ιγ) άρθρο 2;

Δεν τακτοποιείται κτίσμα εντός της περιοχής που ορίζουν οι οριογραμμές. Συνεπώς στην περίπτωση σας που είστε εκτός των οριογραμμών δύναται να γίνει η υπαγωγή.

28. Η κατηγορία 3 των αυθαιρέτων αφορά αποκλειστικά κτίρια στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια;

Όχι, δεν προκύπτει από τον νόμο.

29. Αποθήκες οι οποίες βρίσκονται κάτω από εξώστες ή κάτω από σκάλες οι οποίες σε πολλές των περιπτώσεων έχουν ύψος < 2.00μ πως υπολογίζονται εφόσον δεν υπάγονται στην κατηγορία 3 (αποθήκη μέχρι 15.00τμ και ύψους < 2.50 μ) υπολογίζονται με αναλυτικό, ως χώροι με Κύρια χρήση ή ως χώροι με Βοηθητική χρήση; Το ίδιο ερώτημα είναι τι συμβαίνει για μια ισόγεια αποθήκη στον ακάλυπτο χώρο του γηπέδου ή για ένα κλειστό χώρο στάθμευσης;

Ο 4178 δεν κάνει διαχωρισμό σε χώρους Κ.Χ. ή χώρους Β.Χ., αλλά σε χώρους Κ.Χ. και σε χώρους με μειωτικό συντελεστή. Ότι δεν εντάσσεται στους χώρους με μειωμένο συντελεστή, ήτοι χώροι σε υπόγεια στάθμη, σοφίτα και πατάρι, θα δηλώνεται σαν Κ.Χ. ανεξαρτήτως του αν πληροί ή όχι τις προϋποθέσεις του κτιριοδομικού για τους χώρου Κ.Χ.. Σχετική είναι και η αναφορά της Εγκυκλίου 3 στην παράγραφο Α.2. Αυτό δημιουργεί και πρόβλημα στις δηλώσεις που θα μεταφερθούν από τον 4014 στον 4178 λόγω επανυπολογισμού του προστίμου. Φημολογείται ότι θα υπάρξει πρωτοβουλία από το ΥΠΕΚΑ έτσι ώστε να διευθετηθεί το θέμα αυτό.

30. Εφόσον στον Ν 4014/11 έχουν υποβληθεί αυθαίρετα που έχουν βοηθητικές χρήσεις (αποθήκες, κλειστοί χώροι στάθμευσης, σοφίτες που δεν καλύπτουν τις προδιαγραφές του νέου νόμου) θα πρέπει να διορθωθούν ως κύρια χρήση;

Ναι. Αυτό μέχρι στιγμής προκαλεί επανυπολογισμό του προστίμου. Υπάρχει η βούληση από το ΥΠΕΚΑ αυτό το θέμα να διευθετηθεί. Αναμένουμε τον τρόπο που θα επιλεγεί από το Υπουργείο.

31. Οικοδομές οι οποίες έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια και στην πραγματικότητα το εμβαδόν του οικοπέδου/γηπέδου είχε μικρότερο εμβαδόν από αυτό της αρτιότητας (π.χ < 4000 τμ εκτός σχεδίου και σήμερα μετρείται 3750 τμ) λαμβάνονται ως τελείως αυθαίρετα σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του Ν 4178/13 (περ. β);

Σύμφωνα με το παράρτημα Α στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας επιλέγουμε "ΟΧΙ" στην περίπτωση που το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια. Συνεπώς το κτίριο θα πρέπει να θεωρηθεί ως εντελώς αυθαίρετο.

32. Πόσες δηλώσεις μπορούν να υποβληθούν σε περίπτωση ύπαρξης σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών; (σύμφωνα με την εγκύκλιο 3 στο άρθρο 11 αναφέρεται ότι μπορεί να υποβληθούν είτε από κοινού είτε ο καθένας ξεχωριστά) .

Με τον 4178 υπάρχει δυνατότητα μίας αίτησης για παραπάνω από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες.

33. Αυθαίρετο με χρήση κατοικίας που δηλώθηκε με τον Ν.4014/11 έχοντας οικοδομική άδεια του 1972 (π.χ 50τμ εκτός σχεδίου λυόμενα) και παρουσιάζεται και στο Ε9 ο χρόνος παλαιότητας μπορεί να υπαχθεί στις σημερινές διατάξεις του Ν 4178/13 ως προϋφιστάμενο του 1975; (δηλαδή αποτελεί τεκμήριο παλαιότητας ο χρόνος έκδοσης της οικοδομικής αδείας;)

Ο χρόνος έκδοσης οικοδομικής άδειας δεν αποτελεί τεκμήριο παλαιότητας.

Το άρθρο 7 παράγραφος 4 ορίζει τον τρόπο απόδειξης του χρόνου κατασκευής για να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας. Προσκομίζονται είτε Α/Φ είτε δημόσια έγγραφα.

Κατά το άρθρο 5 του Ν.2690/1999 όπως αυτός τροποποιήθηκε ορίζει τα δημόσια έγγραφα ως εξής:

Δημόσια έγγραφα είναι:

α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και

β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες.

γ) Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

Πηγή: Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα
Ανάλυση του Θεσμικού Πλαισίου

Για την αλλαγή χρήσης δύναται να χρησιμοποιηθούν και ιδιωτικά έγγραφα βέβαιης χρονολογίας.

Βεβαίαν χρονολογίαν ως προς τους τρίτους λαμβάνει το ιδιωτικόν έγγραφον μόνον δια της θεωρήσεως υπό συμβολαιογράφου ή άλλου αρμοδίου κατά νόμον δημοσίου υπαλλήλου, δια του θάνατον ενός των υπογραφάντων, δια της μνείας εις δημόσιον έγγραφον κατά το ουσιώδες περιεχόμενον αυτού η δι' άλλου γεγονότος το όποιον κατ' ανάλογον τρόπον καθιστά βεβαίαν την χρονολογίαν. Η θεώρησις συνίσταται εις την σημείωσιν επί του εγγράφου της λέξεως «εθεωρήθη» και της χρονολογίας.

Πηγή

34. Οικοδομή με οικοδομική άδεια του 1974 η οποία είχε ολοκληρώσει το φέροντα σκελετό πριν το 1975 αλλά ολοκληρώθηκε με οικοδομική άδεια το 2000 (για αποπεράτωση) υπάγεται στην κατηγορία 1 για προ 1975;

Το άρθρο 9 παράγραφος Α αναφέρει:

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ***ολοκληρώθηκαν*** *προ της 9.6.1975*

Συνεπώς ο νόμος απαιτεί ολοκλήρωση της κατασκευής και όχι ολοκλήρωση του Φ.Ο..

Στον 4014 υπήρχε η Ε/Α Γ17 που έθετε ως χρόνο ελέγχου της παλαιότητας την ολοκλήρωση του Φ.Ο.. Για να υπάρξει κάτι τέτοιο για τον 4178 θα πρέπει να υπάρξει τουλάχιστον αντίστοιχη οδηγία από το Υ.ΠΕ.Κ.Α..

35. Η google earth έχει αεροφωτογραφίες προ 2004 (15-6-2003) και στην οποία αποτυπώνεται η οικοδομή μπορεί αυτή να αποτελεί τεκμήριο παλαιότητας;

Με τον Ν.4014 είχε ανακοινωθεί από τον τότε Υπουργό ότι οι Α/Φ από google earth θα γίνονται κανονικά αποδεκτές. Αναλογικά λοιπόν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως απόδειξη για την παλαιότητα και στον Ν.4178.

36. Έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή αυθαιρέτου στο Ν.4014/11. Γίνεται αίτηση για υπαγωγή στο Ν.4178/2013 κατατίθεται το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και εμφανίζεται να πρέπει να κατατεθεί και τέλος υπαγωγής 500 ευρώ.
Το ερώτημα είναι θα πρέπει να κατατεθεί και αυτό το τέλος, αφού αυτό έχει κατατεθεί με το προηγούμενο νόμο; Η υπαγωγή στο Ν.4178/13 έπρεπε να γίνει ή επειδή η υπαγωγή στο Ν. 4014/11 ήταν ολοκληρωμένη δεν ήταν απαραίτητη η υπαγωγή και ως εκ τούτου δεν έπρεπε να κατατεθεί ούτε και το ανταποδοτικό ποσοστό ΤΕΕ ?
Ο επανυπολογισμός του προστίμου προς τα πάνω γίνεται μόνο αν υπάρξει αλλαγή στα δηλωθέντα με τον 4014 μέτρα.
Το αν υπάρχει ή όχι επιπλέον ποσό προς πληρωμή θα το δείτε στην δήλωση, στην ενότητα "Πρόστιμα" στο κελί "Υπόλοιπο προς πληρωμή".
Οι ολοκληρωμένες υπαγωγές δεν έχουν υποχρέωση μεταφοράς στον 4178 αν δεν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης.

37. Σε οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα Β' ορόφου με εσοχή-δώμα που έχει κατασκευαστεί με Ο.Α. του 1980 έχουν γίνει αυθαίρετες προσθήκες προ του 1983, αλλά και μια αυθαίρετη προσθήκη το 2011 (προ 28-7-2011). Το σύνολο των προσθηκών ξεπερνάει το 40% της επιτρεπόμενης δόμησης της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την άδεια.

i. Σε πια κατηγορία πρέπει να ενταχθεί;

ii. Στα διαφορετικά φύλλα καταγραφής που θα συμπληρωθούν για κάθε προσθήκη μπορεί να επιλεγούν διαφορετικές κατηγορίες ή πρέπει σε όλα να επιλεγεί η ίδια κατηγορία;

i. Στην κατηγορία 5. Δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 2 αφού υπάρχει επί της Ο.Ι. αυθαίρετη κατασκευή μετά την 31.12.1982, δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 4 αφού τουλάχιστον ένας από τους όρους δόμησης έχει υπέρβαση > 40%.

ii. Γενικά δύναται να συνδυαστούν διαφορετικές κατηγορίες ανά Φ.Κ.. Στην περίπτωση όμως που περιγράφεται στο ερώτημα, δεν μπορεί να υπαχθεί το τμήμα που είναι προ 31.12.1982 στην κατηγορία 2 αφού ο νόμος είναι σαφής:

Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.

38. Υφιστάμενη κατάσταση: αγροτεμάχιο 15 στρεμμάτων, κομμένο από τον πρώην ιδιοκτήτη σε 55 μικρότερα αγροτεμάχια, με χαμένα τα παλιά όρια λόγω παλαιότητας και με 25 οικίες διαφορετικών συνιδιοκτητών, οι οποίοι κατά το πλείστον είναι άγνωστοι μεταξύ τους.

i. **Όταν ένας συνιδιοκτήτης ζητήσει τακτοποίηση της οικίας του και στο συμβόλαιο του αναφέρει για κάποια κάθετη που θα ισχύσει όταν και εφόσον το επιτρέψει η μελλοντική νομοθεσία, ενώ προς το παρόν αγοράζει ποσοστό εξ' αδιαιρέτου, με βάση το άρθρο 5 παρ.2, με τι τοπογραφικό θα ταχτοποιήσουμε τον εν λόγω συνιδιοκτήτη και τι κτίσματα θα αποτυπωθούν;**

ii. **Στην ίδια υφιστάμενη κατάσταση αν το συμβόλαιο δεν αναφέρει για κάθετη, παρά μόνο για αγορά ποσοστού εξ' αδιαιρέτου, τι τοπογραφικό θα συνταχθεί και τι κτίσματα θα αποτυπωθούν, όταν αιτείται τακτοποίηση ένας μόνο συνιδιοκτήτης;**

Στα εξ' αδιαιρέτου μπορούμε να συναντήσουμε τις εξής 3 περιπτώσεις:

a. να έχει γίνει σύσταση κάθετης πριν το 1992. Σε αυτές τις περιπτώσεις το κάθε τμήμα τακτοποιεί τις δικές του αυθαίρετες κατασκευές
b. να έχει πάρει άδεια κατάτμησης με απόφαση νομάρχη (περιοχή Περαίας Θεσσαλονίκης) και να μπορεί ο κάθε ένας να τακτοποιεί τις δικές του αυθαίρετες κατασκευές
c. να έχει πωληθεί σε 20-30 άτομα (το 55 είναι μάλλον σπάνιο ως αριθμός) με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου. Κάποιοι έχτισαν, κάποιοι όχι κτλ. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να ακολουθηθούν οι διατάξεις το άρθρου 5.

Οι 2 πρώτες περιπτώσεις δεν παρουσιάζουν όπως έχουμε πει κάποια ιδιαιτερότητα.

Άμα η περίπτωση σας είναι η τρίτη τότε προφανώς αυτή η "κατάτμηση" από τον πρώην ιδιοκτήτη σε 55 μικρότερα αγροτεμάχια έγινε με προφορική συμφωνία.

Η αναφορά στο συμβόλαιο για κάποια κάθετη που θα ισχύσει δεν αρκεί από μόνη της. Βάσει ποιας εξουσιοδότησης ορίζεται η κάθετη που θα ανήκει σε κάθε έναν από τους συνιδιοκτήτες; Θα πρέπει να υπάρχει συμβολαιογραφικό προσύμφωνο σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών στο οποίο θα υπάρχει αναγκαστικά η υπογραφή του 100% των συνιδιοκτητών. Το προσύμφωνο αυτό θα συνοδεύεται από τοπογραφικό στο οποίο θα αποτυπώνονται το σύνολο των κατασκευών επί του αγροτεμαχίου.

Μετά τη σύνταξη του προσυμφώνου, θα μπορεί ο κάθε ένας να αιτείται την τακτοποίηση των κατασκευών που ο ίδιος θα έχει ανεγείρει. Προφανώς θα χρησιμοποιηθεί το τοπογραφικό που θα συνοδεύει το προσύμφωνο.

Στις 2 άλλες περιπτώσεις, δύναται να συνταχθεί τοπογραφικό μόνο για το τμήμα της κάθετης δυνάμει της §6βi του άρθρου 11, μετά από τεκμηρίωση της αδυναμίας αποτύπωσης όλου του αγροτεμαχίου. Για την πληρότητα του όμως καλό είναι να υπάρχουν και τα όρια (το περίγραμμα) όλου του αγροτεμαχίου.

39. Έχουμε μια ισόγεια οικοδομή με υπόγειο ίδιου εμβαδού με το ισόγειο. Η χρήση του υπογείου από αποθήκη που είναι στην οικοδομική αδεία έχει αλλάξει σε κατοικία καθώς και η μια πλευρά (όπου βρίσκεται και η είσοδος σε αυτό) δεν έχει μπαζωθεί κατά παράβαση της οικοδομικής άδειας.

i. Πως τακτοποιείται με το Ν.4178; Χρησιμοποιείται η παρ. 5 του άρθρου 19 και υπολογίζεται η υπέρβαση δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής σε συνδυασμό με την παρ. 2 του ίδιου άρθρου; Ισχύει ο μειωμένος συντελεστής για τις υπόγειες στάθμες;

ii. Με τον πιο πάνω τρόπο προκύπτει μόνο υπέρβαση δόμησης 100% και κατά συνέπεια η παράβαση ανήκει στην κατηγορία 5. Στην τελευταία πρόταση της περιπτώσεως 33 των διευκρινήσεων κατ΄ άρθρο της εγκυκλίου 3 αναφέρεται οτι τα ποσοστά υπέρβασης δεν είναι απαραίτητο να συντρέχουν αθροιστικά για όλα τα μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) προκειμένου η υπαγωγή να γίνει στην κατηγορία 4. Σε ποια κατηγορία ανήκει η παράβαση;

i. Στην περίπτωση αυτή, θα υπολογισθεί η αλλαγή χρήσης από χώρο Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με τον τρόπο που περιγράφεται στο τελευταίο εδάφιο του 19.5, δηλαδή θα υπολογισθεί μόνο η Υ.Δ. χωρίς Υ.Υ.. Υ.Υ. θα υπολογίσουμε μόνο άμα είμαστε εντός παραδοσιακού οικισμού. Από τη στιγμή που έχει τηρηθεί η μελέτη ως προς το υψόμετρο του δαπέδου του υπογείου, τότε σίγουρα θα χρησιμοποιήσουμε τον μειωτικό συντελεστή.

ii. Στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 33 της Εγκυκλίου 3, εκ παραδρομής προστέθηκε ένα "δεν". Ο νόμος είναι σαφής ότι για την κατάταξη στην κατηγορία 4 θα πρέπει να πληρούνται αθροιστικά οι προϋποθέσεις του 40-40-20.

40. Προς υπαγωγή στον Ν. 4178/13 διώροφη οικοδομή, εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με οικοδομική άδεια του 1980 και με υπερβάσεις:
α. τμήμα ισογείου και ορόφου σε απόσταση μικρότερη του Δ και
β. αυθαίρετο μπάρμπεκιου σε απόσταση από την προαναφερόμενη οικοδομή, κατασκευής 2000
Ζητείται να νομιμοποιηθούν με έκδοση οικοδομικής αδείας, διότι δεν υπερβαίνουν τον Σ.Δ.
Ερωτήματα:
1. Για την προ του 1982 Διώροφη Οικοδομή, απαιτείται έκδοση οικοδομικής αδείας;
2. Αν απαιτείται οικοδομική άδεια, το τμήμα της οικοδομής που βρίσκεται εντός της απόστασης Δ, νομιμοποιείται με την προσμέτρηση στον Σ.Δ. του εμβαδού εντός του Δ ή πρέπει και να κτισθεί;
3. Στην περίπτωση που δεν μπορεί να εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια γι αυτό το τμήμα, τότε τακτοποιείται για 30 χρόνια; Πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο μόνο γι αυτό το τμήμα;

Στο μήνυμα δεν γίνεται σαφές άμα τα εντός του Δ τετραγωνικά προήλθαν από μετακίνηση της οικοδομής ή από αυθαίρετα πρόσθετα τμήματα.

Σε κάθε περίπτωση η νομιμοποίηση μίας σύννομης κατασκευής απαιτεί άδεια νομιμοποίησης ασχέτως της χρονολογίας κατασκευής. Η νομιμοποίηση, σε περίπτωση υπόλοιπου συντελεστή δόμησης, μπορεί να γίνει και με προσθήκη κατ' επέκταση στο τμήμα της μειωμένης απόστασης, αλλά η νομιμοποίηση επέρχεται μόνο μετά την υλοποίηση της προσθήκης.

Σε περίπτωση που επιλεγεί η τακτοποίηση, η αναστολή ή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση εξαρτάται από την κατηγορία που θα υπαχθεί το ακίνητο.

41. Έχω μια τακτοποίηση αυθαιρέτου στο παραδοσιακό τμήμα πόλης (ιστορικό κέντρο) και θα ήθελα να ρωτήσω ποιές περιπτώσεις είναι αυτές που δεν απαιτούν διαδικασία επιτροπής. Διαβάζοντας τα άρθρα 12 και 13 του Ν.4178 βλέπω ότι δε μιλάει κάπου για διαδικασία χωρίς επιτροπή ακόμα και για αυτά που λέει ότι έχουν κατασκευαστεί πριν τη διοικητική πράξη χαρακτηρισμού δε λέει κάπου ότι δεν απαιτούν επιτροπή.

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 13 ορίζονται οι περιπτώσεις που δεν χρειάζεται η διαδικασία της επιτροπής. Αυτές είναι:

i. σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης σε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν το χαρακτηρισμό, με την διαδικασία που ακολουθείται γενικά με τον νόμο. Σχηματικά, "ξεχνάμε ότι είμαστε εντός παραδοσιακού".

ii. σε παραδοσιακό οικισμό άνω των 5000 κατοίκων ή σε παραδοσιακό τμήμα πόλης, με τις αυθαίρετες κατασκευές να έχουν ολοκληρωθεί μετά τον χαρακτηρισμό. Οι περιπτώσεις αυτές δεν απαιτούν την διαδικασία της Επιτροπής του άρθρου 12, αλλά Τεχνική Έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η κατασκευή προσαρμόζεται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες.

42. Πρόκειται να κάνω αίτηση ένταξης στο Ν. 4178/13 ενός ακινήτου το οποίο είναι κατασκευασμένο από τσιμεντόλιθους και οροφή από λαμαρίνα. Είναι ο ορισμός της πρόχειρης κατασκευής σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ.. Η πραγματική χρήση του ακινήτου αυτού είναι κοτέτσι. Δίνοντας τα στοιχεία του ακινήτου για τον υπολογισμό του προστίμου παρατηρώ ότι ουσιαστικά δε λαμβάνεται υπόψη το γεγονός ότι πρόκειται για πρόχειρη κατασκευή. Να σημειώσω ότι ο ιδιοκτήτης δεν είναι αγρότης ή κτηνοτρόφος και το είδος χρήσης που δηλώνω είναι "υπηρεσίες". Θα ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει κάποια πρόβλεψη για αυτές τις περιπτώσεις γιατί παρόλο που πρόκειται για ευτελή κατασκευή με πραγματική χρήση "κοτέτσι" το πρόστιμο είναι το ίδιο που θα προέκυπτε αν η χρήση του ήταν πχ. κατάστημα και η κατασκευή του ήταν "πολυτελής".

Δεν υπάρχει κάποια διαφοροποίηση για τις πρόχειρες κατασκευές ως προς τον υπολογισμό του προστίμου.

Σε περίπτωση που χαρακτηρισθεί μία κατασκευή πρόχειρη, θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της επιτροπής του άρθρου 12.

43. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν μετά την μεταφορά δήλωσης του Νόμου 4014/2011 στον Νόμο 4178/2013 υπάρχει η δυνατότητα μεταβολής του τρόπου πληρωμής από δόσεις σε εφάπαξ πληρωμή.

Στο άρθρο 4 παράγραφος 11 της Κ.Υ.Α. 2254 (ΦΕΚ Β'/2184/05.09.2013) όσο και στο Παράρτημα Α του Εγχειριδίου Χρήσης του πληροφοριακού συστήματος, αναφέρονται οι τρόποι πληρωμής μετά από την μεταφορά δήλωσης από τον 4014 στον 4178.

Τρόπος Εξόφλησης Ν. 4014/2011	**Αντιστοίχιση σε τρόπο Εξόφλησης κατά τα οριζόμενα στο Ν. 4178/2013**
Εφάπαξ πληρωμή (έκπτωση 20%)	Εφάπαξ πληρωμή (έκπτωση 20%)
Εφάπαξ πληρωμή χωρίς έκπτωση	Μηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 50 ευρώ)
Μηνιαίες δόσεις	Μηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 50 ευρώ)
Τριμηνιαίες δόσεις	Εξαμηνιαίες δόσεις (ελάχιστο ποσό 300 ευρώ)

Οι πληρωμές σε δόσεις με τον 4014, αντιστοιχίζονται με πληρωμές σε δόσεις και στον 4178.

Δεν αναφέρεται κάτι για δυνατότητα επιλογής εφάπαξ καταβολής του υπολοίπου προστίμου με έκπτωση για το υπολειπόμενο ποσό.

44. Σε περίπτωση ψιλής κυριότητας και επικαρπίας του ακινήτου που αφορά την αυθαιρεσία, γίνεται στα στοιχεία των ιδιοκτητών να μπει και στους δύο ιδιοκτήτες ποσοστό 100%;

Όχι δεν γίνεται. Η αίτηση θα γίνει είτε από τον ψιλό κύριο είτε από τον επικαρπωτή με συναίνεση του ψιλού κυρίου. Μπορείτε να γράψετε το ιδιοκτησιακό καθεστώς στα σχόλια, αν και δεν παίζει κανέναν ρόλο.

45. Στην κύρια και μοναδική κατοικία όταν υπάρχουν περισσότερα τετραγωνικά μέτρα από τα 70m^2, είτε έχει τέκνα είτε όχι ο ιδιοκτήτης, υπολογίζονται σε άλλο φύλλο καταγραφής με την επιπλέον επιφάνεια να μην δικαιούται την μείωση του 60%;
Επίσης αν έχει βοηθητικούς χώρους π.χ. αποθήκες κ.λ.π., ενώ η οικία του είναι 70m^2, δηλώνονται πάλι χωρίς μειωτικό συντελεστή;
Τέλος οι ερχόμενοι από τον Ν.4014/2011 πρέπει να ελεγχθούν ως προς την κυρία και μοναδική κατοικία, αν υπερβαίνει τα 70m^2 και να χρεωθούν τα υπόλοιπα τετραγωνικά μέτρα σαν άλλη κατοικία;

Μετά την Εγκύκλιο 3, για την κύρια και μοναδική κατοικία ισχύουν τα εξής:
Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.
Άμα πληρείται η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας, ελέγχουμε το αν η κατοικία αυτή είναι και μοναδική. Για να ελεγχθεί αυτό, αρχικά ορίζουμε τις στεγαστικές ανάγκες (**άθροισμα Α**) της οικογένειας όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 19 §3, ήτοι:

i. 70m^2 για ζευγάρι
ii. 100m^2 για ζευγάρι με ένα ή δύο παιδιά
iii. 120m^2 για ζευγάρι με τρία και πάνω παιδιά

Στη συνέχεια ελέγχουμε το αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (**άθροισμα Β**). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:
<u>Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής</u> που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα
ii. επικαρπία
iii. οίκηση

<u>Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο</u> (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική.

Η χρήση του μειωτικού συντελεστή γίνεται όπως φαίνεται στο παρακάτω παράδειγμα:
Ζευγάρι με ένα παιδί (συνεπώς οι στεγαστικές τους ανάγκες πληρούνται με 100m^2) που δικαιούται τον συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας για το διαμέρισμα τους, νόμιμου εμβαδού 90m^2 με αυθαίρετες κατασκευές 15m^2, θα συμπληρωθούν 2 Φ.Κ. Το πρώτο με 10m^2 (δηλαδή για τα τετραγωνικά από τα 90m^2 ως τα 100m^2) με χρήση του μειωτικού συντελεστή της "κύριας και μοναδικής κατοικίας" και το δεύτερο με 5m^2 και με χρήση "άλλη κατοικία".
Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί από το ΥΠΕΚΑ. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία θα πληροί τις προϋποθέσεις τις κύριας και μοναδικής κατοικίας, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της θα πρέπει να λαμβάνει τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνεται υπόψη ως χώρος που μετράει στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.
Οι δηλώσεις που θα μεταφερθούν από τον Ν.4014/2011 θα πρέπει να διεκπεραιωθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013 όπως αναφέρει το άρθρο 30 §3. Τυχόν εξολοκλήρου αλλαγή (από "κύρια κατοικία" σε "άλλη κατοικία") ή κλιμακωτή εφαρμογή του συντελεστή, δεν επιφέρει αλλαγή του προστίμου άμα το άθροισμα των τετραγωνικών παραμένει ίδιο.

46. Εντός οικοπέδου έχει κατασκευαστεί ένα διώροφο κτίριο με δύο κατοικίες, μια ανά όροφο, με έτος κατασκευής προ 1983. Σε απόσταση 1,50 μέτρου από αυτό έχουν κατασκευαστεί ένα λεβητοστάσιο 10.85m2 και ένα κοτέτσι 11.38m2 σε επαφή μεταξύ τους και έτος κατασκευής προ 2004. Μπορεί να γίνει υπαγωγή του κτιρίου των κατοικιών στην κατηγορία 2;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 στο σημείο 28 *"Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 01.01.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη."*

Επειδή λοιπόν εντός του ακινήτου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή μεταγενέστερα του 1983, δεν είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών στην κατηγορία 2.

Εκτός άμα δοθεί άλλη ερμηνεία για τον όρο ακίνητο...

47. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο, έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στον ιδιοκτήτη Α ανήκει το ισόγειο, στον ιδιοκτήτη Β ο όροφος και το υπόγειο το έχουν εξ αδιαιρέτου. Στη προκείμενη περίπτωση θέλουν να τακτοποιήσουν αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία του υπογείου και επιπλέον τον βόθρο τους που βρίσκεται στον κοινόχρηστο χώρο και τμήματα του παραβιάζουν πλάγιες αποστάσεις. Θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις και να χρεωθούν δύο αμοιβές, μια για την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου και μια για τους κοινόχρηστους χώρους;

Κατά το άρθρο 11 §1 και την ερμηνεία της Εγκυκλίου 3 στο σημείο 36, η κοινή αίτηση μπορεί να γίνει μόνο για αυτοτελής διηρημένες ιδιοκτησίες και όχι για συνδυασμό κοινόχρηστων χώρων και αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση να γίνει έλεγχος αν το υπόγειο αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία οπότε θα πρέπει να γίνουν 2 ξεχωριστές δηλώσεις (μία για τα κοινόχρηστα και μία για την οριζόντια ιδιοκτησία) ή είναι κοινόκτητο και κοινόχρηστο και ανήκει εξ' αδιαιρέτου στους 2 ιδιοκτήτες και μπορούν να τακτοποιηθούν όλα με μία αίτηση.

48. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι αιτήσεις υπαγωγής και εξουσιοδοτήσεις που χρησιμοποιήθηκαν στο Ν.4014/11 και για τον Ν.4178/13, καθώς ο πελάτης απουσιάζει στο εξωτερικό και είναι δύσκολο να ετοιμάσει καινούριες;

Το γεγονός ότι κάποιος ανέλαβε την διαδικασία του Ν.4014/2011 δεν σημαίνει σε καμία περίπτωση ότι είναι εξουσιοδοτημένος και για την μεταφορά της δήλωσης στον Ν.4178/2013.

Απαιτείται, καταρχήν για την δική μας προστασία, η λήψη νέας δήλωσης ανάθεσης που θα μας εξουσιοδοτεί τόσο για την μεταφορά όσο και για την ολοκλήρωση της διαδικασίας με βάση τις προϋποθέσεις που ορίζει ο Ν.4178/2013.

49. Έχω προμηθευτεί αεροφωτογραφίες από τον Ο.Κ.Χ.Ε. σε ηλεκτρονική μορφή, μπορώ να τις τυπώσω και να τις χρησιμοποιήσω αναφέροντας τα στοιχεία τους ή είναι απαραίτητο να είναι σφραγισμένες από τον Ο.Κ.Χ.Ε.; Μπορώ να χρησιμοποιήσω αεροφωτογραφίες από το Google Earth, καθώς σε κάποιες περιπτώσεις δεν μπορώ να βρω από τον Ο.Κ.Χ.Ε. ή τη Γ.Υ.Σ.;

Ποιος ο λόγος να τυπώσετε τις αεροφωτογραφίες; Αυτές πρωτίστως χρησιμοποιούνται για την απόδειξη στον ίδιο τον μηχανικό των στοιχείων που θα χρησιμοποιήσει στο σύστημα και στη συνέχεια υποβάλλεται στο σύστημα για να είναι δυνατή η απόδειξη των στοιχείων αυτών σε οποιαδήποτε διαδικασία του ζητηθεί.

Να τονισθεί ότι η απόδειξη του χρόνου κατασκευής πριν την 28.07.2011 θα γίνεται μόνο μέσω των Α/Φ που θα αναρτηθούν στο πληροφοριακό σύστημα με μέριμνα του Υ.ΠΕ.Κ.Α..

Συνεπώς είναι δυνατή η χρήση αεροφωτογραφιών από την Google Earth για να χρησιμοποιήσουμε συντελεστή παλαιότητας.

50. Για τον τρόπο υπολογισμού προστίμου αυθαίρετης κατασκευής σε ακίνητο με οικοδομική άδεια, ο υπολογισμός του συντελεστή της υπέρβασης δόμησης και κάλυψης του παραρτήματος Α στις κατηγορίες 5 και 7 αντίστοιχα, υπολογίζεται σε σχέση με τα πραγματοποιούμενα στοιχεία της οικοδομικής άδειας ή με τα επιτρεπόμενα στοιχεία του οικοπέδου που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας;

Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης γίνεται με τα επιτρεπόμενα στοιχεία του οικοπέδου που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο και σε περίπτωση συνιδιοκτησίας με αυτά που αναλογούν στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

51. Κτίριο που στέγασε επιχείρηση μεταποίησης πρωτογενούς τομέα (ελαιοτριβείο, παραγωγή ζωοτροφών, κτηνοτροφική μονάδα) που κτίστηκε προ του 1975 πως τακτοποιείται; Τοποθετείται σε Κατηγορία αυθαιρεσίας 1 ή 2, με τα μ2 σε Κ.Χ και παλαιότητα προ του 1975; Η κατηγορία 1 αναφέρεται σε προ του 1975 κατοικίες ΜΟΝΟ ενώ στο λογισμικό υπάρχει επιλογή για πρωτογενή τομέα αλλά η επιλογή για το προ του 1975 δεν προσδίδει κάποιο πρόστιμο.

Κάθε χρήση διαφορετική από κατοικία ΔΕΝ δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 1.
Συνεπώς κατηγορία 2 και με παλαιότητα πριν από 01.01.1983.

52. Αποθήκες αποθήκευσης γεωργικών προϊόντων σε αγροτεμάχια πως τακτοποιούνται; Χρησιμοποιείται ως επιφάνεια ως χώρος κύριας χρήσης όταν δεν υπάρχει κατοικία εντός του αγροτεμαχίου με χρήση ως πρωτογενής τομέας?

Αρχικά θα κάνετε έλεγχο αν η αποθήκη εμπίπτει στην κατηγορία 3 του άρθρου 9.
Αν όχι θα υπολογίσετε το πρόστιμο σύμφωνα με το Παράρτημα Α.
Στον 4178 για τον υπολογισμό του προστίμου, οι χώροι κατατάσσονται σε χώρους:

i. Κύριας Χρήσης
ii. Με μειωτικό συντελεστή

Μέχρι σήμερα, οι μόνοι χώροι που λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή είναι αυτοί που αναφέρονται στην παράγραφο 6 του άρθρου 18. Αυτό είναι κάτι που σύμφωνα με πληροφορίες θα αλλάξει με την έκδοση της νέας Εγκυκλίου. Θα πρέπει να τα ελέγξετε τότε.

53. Αποθήκη σε αγροτεμάχιο που λειτουργεί για αποθήκευση γεωργικών εργαλείων αλλά υπάρχει και στο ίδιο αγροτεμάχιο κατοικία τακτοποιείται ως ΥΔΚΧ (υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου?)

Δείτε την παραπάνω ερωτοαπάντηση.

54. Σε περίπτωση τακτοποίησης έχουν καταβληθεί παράβολα, ανταποδοτικό ΤΕΕ και 1η δόση δεν έχει ανοίξει η δυνατότητα ανάρτησης δικαιολογητικών. Πότε πρόκειται να γίνει; Θα γίνει σχετική Κ.Υ.Α. πρώτα?

Δεν υπάρχει καμία πληροφορία για το θέμα αυτό. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει ο μηχανικός να μεριμνήσει για την ολοκλήρωση των σχεδίων και την αναζήτηση όλων των στοιχείων στο χρονικό διάστημα που ορίζει ο νόμος, ήτοι 6 μήνες μετά την πληρωμή του παραβόλου ή την έγκριση του αιτήματος μεταφοράς.

55. Σε περίπτωση ολοκληρωμένης διαδικασίας Ν.4014 (με ανάρτηση σχεδίων και δικαιολογητικών επίσης ολοκληρωμένη) είναι υποχρεωτικό να γίνει μεταβίβαση σε Ν.4178;

Σε αυτή την περίπτωση η μεταφορά είναι αναγκαία μόνο άμα απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή βεβαίωση υπαγωγής για οποιαδήποτε διοικητική πράξη.

56. Σε περίπτωση που μετά την ολοκλήρωση Ν.4014 έγινε μεταβίβαση εάν η υπαγωγή περάσει σε Ν.4178 ποιος ιδιοκτήτης αιτείται και ολοκληρώνει το αίτημα; Βγάζει το σύστημα τη δυνατότητα για στοιχεία νέου ιδιοκτήτη;
Η δήλωση θα γίνει από τον νέο ιδιοκτήτη. Υπάρχει η δυνατότητα αλλαγής του ονόματος.

57. Μοναδικό και αυθαίρετο κτίσμα εκτός σχεδίου αποθήκη σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, η οποία δεν πληροί τις προϋποθέσεις των διαστάσεων της κατηγορίας 3. Το πρόστιμο υπολογίζεται με την παράγραφο 5 του άρθρου 18 (αναλυτικός);
Όχι δε θα υπολογισθεί το πρόστιμο με αναλυτικό.
Θα υπολογισθεί κατά το Παράρτημα Α.

58. Στο άρθρο 20 αναφέρεται ότι θα συμψηφίζονται έως το 50% του προστίμου, ποσά που διατίθενται για ενεργειακή η στατική αναβάθμιση της οικίας του ιδιοκτήτη που υπάγεται στον Ν.4178/2013.

i. **Θα πρέπει να υπαχθεί πρώτα ο ιδιοκτήτης στον νόμο και μετά να κάνει τις αναβαθμίσεις που χρειάζεται η οικία του;**
ii. **Εάν ναι, και ιδίως εάν προέρχονται από τον Ν.4014/2011 και έχουν εξοφλήσει ήδη το πρόστιμο, μπορούν να ωφεληθούν από αυτό το ευεργέτημα;**
iii. **Ιδιαίτερα για στατική αναβάθμιση θα πρέπει να εκδοθεί ειδική οικοδομική άδεια και με ποιο τρόπο;**
iv. **Έχουν καθοριστεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, και αν θα αφαιρούνται απευθείας από το ποσόν όπως τα παλαιοτέρα πληρωμένα πρόστιμα;**

Αναμένουμε την Κ.Υ.Α. που θα καθορίσει όλες τις λεπτομέρειες.

59. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο ημιτελές (με ολοκληρωμένο τον φέροντα οργανισμό και τις εξωτερικές τοιχοποιίες) εντός σχεδίου σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, με οικοδομική άδεια η όποια ανακλήθηκε το 2002 λόγω αναγραφής αναληθών διαστάσεων και υψομετρικών σταθμών στο διάγραμμα κάλυψης με υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη

i. **Μπορεί να υπαχθεί στον 4178/2013;**
ii. **Για τον υπολογισμό του προστίμου πως ελέγχονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη του;**
iii. **Στα φύλλα καταγραφής αναγράφουμε μόνο τα τετραγωνικά που είναι καθ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας;**

i. Ναι μπορεί.
ii. Με τα ισχύοντα σήμερα στο οικόπεδο
iii. Όχι, η άδεια έχει ανακληθεί οπότε θεωρείται εντελώς αυθαίρετο.

Στη συνέχεια και αφού έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το 30% του προστίμου θα πρέπει να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης σύμφωνα με το άρθρο 25 §5.
Σε κάθε περίπτωση δείτε αν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.

60. Σε διατηρητέα από το Υπουργείο Πολιτισμού διώροφη οικοδομή με κάλυψη 100% στο ισόγειο κατάστημα και 90% στον πρώτο όροφο, οικοδομήθηκε και το υπόλοιπο 10% του 1ου ορόφου. Η παράνομη προσθήκη στον όροφο θεωρείται προσθήκη καθ ύψος και μπορεί να νομιμοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 14 παρ.1 του 4178 ή δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί;
Η οικοδομή βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Καλαμάτας .
Η προσθήκη καθ' ύψος είναι περίπου του 5% του συντελεστή δόμησης του κτιρίου, συνεπώς πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 14 §1.

61. Σε κτίριο το οποίο προϋφίσταται του έτους 1955, έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη προ της 28-7-2011. Βάσει του παραρτήματος του Ν.4178/2013 θεωρούμε πως το ακίνητο έχει οικοδομική άδεια, δεν υπάρχουν όμως εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη, ώστε να γίνει η σύγκριση για τις υπερβάσεις (ομοίως και σε κτίρια στα οποία έχει εκδοθεί άδεια μικρής κλίμακας). Για να υπολογίσουμε τα ποσοστά υπέρβασης με τι συγκρίνουμε; Με τα μέγιστα επιτρεπόμενα της περιοχής ή με τα πραγματοποιούμενα προ του έτους 1955; Και στην περίπτωση που δεν έχουν ξεπεραστεί τα μέγιστα επιτρεπόμενα, θα λάβουμε συντελεστές Υ.Κ. και Υ.Υ. ή μόνο Υ.Δ. για τα τετραγωνικά της προσθήκης;

Οι υπερβάσεις των συντελεστών ελέγχονται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο / αγροτεμάχιο.

Το άμα έχει εκδοθεί ή όχι άδεια είναι κάτι που δεν παίζει ρόλο στον υπολογισμό των συντελεστών.

Στην περίπτωση σας, θα θεωρήσετε τα προ του 1955 ως νομίμως υφιστάμενα και θα τακτοποιήσετε τα τμήματα που κατασκευάστηκαν αυθαίρετα μετά την 30.11.1955.

Στην οικοδομική άδεια θα επιλέξετε ΝΑΙ όπως ορίζει το Παράρτημα Α.

62. Για κτίρια ιδιοκτησίας ΟΤΑ (πχ σχολεία, κοινοτικά καταστήματα, αποδυτήρια γηπέδων κλπ) πότε θεωρείται ότι γίνεται ιδιόχρηση; Σε όλες τις παραπάνω αναφερόμενες περιπτώσεις δεν προκύπτει οικονομικό όφελος για τους ΟΤΑ, ενώ γίνεται χρήση των χώρων από τους πολίτες.
Επίσης στον Ν.4178/2013 αναφέρεται πως η ένταξη αυτών των κτιρίων γίνεται με αίτηση, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση. Μελέτη στατικής επάρκειας δεν απαιτείται; (λαμβάνοντας υπόψιν ότι η χρήση των κτιρίων είναι Υπηρεσίες και όχι Κατοικία).

Προφανώς οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται στα πλαίσια λειτουργίας του Δήμου σε επίπεδο παροχής υπηρεσιών προς τους πολίτες και όχι για εκμετάλλευση όπως αναφέρετε. Συνεπώς καλύπτεται ο όρος "ιδιόχρηση" αφού οι εγκαταστάσεις χρησιμοποιούνται από τον ίδιο τον Δήμο, αφού η λογική λέει ότι ο όρος ιδιόχρηση δεν περιορίζεται στην στενή έννοια της χρήσης τους ως γραφεία.

Η §3 του άρθρου 16 κλείνει με την φράση: "*Η μελέτη στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, εκπονείται υποχρεωτικώς πριν την έκδοση πιστοποιητικού ταυτότητας κτιρίου, κατά τις διατάξεις του ν. 3843/2010.*"

Συνεπώς θα πρέπει να ελεγχθεί η απαίτηση ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας με βάση της Υ.Α. που θα εκδοθεί δυνάμει της §8γ του άρθρου 11.

63. Έχω ένα ακίνητο προς ρύθμιση. Μου έχει προσκομιστεί το συμβόλαιο ιδιοκτησίας και το Ε9. Στο Ε9 το ακίνητο δεν αναφέρεται. Για να προχωρήσω στην ένταξη του ακινήτου προς ρύθμιση πρέπει να γίνει διόρθωση στο Ε9;

Στο Ε9 θα πρέπει να φαίνεται το οικόπεδο / γήπεδο και όχι απαραίτητα το κτίσμα.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει θα πρέπει να προστεθεί στο Ε9. Η ηλεκτρονική διαδικασία του Ε9 είναι ακόμα σε εφαρμογή.

64. Στο άρθρο 23 παρ.9 αναφέρει ότι διαφορετική διαρρύθμιση δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή. Στο άρθρο 9 στις παραβάσεις της κατηγορίας 3 (μικρές παραβάσεις) αναφέρει σαν παράβαση ε. την αλλαγή έως 10% των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών έως 2μ. Συνεπώς η διαφορετική διαρρύθμιση έχει σαν προϋπόθεση την διατήρηση των όψεων ;

Η διαφορετική διαρρύθμιση αφορά σε αλλαγές εντός της οριζόντιας ιδιοκτησίας, π.χ. η αλλαγή διαστάσεων ενός υπνοδωματίου κτλ.

Η αλλαγή της θέσης των παραθύρων αποτελεί αλλαγή της όψης και συνιστά παράβαση που δύναται να ρυθμιστεί είτε με ως παράβαση της κατηγορίας 3 είτε με αναλυτικό όταν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διαστάσεων.

65. Στο δώμα πολυκατοικίας (απόληξη κλιμακοστασίου σύμφωνα. με την οικοδ. άδεια) έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη (κατ΄ επέκταση της απολήξεως του κλιμακοστασίου) και έχει δημιουργηθεί διαμέρισμα. Το δώμα (διαμέρισμα) αυτό έχει μπει στη σύσταση οριζοντίου συνιδιοκτησίας της πολυκατοικίας με συγκεκριμένα χιλιοστά και επιφάνεια. Ο ιδιοκτήτης του δώματος έχει στην ιδιοκτησία του και άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες στην ίδια πολυκατοικία. Θέλω να με ενημερώσετε για τα ποσοστά υπέρβασης των παρακάτω μεγεθών.

i. **Του Σ.Δ.: Υπολογίζω το ποσοστό υπέρβασης του σ.δ, στον αναλογούντα σ.δ. επί του συνόλου των ποσοστών συνιδιοκτησίας που κατέχει ο ιδιοκτήτης στη πολυκατοικία λαμβάνοντας υπ όψιν και τυχών άλλες αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν στις άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες του;**
ii. **Του ΥΨΟΥΣ.: Την υπέρβαση ύψους που έγινε, λόγω δημιουργίας του διαμερίσματος στην απόληξη του κλιμακοστασίου, την παίρνω σαν ποσοστά επί του επιτρεπομένου συνολικού ύψους της οικοδομής;**
iii. **Της ΚΑΛΥΨΗΣ : Η προσθήκη έχει γίνει μέσα στο περίγραμμα της κάλυψης της πολυκατοικίας. Συνεπώς δεν έχουμε υπέρβαση της κάλυψης ;**
iv. **Για τα μεγέθη: Τα επί πλέον αυθαίρετα μεγέθη, από αυτά της οικοδομικής αδείας, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα της οικοδομικής αδείας η με τα επιτρεπόμενα κατά το χρόνο κατασκευής των αυθαιρεσιών ή με τα επιτρεπόμενα σήμερα;**

Το ποσοστό υπέρβασης των πολεοδομικών μεγεθών υπολογίζεται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο και αναλογούν στα χιλιοστά της υπό ένταξης ιδιοκτησίας. Τυχόν άλλες αυθαίρετες κατασκευές σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία του ίδιου ιδιοκτήτη, δεν μετρούν στον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας.
Γίνεται εύκολα αντιληπτό ότι το ύψος δεν μπορεί να κατανεμηθεί αναλογικά σε κάποια οριζόντια ιδιοκτησία. Αναμένουμε διευκρίνιση από το ΥΠΕΚΑ.
Η προσθήκη εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος δεν επιφέρει υπέρβαση στην κάλυψη.

66. Στην ερώτηση 36 αναφέρετε:
"Οι ολοκληρωμένες υπαγωγές δεν έχουν υποχρέωση μεταφοράς στον 4178 αν δεν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης."
Δεν έχουν όλες οι δηλώσεις του 4014/2011 υποχρέωση μεταφοράς στον 4178/2013, ακόμα και οι ολοκληρωμένες υπαγωγές;
Όχι οι ολοκληρωμένες δεν έχουν απαίτηση μεταφοράς, παρά μόνο όταν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή βεβαίωση υπαγωγής για οποιαδήποτε διοικητική πράξη.

67. Στην περίπτωση που έχω αυθαίρετο κτίσμα το οποίο βάσει του άρθρου 2 παράγραφος δ του Ν.4178/2013 απαγορεύεται να υπαχθεί στο νόμο και είναι κατεδαφιστέο, μπορεί βάσει του άρθρου 23 παράγραφος 1α πληρώνοντας το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 να εκδοθεί άδεια κατεδάφισης εντός 6 μηνών, χωρίς να πληρωθεί άλλο πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης;
Προς το παρόν όχι, είναι όμως στην πρόθεση του Υ.ΠΕ.Κ.Α. να προβεί σε αυτή την τροποποίηση του νόμου.

68. Σε εκτός Σχεδίου αυθαίρετη κατοικία 120,00μ2. Είναι κύρια κατοικία γιατί διαμένει ο ιδιοκτήτης, αλλά και μοναδική, δεν υπάρχει κάτι άλλο στο όνομά του. Ήταν υπαγωγή στο Ν4014 και με αποπληρωμή προστίμου με δόσεις και το πρόστιμο είχε υπολογιστεί ώς α' κατοικία. Κατά τη μετάβασή του στο Ν4178 και σύμφωνα με την εγκύκλιο 3, θα πρέπει να συμπληρωθούν τα 70μ2 σε ένα ΦΚ και τα υπόλοιπα ως άλλη κατοικία?
Ναι, αλλά από τη στιγμή που τα τετραγωνικά μέτρα στα 2 Φ.Κ. παραμένουν ίδια, δεν θα αλλάξει το υπολογιζόμενο από τον Ν.4014 πρόστιμο.

69. Έχει δηλωθεί με τον Ν.4014/2011 (ολοκληρωμένη υπαγωγή) αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κλειστή θέση στάθμευσης σε κατοικία. Η κλειστή θέση στάθμευσης είχε προσμετρηθεί στην δόμηση στην οικοδομική άδεια και συνεπώς δεν προκύπτει υπέρβαση δόμησης. Σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της παρ.5 του άρθρου 9 του 4178/2013 "υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης." Άρα με τον νέο νόμο δεν υπάρχει παράβαση. Κατά την μεταφορά της δήλωσης από τον 4014 στον 4178 θα πρέπει να γίνει η σχετική τροποποίηση στο φύλλο καταγραφής; Αυτό θα σημαίνει ότι δεν οφείλεται πρόστιμο, ενώ με τον 4014 έχει πληρωθεί;

Η κλειστή θέση στάθμευσης είναι χώρος Βοηθητικής Χρήσης και όχι Κύριας Χρήσης, οπότε η αυθαίρετη αλλαγή σε κατοικία αποτελεί αλλαγή από ΒΧ σε ΚΧ.

Παρότι είναι λογικό αφού η κλειστή θέση έχει μετρήσει στον συντελεστή δόμησης το πρόστιμο να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεν προκύπτει από κανένα σημείο του νόμου.

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 18 ορίζει ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. εντός νομίμου περιγράμματος το πρόστιμο υπολογίζεται ως υπέρβαση δόμησης χωρίς να υπολογιστεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Ίσως στην νέα Εγκύκλιο του Υπουργείου διευθετηθούν τέτοιου είδους θέματα που απαντώνται και σε άλλες περιπτώσεις όπως το κλείσιμο Η/Χ κτιρίων που κατασκευάστηκαν με τον ΓΟΚ '73 κτλ.ξ

70. Η υποβολή των σχεδίων, στοιχείων και δικαιολογητικών στο Ν.4178/13 πως και πότε θα γίνουν;

Η υποβολή θα γίνεται ηλεκτρονικά όπως και στον Ν.4014.

Δεν υπάρχει πληροφόρηση για το πότε θα ανοίξει η πλατφόρμα για την υποβολή των σχεδίων.

71. Σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστο χώρου ακινήτου επί του οποίου έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες και δεν υπάρχει κανονισμός οροφοκτησίας η δήλωση μπορεί να γίνει χωρίς τη συναίνεση κάποιων εκ των συνιδιοκτητών (οι οποίοι αποτελούν το λιγότερο του 50%);

Ναι, σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών σε κοινόχρηστο τμήμα σε ακίνητο που έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, η υπαγωγή γίνεται μετά από την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας όπως αυτή ορίζεται στον κανονισμό αλλιώς με απλή πλειοψηφία.

72. Οι "μη ολοκληρωμένες υπαγωγές" (εκκρεμείς) του Ν4014/11, θα πρέπει να μεταβούν στο Ν.4178/13 μέσα στο Α' εξάμηνο του νόμου (δηλ. μέχρι τις 7/2/2014 ή μόνο οι "Αρχικές" και οι ληξιπρόθεσμες (με ληξιπρόθεσμες δόσεις);

Μέσα στο πρώτο εξάμηνο θα πρέπει να μεταφερθούν οι δηλώσεις του 4014 που βρίσκονται σε αρχική υποβολή (έχει πληρωθεί μόνο το παράβολο) ή εμφανίζουν ληξιπρόθεσμες οφειλές όπως ορίζεται στην παράγραφο 10 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254

73. Τα σχέδια της Β' φάσης των αυθαιρέτων που είχαν υπαχθεί στο Ν4014/11, θα πρέπει να σταλούν μέσα στο εξάμηνο από την υπαγωγή τους, δηλαδή στο 6μηνο μετά την ημερομηνία διαπίστωσης πληρωμής του ποσοστού ανταπόδοσής προς το ΤΕΕ?

Σε δηλώσεις που θα μεταφερθούν από τον 4014 θα πρέπει να ολοκληρωθεί η αποστολή όλων των στοιχείων και σχεδίων 6 μήνες από την ημερομηνία έγκρισης του αιτήματος μεταφοράς.

74. Στην κατηγορία 2 που αναφέρεται σε κατασκευές προ του 83 και εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, στα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την ρύθμιση αναφέρεται ότι πέραν των κατόψεων δεν απαιτούνται άλλα σχέδια. Εφόσον δεν κάνουμε τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης δεν μπορούμε να ξέρουμε την υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους συγκριτικά με τα επιτρεπόμενα στοιχεία, ούτε αν γίνεται και πόσο παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Στην περίπτωση που έχουμε τέτοια κατηγορία αυθαιρέτου δεν απαιτείται να συμπληρωθούν τα αντίστοιχα πεδία στο φύλλο καταγραφής; Επίσης πως θα δείξουμε για παράδειγμα ότι το κτίριο έχει αλλάξει θέση και πως αν διαπιστωθεί κατά την αυτοψία ότι το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο ότι συνεπώς και η άδεια είναι άκυρη;

Ο έλεγχος νομιμότητας που πρέπει να πραγματοποιήσει ο μηχανικός δεν έχει σχέση τα απαιτούμενα για την πληρότητα της δήλωσης στοιχεία.

Άλλωστε ο νόμος και για τις περιπτώσεις π.χ. κατηγορίας 4 όπου έχει εκδοθεί άδεια, δεν απαιτεί νέο τοπογραφικό αλλά αντίγραφο αυτού που χρησιμοποιήθηκε για την έκδοση της άδειας.

Στην κατηγορία 2 απαιτείται η συμπλήρωση των πεδίων του Φ.Κ. με τα μεγέθη που υπερβαίνουν τα νόμιμα.

75. Σε περίπτωση που υπάρχει παλαιά ισόγεια οικία προϋφιστάμενη του 1955 και έχει γίνει προσθήκη οικίας ορόφου με οικοδομική άδεια του 1969, πλην όμως οι διαστάσεις τόσο του ισογείου όσο και του ορόφου που έχουν κατασκευαστεί είναι μικρότερες από αυτές της οικοδομικής άδειας κατά 0,30μ. στην μια πλευρά και κατά 1,60μ. στην δεύτερη πλευρά, το ακίνητο πρέπει να δηλωθεί στο Ν.4178/13; και εάν ναι σε πια κατηγορία;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3, *«Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.»*

76. Θα ήταν δυνατόν να είχαμε πέραν των ερωτήσεων – απαντήσεων και κάποια παραδείγματα τυπικών αυθαίρετων κατασκευών όπως μεταβολές του νόμιμου περιγράμματος ενός κτιρίου. Για παράδειγμα έστω ότι έχουμε ένα κτίριο που κάποιες πλευρές του είναι μεγαλύτερες από τις προβλεπόμενες και κάποιες μικρότερες και προκύπτει ένας χώρος με μεγαλύτερη επιφάνεια και ένας χώρος με μικρότερη σε σχέση με τη μελέτη. Για την υπέρβαση της δόμησης θα κάνουμε συμψηφισμό των επιφανειών αυτών και θεωρούμε σαν υπέρβαση δόμησης την επιφάνεια που υπερβαίνει την επιφάνεια της αδείας; Και αν με τον συμψηφισμό αυτό βγει ότι το κτίριο έχει επιφάνεια μικρότερη της αδείας τι παράβαση έχουμε; Το θεωρούμε παράβαση της κατηγορίας 3;

Είναι κάτι που ίσως να γίνει στο μέλλον.

77. Πως γίνεται ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου για κτίρια τα οποία βρίσκονται εντός της υποχρεωτικής απόστασης των 20μ από μη οριοθετημένο ρέμα ή των 15μ από την οριογραμμή αιγιαλού ή των 2,50μ από όριο δημοτικής οδού; Χρησιμοποιείται ο συντελεστής παραβίασης πλαγιών αποστάσεων;

Ναι, αντιμετωπίζεται με αυτόν τον τρόπο.

78. Στην πρώτη ομάδα απαντήσεων, στην ερώτηση - απάντηση 5 αναφέρεται ότι:
"5. Τα παράβολα αθροίζονται για κάθε κατηγορία αυθαιρεσίας ή συμψηφίζονται; Για παράδειγμα, αν έχουμε κατοικία προ του '75 (παράβολο 500;), εξωτερική αποθήκη 20τ.μ. φτιαγμένη το '90 (παράβολο 500;), μικρές παραβάσεις (παράβολο 500;) και αυθαιρεσίες με αναλυτικό προϋπολογισμό (παράβολο 500;) θα πληρώσουμε συνολικό αρχικό παράβολο 2000? ή 500?;
Το παράβολο στην περίπτωση που αναφέρετε θα είναι 500?. Ασχέτως από το ύψος του τελικού προστίμου και το ότι θα αθροιστούν σε αυτό τα επιμέρους πρόστιμα για:
i. το προ του 1975
ii. μικρές παραβάσεις (κατηγορία 3)
iii. λοιπές παραβάσεις
το μόνο Φ.Κ. που θα έχει τετραγωνικά τα οποία και θα καθορίσουν το ύψος του παραβόλου υποβολής είναι αυτό που θα περιγράφει την εξωτερική αποθήκη των 20m2."
Στην Εγκύκλιο 3 όμως στο Άρθρο 18 αναφέρεται ότι:
"Όταν συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης άλλων κατηγοριών, το παράβολο της Κατηγορίας 3 είναι ανεξάρτητο και δεν συμψηφίζεται με το παράβολο των λοιπών κατηγοριών."
Με βάση αυτό το κομμάτι της Εγκυκλίου 3, μήπως στην παραπάνω ερώτηση το παράβολο είναι 1000€ (500€ για τις μικρές παραβάσεις και 500€ για τις υπόλοιπες) αντί για 500€;
Όχι, το παράβολο που θα υπολογισθεί θα είναι 500€.

79. Σε αυθαίρετη κατοικία η οποία πρόκειται να νομιμοποιηθεί σύμφωνα το άρθρο 23 του Ν.4178/13:

- **i. η νομιμοποίηση θα είναι με όρους δόμησης χρονολογίας κατασκευής;**
- **ii. οι μελέτες που απαιτούνται είναι σύμφωνα με της απαιτήσεις της χρονολογίας κατασκευής π.χ. αυθαίρετη κατασκευή του 2011 απαιτεί μελέτη Κ.ΕΝ.Α.Κ.;**
- **iii. Σε μη αποπερατωμένο κτίσμα π.χ. βρίσκεται σε φάση επιχρισμάτων στη μελέτη αρχιτεκτονικών θα αποτυπώνεται κτίσμα ημιτελές ή κτίσμα όπως θα αποπερατωθεί;**
- **iv. Οι αμοιβές της αρχιτεκτονικών θα είναι αμοιβή αποτύπωσης και αμοιβή για τις επιπλέον εργασίες (π.χ. κουφώματα, δάπεδα κ.λ.π.);**
- **v. Απαιτούνται ασφαλιστικές εισφορές για το υφιστάμενο ημιτελές κτίσμα;**

Γενικά οι ερωτήσεις ξεφεύγουν από το πνεύμα της διαδικασίας που έχει να κάνει με τον νόμο 4178.

80. Θα ήθελα να ρωτήσω αν σε περίπτωση που χαρακτηριστεί μία κατασκευή πρόχειρη, θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της επιτροπής του άρθρου 12, αν η κατασκευή δεν υπάγεται στα άρθρα 13 και 14; Θεωρώ ότι το άρθρο 12 αναφέρεται μόνο στις κατασκευές των άρθρων 13 και 14 και όχι γενικά στις πρόχειρες κατασκευές.

Στο φύλλο καταγραφής υπάρχει η δυνατότητα επιλογής «πρόχειρη κατασκευή». Ίσως μόνο για τον έλεγχο της παραγράφου 6 του άρθρου 14 (απαγόρευση υπαγωγής πρόχειρης κατασκευής επί διατηρητέου είτε στον περιβάλλοντα χώρο αυτού) τον οποίο έλεγχο διενεργεί.

Επίσης το άρθρο 12 αναφέρει σε 3 σημεία την έννοια πρόχειρη κατασκευή και συγκεκριμένα στις παραγράφους 2α, 2β και 2γ.

Επίσης ενώ το άρθρο 12 αναφέρει ξεκάθαρα ότι η επιτροπή αφορά και τα κτίρια που έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, επί του άρθρου 14 όμως που αναφέρεται στη διαδικασία υπαγωγής των κτιρίων αυτών στον νόμο δεν γίνεται καμία αναφορά για την επιτροπή αυτή.

Θα πρέπει γενικά να απαντηθεί από το Υ.ΠΕ.Κ.Α. αν υπάγονται στον νόμο αυθαίρετες πρόχειρες κατασκευές (δεν απαγορεύονται πουθενά συνεπώς η υπαγωγή μπορεί να γίνεται κανονικά πλην της περίπτωσης των διατηρητέων κτιρίων και του περιβάλλοντα χώρου αυτών) και αν η υπαγωγή τους ακολουθεί άλλη διαδικασία. (δηλαδή αυτή της επιτροπής του άρθρου 12 το οποίο δεν αναφέρεται κάπου ξεκάθαρα παρά μόνο σε συγκριμένα σημεία του άρθρου 12, μάλλον εκ παραδρομής).

Γενικά φαίνεται ότι οι πρόχειρες κατασκευές δεν θα αντιμετωπίζονται διαφορετικά, κάτι που έρχεται σε αντίθεση με το 2ο εδάφιο της υπ' αριθμ. 42 απάντησης το οποίο πρέπει να διαγραφεί.

81. Σε περίπτωση 2 κάθετων συνιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη. Εάν στη μια από αυτές υπάρχει κτίσμα με άδεια αλλά και αυθαίρετες υπερβάσεις και η άλλη είναι αδόμητη:

- **i. Σε περίπτωση που αυτός ο ιδιοκτήτης θελήσει να εκδώσει άδεια δόμησης για την αδόμητη κάθετη συνιδιοκτησία, θα προσμετρήσουν οι υπερβάσεις που έχει κάνει ο ίδιος στην άλλη κάθετη συνιδιοκτησία;**
- **ii. Σε περίπτωση που μετρήσουν (επειδή είναι του ίδιου) θα χει σημασία εάν η άδεια δόμησης εκδοθεί μετά από μεταβίβαση της αδόμητης κάθετης συνιδιοκτησίας αυτού του ιδιοκτήτη σε άλλον;**

Προφανώς αναφέρεστε στην παράγραφο 2 του άρθρου 25 η οποία αναφέρει:

2. Στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει <u>σε περισσότερους συνιδιοκτήτες</u> **(προϋπόθεση 1)** *και <u>έχει συσταθεί</u>* **(προϋπόθεση 2)** *οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, <u>μέχρι τις 28.7.2011</u>* **(προϋπόθεση 3)***, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών, την έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*

Η παράγραφος λοιπόν αυτή θέτει 3 προϋποθέσεις:

1. Να είναι πάνω από 1 ιδιοκτήτης
2. Να έχει γίνει σύσταση πριν την 28.07.2011

Συνεπώς:

- i. Ναι θα προσμετρηθούν αφού υπάρχει ένας και μόνο ιδιοκτήτης.
- ii. Ναι θα έχει σημασία αφού η παράγραφος θέτει ως προϋπόθεση την σύσταση προ 28.07.2011 και μόνο χωρίς αναφέρει ότι χάνεται το ευεργέτημα αυτό σε περίπτωση μεταβίβασης του εμπράγματου δικαιώματος πριν ή μετά την 28.07.2011

82. Σε περίπτωση αλλαγής της διαρρύθμισης των μεσότοιχων μεταξύ διαμερισμάτων των ορόφων ή και μεταξύ διαμερισμάτων και κοινόχρηστων χώρων που δεν αλλάζουν όμως τη θέση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και χωρίς υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών, αλλά αλλάζουν τα τετραγωνικά των διαμερισμάτων σε σχέση με την κάτοψη ορόφου της άδειας (το ένα μεγαλώνει σε βάρος του άλλου ή σε βάρος των κοινόχρηστων χώρων), αποτελεί παράβαση του Ν.4178/2013;

Τόσο στον 4014/2011 όσο και στον 4178/2013 έχει συνδεθεί η αλλαγή του περιγράμματος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας και του αν χρήζει ή όχι τακτοποίησης με το αν η αλλαγή αυτή συνοδεύεται και από αλλαγές στις μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Είναι δύο διαφορετικές έννοιες. Θα έπρεπε εκ των πραγμάτων η αλλαγή του περιγράμματος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε βάρος είτε άλλης ιδιοκτησίας είτε των κοινόχρηστων μερών, να χρήζει τακτοποίησης ανεξαρτήτως του αν άλλαξαν θέση τα θερμαντικά σώματα ή η θέση ενός λουτρού κ.τ.λ.

Προφανώς και ένας μηχανικός που θα κληθεί να δώσει βεβαίωση μεταβίβασης, βλέποντας ένα διαμέρισμα μεγαλύτερο κατά ένα δωμάτιο εις βάρος του διπλανού διαμερίσματος θα πρέπει να απαιτήσει την τακτοποίηση της αλλαγής αυτής, αφού θα έχει στα χέρια του εγκεκριμένες κατόψεις ενός άλλου διαμερίσματος από αυτό που βλέπει και έχει κληθεί να βεβαιώσει ότι όλα έχουν γίνει σύμφωνα με τις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες. Παρόλα αυτά ο νόμος με την παράγραφο 9 του άρθρου 23 του δίνει την δυνατότητα να κοιτάξει πρώτα τα καλοριφέρ…

83. Έχουμε ένα διώροφο κτίριο προ 1955 (Ισόγειο: κατοικία, Όροφος: κατάστημα), στο οποίο έχουν γίνει κάποιες εργασίες σεισμοπλήκτου στο παρελθόν με άδεια σεισμόπληκτου (αντικατάσταση στέγης κατασκευή διαζώματος στην στέψη της φέρουσας τοιχοποίιας) και καλύπτει 100% την επιφάνεια του οικοπέδου. Ο μόνος ακάλυπτος χώρος που είχε στον 1ο όροφο (εμβαδού περίπου 20 μ2), έχει καλυφτεί με χαγιάτι περίπου το 1983. Θέλουμε να προβούμε στην διαδικασία της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας (επισκευή όψεων, αντικατάσταση κιγκλιδωμάτων, κουφωμάτων κ.λπ.). Ποια είναι τα βήματα τα οποία πρέπει να ακολουθήσουμε λεπτομερώς, για να εγκριθούν αυτές οι εργασίες; Τονίζουμε ότι στο παρελθόν δεν έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια για το εν λόγω κτίριο (ούτε πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος), παρά μόνο άδεια σεισμοπλήκτου από το Τ.Α.Σ. Μεσσηνίας.

Το μόνο που αφορά την διαδικασία του 4178 είναι η αυθαίρετη προσθήκη των 20m^2 που θα πρέπει να τακτοποιηθεί.

84. Στις παλιότερες οικοδομικές άδειες δεν υπήρχε μελέτη περιβάλλοντα χώρου και για αυτό δεν υπάρχουν στα σχέδια περιφράγματα – μάντρες, δεν γινόταν διαχωρισμός του χώρου όπου υπήρχε ή όχι φύτευση και δεν φαίνονταν τμήματα του περιβάλλοντα χώρου που πιθανόν να ήσαν σε διαφορετικές στάθμες. Αυτές οι κατασκευές θεωρούνται αυθαίρετες;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 *ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών γίνεται με βάση τις εγκεκριμένες μελέτες τους*. Συνεπώς δεν μπορεί να αναγνωρισθεί αυθαίρετη κατασκευή στην περίπτωση που αναφέρετε.

85. Σε κτίριο εντός οικισμού προ ΄23 για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1991 και το οποίο βρίσκεται εκτός οριογραμμών οριοθετημένου ρέματος υπάρχουν οι εξής παραβάσεις:

α) Το κτίριο κατασκευάστηκε με στροφή 90 μοιρών περίπου, στις αρχικές του διαστάσεις, και σε απόσταση 2,50 από τις οριογραμμές ρέματος το οποίο οριοθετήθηκε το 2005.

β) Δεν ολοκληρώθηκε η διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου με αποτέλεσμα το υπόγειο να καταστεί ισόγειο και να υπάρχει υπέρβαση στο συνολικό ύψος του κτιρίου.

γ) Έγινε υπέρβαση δόμησης με μετατροπή Η.Χ. σε χώρους Κ.Χ. και μικρή αύξηση διαστάσεων σε τμήμα του κτιρίου.

Το κτίριο μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 και αν ναι, πώς θα γίνει ο υπολογισμός του προστίμου;

Από την περιγραφή που δίνετε δεν προκύπτει ότι το ακίνητο εντάσσεται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 (απαγόρευση υπαγωγής).

Το ερώτημα για το πως θα υπολογισθεί το πρόστιμο είναι πολύ γενικό και δεν μπορεί να απαντηθεί.

86. Κτίσμα με αυθαίρετες κατασκευές για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης πριν τις 28/7/2011, στοιχεία της οποίας και αφού ρευματοδοτήθηκε το κτίριο δεν τηρήθηκαν (δεν κατασκευάστηκε η στέγη η οποία είναι υποχρεωτική ως ευρισκόμενο εντός οικισμού, δεν αποξηλώθηκαν μη νόμιμοι εξώστες στην οροφή αυτού και δεν κατασκευάστηκαν Η.Χ. προβλεπόμενοι από την άδεια νομιμοποίησης στους εξώστες του Α' ορόφου).
Το κτίριο μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 3 του Ν. 4178/13 και αν ναι, πως υπολογίζεται το πρόστιμο για τις παραβάσεις περί μη υλοποίησης των προβλεπομένων από την άδεια νομιμοποίησης κατασκευών;
Προφανώς η άδεια νομιμοποίησης θα εκδόθηκε με την αίρεση των εργασιών που αναφέρονται. Η μη πραγματοποίηση τους καθιστούν την νομιμοποίηση ως μη γενόμενη συνεπώς δεν είναι δυνατή η χρήση του 23.3.

87. Ποια τιμή ζώνης χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για αυθαίρετα κτίσματα σε ακίνητο το οποίο βρίσκεται σε εγκεκριμένο από το 1906 κοινόχρηστο χώρο του σχεδίου πόλεως της Λυγιάς Κορινθίας και πρόκειται να ενταχθούν στις διατάξεις του Ν. 4178/13 κατ΄ εξαίρεση σύμφωνα με τη παρ 2α του άρθρου 2; Ο εν λόγω κοινόχρηστος χώρος ορίζεται νότια με την Π.Ε.Ο. Κορίνθου - Πατρών και βόρεια με την οριογραμμή αιγιαλού ενώ δεν περικλείεται από ρυμοτομικές γραμμές. Γίνεται έλεγχος υποχρεωτικών αποστάσεων και με ποιες διατάξεις;
Προφανώς και δεν γίνεται να δοθεί απάντηση για την τιμή ζώνης συγκεκριμένης περιοχής. Πέρα από αυτό παίζει ρόλο και το αν το ακίνητο είναι εντός ή εκτός Α.Π.Α.Α..
Με το θέμα των υποχρεωτικών αποστάσεων προφανώς εννοείτε την απόσταση από την Π.Ε.Ο. και τις πιθανές παράπλευρες οδούς. Ο έλεγχος γίνεται σύμφωνα με την παράγραφο 2δ του άρθρου 2 με τους όρους *οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή* των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων.
Γενικά για υπαγωγή σε κοινόχρηστο χώρο θα πρέπει να προσέχετε:

i. Αν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση (να έχουν ολοκληρωθεί η διαδικασία αποζημίωσης)
ii. Να υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο
iii. Το αυθαίρετο να προϋπάρχει της έγκρισης απαλλοτρίωσης.

Αν η χρονολογία του 1906 που αναφέρεται στην ερώτηση δεν είναι εκ παραδρομής λάθος, τότε ή το ακίνητο θα είναι μετά οπότε δεν μπορεί να υπαχθεί είτε είναι πριν οπότε ως προϋφιστάμενο του 1923 είναι νόμιμο και δεν χρειάζεται να υπαχθεί.

88. Απορίες σχετικά με την "κύρια & μοναδική κατοικία" στο Ν4178/13:

i. Είναι "κύρια" όταν διαμένει ο ιδιοκτήτης και ανεξαρτήτου επιφανείας της; Η εγκύκλιος 3, αναφέρεται στα 70μ2 της πρώτης και μοναδικής κατοικίας;
ii. Εφόσον υπάρχει και άλλη κατοικία πέραν της κύριας, εξετάζεται αν πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας και αν βρίσκεται σε διαμέρισμα κάτω των 3000 κατοίκων;
iii. Στην εφορία, διώροφη κατοικία 100μ2 είχε ληφθεί ως α' κατοικία. Ο ιδιοκτήτης διαμένει εκεί και δεν έχει κάτι άλλο στην ιδιοκτησία του. Τώρα με το Ν4178/13, πώς θα υπολογιστεί η χρήση του;

i. Η κύρια κατοικία είναι αυτή που μένει ο ιδιοκτήτης και αναφέρεται στον πίνακα 5 του Ε1.
ii. Κατοικίες που βρίσκονται σε τοπικές ή δημοτικές κοινότητες με πληθυσμό κάτω των 3000 δεν λαμβάνονται υπόψη στον έλεγχο της Κύριας και Μοναδικής κατοικίας.
iii. Η περιγραφόμενη κατοικία είναι η κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη και αφού δεν έχει άλλη ακίνητη περιουσία ούτε ο ίδιος, ούτε η σύζυγος ούτε τα ανήλικα παιδιά του, τότε θεωρείται και μοναδική. Για το πόσα είναι τα τετραγωνικά μέτρα που πιθανόν θα χρησιμοποιήσει τον συντελεστή αυτόν, είναι μία άλλη διαδικασία που αναφέρεται αναλυτικά την υπ' αριθμ 45 απάντηση.

89. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχουν κατασκευασθεί 2 κτίρια με χρήση γραφεία + καταστήματα συνολικής δόμησης 600m^2, (όση δηλαδή και η μέγιστη επιτρεπόμενη για τις χρήσεις αυτές). Τμήμα 150m^2 του ενός κτιρίου έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία.
Για την αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσης ποιους συντελεστές προστίμου βάζω; Αλλαγή χρήσης και υπέρβαση δόμησης; Μόνο αλλαγή χρήσης; Μόνο υπέρβαση δόμησης; Και αν ναι τι ποσοστό υπέρβασης; (με δεδομένο ότι η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι 200m^2).
Σε ποια κατηγορία ανήκει η αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσης;
Υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες εμπίπτουν στον αναλυτικό προϋπολογισμό του παρατήματος Β (λοιπές παραβάσεις).
Η περίπτωση αυτή περιγράφεται στο άρθρο 19 παράγραφος 5 του νόμου.
Η μικτή χρήση που προκύπτει δικαιολογεί επιτρεπόμενη δόμηση 200m^2.
Στην περίπτωση σας έχει αλλάξει η χρήση των 150m^2 η οποία μαζί με το υφιστάμενο κτίριο των 450m^2 ξεπερνά την επιτρεπόμενη δόμηση.
Θα συμπληρώσετε ένα Φύλλο Καταγραφής με τα 150m^2 και σε αυτά θα υπολογισθεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης χωρίς υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης.
Οι υπόλοιπες κατασκευές θα δηλωθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό κανονικά σε ένα άλλο Φ.Κ..

90. Σε οικόπεδο που τμήμα του εμπίπτει εντός των ορίων οικισμού και τμήμα του εκτός αυτών κατασκευάστηκε κτίριο σε θέση εκτός των ορίων, με όρους δόμησης του άρτιου τμήματος που βρίσκεται εντός, (σχετ. Εγγρ. Δοκκ 39518/5-7-89).
Το εκτός των ορίων τμήμα του οικοπέδου δεν είναι άρτιο, απλά εκεί τοποθετήθηκε νομίμως το κτίριο. Στο εν λόγω κτίριο υπάρχουν αυθαιρεσίες προς ρύθμιση. Για την ρύθμιση θεωρούμε πως το κτίριο βρίσκεται εκτός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού;
Από τη στιγμή που θα εκδοθεί νομίμως η άδεια και έχετε κατασκευάσει το κτίριο σας στο σημείο που ορίζει η άδεια αυτή, θα τακτοποιήσετε τα τμήματα που είναι καθ' υπέρβαση των εγκεκριμένων μελετών.
Στο Εγγρ.39518/89 Δόμηση γηπέδων που τέμνονται από όρια οικισμού αναφέρονται τα εξής:

i. Η οικοδομή σε ένα οικόπεδο που τμήμα του εμπίπτει εντός των ορίων του οικισμού και τμήμα του εκτός αυτών δύναται να τοποθετηθεί σε οποιοδήποτε τμήμα του ανωτέρω οικοπέδου, αρκεί στο τμήμα αυτό να εφαρμόζονται οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις (αρτιότητα, αποστάσεις από όρια, κλπ).
ii. Εάν το εναπομένον εκτός των ορίων του οικισμού τμήμα του οικοπέδου δεν είναι άρτιο κατά τον κανόνα ή κατά παρέκκλιση, δεν αντιστοιχεί σε αυτό το τμήμα συντελεστής δόμησης (σδ). Στην περίπτωση αυτή η οικοδομή που προκύπτει στο άρτιο εντός του οικισμού τμήμα του οικοπέδου δύναται να τοποθετηθεί στο εκτός οικισμού τμήμα του, αρκεί να τηρηθούν οι αποστάσεις αυτής από τα όρια του οικοπέδου σύμφωνα με τις διατάξεις της εκτός σχεδίου δόμησης.

Εκ των ορισμών προκύπτει ότι για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών θα θεωρήσετε ότι βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και θα χρησιμοποιήσετε τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα για το οικόπεδο σας.

91. Το 1990 εκδόθηκε οικοδομική άδεια εντός προ του ΄23 οικισμού σε οικόπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση. Μετά την οριοθέτηση του οικισμού το οικόπεδο είναι μη άρτιο. Το ακίνητο έχει ενταχθεί στο Ν.4014/2011 και ο έλεγχος είχε γίνει με τις διατάξεις που εκδόθηκε η άδεια. Στον Ν.4178/2013 ο έλεγχος πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα πως αντιμετωπίζεται; Είναι δυνατόν να πάει όλο το ακίνητο αυθαίρετο;
Προφανώς και δεν θα ελεγχθεί το σύνολο του κτιρίου σας ως αυθαίρετο αλλά μόνο τα τμήματα που δεν περιγράφονται στην οικοδομική άδεια.

92. Έχω ένα οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως, επιφάνειας 1500τ.μ. Και εντός υπάρχει αποθήκη 30τ.μ. χωρίς άδεια. Τμήμα του ως άνω οικοπέδου και τμήμα της αποθήκης απαλλοτριώνονται για την διάνοιξη δρόμου (διαπλάτυνση). Έχει κυρωθεί αλλά δεν έχει αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης. Μπορώ να τακτοποιήσω με τον 4178/2013 την αποθήκη; Απαιτείται τακτοποίηση προκειμένου να μεταβιβάσει ο ιδιοκτήτης το ακίνητο;

Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο την σύσταση ή την μεταβίβαση εμπράγματου δικαιώματος απαιτείται βεβαίωση μεταβίβασης. Από τη στιγμή που μεταβιβάζεται και το απαλλοτριωμένο τμήμα και μέσα σε αυτό υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, αυτή θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Από τη στιγμή που ισχύουν αθροιστικά τα παρακάτω:

1. Υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα του ιδιοκτήτη
2. Δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση
3. Η αυθαίρετη κατασκευή προϋπάρχει της έγκρισης της απαλλοτρίωσης

τότε μπορεί αν γίνει δήλωση και του τμήματος που απαλλοτριώνεται. Σε κάθε περίπτωση και επειδή τα αυθαίρετα ΔΕΝ αποζημιώνονται ακόμα και αν υπαχθούν στον νόμο, εξετάστε την επιλογή της κατεδάφισης της αποθήκης.

93. Σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο έγινε κατασκευή υπογείου που δεν προβλεπόταν από την οικοδομική. άδεια, κάτω από χώρο ισογείου καταστήματος. Το εν λόγω υπόγειο επικοινωνεί με το κατάστημα μέσω εσωτερικής μεταλλικής κλίμακας. Επίσης, στο κατάστημα κατασκευάστηκε χώρος παταριού ο οποίος επικοινωνεί και αυτός με το κατάστημα με εσωτερική μεταλλική σκάλα.

i. Εκτός από το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή υπογείου θα υπολογιστεί και πρόστιμο για την εσωτερική μεταλλική σκάλα επικοινωνίας αυτού με το ισόγειο (με αναλυτικό προϋπολογισμό) ή αυτό καλύπτεται από το προαναφερθέν πρόστιμο;

ii. Η επιφάνεια για τον υπολογισμό του προστίμου που αφορά το πατάρι θα είναι η καθαρή ή σε αυτή θα πρέπει να συνυπολογιστούν οι εξωτερικοί τοίχοι και οι τυχόν μεσοτοιχίες; Και σε αυτή την περίπτωση η σκάλα μεταξύ παταριού – ισογείου θα υπολογιστεί με αναλυτικό ή καλύπτεται από το πρόστιμο για το πατάρι;

i. Είναι υπερβολή να τακτοποιηθεί η σκάλα ως κατασκευή. Με την ίδια λογική θα τακτοποιούσαμε και την σκάλα σε μία αυθαίρετη αυτοτελή διώροφη κατοικία κτλ.

ii. Γενικά για το πατάρι και την σοφίτα, να περιμένουμε την νέα Εγκύκλιο από το ΥΠΕΚΑ όπου κατά τα λεγόμενα των υπηρεσιακών παραγόντων θα απαντηθούν πολλά από τα ερωτήματα που αφορούν τους χώρους αυτούς.

94. Έχω μία περίπτωση που ενώ υπάρχει οικοδομική άδεια από την έρευνα που έκανα κατέληξα στο συμπέρασμα ότι το οικόπεδο που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια είναι μη οικοδομήσιμο ενώ στην οικοδομική άδεια αναφέρεται ότι είναι οικοδομήσιμο. Με βάση τους συντελεστές της οικοδομικής άδειας θεωρείται ότι δεν υφίσταται οικοδομική άδεια και άρα ο συντελεστής που χρησιμοποιείται είναι όχι οικοδομική άδεια άρα 2. Κατά συνέπεια στο σύνολο των τετραγωνικών της οικοδομής πολλαπλασιάζονται με 2. Λοιπές κατασκευές όπως πλακόστρωση, χαγιάτια θεωρούνται λοιπές παραβάσεις και άρα υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή δεν θεωρούνται παραβάσεις και άρα ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται μόνο για τα τετραγωνικά της οικοδομής;

Κατά την Ε/Α Στ'7 είχε δοθεί αυτή η κατεύθυνση που περιγράφεται στην ερώτηση.
Από τον Ν.4178 δεν προκύπτει κάτι τέτοιο, ούτε και έχει δοθεί τέτοια οδηγία.
Συνεπώς θα πρέπει να τακτοποιηθεί το σύνολο των κατασκευών.

95. Έχουμε μία 4ώροφη πολυκατοικία με υπόγειο και στη στάθμη του υπογείου οι αποθήκες έχουν μετατραπεί σε κατοικίες. Ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης που θέλει να τακτοποιήσει την ιδιοκτησία του στο υπόγειο, έχει καταλάβει ένα μικρό τμήμα του υποτιθέμενου λεβητοστασίου βάσει αδείας (στην κατασκευή έχει τοποθετηθεί φυσικά αλλού). Το πρόβλημα είναι ότι δεν υπογράφουν όλοι οι ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας υπεύθυνη δήλωση πώς επιτρέπουν στον ιδιοκτήτη να τακτοποιήσει το χώρου του. Εμείς, παρ' όλα αυτά, εάν συλλέξουμε υπεύθυνες δηλώσεις που ξεπερνούν το μισό του συνόλου των ιδιοκτητών μπορούμε να προχωρήσουμε στην τακτοποίηση;

Η διαδικασία αυτή εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει σύσταση οριζόντων ιδιοκτησιών. Αναζητείται η πλειοψηφία που αναφέρεται στον κανονισμό και ελλείψει αυτού αναζητούμε απλή πλειοψηφία.

96. Στην Ο.Α. του 1989, προβλεπόταν ισόγειο κατάστημα. Στην κατασκευή το κατάστημα είναι σύμφωνο με την άδεια, έγινε όμως αυθαίρετο τμήμα υπογείου, που λόγω κλίσεως εδάφους μόνο η μια πλευρά του είναι μέσα στο έδαφος.

i. Πώς θα υπολογιστεί με το Ν4178/13 το πρόστιμο; Εκτός των άλλων συντελεστών, θα πάρει και Υ.Υ.;

ii. Για την κατηγοριοποίηση του κτιρίου: δεν ξεπερνιέται το 40% της δόμησης και της κάλυψης βάση των εγκεκριμένων της Ο.Α. Όμως το ύψος του υπογείου/ προβλεπόμενο ύψος της αδείας>>20%, άρα κατηγορία 5;

i. Δεν είναι εύκολο από μία περιγραφή να γίνει ξεκάθαρη η πραγματική κατάσταση. Θα πρέπει γενικά να ελέγξετε τα υψόμετρα που προβλέπονταν στην άδεια και αυτά που τελικώς υλοποιήθηκαν.

ii. Αν έστω και ένας από τους συντελεστές ΥΔ, ΥΚ, ΥΥ ξεπεράσουν ποσοστά που προβλέπονται για την κατηγορία 4, ήτοι 40-40-20, τότε θα πρέπει να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 5.

97. Είμαι μηχανικός και έχω κάνει υποβολές στον Ν4014/2011. Όμως έκλεισα την προσωπική μου εταιρεία και δουλεύω πια σαν μηχανικός στην Ο.Ε. που έχω. Για να αλλάξω τις υποβολές μου και να περάσουν στον Ν.4178 στην εταιρεία μου, πρέπει να ακολουθήσω την διαδικασία με τις δηλώσεις και την υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη; Οι πελάτες μου δεν αλλάζουν μηχανικό γιατί εγώ θα υπογράφω τα σχέδια. Τι ακριβώς πρέπει να κάνω; Στη αίτηση που θα κάνω για την μεταφορά μπορώ να βάλω όλες τις υποβολές μου ή πρέπει να στείλω την καθεμιά ξεχωριστά;

Ναι θα πρέπει να γίνει αλλαγή μηχανικού ή αλλαγή διαχειριστή όπως περιγράφεται στην υπ' αριθμ. 17 απάντηση. Στην ομάδα έργου στην δήλωση του 4178 θα πρέπει να προσθέσετε και το όνομα σας αφού για κάποια δικαιολογητικά απαιτείται μηχανικός με συγκεκριμένα δικαιώματα (π.χ. για στατική επάρκεια Π.Μ., για την βεβαίωση των ηλεκτρομηχανολογικών Η.Μ. ή Μ.Μ. και οι αντίστοιχες ειδικότητες Τ.Ε. κτλ)

Το θέμα είναι και λογιστικό, αφού ναι μεν εσείς θα υπογράφεται ως φυσικό πρόσωπο για την ανάληψη της ευθύνης σε ότι έχει να κάνει με τα πολεοδομικά θέματα, αλλά ταυτόχρονα είστε και εκπρόσωπος της εταιρείας η οποία θα λάβει την αμοιβή και αυτή θα πρέπει να φαίνεται ως λήπτρια της (αμοιβής).

Θα χρησιμοποιήσετε τους κωδικούς της εταιρείας, τόσο στην πλατφόρμα δήλωσης του 4178 όσο και σε αυτήν των αμοιβών.

98. Κατοικία εκτός σχεδίου πόλης και εντός καλλιεργήσιμου αγρού (δενδρώδης καλλιέργεια), με εξωτερικό ανεξάρτητο WC και οικίσκο στέγασης αντλητικού συγκροτήματος προϋφιστάμενα (όλα) του 1975 μπορεί να ενταχθεί σαν σύνολο στην κατηγορία 1 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με καταβολή παραβόλου 500 ευρώ;

Η κατηγορία 1 χρησιμοποιείται αποκλειστικά για κτίρια κατοικίας. Από την περιγραφή των αυθαιρέτων η κατοικία είναι φυσικό να μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία αυτή. Ο οικίσκος του αντλητικού θα εξεταστεί άμα μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 αλλιώς θα πάει με αναλυτικό. Το W.C., είναι μία ανεξάρτητη κατασκευή μεν αλλά άμα αποτελεί τον χώρο υγιεινής της κατοικίας, από το πνεύμα του νόμου προκύπτει ότι μπορεί να υπαχθεί μαζί με την κατοικία στην κατηγορία 1. Εσείς που έχετε και την εικόνα, θα πρέπει να αποφασίσετε πως τελικά θα δηλωθεί.

99. Σας παρακαλώ θερμά θα ήθελα την βοήθειας σας για κάποια περίπτωση πελάτη μου η οποία είναι επείγουσα. Θέλει να ρευματοδοτήσει το ακίνητο του για να εγκατασταθεί.
***Έχει εκδοθεί οικοδομική. άδεια το έτος 2008. Έχει ολοκληρώσει το σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα τον Απρίλιο του 2010.**
Υπάρχουν καρτέλες ενσήμων του ΙΚΑ και τα αντίστοιχα τιμολόγια.
***Μέχρι τον Απρίλιο του 2011 έχει ολοκληρώσει την οικοδομή εκτός από τον περιβάλλοντα χώρο και το τρίψιμο των πατωμάτων .**
Υπάρχουν :

α. καρτέλες ενσήμων του ΙΚΑ από τις οποίες προκύπτει ότι έχουν κατατεθεί όλα τα απαραίτητα ένσημα βάσει πίνακα ΙΚΑ εκτός από αυτά του περιβάλλοντα χώρου και 11 ένσημα από τα δάπεδα (που αφορούν βερνικώματα και τριψίματα πατωμάτων και θα κατατεθούν με την ολοκλήρωση των αντίστοιχων εργασιών)

β. τιμολόγια από: εξωτερικά κουφώματα, εσωτερικά κουφώματα, κάγκελα, ντουλάπες, ντουλάπια κουζίνας, είδη υγιεινής , ασανσέρ, κλπ μέχρι τον Απρίλιο του 2011.

i. **Μπορεί βάσει των ανωτέρω να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013 (έχει ποσοστό υπέρβασης δόμησης ~40 % και υπέρβασης ύψους ~25 %) και να ταχτοποιήσει το σύνολο των αυθαιρέτων;**
ii. **Επίσης στο άνω ακίνητο έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και αφορά 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες – 3 οροφοδιαμερίσματα (ισόγειο, α' και β' όροφος). Επειδή υπάρχει μικρή υπέρβαση του πλάτους των εξωστών προς τον ακάλυπτο ~15 εκ και κατασκευή τζακιού και αλλαγή των διαστάσεων των εξωτερικών κουφωμάτων και στις 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση και για τα 3 διαμερίσματα παρόλο που υπάρχει σύσταση;**

i. Ο νόμος αναφέρει στο άρθρο 8: *Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α΄ 210).* Εσείς έχετε δημόσια έγγραφα (καταστάσεις Ι.Κ.Α.) που αποδεικνύουν την κατασκευή του Φ.Ο. και σχεδόν του συνόλου των υπόλοιπων εργασιών προ 28.07.2011. Ο νόμος όμως επιβάλλει και την απόδειξη της κατασκευής μέσω Α/Φ που θα ανέβει στο σύστημα. Στη δική σας περίπτωση έχει ολοκληρωθεί σχεδόν το σύνολο των εργασιών. Θα πρέπει όμως μετά την ένταξη σας στον νόμο να ακολουθήσετε την διαδικασία της έκδοσης άδειας αποπεράτωσης όπως περιγράφεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 25. Κατά την έκδοση της Εγκυκλίου θα υπάρχει αναφορά για την διαδικασία αυτή. Στη συνέχεια θα ακολουθήσετε την παράγραφο Β.2β της Εγκυκλίου 1/07.02.2012 που αφορά βέβαια τον 4014. Γενικά για την ηλεκτροδότηση δείτε και αυτό. Δεν γνωρίζω αν για το ερώτημα σας έχετε λάβει υπόψη την παράγραφο 14 του άρθρου 23, η οποία εκ της διατύπωσης της δεν πρέπει να σας απασχολεί γιατί μιλάει για *ολοκλήρωση των εργασιών αποπεράτωσης* ***στο σύνολο τους*** *μετά τις 28.07.2011.*
ii. Επιτρέπεται η κοινή δήλωση για διαφορετικές οριζόντιες ιδιοκτησίες.

100. Είχα μία δήλωση στον Ν.4014/2011, είχε πληρώσει το παράβολο και πήγαινε προς έκδοση οικοδομικής άδειας. Τη μετέφερα στον Ν.4178/2013 και πλέον την έβαλα για ρύθμιση, πλήρωσε το ποσοστό ανταπόδοσης και την πήγα στη επόμενη φάση και μου έβγαλε μηνιαίες δόσεις. Πως μετατρέπεται σε εφάπαξ; Δεν έχω την επιλογή αυτή;
Οι δηλώσεις που προέρχονται από τον 4014 δεν μπορούν να εξοφλήσουν το πρόστιμο εφάπαξ.
Η έκπτωση του 10% για τις δηλώσεις του ν.4014/2011 όπου έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται αυτόματα κατά τη διαδικασία μετάβασης.
Εφόσον δεν έχει εξοφληθεί το 30% πριν τη μεταφορά, μπορεί να εξοφληθεί μέσω των δόσεων του 4178 το 30% του συνολικού ποσού προστίμου εντός του εξαμήνου (δηλ. πριν την 10.2.2014, για το πρώτο εξάμηνο εφαρμογής του νόμου) και να γίνει αίτημα εφαρμογής της έκπτωσης του 10%.

101. Οικοδομές οι οποίες έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια και στην πραγματικότητα το εμβαδόν είχε μικρότερο εμβαδόν της αρτιότητας (π.χ < 4000 τμ εκτός σχεδίου και σήμερα μετρείται 3800 τμ) λαμβάνονται ως τελείως αυθαίρετα σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α του Ν 4178/13 (περ. β);

Ναι, το αναφέρει το παράρτημα Α στο πεδίο για την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας.

Το θέμα είναι ότι πλέον ο 4178 ΔΕΝ υποχρεώνει σε σύνταξη νέου τοπογραφικού πλέον και στα εκτός σχεδίου. Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται δυνάμει του άρθρου 11 παράγραφος 6 όταν έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια είναι:

6. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής ***αντίγραφα****:*

i) Του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.

ii) Του τοπογραφικού διαγράμματος.

Απαιτεί δηλαδή αντίγραφο του εγκεκριμένου από την οικοδομική άδεια τοπογραφικού, που δείχνει το οικόπεδο με το απαιτούμενο για αρτιότητα (ψευδές) εμβαδόν...

Είναι απορίας άξιο πως θα μπορέσει ο μηχανικός να ελέγξει αποστάσεις από τα όρια κτλ σε ένα γήπεδο 4000m^2 χωρίς την σύνταξη νέου τοπογραφικού.

102. Αποθήκες του άρθρου 9 της κατηγορίας 3 μπορεί να είναι 2 ή 3 τον αριθμό μέχρι συνολικού εμβαδού 15.00 ή αποκλειστικά 1 αποθήκη μέχρι 15.00 τμ και ύψους < 2.50μ Οι υπόλοιπες αποθήκες λαμβάνονται με αναλυτικό, ΥΔΚΧ ή ΥΔΒΧ;

Στην κατηγορία 3 μπορεί να υπαχθεί μία αποθήκη έως 15m^2 και ύψος ως 2,50m. Οι υπόλοιπες θα υπολογισθούν με τον γενικό τύπο του ενιαίου ειδικού προστίμου και όπως φημολογείται και έχει πολλάκις επιβεβαιωθεί και από τους υπηρεσιακούς παράγοντες του Υ.ΠΕ.Κ.Α., θα λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή της παραγράφου 18.6.

103. Όταν θα εφαρμοσθεί η ηλεκτρονική ταυτότητα του κτιρίου εφόσον κάποιος δεν μπει στις ρυθμίσεις του τρέχοντος νόμου θα μπορεί να δημιουργήσει την ταυτότητα εφόσον υπάρχουν υπερβάσεις;

Προφανώς όχι. Αλλά και να δοθεί τότε αυτή η δυνατότητα με την πληρωμή προστίμου, είναι σίγουρο ότι δεν θα ανακοινωθεί από τώρα.

104. Ο ελεγκτής δόμησης για τα αυθαίρετα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 θα είναι μόνο για αυτά που θέλουν να γίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση με τις υπόλοιπες προϋποθέσεις 3-4-5 ή θα είναι για όλα τα αυθαίρετα της κατηγόριας 5;

Μόνο για όσους θέλουν να πάρουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

105. Για μεταβίβαση με πληρωμένο το 30 % γιατί δε βγαίνει βεβαίωση από το σύστημα;

Θα πρέπει η δήλωση να αναβαθμιστεί σε ολοκληρωμένη υπαγωγή.

106. Στον Ν.4014 έχει δηλωθεί κτίσμα προ 1983 έχοντας ως δικαιολογητικό την οικοδομική άδεια του έτους 1976. Τώρα στην μετάβαση μπορεί να βάλει κατηγόρια 2 εφόσον δεν υπάρχουν άλλες μεταγενέστερες κατασκευές ή απαιτείται δημόσιο έγγραφο ή Α/Φ;

Σε κάθε περίπτωση που χρησιμοποιείται συντελεστής παλαιότητας, αυτός θα πρέπει να αποδεικνύεται είτε με Α/Φ είτε με δημόσια έγγραφα.

Δημόσια έγγραφα είναι:

α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και

β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες.

γ) Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

Πηγή: Αρχή Προστασίας Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα
Ανάλυση του Θεσμικού Πλαισίου

107. Κατηγόρια 1: σε περίπτωση που κατοικία έχει κτιστεί το 1970 αποδεδειγμένα με Α/Φ και έχει κατασκευάσει μελλοντικά το 1990 επίσης κτίσμα με χρήση κατοικίας στον ακάλυπτο μπορώ να βάλω την κυρίως κατοικία κατηγορία 1 και το κτίσμα στον ακάλυπτο με άλλο Φ.Κ ως κατηγορία 5;
Ναι μπορείτε.

108. Στην κατηγόρια 2 αναφέρει να μην υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν μεταγενέστερα του 1983. Όταν όμως στο σύστημα έχει μπει αυτόματα από την μετάβαση του 4014 στο 4178 ένα Φ.Κ με παραβάσεις π.χ. για ένα στέγαστρο ή κάτι άλλο, το σύστημα δεν απορρίπτει την κατηγόρια 2 για την κυρίως κατασκευή άσχετα αν στις παραβάσεις μπαίνει κατηγόρια 5 για το στέγαστρο. Ισχύει δηλαδή ότι το κυρίως κτίσμα αποδεδειγμένα προ 1983 μπορεί να πάει κατηγόρια 2 και το Φ.Κ με τις παραβάσεις κατηγόρια 5;
Το ότι το σύστημα δεν μπλοκάρει την υποβολή μία αίτησης ΔΕΝ σημαίνει ότι είναι επιτρεπτή και η ενέργεια. Το αντίθετο (το μπλοκάρισμα δηλαδή μίας αίτησης) είναι απαγορευτικό.
Ο νόμος αναφέρει:
Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες ***αυθαίρετες κατασκευές*** *ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.*
Η εγκύκλιος 3 ήρθε και μας έβαλε τον έλεγχο αυτόν στο επίπεδο του ακινήτου.
Μένει να περιμένουμε την νέα Εγκύκλιο μήπως και γίνει κάποια αλλαγή.

109. Περαιωμένες υποθέσεις με τον Ν3843/10 μπορούν να ενταχθούν στον Ν.4178/13 συμψηφίζοντας το πρόστιμο με άλλες παραβάσεις που υπάρχουν στην οικοδομή ;
Ναι μπορεί να γίνει ο συμψηφισμός. Συμψηφίζεται και το παράβολο του 3843.

110. Το άρθρο 23 παρ.17α και 18α τι περιλαμβάνει;
Άρθρο 17: κατασκευή κατοικίας εντός ΖΟΕ, μετά τον χαρακτηρισμό της. Η ΖΟΕ απαγορεύει την κατοικία. Πλέον με την παράγραφο 17 δύναται να τακτοποιηθεί.
Άρθρο 18: Σε περιοχές που δεν άλλαξαν οι χρήσεις κατά την τελευταία 25ετία, μπορεί να γίνει υπαγωγή για οποιαδήποτε χρήση.
Γενικά το άρθρο 23 περιέχει πολλές ειδικές περιπτώσεις ή ακόμα και συγκεκριμένες. Κάποιες από τις παραγράφους του είναι δύσκολο να αποκωδικοποιηθούν…

111. Πρόκειται να μεταφέρω μία δήλωση με ολοκληρωμένη υπαγωγή βάσει του Ν4014 στον Ν.4178. Για το κτίριο ενώ υπήρχε οικοδομική άδεια δεν είχαν εφαρμοστεί οι μελέτες της και συνεπώς όλο το κτίριο θεωρείται αυθαίρετο.
Βήμα 1ο: Προκειμένου να εξετάσω την κατηγορία της αυθαιρεσίας βάσει του Ν4178 συγκρίνω τα πραγματοποιημένα στοιχεία δόμησης, κάλυψης και ύψους με αυτά που είχαν δηλωθεί στην οικοδομική άδεια (αντίστοιχα ποσοστά 40%,40% και 20%) και προκύπτει κατηγορία 5.
Βήμα 2ο: Όταν έρχομαι να τα δηλώσω στο Σύστημα διαχείρισης του ΤΕΕ συγκρίνω την υπάρχουσα δόμηση σε σχέση με το 50% της επιτρεπόμενης και προκύπτει Υ.Δ.<50% της επιτρεπόμενης στην περιοχή βάσει των σημερινών όρων δόμησης. Όσων αφορά την κάλυψη προκύπτει ΥΚ >20% της επιτρεπόμενης στην περιοχή. ΥΥ δεν προκύπτει.
Βήμα 3ο: Εάν συμφωνείτε με τον τρόπο εργασίας μου έως αυτό το σημείο, θα ήθελα την άποψή σας στο παρακάτω ερώτημα :
1. Στο σημείο της δήλωσης Υ.Δ. κύριων χώρων θα εισάγω την συνολική δόμηση του κτιρίου ή την διαφορά σε σχέση με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής; (δεδομένου ότι οι μελέτες της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας δεν έχουν εφαρμοστεί)
2. Στο σημείο της δήλωσης Υ.Κ. κύριων χώρων θα εισάγω την συνολική κάλυψη του κτιρίου ή την διαφορά σε σχέση με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής; (δεδομένου ότι οι μελέτες της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας δεν έχουν εφαρμοστεί)
Περιγράφετε μία περίπτωση όπου στο κελί «έχει άδεια» θα βάλτε ΟΧΙ.
Επομένως τόσο το ποσοστό της ΥΔ όσο και της ΥΚ δεν θα είναι ενεργά.
Στα κελιά με τα τετραγωνικά θα δηλώσετε το σύνολο των τετραγωνικών αφού από τον έλεγχο που κάνατε προέκυψε ένα εντελώς αυθαίρετο κτίριο.

112. Τρίτεκνος με ενήλικα τέκνα που φορολογούνται ανεξάρτητα, έχει όμως την κάρτα, από την ομοσπονδία τριτέκνων εν ισχύ. Δικαιούται την μείωση;
Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις των ειδικών ομάδων κατά την υποβολή της αίτησης.

113. Αυθαίρετο εντός της ζώνης των 20μ από ρέμα και άλλο αυθαίρετο εντός των ορίων από χαρακτηρισμένο αιγιαλό, τακτοποιούνται;
Η υπαγωγή απαγορεύεται εντός των οριογραμμών του ρέματος και εντός του αιγιαλού. Επομένως για την πρώτη περίπτωση (ρέμα) είναι δυνατή η υπαγωγή, για την δεύτερη (αιγιαλός) όχι.

114. Κατά την μετάβαση δήλωσης από το Ν4014/11 στον Ν4178/13 που έχει επιλεγεί τρόπος αποπληρωμής του προστίμου με δόσεις: Δεν υπάρχει διαφορά ως αναφορά τους χώρους και τις επιφάνειες, αλλά βάση του νέου νόμου, οι αποθήκες λαμβάνονται Κ.Χ. και "κύρια και μοναδική", λαμβάνεται από τα 70μ2. Κατά την επεξεργασία των φύλλων καταγραφής, πρέπει να διορθωθούν σύμφωνα με το Ν4178. Κάνοντας τις μετατροπές αυτές, το πρόστιμο αυξάνεται, όμως κατά την εγκύκλιο δεχόμαστε το παλαιό πρόστιμο. Στα " Οικονομικά στοιχεία" της δήλωσης υπολογίζονται 102 δόσεις με το νέο πρόστιμο. Στα σεμινάρια του ΥΠΕΚΑ μας είπαν ότι σταματάμε να πληρώνουμε έως την αποπληρωμή του παλαιού προστίμου. Όμως πώς θα μπορεί να ολοκληρωθεί αυτή η δήλωση όταν στο σύστημα φαίνονται απλήρωτες δόσεις;
Όταν δεν προκύπτει υποχρέωση επιπλέον καταβολής του προστίμου, αυτό ΔΕΝ υπολογίζεται από την πλατφόρμα. Στη δική σας περίπτωση γίνεται επανυπολογισμός γιατί διαφέρουν τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα των χώρων Κ.Χ. του 4014 με αυτά του 4178 και τα συνολικά τετραγωνικά μέτρα των χώρων Β.Χ. του 4014 με αυτά με μειωτικό συντελεστή του 4178. Περιμένετε την Εγκύκλιο όπου κατά τα φημολογούμενα οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι θα λαμβάνουν και αυτοί μειωτικό συντελεστή.
Το «σπάσιμο» των τετραγωνικών σε περισσότερα ΦΚ με την αίρεση ότι μένουν ίδια τα μέτρα ΚΧ και μειωτικού συντελεστή με τα αντίστοιχα του 4014 ΔΕΝ προκαλεί επανυπολογισμό του προστίμου.
Σε περίπτωση που έχει γίνει η μεταφορά, έχει επανυπολογιστεί το πρόστιμο και έχει αυξηθεί ενώ δυνάμει της νέας Εγκυκλίου ΔΕΝ θα πρέπει να γίνει αυτό, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το ΤΕΕ είτε για να σας ενημερώσει ότι η διόρθωση θα γίνεται μέσω νέας υποβολής (πάτημα του φακέλου) είτε θα γίνει χειροκίνητα από αυτούς.

115. Στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α (κατοικίες προ του 1975), στα 500ευρώ πρόστιμο-παράβολο, περιλαμβάνονται και ό, τι παρακολουθήματα υπάρχουν στην κατοικία π.χ. ημιυπαίθριος χώρος, κ.α.; Δηλαδή στα 500 ευρώ, περιλαμβάνεται η κλειστή επιφάνεια της κατοικίας ανεξαρτήτου εμβαδού και ο ημιυπαίθριος χώρος που τυχόν υπάρχει ή πρέπει να υπολογιστεί άλλο πρόστιμο για τον Η.Χ.;
Περιλαμβάνεται στο πρόστιμο των 500€.

116. Ποιά ημερομηνία λαμβάνεται για τις περαιτέρω προθεσμίες των δηλώσεων που έχουν μεταβεί από το Ν4014/11 στο Ν4178/13? Τα αρχεία σε αυτές τις δηλώσεις θα πρέπει να έχουν εισαχθεί στο Σύστημα εντός 6μήνου;
Ως ημερομηνία λαμβάνεται η ημέρα έγκρισης της αίτησης μετάβασης της δήλωσης στον 4178. Τα σχέδια και τα δικαιολογητικά πρέπει να υποβληθούν εντός εξαμήνου από την ημερομηνία αυτή.

117. Αναφέρεται ότι για την κατηγοριοποίηση (4 ή 5) των αυθαιρέτων σε σχέση με τις υπερβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στην οικοδομή, γίνεται σύγκριση με τα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής αδείας (εγκύκλιος 3 άρθρο 9 παρ.33), ενώ για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης γίνεται σύγκριση με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους σημερινούς ισχύοντες όρους δόμησης.(αυτό αναφέρεται στο παράρτημα 1 της εγκυκλίου 3 παρ Α3)
Αυτό πραγματικά και να θέλουμε να το κάνουμε δεν μπορούμε καθόσον το σύστημα του ΤΕΕ δεν το επιτρέπει αφού όταν εντάσσουμε την κατηγορία 4 δεν μπορεί να μπει ποσοστό υπέρβασης Δόμησης > 50% ή ποσοστό υπέρβασης ύψους > 20% .
Θεωρώ ότι η σύγκριση θα πρέπει να γίνεται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη που αναφέρονται στην οικοδομική άδεια γιατί είναι εντελώς άδικο μικρές υπερβάσεις να τυγχάνουν ποσοστό υπερβάσεως > 200% (συγκρίνοντας ποσοστό συνιδιοκτησίας με σημερινούς όρους δόμησης) αφού οι όροι δόμησης σε πολλές περιοχές έχουν μειωθεί κατακόρυφα (π.χ. πολυκατοικίες που είχαν Σ.Δ 3.50 ή 4.00 τώρα έχουν Σ.Δ 1.00 ή πολυκατοικίες σε εκτός σχεδίου περιοχές που είχαν κάλυψη 30% επί του γηπέδου και 3 ορόφους τώρα έχουν δόμηση μόνο 200m^2)
Το θέμα έχει επισημανθεί από καιρό στο ΥΠΕΚΑ. Αναμένουμε τυχόν μεταβολές μέσω της νέας Εγκυκλίου.
Το θέμα πράγματι είναι μεγάλο στις περιπτώσεις που έχουν μειωθεί τα πολεοδομικά μεγέθη.

118. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν είναι εφικτή η διόρθωση δήλωσης Ν.4178 σε περίπτωση που έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή (έχουν πληρωθεί όλα τα πρόστιμα). Ο λόγος είναι ότι έχει γίνει λάθος υπολογισμός προστίμου. Τι γίνεται στην περίπτωση που προκύπτει μεγαλύτερο πρόστιμο; Πως αφαιρούνται τα ήδη πληρωμένα;
Επειδή δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα ηλεκτρονικών αιτημάτων, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το ΤΕΕ για να σας «γυρίσουν» τη δήλωση από ολοκληρωμένη υπαγωγή σε προσωρινή.
Για τυχόν παραπάνω καταβληθέντα ποσά, θα πρέπει να αναμένετε την Κ.Υ.Α. για το αν ανήκετε στις περιπτώσεις που θα τους επιστραφούν.

119. Δικαίωμα τακτοποίησης έχει και ο επικαρπωτής (εφόσον συμφωνεί ο ψιλός κύριος) αλλά και ο ψιλός κύριος. Αν λοιπόν ο επικαρπωτής έχει κύρια κατοικία το τακτοποιούμενο αυθαίρετο ενώ ο ψιλός κύριος το έχει άλλη κατοικία, μπορούμε να επιλέξουμε να γίνει στο όνομα του επικαρπωτή ο οποίος έχει τον μειωτικό συντελεστή;
Εφαρμόστε τον νόμο στο άρθρο 11 παράγραφος 1, έτσι όπως ακριβώς το περιγράφεται. Ο νόμος δίνει το δικαίωμα τακτοποίησης του αυθαιρέτου από τον επικαρπωτή σε συναίνεση του ψιλού κυρίου… Αυτό ακριβώς να κάνετε.

120. Το άρθρο 17 παρ5 του Ν4178/2013 αναφέρεται σε καταβολή μόλις του 20% του υπολογιζόμενου προστίμου από τους πολύτεκνους. Σύμφωνα με τη νομοθεσία οι αξιώσεις των πολυτέκνων είναι ισόβιες ανεξαρτήτως ηλικίας τέκνων. Στην εγκύκλιο 3 παρ52 αναφέρεται ότι ‘’η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για πολύτεκνους, τρίτεκνους γίνεται μέσω των στοιχείων φορολογικής δήλωσης (προστατευόμενα μέλη). Δηλαδή ο πολύτεκνος που έχει τα χαρτιά από την ομοσπονδία πολυτέκνων δεν δικαιούται την έκπτωση αν τα τέκνα του είναι πλέον μη προστατευόμενα από εκείνον;
Η ιδιότητα του πολύτεκνου δεν χάνεται. Ως απόδειξη θα χρησιμοποιείται το πάσο από την Συνομοσπονδία Πολυτέκνων ή όποιο άλλο νόμιμο έγγραφο αποδεικνύει την ιδιότητα.

121. Σε οικόπεδο το οποίο κατέχουν 10 ιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου μπορεί να κάνει αίτηση για υπαγωγή στον Ν.4178 για τακτοποίηση αυθαιρέτου ένας από τους ιδιοκτήτες εάν δεν έχει τουλάχιστον την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας; (έστω και εάν αναλαμβάνει το κόστος ο ίδιος)

Η διαδικασία της πλειοψηφίας ισχύει σε περιπτώσεις που υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές στα κοινόχρηστα τμήματα. Από την διατύπωση του ερωτήματος σας προκύπτει ότι μάλλον εννοείται περίπτωση εξ' αδιαιρέτου συνιδιοκτητών σε αγροτεμάχιο όπου κάποιοι από αυτούς έχουν αυτοτελή κτίσματα. Σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει να ενεργήσετε με έναν από τους παρακάτω τρόπους:

i. Συναίνεση από το σύνολο των συνιδιοκτητών
ii. Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 5 του νόμου
iii. Προσφυγή στο μονομελές Πρωτοδικείο της περιοχής του ακινήτου τουλάχιστον του 65% των συνιδιοκτητών με αίτημα τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών.

Για τα ii και iii θα πρέπει να πληρούνται στο σύνολο τους οι προϋποθέσεις του άρθρου 5.

Για το θέμα του προσυμφώνου, η σύσταση θα προβλέπει τόσες διηρημένες ιδιοκτησίες όσα και τα κτίσματα προ 28.07.2011 που υπάρχουν στο γήπεδο.

Αυτό δημιουργεί ένα πρακτικό θέμα για τι θα γίνει με αυτούς που ΔΕΝ έχουν χτίσει αλλά θα πρέπει απαραιτήτως να συναινέσουν. Αυτοί, είτε θα πρέπει να μπουν συνιδιοκτήτες σε κάποια/κάποιες από τις διηρημένες ιδιοκτησίες που θα προκύψουν, είτε να βρεθεί μία φόρμουλα να πωλήσουν το ποσοστό τους ΜΕΤΑ όμως την τακτοποίηση του συνόλου των κατασκευών και την εξόφληση τουλάχιστον του 30% από κάθε μία από τις υποβαλλόμενες υπαγωγές, αφού η πώληση του ποσοστού απαιτεί βεβαίωση μεταβίβασης (ενώ το προσύμφωνο όχι). Δηλαδή το προσύμφωνο θα προβλέπει ποσοστά επί κάποιας/κάποιων διηρημένων ιδιοκτησιών και στη συνέχεια θα υπάρχει η πώληση των ποσοστών αυτών.

Τα παραπάνω αποδεικνύουν την δυσκολία να εφαρμοσθεί η διαδικασία του προσυμφώνου.

Το Υπουργείο θα πρέπει να επιτρέψει την υπαγωγή αυτών των περιπτώσεων για την τακτοποίηση του διοικητικού κομματιού δηλαδή την απαλλαγή από το πρόστιμο διατήρησης που πιθανόν τρέχει από εκθέσεις αυθαιρέτων που συντάχθηκαν δυνάμει άλλων νόμων όπως π.χ. τον Ν.3212/2003 στον φερόμενο ως ιδιοκτήτη. Επίσης θα προστατευθούν οι ιδιοκτήτες από τα πρόστιμα του άρθρου 26 του Ν.4178.

Η διαδικασία δεν θα προβλέπει καμία αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Η τακτοποίηση του ιδιοκτησιακού θα γίνει όταν η περιοχή μπει στο σχέδιο.

122. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου, μαντρότοιχος μέχρι 2 μέτρα ύψος μπορεί να πάει στην κατηγορία 3;

Η περίπτωση ια του 9.Γ αναφέρει ότι στην κατηγορία 3 μπορεί να υπαχθεί υπέρβαση περιτοίχισης έως 1,00 μέτρο. Αν δεν σας καλύπτει η ανοχή αυτή, τότε θα υπολογίσετε την υπέρβαση με αναλυτικό.

123. Για να χαρακτηριστεί κάποιος ιδιοκτήτης αυθαιρέτου πολύτεκνος, πρέπει να έχει στην φορολογική του δήλωση σαν προστατευόμενα μέλη όλα του τα παιδιά (τουλάχιστον 4) ή μπορούν κάποια από αυτά από την στιγμή που είναι ενήλικα να κάνουν δικιά τους φορολογική δήλωση και να υπάρχει η μείωση στον ιδιοκτήτη;

Η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια. Δείτε σχετικά εδώ.

Η ιδιότητα αποδεικνύεται από σχετικά έγγραφα των συλλόγων πολυτέκνων.

Συνεπώς ακόμα και κανένα παιδί να μην είναι πλέον προστατευόμενο τέκνο γονέα που κάποια στιγμή πληρούσε τα κριτήρια του πολύτεκνου κατά το παρελθόν, δικαιούται την μείωση που προβλέπεται στο άρθρο 17.

124. Η άδεια του κτιρίου που έχει κατασκευαστεί σε εκτός σχεδίου περιοχή προβλέπει στέγη και αυτή δεν έχει κατασκευαστεί . Η μη κατασκευή στέγης αποτελεί παράβαση και αν ναι πως υπολογίζεται το πρόστιμο;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 *σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία.*

125. Έχουν υποβληθεί στο Ν.4178/13 αυθαίρετες κατασκευές σε ακίνητο και η δήλωση βρίσκεται σε ολοκληρωμένη υπαγωγή. Εκ των υστέρων διαπιστώνονται και άλλες παραβάσεις που εκ παραδρομής δεν είχαν συμπεριληφθεί στην αρχική δήλωση. Μπορεί να επανέλθει η δήλωση σε προγενέστερο στάδιο και να συμπληρωθεί με επανυπολογισμό προστίμου; Εαν όχι τι άλλη λύση υπάρχει;
Επειδή δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα ηλεκτρονικών αιτημάτων, θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το ΤΕΕ για να σας «γυρίσουν» τη δήλωση από ολοκληρωμένη υπαγωγή σε προσωρινή.

126. Σε ακίνητο με υπερβάσεις ρυθμισμένες με το Ν.3843/10 υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις που θα δηλωθούν με το Ν.4178/13. Οι ήδη δηλωμένες με το Ν.3843/10 θα επανυποβληθούν και θα γίνει συμψηφισμός προστίμων; Σε περίπτωση που υπάρχουν μικρές διαφορές των δηλωθέντων με το Ν.3843/10 με την πραγματικότητα θα δηλωθούν μόνον αυτές ή οι διαφορές;
Είναι επιλογής σας για το αν θα γίνει επανυποβολή των δηλωμένων χώρων με τον 3843 και συμψηφισμό του καταβληθέντος ποσού (και του παραβόλου) ή θα δηλωθούν μόνο τα επιπλέον τμήματα.

127. Σε τριώροφο κτίριο έχει γίνει αλλαγή διαμερισμάτωσης που θα δηλωθεί από το νόμιμο εκπρόσωπο των συνιδιοκτητών, δεδομένου ότι αφορά στο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του ακίνητου. Οι αλλαγές διαμερισμάτωσης έχουν γίνει σε δυο διαφορετικούς ορόφους. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί θεωρώντας ότι έχουμε δυο παραβάσεις αλλαγής διαμερισμάτωσης επειδή αυτές βρίσκονται σε διαφορετικές στάθμες ή θεωρώντας ότι έχουμε μια παράβαση επειδή το κλιμακοστάσιο είναι ενιαίο από το υπόγειο ως το δώμα;
Η διαμερισμάτωση γίνεται στο επίπεδο του ορόφου όπως αναφέρετε στην παράγραφο 10 του άρθρου 23.

128. Γενικά, θα ήθελα να σας επισημάνω το μεγάλο πρόβλημα που αντιμετωπίζουμε με την κατηγορία 4 του Ν.4178. Και που θα αντιμετωπίσουν όσοι δεν μπορούν να υπαχθούν στην 4 και τελικά πάνε στην 5. Ακόμα μεγαλύτερο γίνεται στη μεταφορά των δηλώσεων από τον Ν.4014. Ενώ στον Ν.4014 γινόταν σύγκριση με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του γηπέδου, τώρα, για να εντάξουμε μια αυθαιρεσία στην κατηγορία 4, συγκρίνουμε με τα "εγκεκριμένα της άδειας" για να εντοπίσουμε το ποσοστό υπέρβασης 40% και 20%. Και τι γίνεται όταν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 4; Πρέπει να επιλέξουμε κατηγορία 5. Και τί έχει η κατηγορία 5; Εξαγορά σ.δ από την τράπεζα γης, ακόμα και για αυτούς που έχουν υπόλοιπο σ.δ και κάλυψης!!!
Η παράγραφος Ε.β του άρθρου 9 αναφέρει:
β. Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης της παρούσας κατηγορίας αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων, κατά τις διατάξεις του άρθρου 8, μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου, την καταβολή του σχετικού παραβόλου και την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου ***και δύναται να εξαιρεθούν*** *οριστικά της κατεδάφισης υπό τις εξής προϋποθέσεις των παρακάτω παραγράφων:*
Συνεπώς η διαδικασία αυτή δεν είναι απαραίτητη για τα ακίνητα που θα υπαχθούν στην κατηγορία 5, αλλά θα πραγματοποιηθεί μόνο άμα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

129. Χώρος στέγης μετετράπει σε σοφίτα και έχει πρόσβαση μόνο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου χρησιμοποιείται ο μειωτικός συντελεστής 0,5;
Αναμένετε την νέα Εγκύκλιο όπου κατά τα φημολογούμενα θα ξεκαθαρίζει τα θέματα του παταριού και της σοφίτας και της χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

130. Αυθαίρετοι εξώστες υπολογίζονται με αναλυτικό;
Για τους αυθαίρετους εξώστες ισχύει η 9.Γ.δ και το τελευταίο εδάφιο του σημείου 29 της Εγκυκλίου 3.

131. Τα containers θεωρούνται πρόχειρες κατασκευές;

Ο ορισμός της πρόχειρης κατασκευής δίνεται στην παράγραφο 75 του άρθρου 2.

Πρόχειρη κατασκευή είναι η κατασκευή που υλοποιείται με πρόχειρο τρόπο, από ασύνδετα ευτελή υλικά, όπως τσιμεντόλιθοι, λαμαρίνες, σανίδες.

Τα containers δεν μπορούν να θεωρηθούν πρόχειρες κατασκευές.

132. **Ημιυπαίθριοι χώροι που υπήρχαν στην οικοδομική άδεια και που παραμένουν ανοικτοί αλλά λόγω μετακίνησης και λάθος τοποθέτησης του κτιρίου, παραβιάζουν το προκήπιο. Με το Ν4178/13 πώς θα υπολογίζεται το πρόστιμό τους; Στο Ν4014/11, το πρόστιμο υπολογιζόταν με την αντίστοιχη επιφάνεια χωρίς ΥΔ και ΥΚ, μόνο παραβίαση προκηπίου;**
Στην ίδια περίπτωση, ο εξώστης έχει τις ίδιες διαστάσεις της Ο.Α., βρίσκεται εντός του επιτρεπόμενου ποσοστού τους, όμως παραβιάζει το προκήπιο. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο στο Ν4178; Στο Ν4014/11, είχε υπολογιστεί πάλι βάση της αντίστοιχης επιφανείας με μόνο παραβίαση προκηπίου.
Τόσο οι αυθαίρετοι Η/Χ όσο και οι αυθαίρετοι εξώστες, είναι τμήματα που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (για τους εξώστες υπάρχει και η 9.Γ.δ για υπερβάσεις κάτω του 10%) χωρίς να επιβαρύνονται από άλλους συντελεστές όπως η παραβίαση του προκηπίου.
Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να τονισθεί ότι εξώστης επιτρέπεται πάνω από το προκήπιο.

133. **Κτήριο το οποίο αποτελείται από 5 οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες, και έχουν αυθαιρεσίες μπορούν να δηλωθούν με μια αίτηση;**
Ναι, με τον 4178 υπάρχει η επιλογή να γίνει μία κοινή δήλωση για την περίπτωση που αναφέρετε.
Με την εγκύκλιο αναμένουμε διευκρίνιση του ΥΠΕΚΑ για το πως γίνεται ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης σε αυτές τις περιπτώσεις.

134. **Στο σύστημα διαχείρισης των δηλώσεων του Ν.4178/2013, ορίστηκε κατά λάθος η πληρωμή του προστίμου με δόσεις, χωρίς ακόμα να έχει πληρωθεί καμία από αυτές. Μπορώ να μετατρέψω την πληρωμή του προστίμου σε εφάπαξ καταβολή;**
Ναι μπορείτε να αλλάξετε το σχήμα πληρωμών μέχρι την καταληκτική ημερομηνία πληρωμής του εφάπαξ ποσού αναλόγως του εξαμήνου ένταξης του αυθαιρέτου στην διαδικασία του νόμου (ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου).
Μέχρι την ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών αιτημάτων, η διαδικασία πρέπει να γίνει με αποστολή e-mail στο ΤΕΕ. Για οδηγίες δείτε εδώ και το τυποποιημένο έντυπο εδώ. Θα επιλέξετε το αίτημα Β1.

135. **Σε μεγάλο συγκρότημα κτηρίων, χωρίς να έχουν συσταθεί κάθετες, που έχει ήδη υπαχθεί στον Ν. 4178/13 διαπιστώθηκαν επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές που δεν δηλώθηκαν. Υπάρχει τρόπος αλλαγής στοιχείων στην αρχική αίτηση ή πρέπει να γίνει άλλη εκ νέου;**
Σε ένα από τα κτήρια πραγματοποιήθηκε μικρότερο εμβαδόν δόμησης για την δημιουργία ή την αύξηση ημιυπαίθριων χώρων με σύννομες διαστάσεις αυτών. Αποτελεί αυτό παράβαση ή είναι τμήμα κτηρίου που δεν κατασκευάστηκε; Αν αποτελεί παράβαση υπάγεται με αναλυτικό;
Αν η δήλωση σας είναι σε «υπαγωγή» μπορούν να προστεθούν Φύλλα Καταγραφής ή να τροποποιηθούν ήδη υπάρχοντα. Σε περίπτωση που η δήλωση έχει αναβαθμιστεί σε «οριστική υπαγωγή», θα πρέπει να επανέλθει σε κατάσταση «υπαγωγής». Μέχρι την ενεργοποίηση των ηλεκτρονικών αιτημάτων, η διαδικασία πρέπει να γίνει με αποστολή φαξ στο ΤΕΕ. Για οδηγίες δείτε εδώ και το τυποποιημένο έντυπο εδώ. Θα επιλέξετε το αίτημα Γ1.
Για το άλλο ερώτημα, από τη στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανέναν από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε. Το πνεύμα του νόμου είναι να τιμωρήσει τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση σας μιλάμε για έναν χώρο που μελετήθηκε ως κλειστός και μέτρησε στον συντελεστή δόμησης και τώρα είναι ένας χώρος ανοιχτός και υπό προϋποθέσεις δεν μετράει στον σ.δ..

136. **Σε υπάρχων ξενοδοχειακό συγκρότημα εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων πραγματοποιήθηκε προσθήκη κατ' επέκταση (ανεξάρτητου κτηρίου) με οικοδομική άδεια του 2008. Στο Διάγραμμα Κάλυψης της παραπάνω άδειας έχουμε τα εξής:**
Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 10.000 τ.μ.
Υπάρχοντα κτήρια 5.200 τ.μ.
Προσθήκη (άδειας 2008) 4.600 τ.μ.
Μετά από ενδιαφέρον του ιδιοκτήτη σήμερα να υπαχθεί στον Ν.4178/13 για υπερβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην προσθήκη, όπως κλείσιμο ημιυπαίθριων (200τ.μ.) και κατασκευή κουζίνας στο υπόγειο (250τ.μ.) παρά την άδεια που την όριζε στο ισόγειο, αλλά και για υπερβάσεις στα υπάρχοντα κτήρια (100τ.μ.) διαπιστώθηκε ότι εκ παραδρομής του μελετητή, της άδειας προσθήκης, υπολογίστηκε 1.600τ.μ. περισσότερη επιτρεπόμενη δόμηση στο οικόπεδο. Η εγκεκριμένη αυτή, από λάθος, δόμηση έχει πραγματοποιηθεί και κατά την 28-7-2011 είχε ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός αλλά και το σύνολο των εργασιών αποπεράτωσης από ποσοστό 50% στο μεγαλύτερο μέρος του κτηρίου έως και 100% σε κάποια του τμήματα που τέθηκαν σε λειτουργία (π.χ. κουζίνα).
i) Τι λαμβάνεται σαν συνολικό εμβαδόν υπέρβασης;
ii) Με ποιο *επιτρεπόμενο* εμβαδόν θα υπολογιστεί το ποσοστό 20% του άρθρου 23 παρ. 14α ώστε να διαπιστωθεί αν υπάγεται το ακίνητο στον Ν.4178/13;
iii) Με ποιο *προβλεπόμενο* εμβαδόν θα υπολογιστεί το ποσοστό 40% του άρθρου 9 κατηγορία Δ' για να διαπιστωθεί σε ποια κατηγορία αυθαιρέτων εντάσσεται το ακίνητο;
Πολλές άδειες εμφανίζουν παρόμοια θέματα. Άδειες που έχουν βγει σε μη άρτια οικόπεδα, σε μεγαλύτερα από την πραγματικότητα οικόπεδα, σε οικόπεδα που κατατμήθηκαν παράνομα και στη συνέχεια βγήκε άδεια, άδειες που προέβλεπαν κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων που δεν έγινε ποτέ κτλ. Ο νέος νόμος έχει αφαιρέσει από τα χέρια του μηχανικού ένα ισχυρό όπλο στα να διαπιστώσει όλα αυτά, αφού σε περίπτωση άδειας ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα…
Νομικά υπάρχει ο όρος του τεκμηρίου της νομιμότητας. Δηλαδή από τη στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί είναι ισχυρή, επομένως λειτουργούμε σαν να μην υπάρχει πρόβλημα. Αυτό είναι κάτι που θα πρέπει να διευκρινισθεί γραπτώς από το Υ.ΠΕ.Κ.Α.
Αλλιώς ο μηχανικός μπορεί να βρεθεί έκθετος στον ιδιοκτήτη αλλά και σε πιθανή αξίωση του για αποζημίωση.
Το θέμα είναι σοβαρότατο και θα πρέπει να διευκρινισθεί από το Υ.ΠΕ.Κ.Α άμεσα.
Γίνεται εύκολα αντιληπτό λοιπόν ότι δεν μπορεί να δοθεί απάντηση στο ερώτημα σας όσο δεν δίνονται οδηγίες από το Υ.ΠΕ.Κ.Α..

137. **Πρόκειται να υποβάλω αίτηση για συνταξιοδότηση λόγω γήρατος (και κατά συνέπεια παύση επαγγέλματος) στις 31/12/2013. Εάν έχοντας ολοκληρωμένη υπαγωγή του νέου νόμου των αυθαιρέτων, αλλά όχι όλα τα απαιτούμενα δικαιολογητικά (όπως π.χ. αεροφωτογραφίες) λόγω αδυναμίας του συστήματος να τα δεχθεί ως τις 31/12/2013, θα μπορώ μεταγενέστερα της ως άνω ημερομηνίας να συμπληρώσω αυτά στο σύστημα του ΤΕΕ ή θα μου αφαιρεθεί (μπλοκαριστεί) ο κωδικός πρόσβασης μου σε αυτό και εάν ναι πως μπορεί έτερος συνάδελφος Μηχανικός και με ποια αμοιβή να ολοκληρώσει την εισαγωγή στο σύστημα των απαιτούμενων αεροφωτογραφιών;**
Οι δηλώσεις που είναι σε "Οριστική Υπαγωγή" θεωρούνται ολοκληρωμένες ως προς την εργασία μηχανικού και έτσι οι μηχανικοί μπορούν χωρίς αίτημα, ακόμη και μετά την συνταξιοδότηση, να εισάγουν ηλεκτρονικά τα απαιτούμενα σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά εντός της προβλεπόμενης από το νόμο προθεσμίας (δεν απαιτείται "άνοιγμα" κωδικού).
Γενικά για οδηγίες λόγω της επικείμενης συνταξιοδότησης σας δείτε εδώ στις σελίδες 4 και 5.

138. **Όταν έχουμε επιφάνειες που προσμετρούνται στο Σ.Δ. όπως Η/Χ πέραν του 20% της επιτρεπόμενης δόμησης ή ανοιχτοί στεγασμένοι χώροι (υπόστεγα) εντός του οικοπέδου, ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με αναλυτικό ή σημειώνουμε τις επιφάνειες στα φύλλα καταγραφής;**
Ο υπολογισμός του προστίμου για έναν ανοιχτό Η/Χ γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, ανεξαρτήτως του αν οι Η/Χ υπερβαίνουν το 20% της πραγματοποιούμενης δόμησης.
Η παράγραφος 5β του άρθρου 18 ΔΕΝ θέτει κανέναν περιορισμό.

139. **Σε κτίριο που έχει γίνει αυθαίρετη υπέρβαση δόμησης προ του 83, έχει κατασκευαστεί μεταγενέστερα ένα χαγιάτι. Την υπέρβαση θα την δηλώσουμε κατηγορία 2; Γενικότερα αν έχουμε παράλληλα κάποιες αυθαίρετες κατασκευές που δηλώνονται σαν λοιπές παραβάσεις και το πρόστιμο που τους αντιστοιχεί δεν επηρεάζεται από τον χρόνο κατασκευής τους, επηρεάζουν και το αν μπορεί να γίνει υπαγωγή του κτιρίου στην κατηγορία 2; (Η ερώτηση μου είναι συμπληρωματική της ερώτησης 46)**

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 στο σημείο 28 "Δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στην παρούσα κατηγορία αυθαίρετης κατασκευής προ 01.01.1983 σε αυτοτελή ιδιοκτησία, αν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983 στο ακίνητο από άλλον ιδιοκτήτη."

Επομένως, ανεξαρτήτως του τρόπου υπολογισμού των αυθαίρετων κατασκευών (είτε με τον γενικό τύπο είτε με αναλυτικό) από τη στιγμή που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά την 01.01.1983, ΔΕΝ μπορούμε να δηλώσουμε κατηγορία 2.

140. **Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 19 παρ 3 του Ν. 4178 /2013:**

i. **Πότε μια κατοικία θεωρείται κύρια και μοναδική για ένα ζευγάρι με 1 προστατευόμενο τέκνο (όχι ανήλικο) το οποίο βαρύνει φορολογικά το ζευγάρι (φαίνεται στην Φορολογική Δήλωση ως προστατευόμενο);**
   a. **όταν είναι μικρότερη από 70 + 30;**
   b. **όταν είναι μικρότερη από 70+15;**
   c. **ανεξάρτητα του μεγέθους της όταν εκτός από αυτή δεν έχουν και κάποια άλλες ιδιοκτησίες (κατοικίες ή οικόπεδα που να μπορούν να χτίσουν) των οποίων η συνολική επιφάνεια είναι >70 +30 ή >70+15;**

ii. **αν το προστατευόμενο τέκνο το οποίο είναι ενήλικο έχει και αυτό στο όνομα του κάποια ιδιοκτησία δεν μας απασχολεί μιας και ο νόμος αναφέρει "...ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα";**

iii. **Αν λοιπόν ένα ζευγάρι έχει μια κύρια κατοικία 84 τ.μ. στην οποία υπάρχει αυθαίρετο επιπλέον 12 τ.μ. και έχει επίσης μια γκαρσονιέρα 38 τ.μ. ενώ το ενήλικο προστατευόμενο τέκνο έχει οικόπεδο . Θεωρώ ότι η αυθαίρετη κατασκευή των 11 τ.μ. που βρίσκεται στην κύρια κατοικία είναι κύρια και μοναδική;**

Οι απαντήσεις δίνονται στην Ε/Α 45.

Στον έλεγχο της μοναδικής κατοικίας μετρούν μόνο τα δικαιώματα των ανήλικων τέκνων.

Στο τρίτο ερώτημα, η γκαρσονιέρα των 38m^2 δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας σε καμία περίπτωση. Το οικόπεδο του ενήλικου τέκνου παρότι προστατευόμενου δεν αθροίζεται για τον έλεγχο της μοναδικότητας της κατοικίας. Συνεπώς η κατοικία των 84+12 τετραγωνικών μέτρων είναι πέρα από κύρια και μοναδική. Η οικογένεια που περιγράφεται (με ένα προστατευόμενο μέλος) έχει στεγαστικές ανάγκες 100m^2. Συνεπώς θα ληφθεί ο μειωτικός συντελεστής για το σύνολο των τακτοποιούμενων μέτρων, αφού 84+12=96<100.

141. **Σε περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών κατηγορίας 3 σε κατάστημα (επικρατούσα χρήση: κατάστημα) και συγκεκριμένα αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις εντός των αποκλίσεων της παρ. Γ. (ιστ) , αφού αναφέρει στο προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου Γ "....για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος." Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας;**

Στην περίπτωση που περιγράφετε δεν απαιτείται στατική μελέτη, ούτε και συμπλήρωση ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., εκτός άμα αλλάξει κάτι από την Υ.Α. της παραγράφου 8γ του άρθρου 11 που θα ορίσει τόσο το πρότυπο ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. όσο και τις περιπτώσεις που θα εκπονείται μελέτη στατικής επάρκειας.

142. **Η αποθήκη <15m^2 ιγ περίπτωση Κατηγορίας 3, σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.4178/13 λαμβάνεται υπόψη στα συνολικά τετραγωνικά Υ.Δ και Υ.Κ για την εξαγωγή του ποσοστού υπέρβασης δόμησης & κάλυψης επί των εγκεκριμένων μεγεθών της οικοδομικής άδειας;**
Σε περίπτωση που υπάρχει μόνο αυτή η αυθαίρετη κατασκευή δεν χρειάζεται να μπείτε στη διαδικασία υπολογισμού συντελεστών υπέρβασης ούτε και προσδιορισμού της κατηγορίας (θα δηλωθεί κατηγορία 3). Σε περίπτωση που υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές τα μέτρα αυτά θα πρέπει να αθροιστούν τόσο στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης όσο και στον έλεγχο της κατηγορίας, από τη στιγμή που δεν αναφέρει κάτι διαφορετικό ούτε το σώμα του νόμου ούτε η Εγκύκλιος 3. Αυτό μπορεί να αλλάξει με την νέα Εγκύκλιο.

143. **Οι εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους εώς 1,00μ παρ. ι Κατηγορίας 3 του Άρθρου 9 του Ν.4178/13 είναι για ±1.00μ. Μπορεί να θεωρηθεί και η εκχωμάτωση έως 1.00μ ως τέτοια εργασία;**
Προφανώς στον όρο «διαμόρφωση εδάφους» περιλαμβάνεται τόσο η επιχωμάτωση όσο και η εκχωμάτωση έως ύψους 1μ.

144. **Σε αυθαίρετο που έχει εκδοθεί άδεια(είτε εντός, είτε εκτός σχεδίου), ο ιδιοκτήτης δικαιούται 1μ μαντρότοιχο, άρα και 2μ να τον έχει σηκώσει, μπορούμε να τον υπαγάγουμε (τον μαντρότοιχο) στην κατηγορία 3. Εάν είναι αυθαίρετο χωρίς άδεια ο μαντρότοιχος πρέπει να είναι το πολύ 1μ για να υπαχθεί στην κατηγορία 3,ή μπορεί να υπαχθεί και με 2μ ύψος στην κατηγορία 3;**
Η διατύπωση της 9.Γ.ια είναι *ια. Υπέρβαση περιτοίχισης ύψους έως 1,00 μέτρο.*
Από την γραμματική προσέγγιση της διατύπωσης αυτής οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι μιλάμε για υπέρβαση από το εγκεκριμένο μέγεθος. Δηλαδή σε περίπτωση που η εγκεκριμένη περιτοίχιση ήταν 50εκ θα μπορούσε να τακτοποιηθεί ως παράβαση κατηγορίας 3, μία περιτοίχιση ως 1,50 μέτρο.
Κατ΄ αναλογία λοιπόν για περιτοίχιση χωρίς άδεια ή χωρίς να προβλέπεται στην εγκεκριμένη μελέτη, δύναται να τακτοποιηθεί μαντρότοιχος ως 1,00 μέτρο.

145. **Παρακαλώ μια ξεκάθαρη απάντηση ως προς το θέμα της τριτεκνίας. Η πολυτεκνία όπως αναφέρατε σε προηγούμενη απάντηση σας δεν χάνεται. Η τριτεκνία χάνεται εφόσον κάποιο από τα 3 τέκνα, πάψει να είναι προστατευόμενο, για οποιοδήποτε λόγο; Επίσης η πολυτεκνία δεν χάνεται ακόμα και όταν επέλθει θάνατος σε ένα από τα τέκνα;**
Η ιδιότητα του τρίτεκνου δίνεται στον Ν.3454/2006 στο άρθρο 3. Συγκεκριμένα ορίζει:
1. Οι παροχές του άρθρου 1, πλην των παραγράφων 1 και 2 αυτού, και του άρθρου 2, πλην της περίπτωσης β΄ της παραγράφου 1 αυτού, η οποία ισχύει ανεξαρτήτως αριθμού και ηλικίας τέκνων, χορηγούνται στις ακόλουθες κατηγορίες προσώπων: Σε γονέα ή γονείς που έχουν τη γονική μέριμνα και επιμέλεια τριών παιδιών από τον ίδιο ή διαφορετικούς γάμους ή νομίμως αναγνωρισθέντων ή υιοθετημένων ή εκτός γάμου γεννηθέντων, τα οποία είναι άγαμα και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό τρίτο (23ο) έτος της ηλικίας τους ή φοιτούν σε αναγνωρισμένες τριτοβάθμιες σχολές πανεπιστημιακής και τεχνολογικής εκπαίδευσης και αναγνωρισμένα εκπαιδευτικά ιδρύματα της ημεδαπής ή της αλλοδαπής ή εκπληρώνουν τις στρατιωτικές τους υποχρεώσεις και δεν έχουν συμπληρώσει το εικοστό πέμπτο (25ο) έτος της ηλικίας τους και στα τέκνα αυτών, όπου αυτό προβλέπεται. Στα τρία παιδιά περιλαμβάνονται και τα τέκνα με οποιαδήποτε αναπηρία σε ποσοστό εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω ισοβίως, ανεξαρτήτως ηλικίας και οικογενειακής κατάστασης.
Η ιδιότητα του τρίτεκνου διαρκεί όσο καιρό πληρείται η προϋπόθεση των 3 προστατευόμενων μελών.
Η ιδιότητα του πολύτεκνου δεν χάνεται με τον θάνατο κάποιου από τα παιδιά.
Γενικά μπορείτε να δείτε έναν πίνακα για την σύγκριση του πολύτεκνου και του τρίτεκνου εδώ ή εδώ.

146. **Έχω κάνει δήλωση ένταξης στον 4014 με το άρθρο 26 παρ.2 που αφορά στην αλλαγή χρήσης τμήματος κατοικίας σε κλειστή θέση στάθμευσης (από Κ.Χ. σε Β.Χ.) προκειμένου να εκδώσω άδεια νομιμοποίησης και να δεσμευτεί η θέση στάθμευσης. Η αλλαγή χρήσης έγινε το 2010. Η δήλωση πρέπει να μεταφερθεί στον 4178. Καθώς δεν υπάρχει καμιά υπέρβαση πώς πρέπει να δηλωθεί η συγκεκριμένη αλλαγή χρήσης Σε ποιά κατηγορία; Στο φύλλο καταγραφής θα αναγραφούν τα τμ και θα τσεκαριστεί "αλλαγή χρήσης"; Στο άρθρο 19 και στο παράρτημα Α΄ αναφέρεται ότι ο συντελεστής αλλαγής χρήσης υπολογίζεται μόνο για αλλαγή από κύρια χρήση σε κύρια χρήση.**

Για τις κατασκευές που υπάγονται στην παρ. 1 άρθρου 23 ν. 4178/2013 (προς έκδοση αδείας), την κατηγορία θα πρέπει να την επιλέξετε με βάση αυτά που ορίζονται στο άρθρο 9 του νόμου, χωρίς να ληφθεί καταρχήν υπόψη ότι πρόκειται να εκδοθεί ΟΑ, κάτι που επηρεάζει μόνο την καταβολή ή μη του προστίμου.

Η έκδοση ή όχι της οικοδομικής άδειας θα καθορίσει στη συνέχεια τη μελλοντική αντιμετώπιση, σε συνδυασμό με την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

147. **Θα ήθελα να ρωτήσω αν σε οριζόντια ιδιοκτησία-διαμέρισμα 1ου ορόφου σε πολυκατοικία, όπου έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα εξώστης, έξω από την οικοδομική γραμμή και σε ύψος από το πεζοδρόμιο (2.65μ) που δεν επιτρέπει την τακτοποίηση του, μπορώ να δώσω βεβαίωση νομιμότητας για την μεταβίβαση του ακινήτου. Θα ήθελα να σημειώσω ότι έχει γίνει ήδη τακτοποίηση Η/Χ με τον Ν.4178 και το ακίνητο δεν έχει καμία άλλη αυθαιρεσία.**

Ο εξώστης που περιγράφετε, δύναται να τακτοποιηθεί. Η παράγραφος 9.Γ.δ δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς το ελεύθερο ύψος κάτω από τον εξώστη και επιτρέπει και την τακτοποίηση εκτός Ρ.Γ. (προφανώς εκ παραδρομής αναφέρετε Ο.Γ.)

Σε κάθε περίπτωση από το λεκτικό της δήλωσης που θα κληθείτε να υπογράψετε λόγω του ότι υπάρχουν ήδη τακτοποιημένοι χώροι *(Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2 του Ν.4178/2013.)* προκύπτει ότι θα πρέπει να τακτοποιήσετε <u>το σύνολο</u> των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στην Ο.Ι..

148. **Μπορεί να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν4178, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατοικία σε ενοικιαζόμενα δωμάτια σε μη διατηρητέο κτίριο με οικοδομική άδεια το 1968, μέσα στο ιστορικό κέντρο πόλης άνω των 5000 κατοίκων, όταν δεν επιτρεπόταν κατά την ημερομηνία κατασκευής, το 2004, η αλλαγή χρήσης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 23 παρ.12; Σε αυτήν την περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 5β πρέπει να υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό αφού δεν έχω υπέρβαση δόμησης, στην πράξη όμως δεν έχω τίποτα το διαφορετικό σε σχέση με τα επίσημα σχέδια της οικοδομικής άδειας όσο αφορά στη διαρρύθμιση, αφού είχε προηγηθεί η έκδοση οικοδομικής άδειας εσωτερικής διαρρύθμισης για κατοικίες και αυθαίρετη είναι μόνο η χρήση.**

Αρχικά, σύμφωνα με το άρθρο 8 του 4178 ένα ακίνητο μπορεί να υπαχθεί στον νόμο εφόσον η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εγκαταστάθηκε πριν τις 28.07.2011 *και εφόσον η χρήση τους <u>δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου</u> κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α΄249) <u>ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας</u> ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης*.

Κατά παρέκκλιση αυτών, από τη στιγμή που μιλάμε για τουριστικές εγκαταστάσεις, δύναται να υπαχθούν στον νόμο ακόμα και αν δεν καλύπτονται από τον γενικό κανόνα του άρθρου 8, αρκεί να έχει εκδοθεί σήμα από τον ΕΟΤ και να λειτουργούσαν νόμιμα μέχρι την 28.07.2011.

Από τη στιγμή που δεν έχετε καμία αλλαγή στο εσωτερικό, θα τακτοποιήσετε την αλλαγή χρήσης με μία λοιπή παράβαση.

149. **Αυτοτελές ακίνητο κατοικίας με τακτοποιημένες αυθαίρετες κατασκευές βάσει του Ν.4178/13 μπορεί να αλλάξει χρήση σε επαγγελματικό χώρο συνάθροισης κοινού με έκδοση σχετικής άδειας δόμησης;**
Η αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο χώρο με τον Ν.4178 (και τους Ν.3843, Ν.4014) επιτρέπεται δυνάμει της παραγράφου 12 του άρθρου 25 του Ν.4178 με την προϋπόθεση ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.

150. **Δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/13 τμήμα κτιρίου (το οποίο για παράδειγμα παραβιάζει την απόσταση από τα όρια του οικοπέδου) μη στατικώς ανεξάρτητο από το υπόλοιπο κτίριο για το οποίο πρόκειται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 23 παρ. 1α; Η άποψη ότι προϋπόθεση για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης τμήματος κτιρίου από την οικεία Υ.ΔΟΜ. είναι το τακτοποιημένο τμήμα είτε να είναι στατικώς ανεξάρτητο είτε να μπορεί να καταστεί στατικώς ανεξάρτητο. Προκύπτει δεσμευτικά από κάποια διάταξη;**
Όχι δεν προκύπτει από πουθενά η άποψη της Υ.ΔΟΜ.. Πολλές υπηρεσίες δόμησης κατά την εφαρμογή του 4014/2011 προέβησαν στην έκδοση τέτοιων αδειών. Στο επιχείρημα «τι θα γίνει όταν περάσει το χρονικό διάστημα της τακτοποίησης του μη σύννομου τμήματος» απαντάμε «ότι θα γίνει και με τα τόσα στατικώς εξαρτημένα σε νόμιμες κατασκευές αυθαίρετα τμήματα που θα τακτοποιηθούν».

151. **Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης, υπάρχουν δυο κτίρια, δυο ιδιοκτητών. Στο πρώτο τριώροφο κτίριο, ιδιοκτήτη Α, υπάρχει ισόγειο κατάστημα και υπεράνω αυτού δυο όροφοι κατοικιών. Στο δεύτερο ισόγειο κτίριο, προϋφιστάμενο του 1975, με χρήση κατοικίας, που αποτελεί οριζόντιο ιδιοκτησία ιδιοκτήτη Β , πρόκειται να γίνει ρύθμιση. Δύναται το δεύτερο ισόγειο κτίριο να υπαχθεί στην κατηγορία 1;**
Ναι γίνεται, αφού η κατηγορία 1 έχει ως κριτήρια την αποκλειστική χρήση κτιρίου ως κατοικία και την κατασκευή της προ 09.06.1975. Δεν επηρεάζεται από κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε άλλο κτίριο.

152. **Η νομοθεσία που αφορά τους στάβλους στον Ν.4178/2013 ισχύει για όσους στάβλους έχουν χτιστεί μέχρι την ημερομηνία που ξεκίνησε η ισχύς του Ν.4014/2011;**
Οποιαδήποτε κατασκευή υπαχθεί στον Ν.4178 θα πρέπει να έχει ολοκληρώσει τον Φ.Ο. προ 28.07.2011.

153. **Στην ερώτηση 77 φαίνεται ότι κάποιος εντός της οριογραμμής των 15μ του αιγιαλού μπορεί να τακτοποιηθεί, ενώ στην ερώτηση 113 λέτε ότι δεν μπορεί να υπαχθεί. Μπορείτε να το διευκρινίσετε το θέμα του αιγιαλού και πότε μπορεί να υπαχθεί ένα κτίσμα; Επίσης υπάρχει διαφορά αν είναι εντός η εκτός σχεδίου η περιοχή, ή έχει άδεια ή όχι ο ιδιοκτήτης;**
Αιγιαλός είναι η ζώνη της ξηράς, που βρέχεται από τη θάλασσα από τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της. Η οριογραμμή του αιγιαλού χαράσσεται ως πολυγωνική γραμμή πλησιέστερη στην πραγματική φυσική γραμμή και απεικονίζεται με κόκκινο χρώμα στο σχετικό διάγραμμα.
Παραλία είναι η ζώνη ξηράς που προστίθεται στον αιγιαλό, καθορίζεται δε σε πλάτος μέχρι και πενήντα μέτρα από την οριογραμμή του αιγιαλού, προς εξυπηρέτηση της επικοινωνίας της ξηράς με τα θάλασσα και αντίστροφα. Η οριογραμμή της παραλίας απεικονίζεται με κίτρινο χρώμα. Η οριογραμμή χαράσσεται έτσι ώστε να απέχει σταθερή απόσταση από την οριογραμμή του αιγιαλού. Η απόσταση αυτή μπορεί να είναι το πολύ 50 μέτρα, συνεπώς μπορεί να είναι και μικρότερη όπως στην περίπτωση της ερώτησης 77 που είναι 15 μέτρα (αρκετά συνηθισμένη τιμή).
Εντός του αιγιαλού απαγορεύεται η υπαγωγή χωρίς καμία εξαίρεση, δυνάμει της παραγράφου 2ζ του άρθρου 2.
Εντός της ζώνης παραλίας απαγορεύεται η υπαγωγή με εξαίρεση τις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης, δυνάμει της παραγράφου 2η του άρθρου 2.
Η ερώτηση 77 αφορούσε σε περίπτωση αυθαίρετου εντός παραλίας.

154. **Στον Ν.4014/2011 είχα στείλει ηλεκτρονικά κάποια δικαιολογητικά και κάποια σχέδια ιδιοκτήτων. Τώρα με την μετάβαση στον Ν.4178/2013 όταν ανοίξει η πλατφόρμα, μπορώ να στείλω τα υπόλοιπα ή πρέπει να σταλούν όλα εξ' αρχής; Υπεύθυνη δήλωση των ιδιοκτήτων ότι δεν είναι σε ρέμα, αιγιαλό, δάσος κλπ. που κάναμε στον Ν.4014/2011, πρέπει ο ιδιοκτήτης να ξανακάνει, ή μας αρκεί η εξουσιοδότηση μεταφοράς στον Ν.4178/2013;**
Στην πλατφόρμα του 4178 θα ανεβάσετε όσα δικαιολογητικά υπολείπονται για την πληρότητα του φακέλου. Ειδικά για την Υ.Δ. του ιδιοκτήτη και επειδή σε αυτήν πρέπει να μνημονεύεται αυτό που πολύ σωστά επισημαίνεται *(..δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 του παρόντος)* να ζητείται και να αναρτάται η νέα ΥΔ από τον ιδιοκτήτη με αναφορά στον 4178.

155. **Παρακαλώ εξηγήστε μας ποια δικαιολογητικά πρέπει να έχει κάποιος για να περαστεί στον νόμο σαν παλλινοστούντας, διότι στο θέμα αυτό υπάρχει σύγχυση ακόμη και σε δημόσιες υπηρεσίες που απευθυνθήκαμε.**
Ομογενής νοείται κατά κανόνα αλλοδαπός που δεν έχει Ελληνική ιθαγένεια, έχει την Ελληνική εθνικότητα (βλ Ζωής Παπασιώπη-Πασά, Δίκαιο Ιθαγενείας 2η έκδοση, έκδοση Σάκκουλα, Θεσσαλονίκη 1994 σελ 45), άλλως Ομογενής είναι κάθε άτομο που έχει Ελληνική Εθνικότητα, (Βλ Χ. Ταγαρά Ιδιωτικό Διεθνές Δίκαιο, εκδ Αντ Ν.Σάκκουλα Αθήνα-Κομοτηνή 1996 σελ 79)
Παλιννοστούντας: Η οικειοθελής επιστροφή στη χώρα καταγωγής.
Η Εγκύκλιος 5 αναφέρει ρητώς ότι στην κατηγορία αυτή εντάσσεται κάθε κατηγορία Έλληνα ομογενή εφόσον αυτός έχει εγγραφεί στα μητρώα αρρένων ή δημοτολόγια του οικείου Δήμου.
Στα έγγραφα δεν είναι απαραίτητη η αναγραφή της ένδειξης παλιννόστηση, αλλά ο τόπος προέλευσης και η εθνική τους καταγωγή αποδεικνύεται από εν ισχύ δημόσια έγγραφα όπως ενδεικτικά αναφέρουμε, δήλωση άφιξης αλλοδαπού όπου ρητά αναγράφεται ο χρόνος και ο τόπος προέλευσης, πιστοποιητικό εγγραφής του ενδιαφερομένου σε δημοτολόγιο ΟΤΑ εκ του οποίου αποδεικνύεται η νομική βάση κτήσης της Ελληνικής Ιθαγένειας.

156. **Στο ερώτημα 89 η απάντηση που δίνεται πρέπει να είναι λάθος. Για την ακρίβεια πρέπει να είναι ανάποδα δηλ για το τμήμα των 150τμ θα χρειαστεί αναλυτικός και για το υπόλοιπο δηλ (450-150) θα υπολογιστεί συντελεστής αλλαγής (για την επιπλέον επιφάνεια) χρήσης χωρίς υπέρβαση σ.δ..**
Στην ερώτηση 89 περιγράφεται ένα κτίριο 600m^2 με νόμιμη άδεια.
Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης των 150m^2 και σε αυτή θα πρέπει να περιοριστούμε, αλλιώς θα μιλάμε για ντόμιμο παραβάσεων. Αφού λοιπόν αναγνωρίσουμε την παρανομία, θα πρέπει να υπολογίσουμε το πρόστιμο με βάση τον νόμο. Στην παράγραφο 5 του άρθρου 19 αναφέρει ότι στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης (λόγω του ότι εγκαταστήσαμε κατοικία η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200m^2 επομένως εμείς με 600m^2 έχουμε ΥΔ) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά την παράγραφο 5 του άρθρου 19.

157. **Θα ήθελα να διευκρινίσετε το εξής: Στην περίπτωση που δεν υπάρχει άλλη κατοικία θα λαμβάνεται ο μειωτικός συντελεστής ανεξάρτητα από το μέγεθος που έχει η κύρια και μοναδική κατοικία δηλ έστω και αν υπερβαίνει τα 70, 100, 120 τμ κατά περίπτωση;**
Όχι, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 μπαίνει περιορισμός. Υπάρχει αναλυτική αναφορά για το θέμα Κύρια και Μοναδικής κατοικίας στην Ε/Α 45.

158. **Στην περίπτωση που έχουμε αναλυτικό προϋπολογισμό με ποιο κριτήριο επιλέγουμε την κατηγορία; Αν έχω πχ αλλαγή μεγαλύτερη του 10% των ανοιγμάτων ή υπέρβαση ύψους περιτοίχισης μεγαλύτερη του 1μ σε ποια κατηγορία θα τις εντάξω; (να σημειώσουμε ότι σε πολλές από τις περιπτώσεις που απαιτείται αναλυτικός προϋπολογισμός δεν απαιτούνται σχέδια. Συνεπώς αν με κάποιο κριτήριο ενταχθούν κάποιες παραβάσεις σε μια από τις πέντε κατηγορίες του Νόμου που απαιτεί σχέδια πως το αντιμετωπίζουμε;**
Ο αναλυτικός προϋπολογισμός είναι ένας τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Η επιλογή της κατηγορίας γίνεται με τα κριτήρια που ορίζει ο νόμος.
Συνεπώς ένας μαντρότοιχος που δεν μπορεί υπαχθεί στην κατηγορία 3 και που κατασκευάστηκε το 1980 θα πάει κατηγορία 2, ενώ άμα κατασκευάστηκε το 2000 θα πάει κατηγορία 4 αφού δεν προκαλεί ΥΔ ή ΥΚ >40% ή ΥΥ>20%.

159. **Κτίριο με χρήση κατάστημα έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια το 1968 σε εκτός σχεδίου περιοχή παρά την εθνική οδό. Η οικοδομική άδεια προέβλεπε τοποθέτηση της οικοδομής σε απόσταση 40,00μ από τον άξονα της Ε.Ο. Η οικοδομή τοποθετήθηκε όμως σε απόσταση 35 μ. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. μπορώ να το υπαγάγω στην ρύθμιση του 4178. Την παραβίαση των 40-35 = 5,00 μ. θα την θεωρήσω ως παραβίαση πλαγίου ορίου ή πρασιάς;**
Η έννοια της πρασιάς είναι συγκεκριμένη και περιλαμβάνει τον χώρο μεταξύ οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής. Η παράβαση που περιγράφετε θα θεωρηθεί ως παραβίαση πλάγιου ορίου.

160. **Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου έχει ανεγερθεί το 1974 με άδεια ισόγειος αποθήκη , αλλά δεν τοποθετήθηκε σε απόσταση 15,00μ όπως προέβλεπε η άδεια. Σήμερα η ιδιοκτησία είναι εντός οικισμού και σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις σήμερα είναι σε νόμιμη θέση. Μπορώ να το δηλώσω στον Ν4178 σαν αλλαγή θέσης (παράβαση κατηγορίας 3);**
Ναι μπορείτε να το δηλώσετε ως παράβαση κατηγορίας 3, αφού σύμφωνα με την παράγραφο 2 συγκρίνουμε τις αυθαίρετες κατασκευές *με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης <u>που ισχύουν</u> στην περιοχή του ακινήτου*.
Επειδή η κατασκευή σας είναι προ 09.06.1975 μπορεί να τακτοποιηθεί στο σύνολο της και ως κατηγορία 1.

161. **Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχει ισόγεια οικοδομή με άδεια αλλά με αυθαιρεσίες. Θα την κληρονομήσουν εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% πλήρη κυριότητα τα δύο τέκνα της θανούσας ιδιοκτήτριας. Θέλουν αμέσως οι δυο τους να την μεταβιβάσουν (100% πλήρη κυριότητα) στο τέκνο του ενός από τους δύο. Δεν υπάρχουν και ούτε πρόκειται να συσταθούν διηρημένες ιδιοκτησίες.**

i. **στην δήλωση στο σύστημα του ΤΕΕ θα αναγράψω και τους δυο ως ιδιοκτήτες (τα τέκνα της θανούσας) με ποσοστό 50%;**
ii. **Ο ένας από τους δύο έχει αναπηρία και δικαιούται μειωμένο πρόστιμο. Για να γίνει σωστά ο υπολογισμός του προστίμου μήπως πρέπει να δηλωθούν οι παραβάσεις σε διαφορετικά φύλλα καταγραφής π.χ. με τα μισά τετραγωνικά;**

i. Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται τα παιδιά της θανούσας να προχωρήσουν πριν την αποδοχή κληρονομιάς στην τακτοποίηση. Ίσως με την χρήση νομιμοποιητικών εγγράφων όπως πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, περί μη δημοσίευσης διαθήκης, περί μη αποποίησης κληρονομιάς, ληξιαρχική πράξη θανάτου κλπ
ii. Ναι θα γίνει έτσι, όπως άλλωστε ορίζει και η παράγραφος 4 του άρθρου 19.

162. **Μια δήλωση του Ν.4014 που έχει καταβάλει το παράβολο (αρχική υποβολή) όταν μεταφερθεί στον Ν.4178 δεν έχει δικαίωμα στην εφάπαξ πληρωμή; (απάντηση 100). Μήπως πρέπει να υποβληθεί εκ νέου για να έχει την έκπτωση της εφάπαξ καταβολής;**
Το πως αντιστοιχίζονται οι τρόποι πληρωμής για δηλώσεις που μεταφέρονται από τον 4014 στον 4178, απαντάται στην παράγραφο 11 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254 (Φ.Ε.Κ. Β'/2184/05.09.2013). Στον πίνακα που υπάρχει εκεί ΔΕΝ περιγράφεται η περίπτωση που αναφέρετε αφού σε δηλώσεις αρχικής υποβολής δεν είχε γίνει ακόμα επιλογή του σχήματος πληρωμών. Συνεπώς δεν προκύπτει από τον νόμο ή από την σχετική Υ.Α. ότι απαγορεύεται η επιλογή της εφάπαξ εξόφλησης.
Επίσης δήλωση που βρίσκεται σε φάση αρχικής υποβολής ή σε μεταγενέστερο στάδιο στον 4014 θα πρέπει να μεταφέρεται και όχι να υποβάλλεται εκ νέου.

163. **Σε οικοδομή εντός σχεδίου πόλης η στάθμη της πυλωτής είναι στο +1.00m αντί για το +0.50m που αναφέρεται στην άδεια και το καθαρό ύψος του υπογείου είναι αντίστοιχα 0.50m μεγαλύτερο. Υπάρχει υπέρβαση ύψους είτε το συνολικό ύψος της οικοδομής είναι σύμφωνα με την άδεια είτε υπάρχει υπέρβαση του κατά 0.50m; Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό για ξεμπάζωμα ή με υπέρβαση ύψους; Αν πρέπει να υπολογιστεί με υπέρβαση ύψους ποια επιφάνεια θα χρησιμοποιηθεί; Του υπογείου με μειωτικό συντελεστή;**
Το ύψος αποτελεί ίσως την χειρότερη ανακάλυψη του νόμου (και του 4014 για να μην αδικούμε κανέναν) περί του τρόπου υπολογισμού του προστίμου. Όλα ξεκινούν και τελειώνουν στο γεγονός ότι για κάτι που προκαλεί αύξηση όγκου, εμείς αναζητούμε ως μέγεθος αναφοράς… μία επιφάνεια. Έτσι π.χ. σε περιοχή με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 21m, είτε έχεις 0,20m υπέρβαση στο ύψος είτε έχεις 4,20m (δηλαδή μόνο 21 φορές μεγαλύτερη ή 2100%) το πρόστιμο είναι ίδιο… Σε όλες τις άλλες παραβάσεις (δόμηση, κάλυψη, πλάγια όρια κ.λπ.) το πρόστιμο πηγαίνει αναλογικά με το μέγεθος της αυθαιρεσίας εφόσον ο συντελεστής υπέρβασης μένει ίδιος. Στο ύψος έχει επιλεγεί κάτι άλλο… Αυτό προκαλεί σύγχυση, αδικία και φυσικά αποστροφή του κόσμου ως προς την δήλωση τουλάχιστον της αυθαίρετης αύξησης του ύψους.
Κατά το παρελθόν από τους αρμόδιους δόθηκαν διαφορετικές ερμηνείες… π.χ. για περίπτωση θεμελίωσης σε ψηλότερη στάθμη (το αποτέλεσμα είναι παρόμοιο) η απάντηση σε mail συναδέλφου από την ΔΟΚΚ ήταν ότι ο τελευταίος όροφος που ΔΕΝ καλύπτεται εξ' ολοκλήρου από το εγκεκριμένο ύψος της μελέτης θα πρέπει να θεωρηθεί όλος αυθαίρετος!!! Δηλαδή να χρεώσουμε ΥΔ.
Το λογικότερο για την περίπτωση που περιγράφεται, είναι να αντιμετωπισθεί με ΥΥ για τα 0,50m στο υπόγειο, αφού εκεί εντοπίζεται η αυθαιρεσία και συνεπώς να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό συντελεστή εφόσον το υπόγειο σας συνεχίζει να βρίσκεται στην εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη. Σε περίπτωση που υπήρχαν και ξεμπαζώματα θα υπολογίζαμε επιπλέον με αναλυτικό το πρόστιμο για την αυθαιρεσία αυτή, εκτός άμα ήμασταν σε παραδοσιακό οικισμό όπου το ξεμπάζωμα αντιμετωπίζεται ως ΥΥ.

164. **Στην ίδια περίπτωση η επιφάνεια του κλιμακοστασίου στη στάθμη της πυλωτής είναι 33τ.μ. αντί για 30τ.μ. που φαίνεται στην άδεια (το κλιμακοστάσιο σε αυτή τη στάθμη δεν έχει προσμετρηθεί στη δόμηση). Ο χώρος αυτός θεωρείται χώρος μειωμένου συντελεστή;**
Κατά το πνεύμα της Εγκυκλίου 4 για το ποιοι χώροι τελικώς μπορούν να επωφεληθούν με τον μειωτικό συντελεστή, είναι δυνατή η ένταξη και του χώρου του κλιμακοστασίου στους ισόγειους βοηθητικούς χώρους, επομένως μπορούν να χρησιμοποιήσουν και αυτοί τον μειωτικό συντελεστή.

165. **Για τον υπολογισμό της υπέρβασης του ύψους της απόληξης του κλιμακοστασίου, ο χώρος της απόληξης θεωρείται χώρος μειωμένου συντελεστή;**
Μετά την Εγκύκλιο 4, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου περιλαμβάνεται στην έννοια των αυθαίρετων Η/Χ (όπως και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι) και το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό. (σημείο 35)

166. **Το Συμβολαιογραφικό έγγραφο θεωρείται Δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου ολοκλήρωσης της αυθαιρέτων κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης; (π.χ. σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών όπου ως χρήση αναφέρεται κατοικία – διαμέρισμα, ενώ στην Οικοδομική Άδεια ως αποθήκη)**
Το συμβολαιογραφικό έγγραφο θεωρείται δημόσιο έγγραφο. Αναλυτική αναφορά εδώ. (κεφάλαιο Δ.Ι)

167. **Οι αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του Ν.4178/13 στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου ή στα παρακολουθήματα της ιδιοκτησίας, που δεν επαυξάνουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της διηρημένης ιδιοκτησίας, για τις οποίες ο Μηχανικός μπορεί να χορηγήσει τη σχετική βεβαίωση και δεν επηρεάζεται η σύνταξη Συμβολαιογραφικού εγγράφου (σύμφωνα με την παρ. Δ του παραρτήματος 1 της Εγκυκλίου 3/2013) πρέπει να αναφέρονται στην Τεχνική Έκθεση;**
Η αναφορά όλων όσων αποτυπώνουμε και των διατάξεων (ισχυρών όταν αναφέρονται στον νόμο, αμφιλεγόμενων όταν γίνεται αυθαίρετη αναφορά σε μία εγκύκλιο) βάσει των οποίων εκδίδουμε την βεβαίωση παρότι υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές, είναι καλό να γράφονται στην Τεχνική Έκθεση, έτσι ώστε να μην μπορεί να ισχυριστεί κανένα από τα λοιπά μέλη που συμπράττουν στην σύνταξη του συμβολαίου ότι δεν γνώριζαν…

168. **Διαγράμματα Κάλυψης τα αρχεία των οποίων έχουν υποβληθεί σε δηλώσεις Ν.4014/11 πρέπει να ανασυνταχθούν με βάση τις διατάξεις του Ν.4178/13 ιδιαίτερα στην περίπτωση που οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και Δ είχαν συγκριθεί με ευνοϊκότερους από τους σημερινούς όρους δόμησης;**
Στις περισσότερες των περιπτώσεων το ΔΚ θα πρέπει να συνταχθεί και να υποβληθεί ξανά. Π.χ. στις περισσότερες περιπτώσεις επί του ΔΚ υπάρχει το υπόμνημα των υπολογισμών των συντελεστών υπέρβασης. Πλέον ο υπολογισμός αυτός μπορεί να γίνεται με άλλους όρους (π.χ. δόμηση που αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητας).

169. **Σε κτήριο με νόμιμη Οικοδομική Άδεια, οι αυθαίρετες κατασκευές ολοκληρώθηκαν κατά τη χρονική περίοδο που το ακίνητο βρισκόταν εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ήταν άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο έχοντας πρόσωπο σε Εθνική Οδό. Στη συνέχεια το ακίνητο απαλλοτριώθηκε εν μέρει λόγω διαπλάτυνσης της Εθνικής Οδού. Σήμερα έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη, δεν έχει όμως συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής και το ακίνητο είναι προς το παρόν Μη Άρτιο και Μη Οικοδομήσιμο αφού δεν πληροί το εμβαδόν Αρτιότητας της περιοχής. Από τη στιγμή που δεν μπορεί να συνταχθεί Διάγραμμα Κάλυψης με ποια μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη του οικοπέδου θα συγκριθούν οι αυθαίρετες υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης για τον προσδιορισμό των σχετικών συντελεστών υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου του Ν.4178/13; (επειδή το οικόπεδο υπολείπεται κατά πολύ του εμβαδού αρτιότητας από την εφαρμογή των συντελεστών δόμησης και κάλυψης και τη συσχέτιση με τις υπερβάσεις της Οικοδομικής Άδειας προκύπτουν οι μεγαλύτεροι συντελεστές προστίμου)**
Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 *σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.*
Επομένως θα υπολογίσετε «τι χτίζει» το γήπεδο σας σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου περιοχές, «ξεχνώντας» προσωρινά θέματα αρτιότητας.

170. **Σε κατοικία, εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 με οικοδομική άδεια του 1990, έχει πραγματοποιηθεί μεγαλύτερος σε πλάτος εξώστης και πλέον τμήμα του είναι εντός πλάγιας απόστασης Δ.**

i. **Καταρχήν ρυθμίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό το επιπλέον πλάτος που κατασκευάστηκε αυθαίρετα, αφού το εμβαδόν του είναι 40% μεγαλύτερο από αυτό που φαίνεται στην άδεια;**
ii. **Τι κατηγορία είναι;**
iii. **Πως ρυθμίζεται η παράβαση εντός Δ;**

Η οικοδομή είναι ακριβώς στην θέση που ορίζει η Οικοδομική. Άδεια.

i. Ναι (άρθρο 9, παράγραφος Γ, τελευταίο εδάφιο)
ii. Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 (άρθρο 9.Α.α), *Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.* Συνεπώς για την περίπτωση που περιγράφετε θα μπει κατηγορία 4.
iii. Σε περίπτωση υπολογισμού του προστίμου με αναλυτικό, ΔΕΝ υπάρχει επιβάρυνση από άλλους συντελεστές.

171. **Κτίριο έχει κατασκευαστεί σε εκτός σχεδίου περιοχή με κύρια χρήση αποθήκες (ΦΕΚ 270Δ) συνολικής επιφανείας 1076,65m². Βάσει του ίδιου ΦΕΚ , η επιτρεπόμενη δόμηση για κτίριο γραφείων είναι 600,00m².**
Σήμερα τμήμα της ανωδομής του κτιρίου επιφανείας 590,00μ² έχει μετατραπεί σε γραφεία, ενώ τα υπόλοιπα 486,65μ² παραμένουν αποθήκες. Για να υπολογίσω την επιφάνεια για να εφαρμόσω τον συντελεστή 1,40 (λόγω αλλαγής χρήσης) κάνω τον παρακάτω υπολογισμό:
1076,65μ² - 600,00μ² = 476,65μ² σε αυτά χρεώνω αλλαγή χρήσης.
Είναι σωστός ο παραπάνω υπολογισμός μου;
Στην περίπτωση που περιγράφεται, παράνομη είναι η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των 590m^2.
Κατά την λογική του νόμου, θα υπολογισθούν με αναλυτικό τα 600 (επιτρεπόμενη δόμηση στο οικόπεδο από τη στιγμή που πλέον η χρήση είναι μικτή επομένως πηγαίνουμε με την μικρότερη) -486,65=113,35m^2 και τα υπόλοιπα 590-113,35=476,65m^2 με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. (φτάνουμε στο ίδιο σημείο από άλλον δρόμο).

172. **Σε κατοικία, έχουμε αυθαιρεσίες, τις οποίες θέλουμε να τακτοποιήσουμε με τον Ν.4178/13. Κάποια από αυτές έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 3843/10. Μεταφέρω όλα τα αυθαίρετα στον νέο νόμο και τις πληρωμές με Ν .3843/10 και διαπιστώνω ότι το συνολικό πρόστιμο είναι μικρότερο από το πληρωθέν πρόστιμο της τακτοποίησης με το Ν. 3843/10 .**

i. **Το σύστημα μου εμφανίζει παράβολο (σύμφωνα με την συνολική επιφάνεια των αυθαιρέτων) και ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ, το σωστό δεν είναι να εμφανίζει μόνο το ποσοστό ανταπόδοσης;**
ii. **Που φαίνεται ότι το σύστημα έχει αφαιρέσει τα πληρωθέντα πρόστιμα του Ν.3843/10;**

i. Θα πρέπει να πληρωθεί κανονικά τόσο το παράβολο όσο και το ανταποδοτικό τέλος. Στην περίπτωση που περιγράφετε (νέα δήλωση στον 4178 και συμψηφισμός ήδη καταβληθέντων ποσών με τον 3843, η λέξη «μεταφορά» θα πρέπει να αποφεύγεται γιατί περιγράφει την διαδικασία μεταφοράς από τον 4014 στον 4178) η εισαγωγή των καταβληθέντων ποσών θα γίνει από τον διαχειριστή μηχανικό της δήλωσης κατά τα στάδια που αυτό επιτρέπεται (Αρχική Υπαγωγή και Υπαγωγή) και σίγουρα μετά την πληρωμή του παραβόλου και του ανταποδοτικού τέλους. Το παράβολο καταβάλλετε σε κάθε περίπτωση ασχέτως άμα τα συνολικά καταβληθέντα ποσά ξεπερνούν το νέο πρόστιμο.
ii. Καταβληθέντα ποσά με τον 3843 ή δυνάμει άλλων νόμων μπορείτε να εισάγετε σε δήλωση αυθαιρέτου στη καρτέλα «Πρόσθετα στοιχεία», στα στάδια "Αρχικής Υπαγωγής" και «Υπαγωγής» (το σχετικό παράθυρο δεν είναι ενεργό όταν η δήλωση βρίσκεται σε "επεξεργασία"). Εάν η δήλωση είναι σε «Αρχική Υποβολή», ο συμψηφισμός των παλαιότερων πληρωμών γίνεται μετά την υποβολή της δήλωσης και τη μετάβασή της σε «Υπαγωγή». Εάν η δήλωση είναι σε «Υπαγωγή» μετά την επιβεβαίωση εισαγωγής των παλαιότερων προστίμων, οι δόσεις επαναπροσδιορίζονται αυτόματα με τα νέα δεδομένα.

173. **Σε δήλωση που έχω υποβάλλει στο Ν4014/11, την αύξηση διαστάσεων εξωστών σε σχέση με αυτούς της Ο.Α. (εντός των επιτρεπομένων ποσοστών τους) που παραβιάζουν το προκήπιο, το είχα υπολογίσει ως ΥΔΒΧ, με παραβίαση προκηπίου. Για να υπολογίσω το ποσοστό του συντελεστή 5 ΥΔ, είχα συμπεριλάβει και την ΥΔ των εξωστών. Κατά τη μετάβαση της δήλωσης στο Ν4178/13, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:**

i. **Το πρόστιμο θα το υπολογίσω με τον ίδιο τρόπο;**
ii. **Για την κατηγοριοποίηση του κτιρίου, αν συμπεριλάβω στην ΥΔ τους αυθαίρετους εξώστες, στέλνω το κτίριο ΚΑΤ.5, αν όχι μένει ΚΑΤ.4. Πώς πρέπει τελικά να υπολογίζουμε την οποιαδήποτε παραβίαση στους εξώστες με το νέο νόμο;**

Ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου αυθαίρετων τμημάτων εξωστών ή εντελώς αυθαίρετων εξωστών, αναλύεται στην παράγραφο Γ του άρθρου 9 και στο σημείο 29 της Εγκυκλίου 3. Ειδικότερα:

i. Σε περίπτωση που το αυθαίρετο τμήμα προκαλεί αύξηση του εμβαδού του εξώστη <10% ή ο εξώστης υφίσταται προ εφαρμογής του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ.) τότε η παράβαση χαρακτηρίζεται μικρή (κατηγορία 3).
ii. Σε κάθε άλλη περίπτωση το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό ΧΩΡΙΣ να επιβάρυνση τυχόν άλλων συντελεστών (π.χ. πλάγιο όριο, πρασιά κ.λπ.).

174. **Κατά τη μεταφορά δήλωσης του Ν.4014/11 στο Ν.4178/13, όπου έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή για ρύθμιση για 30 χρόνια (έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο) ισόγειων αποθηκών, χωρίς να έχουν υποβληθεί όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, το σύστημα αυτόματα συμπληρώνει στο πεδίο "Υ.Δ. χώρων μειωτικού συντελεστή" τα τετραγωνικά των ισόγειων αποθηκών που είχαν δηλωθεί στο Ν.4014/11. Αφού πληρώσω το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ, υποβάλω εκ νέου τη δήλωσή μου, διατηρώντας τα τετραγωνικά στο πεδίο αυτό (κάτι που με το πνεύμα του Ν.4178/13 δεν είναι σωστό) ή τα συμπληρώνω στο πεδίο "Υ.Δ. κυρίων χώρων" και επομένως και το πρόστιμο που προκύπτει είναι μεγαλύτερο; Στην περίπτωση αυτή υποχρεούμαι να το πληρώσω προκειμένου να ολοκληρωθεί εκ νέου η υπαγωγή; Διότι αν δεν πληρώσω το νέο πρόστιμο που θα προκύψει, δε θα είναι δυνατόν να περιέλθει η δήλωσή μου σε κατάσταση ολοκληρωμένης υπαγωγής.**

Κατά την Εγκύκλιο 4, ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται και σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.).

Σε κάθε περίπτωση που στο σύστημα φαίνεται ότι εκκρεμεί ποσό προς πληρωμή, αυτό θα πρέπει να πληρωθεί. Σε περίπτωση που δεν απαιτείται παραπάνω πρόστιμο (π.χ. όταν διατηρούνται τα πολεοδομικά μεγέθη αλλά αλλάζουν οι συντελεστές έτσι ώστε άμα η δήλωση υποβαλλόταν από την αρχή και δεν μεταφέρονταν από τον 4014, το πρόστιμο θα ήταν μεγαλύτερο από αυτό που υπολογίσθηκε με τον 4014) τότε το σύστημα ΔΕΝ θα εμφανίσει υπόλοιπο προς πληρωμή. Γενικά δηλαδή, δεν κρίνει ο μηχανικός άμα πρέπει να πληρωθεί ή όχι το υπόλοιπο πρόστιμο που απαιτείται από το σύστημα. Από τη στιγμή που εμφανίζεται πρέπει να πληρωθεί. Σε περίπτωση που ο μηχανικός δει ότι το υπόλοιπο ποσό εμφανίζεται από λάθος στο σύστημα (υπάρχουν τέτοιες περιπτώσεις στην πλατφόρμα του 4178 π.χ. σε περιπτώσεις που το πρόστιμο έχει εξοφληθεί εφάπαξ με έκπτωση στον 4014 μετά την μεταφορά φαίνεται ως ανεξόφλητο το ποσό της έκπτωσης) θα πρέπει να υπάρξει επικοινωνία με το Τ.Ε.Ε..

175. **Θέλω να μεταφέρω δήλωση με τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων για τα οποία έχει πληρωθεί το παράβολο υπαγωγής, έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης από την αρμόδια Πολεοδομία και έχουν υποβληθεί στο σύστημα του Ν.4014/11 τα σχέδια και τα δικαιολογητικά.**

Δεν υπάρχει λόγος μεταφοράς. Πλέον έχετε εκδώσει μία άδεια νομιμοποίησης που καθιστά τις κατασκευές σας νόμιμες.

176. **Σε οικισμούς (με πληθυσμό <2000κατ.) όπου ισχύει απόσταση από τα όρια του οικοπέδου 2,5μ. και απόσταση από δημοτική οδό 2,50μ.ή 3,00μ. εάν μία οικοδομή βρίσκεται εντός των 2,50μ. από το όριο της δημοτικής οδού για την υπαγωγή στον Ν.4178 θα υπολογιστεί "παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο";**

Ναι.

177. **Σε περίπτωση που σε οικοδομική άδεια προβλέπονταν η κατασκευή υπογείου, το οποίο έχει κατασκευαστεί, χωρίς να έχει αλλάξει χρήση, όμως τα κουφώματα έχουν γίνει μεγαλύτερα και δεν έχει μπαζωθεί εξωτερικά. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο; Υπολογίζω υπέρβαση ύψους δεδομένου ότι η στάθμη του εδάφους είναι χαμηλότερα από αυτήν που έπρεπε να είναι, αφού δεν έχουν μπαζωθεί οι εξωτερικές πλευρές του υπογείου; Για τα κουφώματα που είναι μεγαλύτερα τι πρέπει να κάνω; Η σκάλα προς το ισόγειο θα πάει με αναλυτικό δεδομένου ότι έχει περισσότερα σκαλοπάτια από αυτά που φαίνονται στην άδεια;**
Το πρόστιμο για το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό εκτός άμα βρισκόμαστε σε παραδοσιακό οικισμό όπου θα πρέπει να υπολογίσουμε υπέρβαση ύψους.
Για τα κουφώματα θα πρέπει να δείτε άμα είναι εφικτή η υπαγωγή στην παράγραφο 9.Γ.ε (κατηγορία 3) ή αλλιώς θα πάει με αναλυτικό.
Η σκάλα με αναλυτικό.

178. **Πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή η οποία είχε υπαχθεί στον Ν.3843/2010 και δεν ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή των δόσεων μέχρι της 31-5-2013**

i. **Μέχρι πότε μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4178/2013; Μέσα στο πρώτο εξάμηνο δηλαδή έως 7/2/2014 ή μέχρι την λήξη του ισχύοντος νόμου έως και 6/2/2015;**
ii. **Σε περίπτωση που το υπόλοιπο των δόσεων είναι μικρότερο του παραβόλου των 500,00 ευρώ που απαιτείται για την υπαγωγή στο Ν.4178/2013 θα υπάρξει δυνατότητα επιστροφής του επιπλέον ποσού στους ιδιοκτήτες;**

i. Μέχρι το τέλος ισχύος του νόμου, δηλαδή μέχρι τον Φεβρουάριο του 2015.
ii. Σε κάθε περίπτωση για την υπαγωγή στον 4178 στις περιπτώσεις που απαιτείται παράβολο, πρέπει αυτό να πληρωθεί χωρίς να υπάρχει δυνατότητα επιστροφής ποσού.

179. **Σε πολυκατοικία έχει εκδοθεί άδεια προσθήκης τελευταίου ορόφου όπου στα εγκεκριμένα σχέδια της, αποτυπώνονται και οι υποκείμενοι όροφοι, για τους οποίους δεν αναφέρεται η νομιμότητά τους. Δεν έχει ανευρεθεί οποιαδήποτε άλλη οικοδομική άδεια για τους υποκείμενους ορόφους. Θεωρείται, ότι οι υποκείμενοι όροφοι είναι νομίμως υφιστάμενοι;**
Από τη στιγμή που η Διοίκηση προχώρησε στην έκδοση πράξης, σημαίνει ότι υπήρξε ο σχετικός έλεγχος. Σε κάθε περίπτωση, σε κάποια Τ.Ε. θα φαίνεται ο πρώτος αριθμός οικοδομικής άδειας.

180. **Οι παραβάσεις οι οποίες δηλώνονται με αναλυτικό προϋπολογισμό όταν δεν υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας (άρθρο 18 παρ. 5α). Όπως: αλλαγή όψεων (κατασκευή μπαλκονόπορτας αντί παραθύρου και αλλαγή των διαστάσεων των 6 ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών κατά 25%>10%) πως θα αποτυπώνονται στις κατόψεις της οικοδομικής άδειας; Μήπως αντί για την κάτοψη της οικοδομικής. άδειας που αναφέρει το άρθρο 11 παράγραφος. 5iv θα πρέπει να σχεδιάζουμε καινούργια κάτοψη στην οποία πλέον θα αποτυπώνουμε τις αλλαγές;**
Η παράγραφος 5iv του άρθρου 11 αναφέρει ότι επί αντιγράφου της εγκεκριμένης κάτοψης σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή. Συνεπώς μπορούν να φανούν οι αλλαγές αυτές. Σε περίπτωση πολλών αλλαγών, όπου η σημείωση των αλλαγών επί του αντιγράφου θα είχε ως αποτέλεσμα ένα δυσνόητο σχέδιο, καλό είναι να σχεδιάζεται από την αρχή η κάτοψη με παράθεση της εγκεκριμένης, για να είναι εύκολη η σύγκριση.

181. **Όταν έχουμε αλλαγή στην εσωτερική διαρρύθμιση π.χ. του ισογείου όπου προβλέπεται από την οικοδομική άδεια αποθήκη 2*3 =6,0m2 και έχει κατασκευασθεί λεβητοστάσιο 3*4 =12,00m2 το οποίο επειδή θα ακολουθήσει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών θα είναι κοινόχρηστο, πως θα αποτυπωθούν όλα αυτά στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας; Μήπως αντί για την κάτοψη της οικοδομικής άδειας που αναφέρει το άρθρο 11 παρ. 5iv θα πρέπει να σχεδιάζουμε καινούργια κάτοψη στην οποία πλέον θα αποτυπώνουμε τις αλλαγές;**
Η απάντηση είναι όμοια με την παραπάνω.

182. **Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει κατασκευαστεί ισόγεια οικία που μπορεί να νομιμοποιηθεί με το άρθρο 23 του 4178 με την έκδοση οικοδομικής αδείας. Στην παραπάνω όμως οικία ένα μικρό τμήμα ενός εκ των Η/Χ 4,03m2, βρίσκεται εντός των ορίων του υποχρεωτικού εσωτερικού ακαλύπτου. Υπάρχει επίσης μικρή ανεξάρτητη αποθήκη 18,50m^2 τμήμα της οποίας 5,35m^2 βρίσκεται εντός της τετραμετρης πρασιάς.**
Και η οικία και η αποθήκη κατασκευαστήκαν αυθαίρετα προτού το οικόπεδο ενταχθεί στο νέο σχέδιο πόλης της Καλαμάτας, η οικία το 1987, η αποθήκη τέλη του 1950.
Πως νομιμοποιούνται το τμήμα του Η/Χ και το τμήμα της αποθήκης;
Τμήματα που βρίσκονται σε σύννομη θέση θα νομιμοποιηθούν (από τη στιγμή που αυτή είναι η επιλογή του ιδιοκτήτη και του μηχανικού) και τα τμήματα που δεν βρίσκονται σε σύννομη θέση θα τακτοποιηθούν.
Είναι αλήθεια ότι πολλές Υ.ΔΟΜ. δυσκολεύουν την έκδοση τέτοιων αδειών (που περιέχουν και τμήματα που τακτοποιούνται.).

183. **Αποθήκη 15m^2 νομίμως υφιστάμενη σε δώμα πολυκατοικίας με οικοδομική άδεια του 1972 που δεν είχε προσμετρήσει στην δόμηση, σήμερα πρόκειται να υπαχθεί στον 4178/13 για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία. Η αποθήκη αποτελεί βάση συστάσεως αυτοτελή οριζόντιο ιδιοκτησία με χιλιοστά επί του οικοπέδου. Σύμφωνα με τους σημερινούς όρους δόμησης και τα χιλιοστά που της αντιστοιχούν έχει δικαίωμα για 13τμ αντί για 15τμ.**
Πως θα υπολογίσω το ποσοστό υπέρβασης δόμησης που προκύπτει από την αλλαγή χρήσης;
15/13 δηλαδή υπέρβαση 115,38% ή 2/13 δηλαδή υπέρβαση 15,38%;
Από την περιγραφή προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.
Φυσικά θα πρέπει να δοθεί από το Υπουργείο (…) ο ορισμός του «ποσοστού δόμησης».
Μία λογική ίσως θα ήταν ο υπολογισμός του λόγου (καθαρά Ο.Ι.)/(Σύνολο καθαρών).

184. **Σύμφωνα με το άρθρο 9 για την υπαγωγή αυθαιρεσιών κατηγορίας 2 δεν απαιτείται σύνταξη και υπαγωγή διαγράμματος κάλυψης. Στις περιπτώσεις που έχουμε παραβίαση Δ και προκηπίου σε αυτήν την κατηγορία το πρόστιμο θα συμπεριλαμβάνει και την υπέρβαση δόμησης και κάλυψης με τους αντίστοιχους συντελεστές για τα τμήματα εντός Δ και προκηπίου ή θα υπολογιστεί μόνον με υπερβάσεις εμβαδού και ύψους; Για τον υπολογισμό των μεγεθών εντός Δ και προκηπίου ειδικά σε περιπτώσεις με πολλά κτίσματα στο ίδιο οικόπεδο είναι απαραίτητη η σύνταξη διαγράμματος κάλυψης. Με δεδομένο ότι αυτό δεν απαιτείται, μήπως ο νομοθέτης αντιμετωπίζει διαφορετικά το πρόστιμο για προ 83, δηλαδή μόνον με εμβαδά υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και ύψους που δεν χρειάζονται αποτύπωση σε διάγραμμα, χωρίς δηλαδή συνυπολογισμό παραβιάσεων Δ και προκηπίου;**
Όχι, ο υπολογισμός θα γίνει κατά τα οριζόμενα στο παράρτημα Α του νόμου ασχέτως των απαιτούμενων δικαιολογητικών.
Ο νομοθέτης αντιμετωπίζει διαφορετικά το πρόστιμο των προ του 1983 δίνοντας έκπτωση 85%.

185. **Υπόγειο κτίσματος με Ο.Α. έχει ύψος 3m αντί του εγκεκριμένου ύψους των 2,70m. Το κτίσμα δεν έχει υπέρβαση ύψους καθώς έχει γίνει μεγαλύτερη εκσκαφή και έχει διαμορφωθεί στάθμη ισογείου στο +1,50μ όπως προβλεπόταν με επιχωμάτωση. Πώς ρυθμίζεται η αυθαιρεσία;**
Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 *δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου*. (σημείο 33).

186. **Μπορεί να γίνει υπαγωγή για ρύθμιση στις διατάξεις του Ν. 4178/13 αυθαίρετος ή μη αυθαίρετος εξώστης σε ύψος μικρότερο των 3,00μ πάνω από δρόμο;**
Η παράγραφος Γ.δ του άρθρου 9, δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς το ύψος που μπορεί να βρίσκεται ο εξώστης από το πεζοδρόμιο.

187. **Ισόγειο κτίσμα με άδεια του 1965 " ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ" όπου φαίνεται στην άδεια κατοικία 70m^2 και 2 καταστήματα συνολικού εμβαδού 54m^2 και ανήκει στο ιδιοκτήτη Α. Χτίστηκαν αυθαίρετα από τον ιδιοκτήτη Β δύο διαμερίσματα στον Α' όροφο, κατόπιν αγοράς του δικαιώματος υψούν το 1973. Έχει γίνει οριζόντια σύσταση το 1981. Υπάρχει αεροφωτογραφία του 1974 όπου φαίνεται ολοκληρωμένος και ο Α' όροφος.**

i. **Μπορεί ο ιδιοκτήτης Β να υποβάλλει δύο δηλώσεις (μία για κάθε ένα διαμέρισμα που του ανήκει) με κατηγορία 1 ή επειδή υπάρχουν τα καταστήματα στο ισόγειο δεν μπορεί ο ιδιοκτήτης των κατοικιών του Α' ορόφου (ιδιοκτήτης Β) να τα εντάξει στην κατηγορία 1 και πρέπει να τα βάλει κατηγορία 2 με παλαιότητα προ του 1983;**

ii. **Επίσης ο ιδιοκτήτης Β επιθυμεί να ρυθμίσει και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του Α' ορόφου που οδηγεί στην ταράτσα καθώς και μια πέργκολα που έχει κατασκευάσει στην ταράτσα. Μπορεί με υπεύθυνη δήλωση συναίνεσης από τον συνιδιοκτήτη Α να ρυθμίσει τις αυθαίρετες κατασκευές που έχει κάνει στον κοινόχρηστο χώρο του Α' ορόφου και του Δώματος σε ξεχωριστή δήλωση κοινοχρήστων;**

iii. **Επειδή στον κοινόχρηστο χώρο του ισογείου υπάρχουν κατασκευές που έχουν υλοποιηθεί από τον άλλο συνιδιοκτήτη ο οποίος δεν θέλει να τις ρυθμίσει, μπορεί η δήλωση κοινοχρήστων να ασχολείται μόνο με τα κοινόχρηστα του Α ορόφου και του δώματος και να μην ασχοληθεί καθόλου με τα κοινόχρηστα του ισογείου;**

i. Πλέον, μετά την Εγκύκλιο 4 ο ορισμός της κατηγορίας 1 άλλαξε (αυθαίρετα για να είμαστε και στο κλίμα του νόμου) από «αποκλειστική χρήση κτιρίου κατοικίας» σε «επικρατούσα χρήση κτιρίου κατοικίας». Από τη στιγμή που θα αποφασίσετε να ακολουθήσετε την Εγκύκλιο 4 ΠΡΙΝ την απαραίτητη νομοθετική ρύθμιση, μπορείτε να εντάξετε τις Ο.Ι. πριν 09.06.1975 στην κατηγορία 1 αφού το κτίριο από την περιγραφή έχει επικρατούσα χρήση κατοικία (πάνω από 50% των χρήσεων είναι κατοικία).

ii. Η απάντηση είναι κοινή και το τρίτο σκέλος της ερώτησης σας. Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η τακτοποίηση στα κοινόχρηστα μέρη γίνεται είτε με την πλειοψηφία που ορίζει ο κανονισμός και αν δεν υπάρχει τότε θα πρέπει να συναινέσει το (50+1)%. Επιλεκτική δήλωση αυθαίρετων κατασκευών, δεν προβλέπεται από τον νόμο και ούτε πρόκειται ποτέ να προβλεφθεί. Σε μία τέτοια περίπτωση αναλαμβάνουν τις ευθύνες τους τόσο ο ιδιοκτήτης όσο και ο μηχανικός.

188. **Όταν δεν έχω Ο.Α. σε πολυώροφο κτίριο εντός σχεδίου και έχει σύσταση ΟΙ, πρέπει να μπω στη διαδικασία της δήλωσης και των κοινοχρήστων κλιμακοστασίων; Σύμφωνα με το άρθρο 11παρ.1 ".....για κάθε αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης", εγώ καταλαβαίνω ότι δεν είναι απαραίτητο.**

Μπορεί να γίνει τακτοποίηση είτε του συνόλου του κτιρίου, είτε για τις Ο.Ι. και τα κοινόχρηστα. Ότι δεν τακτοποιηθεί θα έχει να αντιμετωπίσει τα πρόστιμα που προβλέπονται στο άρθρο 26.

189. **Σε τριώροφη οικοδομή, χωρίς Ο.Α, εντός Σχεδίου Πόλεως, το 1979 γίνεται σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, και μεταξύ των άλλων περιγράφει και μελλοντική δόμηση στον τέταρτο όροφο. Το 1998 γίνεται άλλη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και περιγράφεται και η κατοικία στον τέταρτο όροφο. Οι απορίες μου είναι οι εξής:**

i. **Το κτίριο δεν έχει Ο.Α. όπως προείπαμε. Πρέπει να δηλωθούν εκτός των οριζοντίων ιδιοκτησιών και τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια; Ρωτώ γιατί κατά την παρ.1 του άρθρου 11, Ν4178/13 αναφέρεται:"...για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης". Το κλιμακοστάσιο δεν είναι χώρος που μεταβιβάζεται.**

ii. **Όταν τμήμα αυτής της χωρίς Ο.Α. οικοδομής βρίσκεται εντός εσωτερικού ακαλύπτου, μπορεί να δηλωθεί?**

i. Δείτε την απάντηση στο προηγούμενο ερώτημα.

ii. Στον Ν.4178 μπορούν να δηλωθούν όλα, πλην των απαγορεύσεων του άρθρου 2. Η περίπτωση που αναφέρετε δεν εντάσσεται στις απαγορεύσεις αυτές.

190. **Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες :**

i. **Ισόγεια αγροτική αποθήκη = 29,10τ.μ. – ένα W.C. = 3,36τ.μ. – Φούρνος = 4,70τ.μ. – περίφραξη οικοπέδου με τούβλο ύψους 1.00μ. Και πρόχειρες κατασκευές από λαμαρίνα (Υπόστεγα για φύλαξη αγροτικών προϊόντων με ανοικτή μια πλευρά και οι υπόλοιπες από λαμαρίνες)= 57,12τ.μ. Πως θα τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες αυτές στον Ν. 4178/13.**

ii. **αυθαίρετη υπόγεια κατοικία πως δηλώνεται με Υ.Δ. Κύριου χώρου ή Υ.Δ. με μειωτικό συντελεστή.**

i. Αγροτική αποθήκη ΥΔ χωρίς μειωτικό συντελεστή, το W.C. με μειωτικό συντελεστή, Φούρνος κατηγορία 3 (περίπτωση α), περίφραξη οικοπέδου κατηγορία 3 (περίπτωση ια), υπόστεγα με αναλυτικό.

ii. Αν η υπόγεια κατοικία βρίσκεται σε νομίμως υφιστάμενη υπόγεια στάθμη, τότε θα πάρει μειωτικό.

191. **Θα ξεκινήσω περιγράφοντας την αυθαιρεσία, που θα ήθελα να τακτοποιήσω με το Ν.4178/2013, και θα ολοκληρώσω με δύο προτάσεις-λύσεις.**
Στον τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1500τ.μ. Κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας στο τοπογραφικό διάγραμμα αποτυπώθηκε σαν ΔΥΟ οικόπεδα, δηλ. σαν να έχει προηγηθεί κατάτμηση χωρίς να έχει συντελεστεί συμβολαιογραφική πράξη, αν και επιτρεπόταν. Κάτι τέτοιο έγινε προφανώς για να εξασφαλιστεί μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο της οικοδομικής άδειας 400τ.μ., μια και το άλλο οικόπεδο είχα ήδη παλαιά κτίσματα επιφάνειας 150 τ.μ.
Συνεπώς, στους τίτλους παρουσιάζεται ένα οικόπεδο εμβαδού 1500τ.μ. ενώ στην Ο.Α. ένα οικόπεδο 1000τ.μ. με δόμηση 350τ.μ. και ένα 500τ.μ. με δόμηση 150τ.μ. και η άδεια αφορά το οικόπεδο των 1000 τ.μ.
Ως λύση μπορεί να θεωρηθεί ενιαίο οικόπεδο 1500 τ.μ. με μέγιστη δόμηση 400 τ.μ. και τα επιπλέον τ.μ. της εκδοθείσας Ο.Α. άνω των 400 τ.μ., δηλαδή 100 τ.μ. αυθαίρετο ή όλο το ακίνητο επιφάνειας 350 τ.μ. θα θεωρηθεί αυθαίρετο και η Ο.Α. ως κακώς εκδοθείσα;
Παρόμοιο θέμα είχαμε και στην ερώτηση 136. Άδειες που κακώς εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί.
Το ΥΠΕΚΑ δεν έχει δώσει σαφή οδηγία ή μάλλον δεν έχει δώσει καμία οδηγία.
Το μόνο σχετικό βρίσκεται σε έγγραφο της ΔΟΚΚ εδώ που αναφέρει ότι ο μηχανικός ελέγχει την ορθή εφαρμογή της άδειας και όχι το σύννομο της έκδοση της.

192. **Τα αυθαίρετα της κατηγορίας 1 του άρθρου 9 έχουν την απαγόρευση υπαγωγής εφόσον βρίσκονται σε περιοχές του άρθρου 2 του ν 4178/13**
Ναι, οι απαγορεύσεις του άρθρου 2 αφορούν το σύνολο του νόμου.

193. **Για ισόγεια βιοτεχνική αποθήκη 90 τ.μ., σε γήπεδο 4000 τ.μ., εκτός σχεδίου, χωρίς οικοδομική άδεια, ενταγμένο στον Ν.4014/2011, μετά την μεταφορά του στον Ν.4178/2013 σε ποια κατηγορία θα ανήκει;**
Χωρίς οικοδομική άδεια, συνεπώς κατηγορία 5.

194. **Το Ε9 του 2005 αποτελεί απόδειξη χρόνου δημιουργίας της αυθαιρεσίας;**
Ναι, το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο. (Εγκύκλιος 4, σημείο 22)

195. **Τι γίνεται για τους οικίσκους αντλιοστασίων που έχει κατασκευαστεί και ηλεκτροδοτηθεί πριν το 1983;**
Οτιδήποτε έχει κατασκευαστεί χωρίς την απαιτούμενη από τον νόμο άδεια ή έγκριση, θεωρείται αυθαίρετο.

196. **Για ισόγεια κατοικία χωρίς αυθαιρεσίες σε σχέση με την δόμηση, βρίσκετε σε περιοχή που ελέγχεται από την αρχαιολογία. Στην περιοχή είναι υποχρεωτική η στέγη και τα ξύλινα κουφώματα και η κατοικία έχει κουφώματα αλουμινίου και δεν έχει κατασκευαστεί η στέγη αυτή (είναι με οριζόντια πλάκα). Εντάσσεται στον Ν.4178/2013;**
Από τη στιγμή που η κατοικία είναι νόμιμη καλύπτεται από τις εξαιρέσεις των παραγράφων 2θ και 2ι του άρθρου 2 και συνεπώς είναι δυνατή η υπαγωγή της στον 4178.

197. **Παρακαλώ απαντήστε, αν είναι δυνατόν, στην παρακάτω ερώτηση, η οποία αφορά πραγματική περίπτωση, προκειμένου να αποφευχθούν τραγικά λάθη.**
Σε δήλωση του 4014 που πρέπει να μεταφερθεί στον 4178 προκειμένου να γίνουν συμβολαιογραφικές πράξεις, με εξοφλημένο ολόκληρο το ποσό του προστίμου, συμβαίνει το εξής: Η άδεια στο οικόπεδο έχει εκδοθεί το 1983 και το οικόπεδο, τότε, ήταν εκτός σχεδίου και οικισμού. Η άδεια αφορούσε στην προσθήκη-σε υπάρχουσα ισόγεια κατοικία- κατ΄ επέκταση και καθ΄ ύψος κατοικίας, μετά από σύσταση οριζοντίου. Τελικά κατασκευάστηκε μικρότερη προσθήκη, με τμήματα εντός και εκτός νομίμου περιγράμματος, ο ισόγειος αδιαμόρφωτος χώρος της άδειας διαμορφώθηκε σε κατοικία και ταυτόχρονα κατασκευάστηκαν ισόγειες αποθήκες 80τ.μ. Εντωμεταξύ, η περιοχή απέκτησε Ρυμοτομικό Σχέδιο (πριν το ΄90) και όρους δόμησης πιο ευνοϊκούς απ΄ αυτούς με τους οποίους εκδόθηκε η άδεια του ΄83. Η υπαγωγή στον Ν.4014 έγινε λαμβάνοντας υπόψιν τους σημερινούς όρους δόμησης (του Ρυμοτομικού Σχεδίου) και εξοφλήθηκε. Προκειμένου να αποφευχθεί η τακτοποίηση με την κατηγορία 5, στην οποία θα πρέπει να υπαχθεί, μετά τη μεταφορά, αφού υπερβαίνει τα ποσοστά 40% της εγκεκριμένης κάλυψης και δόμησης, μπορεί να δηλωθεί προς νομιμοποίηση, αφού έτσι κι αλλιώς έχει μεγάλο υπόλοιπο σ.δ και κάλυψης; Δηλαδή, ενώ έχουν ήδη πληρωθεί τα πρόστιμα του Ν.4014, μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης μέσω του συστήματος, ξαναπληρώνοντας μόνο το παράβολο; Και αν ναι, τι γίνεται με τα τμήματα που έχουν παράβαση κάποιων όρων, π.χ. προκήπιο; Μπορούν να υπάρχουν σε μια άδεια νομιμοποίησης χώροι που νομιμοποιούνται και χώροι που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν και παραμένουν "τακτοποιημένοι";
Ναι μπορείτε να ακολουθήσετε την λύση που περιγράφετε. Είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης για το σύννομο τμήμα και να προβείτε σε τακτοποίηση του μη σύννομου τμήματος (θα προηγηθεί).
Θα μεταφέρετε τη δήλωση στον 4178 και από εκεί με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής θα δηλώσετε τα μέτρα προς τακτοποίηση και αυτά προς νομιμοποίηση.

198. **Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχουν συσταθεί δυο κάθετες ιδιοκτησίες. Ο ιδιοκτήτης του ενός τμήματος κατασκεύασε οικοδομή αλλά την τοποθέτησε στην άλλη κάθετο. Επειδή η νέα θέση είναι σύννομη μπορεί να δηλωθεί σαν παράβαση κατηγορίας 3; Αν ναι θα το δηλώσουν και οι δύο συνιδιοκτήτες;**
Το θέμα είναι νομικό ως προς τα δικαιώματα του κάθε συνιδιοκτήτη και το πώς θα γίνει μετά την τακτοποίηση η αλλαγή των τμημάτων.
Σύμφωνα με τον νόμο, επειδή το οικόπεδο είναι ενιαίο ακόμα και μετά την σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών και επειδή η νέα θέση είναι:

a. Σύννομη
b. Το κτίριο είναι αυτό που προβλέπονταν στην άδεια
c. Η τελική στάθμη είναι αυτή που προβλέπονταν από την άδεια

τότε μπορεί να δηλωθεί ως μικρή παράβαση (περίπτωση ιε)

199. **Σε περίπτωση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών που κατέχουν δύο ιδιοκτήτες, ο Α τμήμα υπογείου και κατοικία Α' ορόφου και ο Β τμήμα υπογείου και κατοικία Β' ορόφου εντοπίσαμε τις εξής παραβάσεις:**

i. **Αλλαγή διαστάσεων εξωστών συνολικά <10%**
ii. **Αποθήκη <15 τ.μ στον ακάλυπτο χώρο**
iii. **Εκχωμάτωση και δημιουργία βεραντών στην στάθμη του υπογείου**

Έχω κάνει κοινό αίτημα υπαγωγής στον Ν.4178/13. Η παράβαση των εξωστών <10% ποσοστού από τα εγκεκριμένα μεγέθη αφορά τις κατοικίες των ορόφων να ενταχθεί στην κατηγορία 3 άρθρο 9 του Ν.4178/13 περίπτωση δ, η κοινόχρηστη αποθήκη στον ακάλυπτο <15 τ.μ μπορεί και αυτή να συμπεριληφθεί στην συγκεκριμένη παράβαση ενώ η εκχωμάτωση - δημιουργία βεραντών στην υπόγεια στάθμη θα αποτελέσει μια ξεχωριστή - λοιπή παράβαση.
Σε σχέση με το Ερώτημα 47 υπάρχει αντίθεση.
Εφόσον ο Α & ο Β κατέχουν το 100% της ιδιοκτησίας δεν μπορούν να ρυθμίσουν με την αίτηση αυτή και τις παραβάσεις των κοινοχρήστων; Άλλος ένας λόγος είναι ότι οι βεράντες του υπογείου είναι λειτουργικά ενοποιημένες με τους χώρους του υπογείου οπότε περιπλέκεται η έννοια της αυτοτελούς οριζόντιας με τον κοινόχρηστο χώρο. Ποιά είναι η ορθή αντιμετώπιση ;
Παρότι στην ερώτηση 47 είχε δοθεί η απάντηση που αναφέρετε, η δική σας περίπτωση είναι «ειδική». Ουσιαστικά κάνετε υπαγωγή στο σύνολο του οικοπέδου (κτίριο, κοινόχρηστα κτιρίου, ακάλυπτος). Με αυτά τα δεδομένα, είναι εφικτό αυτό που περιγράφεται.

200. **Οικοδομή εκτός σχεδίου με οικοδομική άδεια κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την άδεια ως προς τη δόμηση, κάλυψη και ύψος. Όμως λόγω λανθασμένης τοποθέτησης στο οικόπεδο το 60% της οικοδομής ευρίσκεται εντός Δ=15μ. Επειδή δεν υπάρχει υπέρβαση σε δόμηση, κάλυψη και ύψος την βάζουμε στην κατηγορία 4 με δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση με την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου; Το υπόλοιπο 40% της οικοδομής που βρίσκεται εντός οικοδομήσιμου τμήματος πρέπει να νομιμοποιηθεί ή αντιμετωπίζεται με μια λοιπή παράβαση για αλλαγή θέσης κτιρίου στο οικόπεδο;**
Η Εγκύκλιος 4 ξεκαθάρισε (στο σημείο 15) ότι η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 ισχύει μόνο όταν ισχύουν αθροιστικά τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή. Συνεπώς η περίπτωση σας δε μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν, ούτε για το σύνολο του κτιρίου (αφού υπάρχει τμήμα εντός Δ) αλλά ούτε και για το τμήμα που βρίσκεται σε σύννομη θέση.
Γενικά πάντως δεν είναι σωστό ότι σε αυτή την περίπτωση δεν έχουμε υπέρβαση δόμησης. Η δόμηση δεν είναι μόνο το αριθμητικό μέγεθος αλλά προσδιορίζεται και από την θέση που αυτή τοποθετείται.
Οι λύσεις που έχετε είναι είτε να τακτοποιήσετε το τμήμα που βρίσκεται εντός του Δ και να νομιμοποιήσετε το σύννομο τμήμα (μάλλον με λίγη φασαρία στην ΥΔΟΜ), είτε να τακτοποιήσετε το σύνολο του κτιρίου που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης.

201. **Κτίριο 230m^2 υφίσταται αποδεδειγμένα προ του 1955 σε εκτός σχεδίου περιοχή ως αποθήκη. Το 1970 έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Στο φύλλο καταγραφής τι θα επιλέξω ως χρήση, αποθήκη ή κατοικία; Θα επιλέξω και υπέρβαση δόμησης πέραν των 200τμ. επειδή έγινε κατοικία ή επειδή υφίσταται πριν το 1955 δεν χρειάζεται;**
Μπορείτε να το τακτοποιήσετε το σύνολο της αλλαγής χρήσης των 230m^2 ως παράβαση κατηγορίας 1 αφού αυτή θα έχει γίνει αποδεδειγμένα πριν από 09.06.1975.
Στο κελί «επικρατούσα χρήση» δηλώνετε την επικρατούσα υφιστάμενη χρήση της ιδιοκτησίας που ρυθμίζετε και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του προβλεπόμενου παραβόλου βάσει της παρ. 10 άρθρου 11.

202. **Έχω μετακίνηση κτιρίου μέσα στο Δ. Οπότε έχω παραβίαση πλάγιων αποστάσεων και μετακίνηση κτηρίου σε λανθασμένη θέση σύμφωνα με πολεοδομικές διατάξεις. Πέρα από την παραβίαση των πλάγιων που θα τη δηλώσω με φύλλο καταγραφής, αυτή τη μετακίνηση τη δηλώνω με αναλυτικό (αρθρ.18 παραγρ.5); Ταυτόχρονα έχω επέκταση εξώστη που δεν εμπίπτει στο άρθρο 9 -γ-δ και το δηλώνω με αναλυτικό. Συνεπώς μπορώ την επέκταση του εξώστη και τη μετακίνηση να τα θεωρήσω παραβάσεις με αναλυτικό έως 15.000€ και να τα δηλώσω μαζί σαν μια λοιπή παράβαση; Η επέκταση του εξώστη είναι 4.50m2. Πως υπολογίζω τον αναλυτικό της μετακίνησης για να δω αν ξεπερνάμε τον προϋπολογισμό των 15.000€; Μήπως η μετακίνηση δηλώνεται με άλλο τρόπο;**
Δείτε την ερώτηση 200.

203. **Δηλωμένος ημιυπαίθριος χώρος στον Ν.4014/11 ως υπέρβαση βοηθητικών χώρων θα μεταβεί στον Ν.4178/13. Σύμφωνα με τις τελευταίες ενημερώσεις θα πρέπει πλέον να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αφού λοιπόν στο φύλλο καταγραφής θα αλλάξει το πεδίο με τα τετραγωνικά μέτρα δεν θα υπάρξει αλλαγή του προστίμου;**
Αυθαίρετος Η/Χ υπολογίζεται με αναλυτικό. Αν στην δήλωση του 4014 αντιμετωπίσθηκε ως ΥΔΒΧ, τότε η αλλαγή που θα γίνει (στην πλατφόρμα του 4178 σε σχέση με αυτή του 4014) θα έχει ως αποτέλεσμα τον επανυπολογισμό του προστίμου.

204. **Έχω οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή – κατοικία, στην οποία έχουν γίνει υπερβάσεις από την άδεια. Έχει πάρει σήμα Ε.Ο.Τ. για τουριστικό κατάλυμα με κλειδιά. Θα βάλω αλλαγή χρήσης ή όχι; Θα το δηλώσω σαν άλλη κατοικία; Επίσης έχει πάρει σήμα από Ε.Ο.Τ. με λειτουργική τακτοποίηση και έχει πληρώσει τέλος λειτουργικής τακτοποίησης με Ν.3766/2009. Θα συμψηφίσω αυτό το ποσό με το πρόστιμο που βγαίνει από τον Ν.4178/2013;**
Ναι θα δηλώσετε αλλαγή χρήσης από ΚΧ σε ΚΧ, δηλαδή με αναλυτικό. (π.χ. από κατοικία σε ενοικιαζόμενα δωμάτια).
Ως επικρατούσα χρήση θα μπει η «άλλη κατοικία». (παράρτημα Α, παράγραφος 3 για Είδος Χρήσης)
Ναι θα συμψηφισθεί δυνάμει της παραγράφου 2 του άρθρου 20.

205. **Κατά τον υπολογισμό τόσο των συντελεστών επιβάρυνσης για τον υπολογισμό του προστίμου καθώς και των συντελεστών κατηγοριοποίησης βάσει του άρθρου 9, θα πρέπει στην υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω πρόσθετων χώρων να συνυπολογίσουμε και τα εμβαδά των κτισμάτων εντός Δ ή και προκηπίου;**
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ
Σε κτίσμα με Ο.Α. έχω υπέρβαση δόμησης και κάλυψης από το κτίσμα εμβαδού Α
Έχω τμήματα του κτίσματος εντός Δ και προκηπίου εμβαδού Β για τα οποία υπολογίζω το πρόστιμο σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εμβαδού Β
Για τον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης θα υπολογίσω:
1. Α/επιτρεπόμενη δόμηση ή
2. (Α+Β)/επιτρεπόμενη δόμηση
Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου θα υπολογίσω:
1. Α/εγκεκριμένη δόμηση ή
2. (Α+Β)/ εγκεκριμένη δόμηση
Στον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης και των συντελεστών κατηγοριοποίησης, αθροίζονται και τα μέτρα που βρίσκονται εντός Δ. Στο παράδειγμα, τα μέτρα Β εκτός από ΥΔ και ΥΚ έχουν και υπέρβαση πλάγιου ορίου. Θα μπουν σε ξεχωριστό ΦΚ από τα μέτρα Α, αλλά στον υπολογισμό π.χ. του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροιστούν και αυτά.

206. **Πως ρυθμίζεται η αυθαιρεσία αλλαγής θέσης κτίσματος σε μη σύννομη θέση καθόσον η περίπτωση ιε. της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 αναφέρεται μόνον σε αλλαγή κτίσματος σε θέση που δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις. Μήπως θα πρέπει σε αυτήν την περίπτωση που έχουμε δηλαδή λόγω της μετακίνησης του κτίσματος παραβιάσεις Δ ή και προκηπίου να υπολογιστούν πρόστιμα και για παράβαση κατηγορίας 3 και για παραβιάσεις Δ ή και προκηπίου;**
Δείτε την ερώτηση 200.

207. **Εξακολουθούν να ισχύουν οι προβλεπόμενες για την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας ανοχές διαστάσεων (2% με μέγιστο τα 20 εκ.) και εμβαδών (2% με μέγιστο τα 8μ2);**
Ναι, μνημονεύονται και στις νέες βεβαιώσεις μεταβίβασης.

208. **Στο 132 ερώτημα των ερωτοαπαντήσεων από 4-5-12 που έχουν αναρτηθεί και αφορά εξώστες και ημιυπαίθριους αναφέρεται ότι το πρόστιμο αυθαίρετων εξωστών θα πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχουν αυθαίρετοι εξώστες καθώς έχουν κατασκευαστεί όπως προβλεπόταν στην άδεια όσον αφορά τα εμβαδά τους αλλά λόγω αλλαγής θέσης του κτίσματος βρίσκονται πλέον εντός Δ ή προκηπίου. Εννοείτε ότι τα τμήματα των εξωστών που βρέθηκαν λόγω αλλαγής θέσης μέσα στη Δ ή σε προκήπιο και που με αυτήν την έννοια και όχι της υπέρβασης του εμβαδού τους είναι αυθαίρετα, θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό;**
Δείτε την ερώτηση 200.

209. **Δεν θα έπρεπε να υπάρχει νταμάκι που να κατατάσσει την κατοικία σε κύρια; Διότι αυτός που π.χ. έχει 67% αναπηρία αλλά η κατοικία του δεν είναι μοναδική, απλά είναι κύρια, δεν μας δίνει την δυνατότητα να το αναφέρουμε πουθενά καθότι υπάρχουν μόνο νταμάκια για κύρια και μοναδική και για άλλη κατοικία.**
Όχι δεν χρειάζεται. Είναι 2 διαφορετικά πράγματα. Αν κάποιος πληροί τις προϋποθέσεις κάποιας από τις κατηγορίες του άρθρου 17, τότε θα επιλεγεί στο ΦΚ η περίπτωση που του αντιστοιχεί και κατ' επέκταση θα σημαίνει ότι η κατοικία που δηλώνει είναι η κύρια του.

210. **Υπάρχει αυθαίρετος όροφος με στέγη. Η στέγη πως υπολογίζεται στις εξής δυο περιπτώσεις:**

i. **Υπάρχει ο αυθαίρετος όροφος με επικάλυψη πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και πάνω σε αυτή στέγη**
ii. **Η επικάλυψη του αυθαίρετου ορόφου είναι μόνο με στέγη (άνευ πλακός)**

Στις δυο αυτές περιπτώσεις το πρόστιμο (αν υπάρχει) για την στέγη υπολογίζεται με διαφορετικό τρόπο ή καλύπτεται από το πρόστιμο του αυθαίρετου ορόφου;
Η κατασκευή της στέγης καλύπτεται από τον αυθαίρετο όροφο.

211. **Πρόκειται για ένα υπόγειο σε πολυκατοικία που λειτουργεί ως κατάστημα από το 1973 (με αποδεικτικά στοιχεία) Δε μπορώ να το εντάξω στη κατηγορία 1 γιατί εκεί υπάγονται μόνο οι χώροι κατοικίας (έτσι δεν είναι;) Οπότε το υποβάλλω σαν προ 83. Βάζω το συντελεστή αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια;**
Ναι θα το βάλετε κατηγορία 2. Η αλλαγή από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ υπολογίζεται σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 19, δηλαδή με υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

212. **Ο νόμος αναφέρει στο άρθρο 18 &5α ότι λοιπές παραβάσεις προϋπολογισμού ως 15000€ είναι (1) παράβαση. Αν όμως κάποιες λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 4 και άλλες στην κατηγορία 5 (ομαδοποίηση κ.λπ.) τότε συμπληρώνονται δυο διαφορετικά ΦΚ με αποτέλεσμα αν και ο συνολικός προϋπολογισμός όλων των λοιπών παραβάσεων να είναι<15000€ άρα θεωρητικά είναι 1 παράβαση ο παραπάνω διαχωρισμός σε δυο ΦΚ μας οδηγεί σε (2). Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση;**
Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 η κατηγοριοποίηση των λοιπών παραβάσεων γίνεται ως εξής: *Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.* Επομένως δεν μπορεί να συμβεί αυτό που περιγράφεται.

213. **Ο νόμος αναφέρει ότι για την Κατηγορία 3 δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία. Άρα οι παραβάσεις αυτές μπορούν να δηλωθούν οποιαδήποτε χρονική στιγμή στο μέλλον. Παραμένει όμως προϋπόθεση ένταξης στον Νόμο η κατασκευή τους πριν 28/7/2011;**
Ναι, η παράβαση θα πρέπει να έχει γίνει πριν τις 28.07.2011.

214. **Προκειμένου να υπαχθεί στις ειδικές ομάδες πληθυσμού ένας ιδιοκτήτης, ως μακροχρόνια άνεργος, ζητείται η έκδοση βεβαίωσης από τον ΟΑΕΔ, ως δικαιολογητικό. Αναφέρεται πως ο ιδιοκτήτης πληροί τις προϋποθέσεις, έχει κλείσει 12 μήνες άνεργος. Κατόπιν ενημέρωσης από τον ΟΑΕΔ, δεν υπάρχει καμία δυνατότητα να εκδοθεί τέτοια βεβαίωση, όπου να βεβαιώνεται πως ο εν λόγω ιδιοκτήτης είναι μακροχρόνια άνεργος. Επειδή πρόκειται για αγοραπωλησία που πρέπει να γίνει πριν το τέλος του έτους, παρακαλώ ενημερώστε με άμεσα για τις ενέργειες που πρέπει να γίνουν προκειμένου να βεβαιωθεί από τον φορέα ο μακροχρόνια άνεργος;**
Προφανώς και ο φορέας θα μπορέσει να σας πει το τι πρέπει να κάνετε για να πιστοποιηθεί ότι ο άνεργος ανήκει στους μακροχρόνια άνεργους.
Στο μητρώο του ΟΑΕΔ θα φαίνεται ότι ο ιδιοκτήτης είναι άνεργος για κάποιο χρονικό διάστημα.
Αυτό αποδεικνύεται και από μία φωτοτυπία της κάρτας ανεργίας, την οποία ο κάθε άνεργος οφείλει να ενημερώνει.
Σε κάθε περίπτωση μιλάμε για ανέργους που είναι ενταγμένοι στο μητρώο του ΟΑΕΔ. Αν ο ιδιοκτήτης δεν έχει κάνει την διαδικασία με τον ΟΑΕΔ για την έκδοση κάρτας ανεργίας ή δεν την ενημέρωνε τότε δεν μπορεί να επωφεληθεί του ευεργετήματος αυτού.

215. **Συνάδελφοι νομίζω ότι η απάντησή σας το ερώτημα 31 της πρώτης ομάδας ερωταπαντήσεων είναι βεβιασμένη, εσφαλμένη και εν πάση περιπτώσει χρήζει δεσμευτικής απάντησης από το υπουργείο υπό μορφή εγκυκλίου.**
Συγκεκριμένα στον νόμο (άρθρο 4) αναφέρεται ότι:
α. Για οικόπεδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό ±5%.
β. Για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό ±10%.
"3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής αδείας, καθώς και η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης."
Εσείς απαντάτε στο ερώτημα 31 (Αρχείο 1ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων)
"Σύμφωνα με το παράρτημα Α στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας επιλέγουμε "ΟΧΙ" στην περίπτωση που το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια. Συνεπώς το κτίριο θα πρέπει να θεωρηθεί ως εντελώς αυθαίρετο. "
Και στο παράρτημα αναφέρεται ότι:
"Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια όταν από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
β) το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο, παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια"
Κατά την γνώμη μου πρέπει να διευκρινιστεί ρητώς (με εγκύκλιο) αν αφορά η συγκεκριμένη αναφορά στο παράρτημα τα οικόπεδα π.χ. των 3900m^2 αντί των 4000m^2 (δηλαδή ανεξαρτήτως ποσοστού απόκλισης), ή αν αφορά όσα έχουν απόκλιση μεγαλύτερη του 10%.
Αν ισχύει το πρώτο, αδυνατώ να αντιληφθώ σε τί αφορούν τα αναφερόμενα στο άρθρο 4 του νόμου, και επί πλέον αδυνατώ να αποδεχθώ ότι το πνεύμα του νομοθέτη είναι να πληρώσει το ίδιο πρόστιμο κάποιος που έχει 50% απόκλιση στο τοπογραφικό και κάποιος που έχει απόκλιση μέσα στα όρια του 10% που αναφέρεται στο άρθρο 4.
Θεωρώ ότι πρέπει να υπάρξει δεσμευτική εγκύκλιος από πλευράς υπουργείου και όχι εικασίες.
Όπως ξέρουμε η μη αρτιότητα δεν εξαρτάται μόνο από το εμβαδόν, αλλά και από πολλούς άλλους παράγοντες.
Η γενική αναφορά στο παράρτημα δεν είναι καθόλου διαφωτιστική.
Συνάδελφε, δεν μπορεί κανείς να είναι αντίθετος στην αναφορά σου ότι το ΥΠΕΚΑ πρέπει να εκδώσει Εγκύκλιο επί του θέματος (και επί πολλών άλλων). Για παρόμοιο θέμα υπάρχει αναφορά τόσο στην ερώτηση 136 και σε αυτή την ομάδα απαντήσεων, π.χ. στην ερώτηση 191.
Ας δούμε το θέμα από την αρχή.
Άδεια που έχει εκδοθεί σε αγροτεμάχιο 3900m^2 με αρτιότητα 4000m^2, σε περίπτωση καταγγελίας θα ανακληθεί για ψευδή αποτύπωση. Αυτό νομίζω είναι γενικά αποδεκτό.
Εσύ ως μηχανικός μπορείς να τακτοποιήσεις αφού πλέον στο εκτός σχεδίου ΔΕΝ χρειάζεται νέο τοπογραφικό για την υπαγωγή, μπορείς να δώσεις βεβαίωση μεταβίβασης αφού θα έχεις ένα τακτοποιημένο ακίνητο και το νέο τοπογραφικό (το οποίο είναι απαραίτητο στα εκτός σχεδίου για την δήλωση μεταβίβασης) θα είναι μέσα στην απόκλιση του 10%.
Υπάρχει η γενική αρχή του τεκμηρίου νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις , οι οποίες έστω και αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες και παράγουν όλες τις έννομες συνέπειες τους μέχρι να ακυρωθούν ή να ανακληθούν.
Από τη στιγμή όμως που ο μηχανικός θα αναφέρει και θα αιτιολογήσει στην Τ.Ε. ότι το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο (για όποιον λόγο) και επιλεγεί στο κουτάκι της άδειας το ΟΧΙ, τότε δε μπορεί παρά να θεωρηθεί το σύνολο του κτίσματος ως αυθαιρέτου.

216. Έχω για έλεγχο αυθαιρεσιών ανεξάρτητη από το υπόλοιπο συγκρότημα μεζονέτα αποτελούμενη από ισόγειο, υπόγειο και όροφο με 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες, δηλαδή 2 οριζόντιες σε ισόγειο και υπόγειο και ένα μικρό διαμέρισμα στον 1ο όροφο. Το κτίσμα είναι ανεξάρτητο στατικά από τις υπόλοιπες μεζονέτες του συγκροτήματος που έχουν χρήση κατοικίας και υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η επικρατούσα χρήση σε όλο το συγκρότημα είναι κατοικία, στο ανεξάρτητο στατικά όμως κτίσμα που ελέγχω είναι τραπεζικό κατάστημα.
Στο ισόγειο και το υπόγειο που κατά την Ο.Α. και την σύσταση είναι καταστήματα, λειτουργεί χωρίς έκδοση Ο.Α. για αλλαγή χρήσης τραπεζικό κατάστημα.
Οι δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου και του υπογείου όπου λειτουργεί το τραπεζικό κατάστημα δεν έχουν υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους και το κτίσμα έχει σύννομη θέση.
Σύμφωνα με το σχέδιο της Υπουργικής Απόφασης άρθρο 2, δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας στην περίπτωση που:
- έχει εφαρμοστεί η εγκεκριμένη στατική μελέτη ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού και μεταξύ άλλων
- Το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία δεν υπερβαίνει τα 20m^2.
Με δεδομένο ότι οι οριζόντιες που ελέγχω πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις απαλλαγής αφού στις προϋποθέσεις απαλλαγής γίνεται αναφορά μόνο σε αυθαίρετες κατασκευές και όχι και σε αυθαίρετες χρήσεις, δεν έχω υπερβάσεις εμβαδών και έχει τηρηθεί η εγκεκριμένη στατική μελέτη.
Όπως πολύ σωστά λέτε, μεταφέρετε διατάξεις από το σχέδιο της Υ.Α. που βγήκε σε διαβούλευση. Πριν δούμε το τελικό κείμενο δεν μπορούμε να πούμε τίποτα επί του θέματος.

217. Θα ήθελα να μου διευκρινίσετε πως δηλώνονται οι ανοικτοί ημιϋπαίθριοι χώροι οι οποίοι έχουν κατασκευαστεί καθ΄ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας (εκτός νόμιμου περιγράμματος):
- **a) με αναλυτικό προϋπολογισμό;**
- **b) με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης κύριων χώρων;**
- **c) με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης βοηθητικών χώρων;**

Ο υπολογισμός του προστίμου ενός Η/Χ γίνεται με αναλυτικό, ανεξαρτήτως του αν το σύνολο των Η/Χ ξεπερνάει το επιτρεπόμενο από τον οικοδομικό κανονισμό ποσοστό και ανεξαρτήτως αν παραβιάζει πλάγιες αποστάσεις ή προκήπιο.

218. Σε αγροτεμάχιο υπάρχει ένα μόνο κτίριο που αποτελείται από αγροτική-γεωργική αποθήκη η οποία θα υπολογιστεί ως κύριος χώρος σύμφωνα με την εγκύκλιο 4. Ακριβώς δίπλα υπάρχει στάβλος. (δηλαδή στον ίδιο όγκο κτιρίου)
- **i. Μπορεί αυτός ο στάβλος να πάρει τον μειωτικό συντελεστή αφού είναι βοηθητικός χώρος της γεωργικής αποθήκης;**
- **ii. Στην περίπτωση που η αγροτική αποθήκη είναι <15τ.μ. μπορώ να βάλω και κατηγορία 3;**
- **iii. Θα τους βάλω όλους τους χώρους στη κατηγορία μεταποίηση πρωτογενούς τομέα ή άλλη κατοικία;**

Σημείωση: ο πελάτης δεν είναι κτηνοτρόφος στο επάγγελμα ώστε να μπορεί να δηλώσει ως σταυλικές εγκαταστάσεις με 300€ παράβολο.

i. Από τη στιγμή που διαπιστώνεις ότι ο στάβλος αυτός είναι βοηθητικός χώρος του κύριο κτίσματος τότε μπορείς να χρησιμοποιήσεις τον μειωτικό συντελεστή.

ii. Η αποθήκη πρέπει να έχει και ύψος <2,50 μέτρα. Από την διατύπωση της παραγράφου ιγ προκύπτει ότι ΔΕΝ περιορίζεται σε αποθήκες βοηθητικούς χώρους, αλλά γίνεται αναφορά γενικά σε αποθήκες δηλαδή ακόμα και αποθήκες όπως γεωργικές.

iii. Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές, ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνικές-βιομηχανικές) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον συντελεστή 3α. Άλλη κατοικία ΔΕΝ μπορεί να επιλεγεί αφού δεν είναι κατοικία. Μένει μόνο ο συντελεστής 3δ.

219. Μετά την εγκύκλιο 4 έχω περίπτωση όπου εντός οικισμού υπάρχουν δυο όμορα οικόπεδα μιας οικογένειας. το ένα ανήκει στη γυναίκα και το άλλο στον άντρα με διαφορετικά συμβόλαια αλλά στην πράξη ουσιαστικά είναι ένα ενιαίο δηλαδή με μια περίφραξη. Αρχικά στο οικόπεδο του άντρα έχει ανεγερθεί νόμιμη κατοικία. Μετέπειτα στο οικόπεδο της συζύγου έφτιαξαν κτίριο με χρήση γκαράζ και αποθήκης, προφανώς ως βοηθητικής χρήσης στην κατοικία.

i. να υπολογίσω με μειωτικό συντελεστή το γκαράζ δικαιολογώντας στην τεχνική έκθεση τι συμβαίνει με τα όμορα οικόπεδα της οικογένειας;

ii. σχετικά με την αποθήκη<15τ.μ. κατηγορίας 3 μπορώ να εντάξω το τμήμα κτιρίου που έχει χρήση αποθήκη εάν όντως είμαι μέσα στις προϋποθέσεις αυτής με αυτό τον τρόπο; δηλαδή δεν υποχρεώνομαι από τον νόμο να έχω αυτοτελές κτίριο αποθήκης <15τ.μ.

i. Νομικά και πολεοδομικά τα οικόπεδα είναι ξεχωριστά από τη στιγμή που οι ιδιοκτήτες είναι διαφορετικοί (ασχέτως που είναι αντρόγυνο). Ακόμα και ο ίδιος να ήταν ΔΕΝ σημαίνει ότι είναι ενιαία η ιδιοκτησία (προ λίγων μηνών ξεκαθάρισε το θέμα από τον Α.Π.). Πέρα από αυτό που διαφοροποιεί τον αριθμό των δηλώσεων, οι αυθαίρετες κατασκευές που περιγράφετε θα χρησιμοποιήσουν τον μειωτικό συντελεστή ασχέτως που εντός του οικοπέδου δεν υπάρχει χώρος Κ.Χ.

ii. Όχι, ο νόμος δεν θέτει ως προϋπόθεση η αποθήκη να είναι αυτοτελές κτίριο.

220. Συμφώνα με το άρθρο 9 του 4178/13 για τις κατηγορίες 1 και 2 δεν αναφέρεται η υποχρέωση υποβολής δελτίου δομικής τρωτότητας. Αντίστοιχα το Άρθρο 11 παρ.8 αναφέρει ότι δελτίο δομικής τρωτότητας απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί η εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας; Τι ισχύει;

Ο γενικός κανόνας είναι ότι σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία απαιτείται δελτίο δομικής τρωτότητας. Εξαίρεση αποτελούν τα κτίρια κατηγορίας 1 και 2 στα οποία ΔΕΝ απαιτείται.

221. Για την υπαγωγή μιας αυθαίρετης κατασκευής στην κατηγορία 2 αρκεί να έχει ολοκληρωθεί προ τις 01.01.1983 και χωρίς μεταγενέστερα να πραγματοποιήθηκαν άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή πρέπει να μην παραβιάζονται και τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση & κάλυψη)σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%;

Για την κατηγορία 2 αρκεί να έχει ολοκληρωθεί η αυθαίρετη κατασκευή προ 01.01.1983. Δεν γίνεται έλεγχος του ποσοστού υπέρβασης των πολεοδομικών μεγεθών.

222. Κτίσμα με Ο.Α. για ισόγεια μονοκατοικία με υπόγειο. Έχει κατασκευαστεί μόνον το υπόγειο και τίποτε άλλο (ούτε σκελετός από πάνω). Το υπόγειο έχει 0,50μ μεγαλύτερο ύψος από την άδεια και υπέρβαση εμβαδού κατά 10μ2. Η προβλεπόμενη από την άδεια στάθμη οροφής του υπογείου από το διαμορφωμένο έδαφος είναι +1,50μ. Πως μπορεί να ρυθμιστεί η αυθαιρεσία; (το μήνυμα συνεχίζεται με προτάσεις του συναδέλφου για τον τρόπο υπαγωγής στον 4178, αλλά για λόγους οικονομίας δεν παρατίθεται η συνέχεια του μηνύματος)

Συνάδελφε, η περίπτωση που περιγράφεις ΔΕΝ πληροί την θεμελιώδη απαίτηση του 4178, την ολοκλήρωση δηλαδή του Φ.Ο. προ 28.07.2011.

223. Άτομο με 67% αναπηρία με απόφαση του ΙΚΑ που αναφέρει πάθηση «ψυχοσωματική συνδρομή με φαρμακευτική αγωγή και ιατρική παρακολούθηση», δικαιούται έκπτωση σε δήλωση αυθαιρέτου; Θεωρείται ΑΜΕΑ ή όχι ώστε να μπει στην παράγραφο 1 ή 2 του άρθρου 17.

Άτομο με αναπηρία θεωρείται κάθε άνθρωπος που έχει κάποιου είδους αναπηρία ή πρόβλημα υγείας, οποιαδήποτε φύσης ή πάθησης, είτε μόνιμο είτε περιοδικό.

Ο βαθμός αναπηρίας εδώ και λίγα χρόνια ορίζεται από τις επιτροπές των ΚΕ.Π.Α..

Πηγή: amea-blog.blogspot.gr

Από τη στιγμή λοιπόν που ο αρμόδιος φορέας πιστοποιεί ότι κάποιος πολίτης πληροί τις προϋποθέσεις οποιασδήποτε αναπηρίας (οι αναπηρίες δεν είναι μόνο κινητικές) τότε η αποδοχή από τον μηχανικό ή όχι είναι περιττή. Προφανώς και λόγω του 67% ο πολίτης θα χρησιμοποιήσει την 2η παράγραφο του άρθρου 17.

224. Σε διώροφο κτίσμα μονοκατοικίας με Ο.Α. ο ισόγειος χώρος φαίνεται στην άδεια σαν χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων και έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης κατά την έκδοση της άδειας με όλο το εμβαδόν του. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι τμήμα του ισογείου αυτού δεν έχει χρήση χώρου στάθμευσης αλλά έχει μετατραπεί σε δωμάτιο. Αν θεωρήσω ότι έχει γίνει αλλαγή χρήσης από βοηθητική (χώρος στάθμευσης) σε κύρια χρήση (κατοικία) σύμφωνα με την παρ 5 του άρθρου 18 θα πρέπει να υπολογίσω υπέρβαση δόμησης για ένα τμήμα κτίσματος που ήδη έχει προσμετρήσει στη δόμηση κατά την έκδοση της άδειας δηλαδή θα υπολογίσω στην δόμηση έναν χώρο δύο φορές. Μήπως σε αυτήν την ειδική περίπτωση μπορεί να γίνει υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό;
Μετά την εγκύκλιο 4 όπου στο σημείο 38 αναφέρει:
Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν επαύξανε το σ.δ. (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λπ..).
Η εγκύκλιος λοιπόν μας λέει ότι ΔΕΝ θα χρησιμοποιήσουμε την ΥΔ. Δεν μας λέει πώς να υπολογισθεί αλλά το μόνο που μένει είναι ο αναλυτικός.
Πέρα από αυτό, υπάρχουν και e-mail από την ΔΟΚΚ σε ερωτήσεις συναδέλφων που αναφέρουν ότι:
"Εάν η επιφάνεια του ΒΧ στην οικ. άδεια προσμετρά στο σ.δ. του οικοπέδου η μετατροπή του σε κύρια χρήση θεωρείται αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια και γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό".

225. Ο χρόνος κατασκευής δύο διαμερισμάτων στο ισόγειο οικοδομής, χωρίς Ο.Α., με σύσταση Ο.Ι., αποδεικνύεται:
-με τη σύσταση Ο.Ι. ως κατασκευές του 1978
-με τη ρευματοδότηση μιας εξ αυτών το 1979
-με το Ε9 >του 2005, όπου ο τότε ιδιοκτήτης δηλώνει όλο το ισόγειο ως κατασκευή του 1970.
Το 1986, εσωτερικά των διαμερισμάτων και με άλλη διαρρύθμιση οι δύο κατοικίες μετατρέπονται σε κατάστημα και γίνεται τροποποίηση της αρχικής σύστασης το 1998 και με αυτή τη χρήση μεταβιβάζεται σε νέο ιδιοκτήτη. Το 2005 πάλι το κατάστημα μετατρέπεται στις 2 αρχικές κατοικίες και έτσι δηλώνονται στο Ε9 από τον ιδιοκτήτη σήμερα.
Σε ποια κατηγορία μπορώ να εντάξω τις 2 κατοικίες; Ως κατασκευές προ του 1983 και ΚΑΤ.5;
Οι οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες για τις διαφορετικές χρήσεις έγιναν στο εσωτερικό τους και αυθαίρετα.
Και τα 3 έγγραφα που αναφέρετε μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως αποδεικτικά του χρόνου κατασκευής.
Αυτή τη στιγμή το κτίριο σας έχει την αρχική εγκατεστημένη χρήση δηλαδή κατοικία…

226. Άτομο με 67% αναπηρία με απόφαση του ΙΚΑ που αναφέρει πάθηση «ψυχοσωματική συνδρομή με φαρμακευτική αγωγή και ιατρική παρακολούθηση», δικαιούται έκπτωση σε δήλωση αυθαιρέτου; Θεωρείται ΑΜΕΑ ή όχι ώστε να μπει στην παράγραφο 1 ή 2 του άρθρου 17.
Άτομο με αναπηρία θεωρείται κάθε άνθρωπος που έχει κάποιου είδους αναπηρία ή πρόβλημα υγείας, οποιαδήποτε φύσης ή πάθησης, είτε μόνιμο είτε περιοδικό.
Ο βαθμός αναπηρίας εδώ και λίγα χρόνια ορίζεται από τις επιτροπές των ΚΕ.Π.Α..
Πηγή: amea-blog.blogspot.gr
Από τη στιγμή λοιπόν που ο αρμόδιος φορέας πιστοποιεί ότι κάποιος πολίτης πληροί τις προϋποθέσεις οποιασδήποτε αναπηρίας (οι αναπηρίες δεν είναι μόνο κινητικές) τότε η αποδοχή από τον μηχανικό ή όχι είναι περιττή. Προφανώς και λόγω του 67% ο πολίτης θα χρησιμοποιήσει την 2^{η} παράγραφο του άρθρου 17.

227. Σύμφωνα με όσα ορίζονται στις Διευκρινίσεις του Παραρτήματος Α του Ν.4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες Διατάξεις» για την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο/οικόπεδο όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, αναφέρεται το εξής στο 1γ:

«Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, όταν από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το υπό εξέταση γήπεδο/οικόπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο εκδόθηκε η οικοδομική άδεια».

1.Παρακαλώ όπως καθορίσετε το πλαίσιο ισχύος της ως άνω διάταξης αν αφορά μόνο το συγκεκριμένο Νόμο ή έχει γενικότερη ισχύ.

Εξειδικεύοντας τις περιπτώσεις:

2.Περίπτωση που υφίσταται κτίσμα με Ο.Α. χωρίς εξάντληση του Σ.Δ. σε αρχικά ενιαία έκταση και η κατάτμηση δημιουργεί δυο άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα.

Θεωρώ ότι αν με την κατάτμηση δεν δημιουργείται κάποια παραβίαση πολεοδομικού ή κτιριοδομικού κανονισμού στο τμήμα που υφίσταται το κτίσμα, τότε στο έτερο τμήμα μπορεί να ανεγερθεί κτίριο με δόμηση ίση με την εναπομείνουσα επιτρεπόμενη του αρχικά ενιαίου οικοπέδου και ότι σε αυτή την περίπτωση δε μπορεί να θεωρηθεί ότι το αρχικό κτίσμα δεν καλύπτεται πλέον από την Ο.Α. και ότι σαφώς δε μπορεί να θεωρηθεί σαν εξολοκλήρου αυθαίρετο.

Σε αυτή την περίπτωση η διατύπωση του Ν.4178/13 θεωρώ ότι είναι λάθος και ότι περιπτώσεις ρύθμισης αυθαίρετων τμημάτων σε ανάλογη περίπτωση , θα πρέπει να επιλέγεις ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και ότι σαφώς η κατασκευή που καλύπτεται από αυτή δε χρήζει τακτοποίησης και είναι νομίμως υφιστάμενη.

Παρακαλώ διευκρίνιση ποια είναι η σωστή αντιμετώπιση της ως άνω περίπτωσης.

3. Περίπτωση που υφίσταται κτίσμα με Ο.Α. με εξάντληση του Σ.Δ. σε αρχικά ενιαία έκταση και η κατάτμηση δημιουργεί δυο άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα. Θεωρώ ότι αφενός το έτερο τμήμα που δημιουργείται και είναι αδόμητο, σαφώς δεν μπορεί να οικοδομηθεί λόγω της εξάντλησης του Σ.Δ. του αρχικού οικοπέδου. Ωστόσο δημιουργείται και το πρόβλημα ότι το τμήμα με το κτίσμα μετά την κατάτμηση θα επιτρεπόταν βάσει εμβαδού και Σ.Δ. να οικοδομήσει λιγότερα τ.μ. από τα πραγματοποιούμενα βάσει Ο.Α. Λογικά αυτές είναι οι περιπτώσεις που θέλει να θίξει ο Νόμος και σε αυτή την περίπτωση κρίνω ως λογικό να θεωρείται ότι το κτίσμα δεν καλύπτεται πλέον από την Ο.Α. και ότι λογίζεται ως εξολοκλήρου αυθαίρετο. Θεωρητικά θα μπορούσε βάσει και του ΝΟΚ να γίνει ενημέρωση φακέλου ή οικοδομική άδεια νομιμοποίησης ή αναθεώρηση σε περίπτωση που η Ο.Α. είναι σε ισχύ, όπου ένα ποσοστό της πραγματοποιούμενης δόμησης θα μπορούσε να καλυφθεί με αυτή και να θεωρηθούν ως αυθαίρετα τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα.

Παρακαλώ διευκρίνιση ποιά είναι η σωστή αντιμετώπιση της ως άνω περίπτωσης.

4.Σε περίπτωση όπου η οικοδομική άδεια εκδόθηκε για κτίσμα σε οικόπεδο όπου ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα όπου απαγορευόταν η δόμηση παρά το όριο του οικοπέδου και από τη μεταγενέστερη κατάτμηση πλέον το κτίριο είναι επί του ορίου, θεωρείται εξολοκλήρου αυθαίρετη η κατασκευή ασχέτως του αν δημιουργήθηκαν δυο άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα που καλύπτουν την πραγματοποιούμενη δόμηση;

Παρατήρηση:

Α. Αν έχει γενική ισχύ η συγκεκριμένη διάταξη χωρίς την επιφύλαξη δημιουργίας άρτιων και οικοδομήσιμων τμημάτων ή της εξάντλησης ή μη του Σ.Δ., αλλά βασίζεται αποκλειστικά και μόνο στο αν υπάρχει μεταγενέστερη της Ο.Α. κατάτμηση, τότε δημιουργούνται τρομακτικά προβλήματα, ανοίγουν οι ασκοί του Αιόλου και ένα τεράστιο πλήθος κτισμάτων που είχαν Ο.Α. θα θεωρούνται πλέον εξολοκλήρου αυθαίρετα.

Μην ξεχνάμε ότι λόγω του ότι πολλοί ιδιοκτήτες κατείχαν οικόπεδα με προσύμφωνα προ του Ν.651/77 και η οριστικοποίησή και μεταγραφή τους έγινε σε πρόσφατη ημερομηνία ή έγινε με χρησικτησία, με αποτέλεσμα ο χρόνος δημιουργίας των οικοπέδων να είναι πρόσφατος, δεν καλύπτονται πλέον από καμιά παρέκκλιση αρτιότητας ενώ έχουν οικοδομικές άδειες που δεν έχουν ανακληθεί.

Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει δηλαδή σε ενδεχόμενη αυτοψία της ΥΔΟΜ να κριθεί όλη η κατασκευή σαν αυθαίρετη και χρήζει συνολικής ρύθμισης ή νομιμοποίησης;

Β. Παρακαλώ όπως διευκρινιστεί σε μελλοντική εγκύκλιο η συγκεκριμένη διάταξη.

Συνάδελφε, η τοποθέτηση σου έχει σημαντικά στοιχεία που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν από το ΥΠΕΚΑ για την διευκρίνιση του θέματος το οποίο απασχολεί πολλούς από τους συναδέλφους και καλό είναι να σταλεί από εσένα στο Υπουργείο.
Θα μπορούσαν να γίνουν σχόλια επί του θέματος (στα περισσότερα υπάρχει ταύτιση απόψεων) αλλά αυτό θα ήταν κάτι που θα ξέφευγε από την διαδικασία. Το μόνο γενικό σχόλιο μπορεί να είναι το εξής: ο Ν.4178 ΔΕΝ μπορεί να ανατρέψει πολεοδομικές και αστικές διαδικασίες που ισχύουν χρόνια, όπως είναι η κατάτμηση ενός οικοπέδου σε άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα που μπορούν να φέρουν τα κτίσματα που τυχόν υπάρχουν εντός τους.
Δεν υπάρχει δυνατότητα «επηρεασμού» ως προς το να συμπεριληφθούν διευκρινίσεις σε επόμενη εγκύκλιο.

228. Στην εγκύκλιο 4 αναφέρει ότι (στίχος 36) "η αναφορά στο άρθρο 2 του Ν.4067/12 αφορά αποκλειστικά στον ορισμό της σοφίτας (για να έχω μείωση στο πρόστιμο). Στη συνέχεια αναφέρει: "ότι ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.
Τελικά τι ισχύει;. Για να εφαρμόσω την μείωση προστίμου πρέπει ο χώρος να πληροί τις προϋποθέσεις σοφίτας κατά Ν.Ο.Κ. όπως αναφέρει η Εγκ 4/13 ή όχι;
Πρέπει να λάβουμε υπόψη ότι τα περισσότερα αυθαίρετα έχουν κατασκευαστεί πριν τον Ν.Ο.Κ. για τα οποία ισχύει η Απόφαση-80851/90:
Ότι ο χώρος της στέγης που κατασκευάζεται σύμφωνα με την παρ.1γ του άρθ-16 του ΓΟΚ/85 επιτρέπεται να αποτελεί ενιαίο σύνολο με το χώρο του τελευταίου ορόφου του κτίριού εφόσον ο δημιουργούμενος χώρος πληροί τις προϋποθέσεις των παρ.1 και παρ.2 του Αρθ-8 του κτιριοδομικού κανονισμού. Η επιφάνεια του δημιουργούμενου χώρου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης (σδ).
Άρα σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 "ότι ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους μπορεί να συμπεράνουμε ότι για τις σοφίτες ισχύει ο μειωτικός συντελεστής;
Ο μειωτικός συντελεστής υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

229. Έχω περίπτωση ισόγειας οικοδομής με Ο.Α. του 1966 σε οικόπεδο εντός οικισμού εμβαδού περίπου 3 στρεμμάτων. Το 1974 πωλείται η συγκεκριμένη οικία με οικόπεδο 300m^2. Σήμερα είναι άρτιο κατά παρέκκλιση το οικόπεδο και η οικοδομή σωστά τοποθετημένη.
Η συγκεκριμένη οικοδομή έχει ή δεν έχει άδεια γιατί σύμφωνα με περίπτωση γ στις διευκρινήσεις για το συντελεστή Ο.Α. δε διευκρινίζει αν μετά την κατάτμηση το οικόπεδο μένει είναι μη άρτιο ή μη οικοδομήσιμο.
Από το σχετική αναφορά στο παράρτημα Α και μετά την τροποποίηση του (που δεν άλλαξε τίποτα στο συγκεκριμένο θέμα) προκύπτει ότι ΔΕΝ εξετάζουμε το αν το τμήμα που οικοπέδου/γηπέδου μετά την κατάτμηση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και το αν μπορεί να «φέρει» την κατασκευή. Κάθε λοιπόν κατάτμηση, νόμιμη ή όχι, μας οδηγεί στα να δηλώσουμε «ΟΧΙ» στο πεδίο της άδειας.

230. Για την περίπτωση που υπάρχουν σε μια ιδιοκτησία παραβάσεις όπως: στεγασμένη βεράντα, μπάρμπεκιου, υπόστεγο και μη ολοκλήρωση περιβάλλοντα χώρου, πως υπολογίζονται οι παραβάσεις του αναλυτικού; Μπορεί να υπολογιστεί για παράδειγμα: Στεγασμένη βεράντα 6.000€ + μπάρμπεκιου 3.000€ + υπόστεγο 2.000€ + μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου 3.500€ =Σύνολο 14.500€, άρα 1 παράβαση;
Ναι μπορεί να γίνει αυτό που περιγράφεται.

231. Σε ιδιοκτησία εκτός σχεδίου, εντός ζώνης 500μ. με άδεια για 200τ.μ. μπορεί η υπέρβαση σκάλας από οπλισμένο σκυρόδεμα, να μπει σε αναλυτικό προϋπολογισμό και να μην επηρεάσει κάλυψη ή δ;
Με αναλυτικό υπολογίζεται το πρόστιμο για πολύ «σοβαρότερες» αυθαίρετες κατασκευές όπως π.χ. ένας Η/Χ, ένα στέγαστρο κ.λπ. Επίσης όλες οι εγκαταστάσεις που ορίζονται στην παράγραφο 19 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. καθώς και στις παραγράφους 26 και 57 του ίδιου άρθρου. Κατά αναλογία λοιπόν μπορεί και η σκάλα να υπολογισθεί έτσι.

232. Κατοικία με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου έχει παραβιάσει την απόσταση των 20 μ. από ρέμα. Βρίσκεται στα 17,00μ. Μπορεί να ρυθμιστεί με το ν. 4178/2013;
Ναι μπορεί. Στο ρέμα απαγορεύεται η τακτοποίηση εντός των οριογραμμών που το ορίζουν.

233. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου, το τμήμα pilotis που θα παραμείνει ως έχει αντιμετωπίζεται με αναλυτικό τρόπο το πρόστιμο ή υποχρεωτικά σαν μελλοντική δόμηση (αποθηκευτικό ή κύριο χώρο);

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο σημείο 35:

Στην έννοια των αυθαίρετων ημιυπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λπ. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.

Συνεπώς θα υπολογισθεί με αναλυτικό

234. Υπάρχει με άδεια μια τριώροφη οικοδομή ύψους 12,00μ. Στην περιοχή το επιτρεπόμενο ύψος είναι 18,00μ. Κατασκευάσθηκαν αυθαίρετα 2 όροφοι. Το ποσοστό υπέρβασης ύψους υπολογίζεται όπως παρακάτω:

α) Κάθε όροφος παίρνει την δική του ανεξάρτητη επιβάρυνση ήτοι ο πρώτος αυθαίρετος όροφος υπέρβαση ύψους 3/18,0= 16,6%<20%, ο δεύτερος αυθαίρετος όροφος υπέρβαση ύψους 6,0/18,0= 33,33%

β) και οι δυο όροφοι παίρνουν την ίδια επιβάρυνση 33,33% > 20,0% (μια και θεωρείται η αυθαίρετη κατασκευή σαν ένα "αυθαίρετο κουτί").

Ποια λογική από τις δυο είναι ορθή;

Αν υπάρχει σύσταση τότε ο κάθε ένας κοιτάει την δική του και μόνο Ο.Ι.. Συνεπώς θα γίνει το (α).

235. Σε συνέχεια της ερώτησης 171 πως υπολογίζεται η επιλογή της κατηγορίας; Είναι κατηγορία 4 ή κατηγορία 5; Τα επιτρεπόμενα μεγέθη της άδειας είναι 1076,65τμ (Υπόθεση - εξάντλησης ΣΔ με τις αποθήκες), δόμηση 40% *1076,65= 430,66 τμ (έλεγχος της κατηγορίας 4). Άρα επειδή αυθαίρετη είναι η αλλαγή χρήσης των 590 τμ > 430,66 θεωρώ ότι ανήκω στην κατηγορία 5;

Ναι, είναι κατηγορία 5, με την λογική που το περιγράφετε.

236. Σε τριώροφη οικοδομή (ισόγειο + Α όροφος + Β όροφος) υπάρχουν αυθαιρεσίες στο κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (μεγαλύτερο εμβαδόν κατά 2,80 τμ). Υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αλλά όχι κανονισμός. Ο ιδιοκτήτης του ισογείου είναι και ιδιοκτήτης του Β ορόφου με συνολικά ποσοστά 67%. Ο ιδιοκτήτης του Α ορόφου έχει ποσοστά 33%. Ο ιδιοκτήτης του Α ορόφου αρνείται οποιαδήποτε τακτοποίηση.

i. Την τακτοποίηση στο κοινόχρηστο μπορεί να την κάνει ο (κοινός) ιδιοκτήτης του ισογείου και Β ορόφου;

ii. Στα στοιχεία ιδιοκτητών της δήλωσης αναγράφονται και τα στοιχεία του συνιδιοκτήτη (που αρνείται την ένταξη);

iii. Σαν ποσοστά ιδιοκτησίας στα στοιχεία ιδιοκτητών της δήλωσης αναφέρονται τα ποσοστά της σύστασης από το συμβόλαιο (τα οποία αθροιστικά πρέπει να είναι 100%);

i. Ναι, από τη στιγμή που κατέχει το ποσοστό >50% και δεν υπάρχει κανονισμός που να ορίζει άλλο ποσοστό για την λήψη αποφάσεων.

ii. ΟΧΙ. Θα γραφεί μόνο το όνομα αυτού που σας έχει εξουσιοδοτήσει, με ποσοστό 100%. Στα σχόλια θα γραφούν τα ποσοστά που αναλογούν σε κάθε ιδιοκτήτη και δυνάμει ποιας παραγράφου του 4178 προχωράτε στην τακτοποίηση χωρίς την συναίνεση του έτερου συνιδιοκτήτη.

iii. Προφανώς.

237. Στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής του προηγούμενου ερωτήματος, υπάρχει και ένα στέγαστρο που το χρησιμοποιεί ο ιδιοκτήτης του ισογείου-Β ορόφου σαν γκαράζ.

i. Η επιφάνεια του στεγάστρου (Εμβ=16,00 τμ) λαμβάνεται υπόψη για την ένταξη στην κατηγορία 4;

ii. Η αντιμετώπιση ως προς το δικαίωμα της ένταξης;

i. Το στέγαστρο υπολογίζεται με αναλυτικό, συνεπώς βάσει της εγκυκλίου 4, ΔΕΝ θα ληφθεί υπόψη στον έλεγχο της κατηγορίας.

ii. Ότι ισχύει και για το προηγούμενο ερώτημα.

238. Στην εγκύκλιο 4 στον στίχο 20) αναφέρει:
Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.
Από την στιγμή που δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία (άρα δεν υπάρχουν ακόμα ποσοστά) ποιο το νόημα της εκφραστής «λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη»;
Το γεγονός ότι δεν υπάρχει σύσταση, δεν αναιρεί το ποσοστό συνιδιοκτησίας του κάθε ένας επί του οικοπέδου. Είναι 2 διαφορετικά πράγματα. Έχουμε δηλαδή μία περίπτωση εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας. Ανήκουν όλα σε όλους κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας.

239. Ο νόμος αναφέρει στο άρθρο 18 &5α ότι λοιπές παραβάσεις προϋπολογισμός ως 15000€ είναι (1) παράβαση. Κάποιες λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 2 και άλλες στην κατηγορία 1- (ομαδοποίηση κ.λπ.).

i. **Επειδή συμπληρώνονται δυο διαφορετικά ΦΚ με αποτέλεσμα αν και ο συνολικός προϋπολογισμός όλων των λοιπών παραβάσεων να είναι <15000€ άρα θεωρητικά είναι 1 παράβαση ο παραπάνω διαχωρισμός σε δυο ΦΚ μας οδηγεί σε (2). Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση;**
ii. **Αν έχω κάποια αυθαιρεσία (υπέρβαση δόμησης) που ανήκει στην κατηγορία 4 τότε μια λοιπή παράβαση (περίφραξη ύψους 1,50μ χωρίς άδεια προ του 1983) ανήκει και αυτή υποχρεωτικά στην κατηγορία 4;**

i. Είναι σωστός ο τρόπος. Επίσης σωστό είναι όμως και να θεωρήσετε ότι οι κατασκευές προ 1975 μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία 2 ως κατασκευές προ 1983, γλυτώνοντας έτσι κατά πάσα πιθανότητα 500€.
ii. Γενικά μπορεί να είναι σε άλλης κατηγορίας. Στο παράδειγμα μας όμως θα πρέπει να πάει κατηγορία 4, λόγω του ότι στην επιλογή "Κατηγορίας 2" δεν επιτρέπεται η ύπαρξη άλλου ΦΚ με κατηγορίες 4 ή 5 και εμβαδό χώρων.

240. Σε εξ΄ ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή του 1990 (δεδομένου ότι δεν έχουν εφαρμοστεί οι μελέτες της οικοδομικής άδειας και συνεπώς δεν την λαμβάνω υπόψη μου) έχουν κατασκευαστεί στους εξώστες του ορόφου ξύλινα στέγαστρα. Τα στέγαστρα και τους εξώστες θα τα υπολογίσω με αναλυτικό κατά το άρθρο 18 ή με υπέρβαση δόμησης; (δεδομένου ότι στο άρθρο 18.β. αναφέρει "εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου". Μήπως το νόμιμο περίγραμμα αφορά μόνο τις αλλαγές χρήσεις;)
Με αναλυτικό. Το «εντός νομίμου περιγράμματος» πηγαίνει στις περιπτώσεις αλλαγής χρήσης.

241. Σε συνέχεια του ερωτήματος 171 αναφέρετε ότι παράνομη είναι η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των 590τμ. Το τμήμα των 476,65τμ επιβαρύνεται με συντελεστή αλλαγής χρήσης και το τμήμα 113,35τμ (που είναι εντός ΣΔ) με αναλυτικό.

i. **Το λογικό εδώ ερώτημα είναι σε ποιο κομμάτι εμβαδού 113,35τμ από τα 590τμ θα γίνει ο αναλυτικός; Σε ένα τυχαίο τμήμα εμβαδού 113,35τμ;**
ii. **Στο κουτάκι είδος χρήσης (αφορά το τμήμα των 476,65τμ) ποια χρήση σημειώνω; Θα λάβω υπόψη την χρήση βάσει της άδειας δηλαδή "αποθήκες" ή την νέα χρήση "γραφεία";**

i. Ο νόμος δεν αναλύει το θέμα αυτό γιατί θα ήταν και δύσκολο να το κάνει. Κάθε περίπτωση είναι ξεχωριστή. Συνεπώς υπάρχει η ελευθερία της επιλογής.
ii. Σύμφωνα με το παράρτημα Α (όπως αυτό τροποποιήθηκε) στο πεδίο «είδος χρήσης» βάζουμε το είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή τη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια.

242. Για το ερώτημα 89 προκειμένου να γίνει ξεκάθαρο, Τι χρήση επιλέγω στο κουτάκι "είδος χρήσης" Την χρήση γραφεία (υφιστάμενη στην άδεια) συνεπώς υπηρεσίες ή την νέα χρήση του αυθαιρέτου συνεπώς άλλη κατοικία.
Σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε, το είδος χρήσης αφορά στο είδος χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την οικοδομική άδεια. Κατά αναλογία λοιπόν όταν έχουμε μία αυθαίρετη αλλαγή χρήσης το λογικό είναι να βάλουμε την υφιστάμενη χρήση δηλαδή στο παράδειγμα την «άλλη κατοικία».

243. Θα ήθελα να διευκρινίσετε στο πεδίο "επικρατούσα χρήση" τι επιλέγουμε; Την επικρατούσα χρήση στα αυθαίρετα που δηλώνουμε ή του υφιστάμενου νόμιμου κτιρίου; Το παράβολο βάσει ποιας καταχώρησης υπολογίζεται;
Στο πεδίο αυτό, δηλώνετε την επικρατούσα υφιστάμενη χρήση της ιδιοκτησίας που ρυθμίζετε και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του προβλεπόμενου παραβόλου βάσει της παρ. 10 άρθρου 11.

244. Σε τριώροφη πολυκατοικία αποτελούμενη από 3 οροφοδιαμερίσματα που είναι ανεξάρτητες οριζόντιες διαφορετικών ιδιοκτητών έχουν συντελεστεί κάποιες τυπικές αυθαιρεσίες (κλείσιμο τμημάτων φωταγωγών, επέκταση διαμερισμάτων προς τα κοινόχρηστα, κλπ). Τα διαμερίσματα έχουν κτιστεί κατά σειρά, ισόγειο 1965, Α' όροφος 1970 και Β' όροφος 1976. Ήτοι τα 2 διαμερίσματα, ισογείου και Α΄ ορόφου μπορούν να ενταχθούν στην κατηγορία 1 ως προϋφιστάμενα του 1975 ενώ το διαμέρισμα του Β' ορόφου στην Κατηγορία 2. Σύμφωνα με το Άρθρο 11 του Ν.4178 μπορούν να ενταχθούν όλες οι αυθαιρεσίες που έχουν συντελεστεί σε ένα οικόπεδο κατ' επιλογήν του ιδιοκτήτη σε μία δήλωση. Σύμφωνα όμως με το Άρθρο 9 αναφέρεται ότι στις περιπτώσεις που έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Μπορείτε να με συμβουλεύσετε αν μπορώ να εντάξω και τα τρία διαμερίσματα σε μία κοινή δήλωση-αίτηση που θα αφορά όλο το οικόπεδο (κοινόχρηστα και όλες τις οριζόντιες).
Από τη στιγμή που θα επιλεγεί η κατηγορία 1 για τα 2 οροφοδιαμερίσματα, τότε θα πρέπει να γίνει μία δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία.
Ο νόμος όμως δεν απαγορεύει σε κανένα σημείο την επιλογή δυσμενέστερης κατηγορίας…

245. Σε βατό δώμα έχει κατασκευαστεί, δίχως Οικοδομική Άδεια, δίρριχτη στέγη ξύλινου φορέα. Η κατασκευή δημιουργεί υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπτού ύψους κατά περίπου 150 εκ.. Οι αμείβοντες της στέγης εδράζονται σε πλαϊνά φέροντα τοιχία οπτοπλινθοδομής ύψους 142 εκ.. Η καθαρή απόσταση κορφιά και δαπέδου είναι 333 εκ. Το μέσο ύψος προκύπτει ως (142 + 333) % 2 = 237,5εκ. Ο χώρος που προκύπτει ανάμεσα στο δάπεδο και τη στέγη μπορεί να λογιστεί ως "σοφίτα" και να υπαχθεί στη δήλωση του Ν.4178/13 με μειωτικό συντελεστή 50%;
Ναι μπορεί. Ο μειωτικός συντελεστής υπολογίζεται σε κάθε περίπτωση χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

246. Σε εκτός σχεδίου, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, γήπεδο είχε εκδοθεί κατά παρέκκλιση Άδεια Οικοδόμησης (περίπτωση αποκατάστασης σεισμοπλήκτου) με πραγματοποιούμενο ύψος 3μ. Στην πράξη κτίστηκε κατοικία με ύψος 6,75 μ. Στην περιοχή ισχύει για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος το γενικό 7,5 μ. κτίσμα + 1,2 μ. στέγη. Με αυτούς τους όρους ελέγχεται το ύψος ή με το πραγματοποιούμενο ύψος που αναφέρεται στην Άδεια Οικοδόμησης; Συντρέχει παράβαση ύψους ή όχι;
Συντρέχει παράβαση ύψους και συγκεκριμένα 3,75/7,5=50%.

247. Οι εργασίες στατικής ή / και ενεργειακής αναβάθμισης ενός κτίσματος δίχως Άδεια Οικοδόμησης μπορούν να ξεκινήσουν αφού υπαχθεί στις ρυθμίσεις του Ν.4178/2013. Εάν ο ενδιαφερόμενος επιλέξει την εφάπαξ καταβολή του προστίμου, εκ των πραγμάτων οι εργασίες θα ξεκινήσουν μετά την οριστική υπαγωγή. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση; Προσκομίζει τα νόμιμα παραστατικά κόστους των εργασιών και του επιστρέφεται ανάλογο χρηματικό ποσό από το πρόστιμο που έχει ήδη καταβάλει;
Θα αναμένουμε την σχετική Κ.Υ.Α..

248. Έχω διάφορες αυθαιρεσίες και έχω και αλλαγή θέσης της νόμιμης οικοδομής τι κάνω; Δηλώνω τα τετραγωνικά της νόμιμης οικοδομής κατηγορία 3 ιε;
Η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 έχει πολύ συγκεκριμένο και περιορισμένο πεδίο εφαρμογής. Θα πρέπει να κτίριο να είναι το ίδιο με αυτό της άδειας, τοποθετημένο σε σύννομη θέση και στην ίδια στάθμη. Συνεπώς από το παράδειγμα που δίνετε δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την πρόβλεψη της παραγράφου αυτής.

249. Έχω σύσταση καθέτου και η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση έχει τοποθετηθεί στο τμήμα της άλλης κάθετης. Τι κάνω; Διορθώνω την κάθετη με προσύμφωνο, παίρνω βεβαιώσεις και εξουσιοδοτήσεις και από τους άλλους ιδιοκτήτες και αφού το τακτοποιήσω το αυθαίρετο κάνω το συμβόλαιο και πρέπει να δώσω βεβαίωση και για τα δυο τμήματα; Δηλαδή θα πρέπει και ο άλλος να τακτοποιήσει τυχόν αυθαιρεσίες;
Θα πρέπει αρχικά να δοθεί η λύση στο ιδιοκτησιακό από δικηγόρους και συμβολαιογράφο. Το τι θα τακτοποιήσει ο μηχανικός, το πότε και με ποιους ιδιοκτήτες, θα μας το πούνε οι αρμόδιοι για αυτά τα θέματα. Π.χ. μπορεί να υπάρξει ανταλλαγή ίσων μεριδίων, μπορεί να υπάρξει εξαγορά τμήματος κ.λπ. Αναλόγως λοιπόν της λύσης που θα δοθεί, θα σας ζητηθούν βεβαιώσει είτε για το σύνολο του οικοπέδου, είτε για συγκεκριμένες κάθετες, είτε κάτι άλλο.
Δεν είναι δουλειά του μηχανικού να «διορθώσει την κάθετη» ούτε να αποφανθεί άμα χρειάζεται διόρθωση, παρότι μπορεί οι γνώσεις του να του επιτρέπουν να κρίνει επί του θέματος.

250. Το άρθρο 2 παράγραφος 2δ αναφέρει ότι δεν υπάγονται στη ρύθμιση γενικά οι κατασκευές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου. Δηλαδή εντός της ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί των μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. Σαν κατασκευές λαμβάνονται και οι περιφράξεις – περιτοιχίσεις που έχουν κατασκευαστεί ή μόνο τα κτίσματα και οι υπόλοιπες κατασκευές που ορίζονται στην παράγραφο 7 του άρθρου 17 του Ν.4067/2012.
Από τον ορισμό της κατασκευής στην παράγραφο 35 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ., προκύπτει ότι και οι περιφράξεις/περιφράγματα είναι κατασκευές.

251. Δήλωση του Ν.4014/11, σε κατάσταση "ολοκληρωμένη υπαγωγή", με εξοφλημένα το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και με εκκρεμότητα την υποχρέωση να ανεβούν στο σύστημα τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια, μέχρι πότε πρέπει να μεταβεί στις διατάξεις του Ν.4178/13;
Μέχρι τον Φεβρουάριο του 2015.

252. Η παράγραφος γ' αρ. 2 του 4178/13, αναφέρει: «Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής». Εννοεί να έχει υλοποιηθεί ή να έχει καθορισθεί (νομοθετηθεί); Δηλαδή σε νόμιμα κατασκευασθείσα οικοδομή με κατάστημα στο ισόγειο εντός της παρόδιας στοάς, η οποία καθορίστηκε μετά την κατασκευή της οικοδομής, μπορεί να ενταχθεί στον νόμο 4178/13, επέκταση του παταριού του μαγαζιού, εντός του καταστήματος και εντός των ορίων της στοάς;
Να έχει καθορισθεί.

253. Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ή 5 λαμβάνονται υπ' όψιν οι επιφάνειες των ημιυπαίθριων χώρων οι οποίοι έχουν υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο άρθρο 9 §Α.δ.i.:
«Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια ***των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών****…»*
Εκτός των υπολοίπων είναι οι αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 1, 2 και 3 και όλες όσες το πρόστιμο τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για λόγους πληρότητας συμπληρώνουμε ότι οι χώροι που θα μετρήσουν στον έλεγχο της κατηγορίας 4 θα πρέπει να προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης.

254. Δήλωση του Ν.4014/11, σε κατάσταση "αρχική υποβολή" ή "προσωρινή υπαγωγή" με εξοφλημένα το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και με εκκρεμότητα την υποχρέωση να ανέβουν στο σύστημα ΤΕΕ τα δικαιολογητικά στοιχεία και σχέδια, μέχρι πότε πρέπει να μεταβεί στις διατάξεις του Ν.4178/13;

Μία δήλωση με εξοφλημένο το παράβολο και το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, ΔΕΝ μπορεί να είναι σε αρχική υποβολή, αλλά σε προσωρινή υπαγωγή. Από τη στιγμή λοιπόν που υπολείπονται τα σχέδια ή άλλα δικαιολογητικά, η ημερομηνία μεταφοράς είναι η λήξη ισχύος του 4178 ήτοι Φεβρουάριο του 2015 (δεκαπέντε).

Όλα αυτά φαίνονται στην ΥΑ 2254, άρθρο 4 παράγραφος 10.

10. Ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21. του Ν. 4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν. 4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης. Ειδικότερα, τα στοιχεία των δηλώσεων κατά τις διατάξεις του Ν. 4014/2011 με ληξιπρόθεσμες οφειλές ή σε αρχική υποβολή με πληρωμένο παράβολο μεταφέρονται υποχρεωτικά στις διατάξεις του Ν.4178/2013 μέσα στο πρώτο εξάμηνο εφαρμογής του Ν. 4178/2013. (οπότε η υπόλοιπες μέχρι το τέλος ισχύος του 4178)

Επίσης το θέμα διευκρινίζεται στην παράγραφο Β.2 της εγκυκλίου 3.

Ως εκκρεμείς υποθέσεις νοούνται οι πράξεις υπαγωγής για τις οποίες είτε δεν έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου είτε δεν έχουν υποβληθεί στο πληροφοριακό σύστημα όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια. Σε αυτές τις περιπτώσεις μετά από αίτηση απαιτείται η μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013. Για την αίτηση δεν υφίσταται ειδικός περιορισμός ως προς το χρόνο, πέραν της γενικής χρονικής ισχύος του νόμου, δηλαδή μέχρι 6-2-2015.

255. Αν η επέκταση του παταριού είναι τόση ώστε τελικά το πατάρι να έχει τόση επιφάνεια όση είναι και η επιφάνεια του ισογείου καταστήματος, έχοντας πρόσβαση μόνο από το κατάστημα αυτό και χωρίς να αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία, τότε:

- **i. Υπολογίζεται με μειωτικό συντελεστή το εμβαδόν της επέκτασης του παταριού,**
- **ii. Υπολογίζεται χωρίς μειωτικό συντελεστή το εμβαδόν της επέκτασης του παταριού,**
- **iii. Θεωρείται ότι και το υπάρχον ακόμη τμήμα του παταριού ότι δεν ικανοποιεί τις προϋποθέσεις χαρακτηρισμού του σαν πατάρι και πρέπει να υπολογίσουμε υπέρβαση του συντελεστή δόμησης χωρίς μειωτικό συντελεστή για όλο το πατάρι.**

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4:

Ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Συνεπώς δεν παίζει ρόλο το μέγεθος του παταριού και το σύνολο της αυθαίρετης επέκτασης (και μόνο αυτό) θα «μπει» στον νόμο, χρησιμοποιώντας και τον μειωτικό συντελεστή.

256. Μετατροπή αποθηκευτικού χώρου υπόγειου ορόφου, σε κατοικία σε οικοδομή του '63. Η μετατροπή έγινε προ του 1975 και αποδεικνύεται από συμβόλαιο και από την παροχή της ΔΕΗ. Υπάρχει και ξεμπάζωμα του περιβάλλοντος χώρου το οποίο προφανώς έχει παλαιότητα όση και η ηλικία της οικοδομής αλλά δεν αποδεικνύεται με κάποιο έγγραφο. Η κατοικία κατατάσσεται στη κατηγορία 1 χωρίς άλλη παράβαση, ή πρέπει να χρεωθεί και παράβαση ύψους.

Από τη στιγμή που η Ο.Ι. θα υπαχθεί στον νόμο ως κατηγορία 1, δεν χρειάζεται να χρεωθεί κάτι άλλο.

Το ξεμπάζωμα όμως θα πρέπει να «πληρωθεί».

257. Ιδιοκτήτης ο οποίος έχει γυναίκα με 80% αναπηρία, με την οποία κάνουνε μαζί τη φορολογική τους δήλωση, αλλά το αυθαίρετο κτίσμα ανήκει μόνο στον σύζυγο, μπορεί να έχει τους μειωτικούς συντελεστές στον υπολογισμό του προστίμου; Η γυναίκα του παίρνει αναπηρική σύνταξη. Ο άντρας της & ιδιοκτήτης του ακινήτου θεωρείται ότι επιβαρύνεται φορολογικά από αυτήν για να χρησιμοποιήσουμε τους μειωτικούς συντελεστές;
Το Ελληνικό οικογενειακό δίκαιο θεωρεί ένα ακίνητο ότι ανήκει σε αυτούς που μνημονεύονται στο συμβόλαιο και όχι και στους συζύγους τους, εκτός άμα έχει προηγηθεί του γάμου σύμβασης. (ισχύει ο Ελληνικός Αστικός Κώδικας άρθρο 1397, Πηγή: Ζευγάρια στην Ευρώπη).

Μένει να διερευνήσουμε άμα η σύζυγος βαραίνει φορολογικά τον σύζυγο.
Σύμφωνα λοιπόν με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος στην παράγραφο 1 του άρθρου 7:
1.Θεωρείται ότι βαρύνουν το φορολογούμενο:
α) Ο ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα.
β) Τα ανήλικα άγαμα τέκνα.
γ) Τα ενήλικα άγαμα τέκνα τα οποία δεν έχουν υπερβεί το εικοστό πέμπτο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία του εσωτερικού ή εξωτερικού, καθώς και εκείνα τα οποία παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης στο εσωτερικό.
Ειδικά, για τα τέκνα του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και για τα τέκνα που δεν σπουδάζουν, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο θεωρούνται προστατευόμενα μέλη παρατείνεται μέχρι και δύο έτη, εφόσον κατά τα έτη αυτά είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Ο.Α.Ε.Δ.
δ) Τα άγαμα τέκνα τα οποία δεν υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση, εφόσον υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία.
ε) Τα τέκνα που είναι άγαμα ή διαζευγμένα ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω.
στ) Οι ανιόντες και των δύο συζύγων.
ζ) Οι αδελφοί και οι αδελφές και των δύο συζύγων που είναι άγαμοι ή διαζευγμένοι ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω.
η) Οι ανήλικοι ορφανοί από πατέρα και μητέρα, συγγενείς μέχρι τον τρίτο βαθμό οποιουδήποτε από τους συζύγους.

Επομένως λόγω της αναπηρικής σύνταξης η σύζυγος ΔΕΝ μπορεί να θεωρηθεί προστατευόμενο μέλος (ο Κώδικας δεν θέτει όριο στο εισόδημα στην περίπτωση α΄ όπως κάνει για τις περιπτώσεις β΄-η΄) και συνεπώς ΔΕΝ μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον μειωτικό συντελεστή.

258. Αδιαμόρφωτο ισόγειο σε διώροφη οικοδομή με χρήση κατοικίας το οποίο έχει μετρήσει στη δόμηση έχει μετατραπεί σε κατοικία, κατά τη γνώμη σας θα έχω υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου ή επειδή έχει μετρήσει στη δόμηση θα πάει με αναλυτικό;
Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο τελευταίο εδάφιο του σημείου 38:
Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ***δεν επαύξανε το σ.δ****. (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λπ.).*
Επειδή στην περίπτωση του ερωτήματος ο χώρος έχει ήδη μετρήσει στον συντελεστή δόμησης, τεκμαίρετε (όπως και στις αντίστοιχες περιπτώσεις) ότι θα υπολογίσουμε το πρόστιμο με αναλυτικό.

259. Έκανα μεταφορά δήλωσης στο Ν.4178 και αφού πληρώθηκε το ποσοστό ανταπόδοσης στο ΤΕΕ το υπόλοιπο ποσό μου το έβγαλε σε εφάπαξ δόση με έκπτωση 20%. Πως μπορώ να το μετατρέψω σε δόσεις;
Στέλνοντας το υπ' αριθμ Β4 έγγραφο αίτημα. Σε αυτή την περίπτωση να γνωρίζετε ότι θα χαθεί η έκπτωση του 20% που είχε υπολογισθεί στον 4014. (§12 του άρθρου 4 της Κ.Υ.Α. 2254/2013).

260. Σε αγροτεμάχιο 4,5 στρέμματα υπάρχει μια αποθήκη που τακτοποιήθηκε για 30 χρόνια με τον Ν.4014. Με δεσμεύει κάποια διάταξη νόμου ώστε να μην προβώ σε κατάτμηση σε δυο αγροτεμάχια 3 και 1,5 στρέμματα το καθένα; Παίζει ρόλο εάν έχουν ανέβει σχέδια στη δήλωση του Ν.4014 με το μέγεθος του αγροτεμαχίου; Δηλαδή εάν έχει ανέβει τοπογραφικό που να δείχνει την αποθήκη σε αγροτεμάχιο 4,5 στρεμμάτων τότε δεσμεύομαι για πάντα να διατηρήσω την αρτιότητα του αν και το κτίσμα μου δεν θεωρείται νομιμοποιημένο; Εάν δεν έχουν ανέβει καθόλου σχέδια και πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση τότε μπορώ να προχωρήσω στην κατάτμηση και να δείξω το αγροτεμάχιο που απομένει;

Αρχικά, το αν έχετε ανεβάσει ή όχι σχέδια δεν παίζει κανέναν ρόλο αφού η δήλωση έχει ήδη γίνει αλλά η κατάτμηση όχι. Επομένως οποιαδήποτε κατάτμηση (αν αυτή είναι εφικτή) έπεται της ρύθμισης της αυθαίρετης κατασκευής.

Γενικά, σε αδόμητα γήπεδα αν δεν υπάρχει κάποια ειδική διάταξη που να απαγορεύει την κατάτμηση (π.χ. Ζ.Ο.Ε., κληροτεμάχιο κ.λπ.) είτε απόλυτα είτε θέτοντας συγκεκριμένους όρους, η κατάτμηση επιτρέπεται ακόμα και αν δημιουργούνται μη άρτια και μη οικοδομήσιμα γήπεδα.

Σε γήπεδα εφόσον υπάρχει κτίσμα πρέπει να τηρείται η αρτιότητα και οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για να μην καταστεί το κτίσμα αυθαίρετο.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, υπάρχει ένα αγροτεμάχιο (δεν διευκρινίζεται άμα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο). Ο Ν.4178 δεν αναφέρει ότι απαγορεύεται η κατάτμηση.

Υπάρχει πάντως η γενική αρχή ότι η κατάτμηση επιφέρει υποβάθμιση του περιβάλλοντος, πολλώ δε μάλλον όταν εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα.

Θα πρέπει να ζητηθεί περαιτέρω νομική συμβουλή.

261. Σε πολυκατοικία του 1975 στο ισόγειο υπήρχε με βάση την άδεια ανοιχτός χώρος (σαν πυλωτή) που όμως επειδή στην περιοχή η πυλωτή δεν επιτρέπεται ονομάστηκε υπόστεγο αδιαμόρφωτο στα σχέδια της άδειας. Αυτός ο χώρος το 2000 έκλεισε και δημιουργήθηκε κατοικία. Εφόσον αυτός ο χώρος έχει προσμετρήσει στη δόμηση σύμφωνα με την άδεια τότε εγώ θα υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η περίπτωση σας αφορά την αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ. Μέχρι πριν την εγκύκλιο 4 υπήρχε ο νόμος που ανέφερε στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 19 ότι το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται με την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης. Η εγκύκλιος 4 όμως έθεσε ως προϋπόθεση (το λογικό) να μην έχει μετρήσει στον σ.δ. ο χώρος Β.Χ.. (εδάφιο 38).

Εκ των ανωτέρω και σε συνδυασμό με το 2^{ο} εδάφιο της παραγράφου 5β του άρθρου 18, ο υπολογισμός του προστίμου στην περίπτωση σας, δύναται να πραγματοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

262. Σε ακίνητο όπου δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία έχει γίνει αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία με τον 3843/2010. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει την πολυτεκνική ιδιότητα. Ο ιδιοκτήτης είναι μοναδικός με 100% πλήρη κυριότητα στο ακίνητο. Εάν το υπόγειο βάσει οικοδομικής άδειας (σημερινή χρήση κατοικία) υπαχθεί στις ρυθμίσεις του 4178/2013 το πρόστιμο που προκύπτει είναι αρκετά μικρότερο λόγω της πολυτεκνικής ιδιότητας του ιδιοκτήτη. Εάν γίνει συμψηφισμός του ειδικού προστίμου του 3843/2010 παραμένει ένα υπόλοιπο προστίμου. Είναι σύννομο να χρησιμοποιηθεί αυτό το ποσό για την τακτοποίηση άλλων αυθαιρέτων της ίδιας ιδιοκτησίας. Γίνεται μια δήλωση για όλη την ιδιοκτησία στην παραπάνω περίπτωση, λόγω της μη ύπαρξης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο.

Δεν υπάρχει περιορισμός. Από τη στιγμή που η ιδιοκτησία είναι ενιαία, τότε το συνολικό ποσό που έχει καταβληθεί με τον 3843 για την αλλαγή χρήσης του υπογείου, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει το πρόστιμο που προκύπτει με τον 4178

Προσέξτε μόνο πόσα μέτρα μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον μειωτικό συντελεστή και ποια είναι αυτά (θα πρέπει να είναι οπωσδήποτε στην κύρια κατοικία ή στην δευτερεύουσα.)

263. Σε περίπτωση διώροφης οικοδομής με υπόγειο ο α΄ όροφος είναι κατοικία και το ισόγειο είναι κατάστημα. Το υπόγειο είναι του καταστήματος (λειτουργικά ενωμένο). Για την εύρεση της επικρατούσας χρήσης του κτίσματος για την απαίτηση ή μη μελέτης στατικής επάρκειας θα αθροιστούν και τα τετραγωνικά μέτρα του υπογείου ως μέτρα με χρήση κατάστημα;

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να περιμένουμε την Υ.Α. της παραγράφου 8 του άρθρου 11.

264. Στην απάντηση Νο121 πολύ σωστά προτείνεται να επιτρέψει το υπουργείο την υπαγωγή των αυθαίρετων που βρίσκονται σε αγροτεμάχια εξ' αδιαιρέτου χωρίς κάθετη ως προς το διοικητικό κομμάτι και όχι ακόμη στο ιδιοκτησιακό. Γνωρίζετε αν υπάρχει βούληση από το υπουργείο για υλοποίηση αυτής της πρότασης η οποία θα δώσει έναυσμα σε πολλούς ιδιοκτήτες να μπουν στην ρύθμιση;

Η μόνη αλλαγή είναι η αναφορά της εγκυκλίου 4 στο εδάφιο 18, όπου ουσιαστικά φωτογραφίζει αυτές τις περιπτώσεις, με την αίρεση όμως να έχει προηγηθεί της υπαγωγής έκθεση αυθαιρέτου και με μοναδικό σκοπό την διαγραφή των ήδη βεβαιωθέντων προστίμων.

265. Στον Ν.4014/2011 δεν δήλωνε ο ιδιοκτήτης αν ήταν ή όχι η ιδιοκτησία του εντός του εύρους των 20μ από τον άξονα πυλώνα Δ.Ε.Η. άνω των 150kW, κάτι που ζητάει ο Ν.4178/2013. Τι γίνεται με αυτούς που έχουν υπαχθεί στον 4014/2011 και μεταβαίνουν στον Ν.4178/2013 και ευρίσκονται εντός της απόστασης των 20μ.; Και αν αυτοί μπορούν να υπαχθούν με ποια λογική δεν μπορούν να μπουν οι γείτονες τους που θέλουν να ξεκινήσουν τώρα την διαδικασία υπαγωγής;

Το θέμα είναι σοβαρό και έχει επισημανθεί από την αρχή της ισχύος του νόμου. Θα πρέπει να υπάρξει νομοθετική ρύθμιση, τουλάχιστον για αυτούς που έχουν υπαχθεί στον 4014.

266. Οικογένεια που αποτελείται από σύζυγο μακροχρόνια άνεργο, την σύζυγο ελεύθερο επαγγελματία, δύο ενήλικα τέκνα που βαρύνουν φορολογικά τους γονείς έχουν στην ιδιοκτησία τους κατά 50% έκαστος σύζυγος εξ΄ αδιαιρέτου μία 3ώροφη οικοδομή στην Κόρινθο και δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες στο ίδιο κτίριο στην Αθήνα, ένα κατάστημα Κ1 και μία υπόγεια αποθήκη Υ1. Στο Ε1 - Ε9 οι ιδιοκτησίες της Αθήνας είναι κατάστημα και αποθήκη, οπότε ως κύρια κατοικία έχουν δηλώσει αυτή στην Κόρινθο, παρόλο που δεν διαμένουν εκεί μόνιμα. Το 1995 διαχώρισαν τμήμα του καταστήματος Κ1, το συνένωσαν με την αποθήκη Υ1 και το χρησιμοποιούν έκτοτε ως κύρια κατοικία. Το σύνολο της "νέας" κατοικίας (αυθαίρετο) είναι 120 τμ. (60 στο ισόγειο από το κατάστημα, 60 στο υπόγειο με μειωτικό συντελεστή λόγω υπόγειας στάθμης)

- **i. Δικαιούται η δήλωση Ν.4178 το μειωτικό συντελεστή στα μισά τ.μ. (δηλ. 50% ποσοστό ιδιοκτησίας συζύγου x 120 τ.μ. αυθαιρέτου);**
- **ii. Αρκεί που στη βεβαίωση ΟΑΕΔ φαίνεται διεύθυνση αυτή της Αθήνας, αφού μέχρι στιγμής δεν έχει δηλωθεί το αυθαίρετο στη φορολογική δήλωση;**
- **iii. Αν δικαιούται συντελεστή λόγω ανεργίας στα 60 τ.μ. που αναλογούν στο σύζυγο, σε ποια τ.μ. μπαίνει, στα Κ.Χ. ισογείου ή στα ΒΧ υπογείου;**
- **iv. Δικαιούται για όλα τα τ.μ. που του αναλογούν (60) ή μόνο για τα 50 που του αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό του επί των στεγαστικών αναγκών;**

Ο μειωτικός συντελεστής για τους μακροχρόνια άνεργους αφορά την κύρια κατοικία. Στο ερώτημα αναφέρετε ότι η οικογένεια διαμένει σε ένα διαμέρισμα που προέκυψε από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και το οποίο θέλει να τακτοποιήσει στην Αθήνα ενώ δηλώνει κύρια κατοικία στην Κόρινθο. Συνεπώς ΔΕΝ μπορεί να ληφθεί υπόψη ο μειωτικός συντελεστής.

267. Μετά την ενημέρωση που διοργανώσατε στην Καλαμάτα σχετικά με τον Ν4178 θα ήθελα να με ενημερώσετε περαιτέρω σχετικά με την απαλλαγή εισφορών ΙΚΑ, των ιδιοκτητών που θέλουν να νομιμοποιήσουν την ιδιοκτησία τους και που στη συγκεκριμένη εκδήλωση αποτελούσε (κατά τους εκπροσώπους του Υπουργείου) διευκρινιστικό θέμα που το υπουργείο θα τακτοποιούσε με εγκύκλιο προς τις πολεοδομίες εντός των προσεχών της εκδήλωσης ημέρων.

Το Υπουργείο έδωσε περαιτέρω διευκρινίσεις για το θέμα της νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και τις ασφαλιστικές εισφορές στο ΙΚΑ, με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 49.

«Για τις περιπτώσεις έκδοσης άδειας νομιμοποίησης περαιωμένων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων, κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων από το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και ως εκ τούτου ***δεν απαιτείται*** *η προσκόμιση θεωρημένου αντιγράφου του πίνακα ημερομισθίων από Ι.Κ.Α..*

Μετά την έκδοση της άδειας η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. οφείλει να αποστείλει στο οικείο κατά τόπο κατάστημα του Ι.Κ.Α. αντίγραφο του στελέχους της άδειας νομιμοποίησης.»

268. Στην ερώτηση 219 αναφέρεται ότι δεν μας απασχολεί εάν υπάρχει κτίσμα με κύρια χρήση ώστε να δηλωθεί γκαράζ με μειωτικό συντελεστή. Στην εγκύκλιο 4 όμως διαβάζουμε ότι χώροι που παίρνουν μειωτικό συντελεστή πρέπει να είναι βοηθητικοί χώροι του κυρίως κτίσματος. Τελικά που στηρίζετε την απάντηση σας;

Το παράρτημα Α έτσι όπως αυτό τροποποιήθηκε ΔΕΝ θέτει κανέναν περιορισμό στο να υπάρχει χώρος κύριας χρήσης εντός του οικοπέδου/γηπέδου.

Ας έχουμε στα υπόψη μας ότι οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι στο κυρίως σώμα του νόμου ΔΕΝ μνημονεύονται στους χώρους που μπορούν να επωφεληθούν από τον μειωτικό συντελεστή. Αυτό έγινε αρχικώς με την εγκύκλιο 4 (όπου υπάρχει αναφορά ότι μιλάμε για κτίρια που έχουν βοηθητική χρήση σε χώρους κύριας χρήσης) και στο Παράρτημα Α (μεταγενέστερο) όπου η μόνη προϋπόθεση είναι το εμβαδόν να μην ξεπερνάει τα 50m^2.

269. Σε περίπτωση που έχω σε αγροτεμάχιο μια αποθήκη ή ένα αντλιοστάσιο που μπορούν να δηλωθούν με την κατηγορία 3 και ένα στέγαστρο που θα δηλωθεί με αναλυτικό, τι πρόστιμο θα υπολογιστεί; Γίνεται να ομαδοποιηθούν οι δυο αυθαίρετες κατασκευές και να υπολογισθούν με ένα αναλυτικό προϋπολογισμό ώστε το πρόστιμο να είναι 500€ αντί 1000€; Με λίγα λόγια η εγκύκλιος μας καλεί να ομαδοποιούμε κατηγορία 3 και αναλυτικό προϋπολογισμό. Γίνεται αυτό όμως στην αποθήκη ή στο αντλιοστάσιο που αναφέρονται σε επιφάνεια χώρου να υπολογιστούν με αναλυτικό;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 9 παράγραφος Α.α:

Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13 (δηλ. αυτές που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5α του άρθρου 18) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Από τη στιγμή λοιπόν οι η αυθαίρετη κατασκευή πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 (και μόνο τότε) και η εγκύκλιος 4 δεν διαχωρίζει κάποια ή κάποιες από τις περιπτώσεις της παραγράφου Γ του άρθρου 9, τότε μπορούμε να υπολογίσουμε είτε την αποθήκη είτε το αντλιοστάσιο με τον αναλυτικό.

270. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου με εμβαδόν γηπέδου Ε= 4010 τμ για ανέγερση διωρόφου οικοδομής με υπόγειο και σήμερα διαπιστώνεται ότι το γήπεδο είναι 3600τμ . (η άδεια δεν έχει ανακληθεί). Με τον Ν.4178/13 σύμφωνα με το παράρτημα Α θεωρείται ολόκληρο το κτίριο ως αυθαίρετο και λαμβάνεται με Συντελεστή 2 ως να μην έχει καθόλου οικοδομική άδεια όμως με το νέο ΦΕΚ 39/14-1-2014 αναφέρεται ότι « Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια ».

Δηλαδή θα θεωρούνται ως αυθαίρετα σαν να μην έχουν οικοδομική άδεια (συντελεστής 2) ΜΟΝΟ οι υπερβάσεις που βρίσκονται στο συγκεκριμένο ακίνητο και τα υπόλοιπα τμ θα θεωρηθούν ως νομίμως υφιστάμενα αυτά που περιλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια; Και στην περίπτωση που δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε μια ανάλογη περίπτωση γηπέδου με εμβαδόν μικρότερου εμβαδού από τα δεδομένα της οικοδομικής αδείας πως θα χαρακτηρίζεται το γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο ή μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ αν η τελευταία παράγραφος αφορά το σύνολο της υποπαραγράφου (γ) δηλαδή και τις 3 υποπεριπτώσεις (3 τελείες) ή κάποια/κάποιες από αυτές ή ακόμα και το (β) (το (α) εκ των πραγμάτων είναι εκτός).

Αν δεν διευκρινισθεί αυτό, είναι αδύνατο να δοθεί απάντηση παρά μόνο να κάνουμε εικασίες.

271. Σε οικισμό με υποχρεωτική στέγη, που προβλεπόταν και στην άδεια και δεν κατασκευάσθηκε, θα πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο; Η Υ.ΔΟΜ. την έγραψε σε αυτοψία ότι δεν αποτελεί υπέρβαση αυθαίρετης δόμησης και δεν υπολόγισε πρόστιμο.

Η μη κατασκευή στέγης ΔΕΝ τακτοποιείται με τον 4178.

Κατά τα άλλα το ερώτημα σας θα πρέπει να υποβληθεί στην ΔΟΚΚ.

272. Σε περίπτωση εξ ολοκλήρου αυθαίρετης ισόγειας κατοικίας με βοηθητικό χώρο η οποία ανήκει με ποσοστό 75% σε ένα ιδιοκτήτη και 25 % σε άλλο συνιδιοκτήτη εξ αδιαιρέτου (χωρίς καμία σύσταση οριζόντια ή κάθετη) και χωρίς να έχει καταγραφεί από την πολεοδομία και δεν του έχει επιβληθεί ποτέ πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης μπορεί να υποβάλλει την δήλωση ο συνιδιοκτήτης με το ποσοστό 75% και να πληρώσει το συνολικό πρόστιμο καθόσον ο έτερος συνιδιοκτήτης δεν επιθυμεί την ρύθμιση του αυθαιρέτου; Σε μια τέτοια περίπτωση με τι ποσοστά θα δηλωθεί στα στοιχεία των ιδιοκτητών;

Από την περιγραφή σας προκύπτει ότι μάλλον μιλάτε για μία ισόγεια κατοικία που υπάρχει αυτή και μόνο αυτή εντός ενός οικοπέδου/γηπέδου και καμία άλλη κατασκευή πλην του βοηθητικού χώρου. Στον Α ανήκει το 75% του οικοπέδου και συνεπώς και των κτισμάτων και στον Β το 25%. Η περίπτωση σας μνημονεύεται επί την εγκυκλίου 4 στο εδάφιο 20:

Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.

Με μία διευκρίνιση: το συγκεκριμένο κατά τη γνώμη μου απαιτεί νομοθετική ρύθμιση και δεν μπορεί να «τακτοποιηθεί» με αναφορά επί εγκυκλίου.

273. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια στο οποίο υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους, σύμφωνα με το ΦΕΚ 39/2014, πρέπει να θεωρήσουμε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια;

Για να θεωρήσουμε ότι σε ένα οικόπεδο/γήπεδο ΔΕΝ υπάρχει άδεια θα πρέπει να ισχύει <u>ένα</u> από τα παρακάτω:

β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 7 του άρθρου 23.

γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
- είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
- το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Σε καμία περίπτωση η ύπαρξη υπερβάσεων δεν οδηγεί εξ' ορισμού να δηλώσουμε ΟΧΙ στο κελί της άδειας.

Η όλη κουβέντα έχει αναπτυχθεί προφανώς από το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου «Οικοδομική Άδεια». Θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ άμεσα στο ποιες από τις περιπτώσεις (β) ή (γ) της υποπαραγράφου του ΟΧΙ αφορά αυτό το τελευταίο εδάφιο.

Μέχρι τότε μπορούμε να κάνουμε μόνο υποθέσεις…

274. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια, έχει γίνει αλλαγή της θέσης του, χωρίς να παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις. Πρέπει να ληφθεί υπόψη στην κατηγορία 3 του άρθρου 9 ή μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.9 του άρθ. 6 του Ν.4030/11 (δηλαδή χωρίς την χρήση του Ν.4178/13);
Κατά την παράγραφο Γ.ιε του άρθρου 9, μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου. Δεν προκύπτει από το λεκτικό ότι χρειάζεται να προηγηθεί η τακτοποίηση.

275. Κτίριο με οικοδομική άδεια το 1980 ως διώροφο κατάστημα, έχει κάνει υπέρβαση στο ισόγειο που λειτουργεί τώρα ως παιδικός σταθμός του Δήμου (ενοικιοστάσιο), εξολοκλήρου αυθαίρετο υπόγειο χώρο, και δώμα πάνω από τον όροφο (ενοικιασμένο και αυτό από το Δήμο). Οι υπερβάσεις έχουν καταγραφεί από το πολεοδομικό γραφείο το 1994. Οι υπερβάσεις του ισογείου πως θα υπολογισθούν; Θεωρείται ειδικό κτίριο; Στον τύπο κτιρίου θα μπει ιδιωτικό; ΟΤΑ χωρίς ιδιόχρηση; Στο είδος χρήσης θα μπει υπηρεσίες; και θα πρέπει να υπολογίσω και αλλαγή χρήσης; Και να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας; Ακόμη και αν δεν συνεχίσει να λειτουργεί στο μέλλον ως παιδικός σταθμός;
Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας τους ΔΕΝ είναι η κατοικία. Οπότε προφανώς μιλάμε για ένα ειδικό κτίριο. Θα δηλωθεί ως ιδιωτικό και με χρήση υπηρεσίες, αφού Δήμος το ενοικιάζει από κάποιον ιδιώτη και δεν είναι ο ιδιοκτήτης. Η αλλαγή χρήσης θα αφορά την αλλαγή από κατάστημα (ΚΧ) σε παιδικό σταθμό (ΚΧ) δηλαδή το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Για το αν απαιτηθεί ή όχι μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να αναμείνουμε την δημοσίευση της σχετικής Υ.Α..

276. Σε κτίριο όταν υπάρχει οικοδομική άδεια και στην συνέχεια εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 23 Ν.4178/13, τα πολεοδομικά μεγέθη που ελέγχω για τον καθορισμό της κατηγορίας 4, είναι της αρχικής οικοδομικής άδειας ή τα πολεοδομικά μεγέθη της μεταγενέστερης οικοδομικής. άδειας;
Γενικά ο έλεγχος της κατηγορίας θα γίνει με την τελευταία εγκεκριμένη οικοδομική άδεια.
Επειδή αναφέρετε το άρθρο 23 του 4178, θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ ο τρόπος αντιμετώπισης των περιπτώσεων που στην ίδια δήλωση υπάρχουν τμήματα προς τακτοποίηση και τμήματα προς νομιμοποίηση. Θα υπάρχει δυνατότητα αλλαγής της κατηγορίας μετά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης ή η κατηγορία των προς τακτοποίηση τμημάτων θα υπολογίζεται με βάση την εγκεκριμένη (τη στιγμή της υπαγωγής) οικοδομική άδεια (προφανώς στο σημείο αυτό δεν γίνεται διαφορετικά) και θα μένει έτσι;

277. Εντός δύο ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου εμβαδού ενός στρέμματος έκαστη, έχει κατασκευαστεί ημιυπόγεια υδατοδεξαμενή (λιμνοδεξαμενή) η οποία καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα των δυο ιδιοκτησιών. Θα πρέπει να υποβληθεί μία ή δύο δηλώσεις στον Ν.4178/2013 δεδομένου ότι η παραπάνω αυθαιρεσία έχει καταγραφεί από το τμήμα αυθαιρέτων και έχει καταλογισθεί το σύνολο των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στον ένα ιδιοκτήτη τα οποία και έχουν αποπληρωθεί μέχρι σήμερα;
Η πολεοδομία επέβαλε το πρόστιμο στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Αν αυτός είχε αντίρρηση θα έπρεπε να καταθέσει μία ένσταση για τον επιμερισμό του προστίμου. (επεξήγηση στη συνέχεια της απάντησης)
Από τη στιγμή που έχουμε 2 διαφορετικά οικόπεδα/γήπεδα, θα πρέπει να γίνουν 2 δηλώσεις.
Βάσει του κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας, άρθρο 390 ισχύει ότι *η έκθεση αφορά το αυθαίρετο και μόνο, και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των πιο πάνω προσώπων μπορούν ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους όμως ή η εσφαλμένη αναφορά δεν ασκεί καμία επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.*
Επομένως ούτε το λάθος όνομα είναι πρόβλημα και επειδή το πρόστιμο (η έκθεση) αφορά το ακίνητο και όχι τον ιδιοκτήτη, τότε μπορείτε να συμψηφίσετε και στις 2 δηλώσεις αναλογικά το ήδη καταβληθέν πρόστιμο.

278. Σε διώροφη οικοδομή στο ισόγειο φαίνεται στα σχέδια της άδειας ένα ενιαίο κατάστημα. Με αυτά τα σχέδια δημιουργήθηκε και αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία στο κατάστημα. Ο ιδιοκτήτης όμως χώρισε το κατάστημα με τοίχο και δημιουργήθηκαν 2 ανεξάρτητα καταστήματα. Η οριζόντια ιδιοκτησία δεν άλλαξε.

i. Υπάρχει αυθαιρεσία; Δηλαδή τι θεωρείται αυτή η κίνηση; Διαρρύθμιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή διαμερισμάτωση ορόφου; δηλαδή ποια η διαφορά των δυο όρων;

ii. Για να αποφασίσουμε τι έχουμε μήπως κρίσιμο θεωρείται τι ανήκει στην εκάστοτε οριζόντια ιδιοκτησία ώστε να πούμε ότι πρόκειται για διαρρύθμιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας;

iii. Έστω ότι είναι διαμερισμάτωση τι έλεγχο κάνουμε στα μηχανολογικά; Εάν το έτος έκδοσης της άδειας δεν ήταν απαραίτητες οι μελέτες μηχανολογικών τότε με τι θα γίνει η σύγκριση;

iv. Η κατασκευή W.C. επιπλέον θεωρείται διαρρύθμιση άρα δεν θεωρείται αυθαίρετο. σε περίπτωση αυτοψίας από πολεοδομία για έκδοση άδειας καταστήματος; Πως κατοχυρώνετε ο μηχανικός όταν δεν φαίνεται στα σχέδια της άδειας;

i. Ναι υπάρχει αυθαιρεσία. Προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου.

ii. Η εσωτερική διαρρύθμιση έχει να κάνει με ότι γίνεται π.χ. εντός της οριζόντιας ιδιοκτησίας (στην περίπτωση που υφίσταται σύσταση) όπως αυτή έχει προκύψει. Η ερώτηση περιγράφει την δημιουργία 2 ανεξάρτητων λειτουργικά χώρων. Αυτό ξεφεύγει από τον ορισμό μία εσωτερικής διαρρύθμισης.

iii. Ο έλεγχος που θα γίνει από τον συνάδελφο μηχανικό ΔΕΝ έχει να κάνει με έλεγχο των μελετών (έστω ότι υπάρχουν) αλλά με τον έλεγχο της σωστής λειτουργίας του πίνακα, των γειώσεων κ.λπ. Αποτελεί σημαντικό έλεγχο (για αυτό δίδεται και η 5ετία ως προς τον χρόνο κατάθεσης) και σίγουρα δεν γίνεται από το γραφείο ή από μη αρμόδιο μηχανικό (διπλωματούχο ή πτυχιούχο).

iv. Σε κάθε περίπτωση αλλαγής εσωτερικών διαρρυθμίσεων, μπορεί να εκδοθεί μία άδεια μικρής κλίμακας από τη στιγμή που **δεν** θίγεται ο φέρων οργανισμός. Η ανάγκη αυτή είναι συνεχής για ένα κατάστημα, αφού σε κάθε νέα επιχείρηση που στεγάζεται, πιθανόν να υπάρχουν και διαφορετικές απαιτήσεις. Ασχέτως που ο νόμος δεν θεωρεί την εσωτερική διαρρύθμιση ως αυθαίρετο που επισύρει πρόστιμο.

279. Στον 4014 στα εκτός σχεδίου, χωρίς άδεια δεν υπολογίζαμε πρόστιμα για εξώστες, πλακοστρώσεις κλπ παρά μόνο για τους ημιυπαίθριους χώρους αναλυτικό. Σωστά; Έχει αλλάξει κάτι στον 4178 σε αυτό το θέμα; Μήπως οι επιφάνειες αυτές καλύπτονται από το συν.1β=2 του παραρτήματος Α; (όπως υπολογίζονταν στο 4014)

Πραγματικά στον 4014 υπήρχε η ερωτοαπάντηση Στ' 7 που έδινε την οδηγία που αναφέρετε (με την διευκρίνιση ότι ΔΕΝ έπρεπε να παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις ενώ για τα καθ' υπέρβαση τμήματα υπολογίζαμε το πρόστιμο με αναλυτικό). Στον 4178 όμως **ΔΕΝ** υπάρχει αυτή η αναφορά στο σώμα του νόμου, **ΟΥΤΕ** έχει δοθεί η οδηγία αυτή σε κάποια από τις 2 ερμηνευτικές εγκυκλίους. Μέχρι όμως να υπάρξει τέτοια οδηγία (αν τελικώς υπάρξει), γίνεται αντιληπτό ότι η ερμηνεία του 4178 σύμφωνα με κάτι που ίσχυε στον 4014 δεν είναι ο ορθότερος τρόπος αντιμετώπισης.

280. Σε περίπτωση που έχω διαφορετική διαμερισμάτωση και αλλαγή στις όψεις βάζω στο σύστημα του ΤΕΕ :

1 λοιπή παράβαση και διαμερισμάτωσης και μου βγάζει μήνυμα: Η «διαφορετική διαμερισμάτωση/ Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης» επιλέγεται μόνο αν αποτελεί την μοναδική παράβαση σε κτίρια με οικοδομική άδεια διαφορετικά δηλώνεται ως λοιπή παράβαση.

Άρα δηλώνω μια λοιπή παράβαση μέχρι προϋπολογισμό 15000€ ή πρέπει ανεξάρτητα τον προϋπολογισμό να χρεώσω 2 λοιπές παραβάσεις;

Η διαφορετική διαμερισμάτωση αποτελεί μία διακριτή αυθαιρεσία η οποία για λόγω του συστήματος δηλώνεται όταν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, ως λοιπή παράβαση. Επομένως το λογικότερο είναι στο παράδειγμα σας να δηλώσετε 2 λοιπές παραβάσεις.

281. Σε παραδοσιακό οικισμό <2000 κατοίκων, έχει κατασκευαστεί με Ο.Α. το 2005 προσθήκη καθ' επέκταση ισογείου /1ου ορόφου με εμφύτευση υποστυλωμάτων σε υπάρχουσα προ του χαρακτηρισμού ισόγεια κατοικία. Κατά την κατασκευή έγινε αύξηση των διαστάσεων προβλεπόμενου από την Ο.Α. ημιυπαίθριου χώρου και επιπλέον τμήμα αυτού του Η.Χ. μετατρέπεται σε κατοικία. Απαιτείται η έγκριση από την επιτροπή του άρθρου 12;
Επειδή ζητείται εκτός των άλλων ως προαπαιτούμενο το παράβολο, δηλ. επιβαρύνεται ο ιδιοκτήτης με έξοδα που δεν μπορούν να επιστραφούν σε περίπτωση αρνητικής απάντησης από την επιτροπή και μου ζητείται από τον ίδιο μία απάντηση (χρειάζεται και περαιτέρω εγκρίσεις, οπότε έχει και θέμα χρόνου). Επιτροπή τέτοια του άρθρου 12 δεν έχει ακόμη συσταθεί.... Πολλές πληροφορίες για παραδοσιακούς οικισμούς δεν έχουμε. Αν μπορείτε να μας βοηθήσετε λίγο, ώστε να μπορούμε να έχουμε κάποια περισσότερη ανάλυση για τους παραδοσιακούς οικισμούς. Πιστεύω ότι τα βασικά τα πληρώ για τη θετική απάντηση:
α) Η κατασκευή που σας περιγράφω δεν είναι ανεξάρτητη νέα κατασκευή ώστε να εμπίπτω στην δέσμευση του 10% (ημιυπαίθριος που υπάρχει στην Ο.Α. αυξήθηκε και από τμήμα του που μετατράπηκε σε κατοικία έχω υπέρβαση δόμησης).
β)Η αυθαίρετη κατασκευή είναι απόλυτα προσαρμοσμένη στο περιβάλλον,- πέτρινο με καμάρες, ξύλινα κουφώματα, κεραμιδοσκεπή- όπως και τα υπόλοιπα παλιά σπίτια του οικισμού, για δε το λιθόκτιστο, δυσκολεύεσαι να ξεχωρίσεις το παλιό από το καινούριο .
Μια τέτοια κατασκευή μπορεί να ενταχθεί; Επίσης στο άρθρο 12 περί των δικαιολογητικών που απαιτείται να προσκομίσει ο μηχανικός στην αρμόδια Υ.Δομ.: "Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος" Μπορείτε να μας πείτε ποιά είναι;
Κάθε αυθαίρετη κατασκευή σε οικισμό κάτω τον πέντε χιλιάδων κατοίκων που έχει γίνει **μετά** τον χαρακτηρισμό του οικισμού, πρέπει να περάσει από την επιτροπή του άρθρου 12.
Προφανώς δεν μπορεί να προδικαστεί η απόφαση της επιτροπής μέσα από μία περιγραφή. Η αίσθηση που σας έχει δημιουργηθεί για την απόλυτη προσαρμογή της αυθαίρετης κατασκευής στο περιβάλλον είναι μία ισχυρή ένδειξη.
Τέλος, πολλοί αναρωτιόμαστε για το τι ακριβώς είναι τα «αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος»…

282. Η ερώτησή μου αφορά εξωτερικό κλιμακοστάσιο. Σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. έως και 2 εξωτερικά κλιμακοστάσια που εξυπηρετούν όροφο μέχρι 7.50μ, δεν μετρά στην δόμηση. Το κτίριο που εντάσσω στο Ν4178, είναι χωρίς Ο.Α., εκτός σχεδίου και κατασκευή του 1994. Η εξωτερική κλίμακα, προσμετρούσε κατά Ν.Ο.Κ. στη δόμηση. Σήμερα, για το αυθαίρετο εξωτερικό κλιμακοστάσιο, πώς θα υπολογίσω το πρόστιμό του, με υπέρβαση σε κάλυψη και δόμηση ή με αναλυτικό;
Ένα ανοιχτό κλιμακοστάσιο παρότι δεν μνημονεύεται στις κατασκευές στις οποίες ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με αναλυτικό, είναι λογικότερο να υπολογισθεί με αυτόν τον τρόπο, κατά αναλογία με το εδάφιο 35 της εγκυκλίου 4 που εντάσσει στους ανοιχτούς Η/Χ την απόληξη του κλιμακοστασίου και τους ανοιχτούς υπόστυλους χώρους.

283. Ανοικτοί στεγασμένοι χώροι (στέγαστρα, Η/Χ..) το πρόστιμο των οποίων υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, αν μετράνε στη δόμηση ή κάλυψη πρέπει να συνυπολογίζονται για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης ή δόμησης το οποίο θα επιλεγεί για τον υπολογισμό του προστίμου σε κλειστούς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης;
Όχι, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι **κλειστοί χώροι κύριας χρήσης** που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

284. Στην Ε/Α 183 εφόσον το κτήριο είναι κατοικιών και προ του 1975 δεν απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 9Α. να μπούμε στην διαδικασία υπολογισμών του ποσοστού υπέρβασης στην δόμηση που αναλογεί βάσει του Πίνακα κατανομής χιλιοστών ιδιοκτησίας. Μπορείτε να το διευκρινίσετε σας παρακαλώ;
Άμα μπορεί να αποδειχθεί ότι η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία έγινε προ 09.06.1975, τότε ΔΕΝ χρειάζεται να υπολογισθούν συντελεστές υπέρβασης κ.λπ.. Από την ερώτηση όμως δεν προκύπτει κάτι τέτοιο και για αυτό δόθηκε τότε η συγκεκριμένη απάντηση.

285. Το αρχικό κτίσμα στο οικόπεδο(προ του 55) ήταν μια μονώροφη λίθινη κατοικία με υπόγειο. Ο όροφος του κτιρίου κατεδαφίστηκε και το 1978 βγήκε οικοδομική άδεια για την ανέγερση του ορόφου. Στην οικοδομική άδεια του 1978, με τίτλο ανέγερση μονώροφης οικοδομής, δεν φαίνεται ο χώρος του υπόγειου αλλά περιγράφεται ως μπάζωμα και οι λίθινοι περιμετρικοί τοίχοι χαρακτηρίζονται ως θεμελίωση. Στην παρούσα φάση το κτίριο πουλήθηκε και ο σημερινός αγοραστής θέλει να προχωρήσει σε αλλαγή χρήσης από κατοικία σε καφέ σνακ μπαρ. Οι υπάλληλοι της πολεοδομίας μας συμβούλεψαν το Μάρτιο του 2013 να δηλώσουμε τον υπόγειο χώρο στον Ν4014 γιατί υπήρχε άδεια που δεν περιέγραφε τον χώρο και ο υπόγειος χώρος φαινότανε σαν μπάζωμα. Σε διαφορετική περίπτωση θα έπρεπε να κάνουμε ανάκληση της άδειας του 1978 που θα σήμαινε ότι μετά όλο το κτίσμα θα ήταν αυθαίρετο. Δηλώσαμε λοιπόν τα τετραγωνικά του χώρου αφαιρώντας τα τετραγωνικά της λίθινης τοιχοποιίας και σήμερα που έχουμε προβεί στην άδεια αλλαγής χρήσης ο υπάλληλος της πολεοδομίας επιμένει ότι δεν πρέπει να αφαιρεθούν αυτά τα τετραγωνικά από τον υπολογισμό του αυθαίρετου κτίσματος. Σε αυτή την περίπτωση τι γίνεται;
Έχει δίκιο ο συνάδελφος της Υπηρεσίας Δόμησης. Έχετε περίπτωση ενός αυθαίρετου υπογείου. Η νομιμότητα των περιμετρικών τοιχείων ΔΕΝ καλύπτεται από αυτά που στην άδεια έχουν τον ρόλο της θεμελίωσης. Το εμβαδόν του υπογείου είναι το συνολικό (μαζί με τους τοίχους) και όχι μόνο η καθαρή επιφάνεια.
Η διαδικασία που περιγράφετε (με την αφαίρεση των περιμετρικών τοίχων σε περίπτωση που η νομιμότητα αυτών καλύπτεται από οικοδομική άδεια) γίνεται σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης και όχι σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών.

286. Ιδιοκτήτης έχει στο ίδιο γήπεδο οικία με 50m^2 αυθαιρεσία και αυθαίρετη αποθήκη εμβαδού 200m^2 όπου αποθηκεύει ζωοτροφές για εκτροφή ζώων που βρίσκονται σε κοντινό δικό του γήπεδο. Μπορεί με μια δήλωση να δηλώσει τα 50m^2 της οικίας ξεχωριστά σε φύλλο καταγραφής και τα 200m^2 της αποθήκης με παράβολο 300€; Ή μονό οι μύλοι ζωοτρόφων που ανήκουν σε κοντινό γήπεδο με το στάβλο μπορούν να ταχτοποιηθούν με το παράβολο 300€ σύμφωνα με την εγκύκλιο 4;
Για να γίνει η χρήση της παραγράφου 13 του άρθρου 23, θα πρέπει η εγκατάσταση να είναι καταχωρημένη στον ΟΣΔΕ. Αν λοιπόν είναι τότε μπορείτε να την δηλώσετε με 300€.
Η πρόνοια για απομακρυσμένες από την κεντρική μονάδα εγκαταστάσεις δίνεται με την εγκύκλιο 4 στο σημείο 44 και αφορά τον μύλο ζωοτροφών και πρέπει να γίνει με ξεχωριστή δήλωση.

287. Το πρόστιμο για ανοικτούς στεγασμένους χώρους (στέγαστρα, Η/Χ) εκτός από αναλυτικό υπάρχει η δυνατότητα να το υπολογίσουμε βάζοντας τετραγωνικά υπέρβαση δόμησης και κάλυψης βοηθητικών χώρων;
Στην έννοια του 4178 δεν υπάρχει ο διαχωρισμός κύριων και βοηθητικών χώρων, αλλά κύριων χώρων και χώρων που μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή. Οι χώροι που επωφελούνται του μειωτικού συντελεστή είναι συγκεκριμένοι (ισόγειοι βοηθητικοί, πατάρι, σοφίτα, υπόγεια στάθμη).
Το πρόστιμο για Η/Χ, στέγαστρα κ.λπ. υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεν υπάρχει πουθενά αναφορά ότι μπορεί να επιλεγεί άλλος τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Παρότι είναι χώρος με μετρήσιμη επιφάνεια, ο νόμος δίνει σαφή οδηγία (εξαίρεση από τον γενικό κανόνα) για το πώς πρέπει να υπολογίζεται το πρόστιμο τους.

288. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 39 Β/14-1-2014 στο Παράρτημα Α – Συντελεστές τετραγωνιδίων – διευκρινίσεις στην επιλογή όχι, §γ η οποία αναφέρει ότι στην επιλογή οικοδομική άδεια θα επιλέξουμε όχι. «Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι: είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια μα μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.» Προφανώς θα εννοεί ο νομοθέτης αλλά δεν το διατυπώνει σωστά λόγω παράνομης κατάτμησης.

<u>Απορώ με την απάντηση 229 που δώσατε.</u>

Δηλαδή για να καταλάβω θα αναφέρω ένα παράδειγμα. Έχω μια κατοικία με Ο.Α. σε οικόπεδο 15 στρεμμάτων με αρτιότητα 1 στρέμμα και έχει μια αυθαιρεσία, να θεωρήσω ότι όλη η κατοικία είναι αυθαίρετη γιατί έγινε νόμιμη κατάτμηση. Αν ισχύει αυτό καταργούμε όλες τις κατατμήσεις.

Απορία 1. ……..

Απορία 2. Ποιος είναι πιο λάθος, αυτός που νομοθετεί λάθος ή αυτός που επεξηγεί το λάθος.

Οι απορίες μου είναι ρητορικές.

Η απορία 1 λογοκρίθηκε γιατί πέρα από το αγενές του κειμένου, απευθύνεται σε ανθρώπους που δεν γράφουν εδώ και το πιθανότερο να μην το δούνε. Μπορείτε να απευθύνετε το ερώτημα σας είτε αυτούσιο είτε σουλουπώνοντας το, απευθείας στο ΥΠΕΚΑ αφού αυτούς αφορά.

Για την 2^{η} απορία σας, παρότι ρητορική όπως λέτε, θα απαντηθεί αφού αφορά τον γράφοντα.

Η προσωπική άποψη κατατέθηκε στην απάντηση 227. Επίσης έχει κατατεθεί με ερωτήματα αρκετές φορές από την έναρξη ισχύος του νόμου και πάντα προ της έκδοσης της τροποποίησης του παραρτήματος Α. Αλλά αυτό δεν είναι τίποτα μπροστά στις ερωτήσεις που κατατέθηκαν από πολλούς συναδέλφους ανά την Επικράτεια στις παρουσιάσεις που έκανε το ΥΠΕΚΑ με τους αρμόδιους υπαλλήλους / συνεργάτες, οι οποίοι αποτελούν μέρος (αν όχι το σύνολο) της συντακτική ομάδα του νόμου. Συνεπώς κανείς δεν μπορεί να ισχυριστεί ότι το θέμα δεν έγινε γνωστό στους αρμόδιους, ότι τους ξέφυγε, τους ξεγέλασαν, δεν το κατάλαβαν, δεν το άκουσαν κ.λπ..

Η τροποποίηση όμως του παραρτήματος Α, ΔΕΝ ΑΛΛΑΞΕ ΤΙΠΟΤΑ ΣΤΟ ΘΕΜΑ ΑΥΤΟ. Το λεκτικό δεν θέτει προϋπόθεση παράνομης, νόμιμης ή σύννομης κατάτμησης.

Τι ακριβώς λοιπόν θα έπρεπε να απαντηθεί ΜΕΤΑ την δημοσιοποίηση του αναθεωρημένου παραρτήματος;

Το γιατί τηρείται αυτή η στάση δεν το γνωρίζει κανείς πέρα από τους συντάκτες του νόμου. Ίσως γιατί <u>γενικά</u> η κατάτμηση των γηπέδων (κυρίως αυτά αφορά) θεωρείται υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Για να μην υπάρξει καμία παρεξήγηση, **δεν** λέμε ότι απαγορεύεται. Απλά τίθενται κανόνες που αφορούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των νέων ιδιοκτησιών, λαμβάνουν υπόψη την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής κ.λπ.

Σε κάθε περίπτωση οι απαντήσεις που δίνονται εδώ θα πρέπει να βασίζονται στον νόμο και στις εγκυκλίους και όχι σε προσωπικές απόψεις. Δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να δοθεί μία απάντηση σε ένα τόσο σοβαρό θέμα κάνοντας τον συμβιβασμό / εφεύρημα ότι «προφανώς ο νομοθέτης θέλει να πει κάτι άλλο, αλλά το διατυπώνει λάθος».

Από εκεί και πέρα όποιος πιστεύει ότι ισχύει κάτι διαφορετικό μπορεί και να το ακολουθήσει.

289. Σε οικισμό, σε απόσταση από την κατοικία περίπου 100 μέτρων, κατασκευάσθηκε χώρος στάθμευσης και αποθήκη που εξυπηρετεί την κατοικία, θα μπορεί να έχει μειωτικό συντελεστή;

Δείτε την απάντηση 268.

290. Αν κάποιος ιδιοκτήτης (χωρίς τέκνα), έχει στην κατοχή του δυο γκαρσονιέρες 40τ.μ. η κάθε μια και ένα διαμέρισμα 75τ.μ. (κύρια κατοικία) το οποίο τακτοποιεί με τον Ν.4178/2013. Θεωρείται κύρια και μοναδική το διαμέρισμα καθώς καμία από τις γκαρσονιέρες δεν καλύπτουν τις στεγαστικές του ανάγκες, ή οι γκαρσονιέρες λαμβάνονται αθροιστικά;

Ο ιδιοκτήτης έχει στεγαστικές ανάγκες 70m^2. Οι λοιπές πλην της κύριας του κατοικίες αθροίζουν 80m^2. Επομένως ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

291. Σε ένταξη στον 4178/13, των κατηγοριών 1,2,3 απαιτείται η σύνταξη νέου τοπογραφικού και διαγράμματος κάλυψης ή μόνο στις κατηγορίες 4,5.

Καταρχήν η απαίτηση ή όχι νέου τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτάται αποκλειστικά από το αν υπάρχει ή όχι άδεια στο οικόπεδο/γήπεδο.

Σε περίπτωση λοιπόν που ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, καταρχήν απαιτείται νέο τοπογραφικό. (κανόνας). Εξαίρεση αποτελούν οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3. (κακώς. Για την δική μας (των μηχανικών) ασφάλεια και για την ορθή αποτύπωση των κατασκευών, απαιτείται να γίνεται νέο τοπογραφικό διάγραμμα).

ΔΕΝ απαιτείται διάγραμμα κάλυψης.

Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια, ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα παρά μόνο αντίγραφο του τοπογραφικού έκδοσης της άδειας (υπάρχουν περιπτώσεις που καλυπτόμαστε από αυτό αλλά και άλλες που θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό για την ορθή αποτύπωση και την σωστή ολοκλήρωση της διαδικασίας), ενώ στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

292. Με την ερώτηση-παρατήρηση αυτή θέλω να θίξω <<δυσαναλογία παραβόλου και ειδικού προστίμου>>. Σε υπάρχον κτίσμα εντός οικισμού με οικ. άδεια εντοπίσαμε τις παρακάτω παραβάσεις.

α) Κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου κατά 6m^2

β) Αυθαίρετη αύξηση του ύψους κατά 45 εκ. από το εγκεκριμένο ύψος της οικ. Άδειας που όμως είναι εντός του επιτρεπόμενου ύψους της οικοδομής επιφάνειας 102m^2

Το παράβολο που προκύπτει είναι 2000€

Το πρόστιμο 1003,20€

Θεωρώ στρεβλή την αντιμετώπιση της παράβασης ύψους από το σύστημα, πόσο μάλλον όταν είμαι εντός των επιτρεπόμενων μεγεθών.

Η άποψη για το θέμα του ύψους έχει κατατεθεί στην πρώτη παράγραφο της απάντησης 163.

Είναι μεν στρεβλή η αντιμετώπιση (όταν το πρόστιμο είναι ίδιο είτε για ΥΥ 20εκ είτε για 480εκ στην περίπτωση που το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής είναι 24m) αλλά αυτόν τον τρόπο πρέπει να ακολουθήσουμε..

293. Αν κάποιος ιδιοκτήτης (χωρίς τέκνα), έχει στην κατοχή του δυο γκαρσονιέρες 40τ.μ. η κάθε μια και ένα διαμέρισμα 75τ.μ. (κύρια κατοικία) το οποίο τακτοποιεί με τον Ν.4178/2013. Θεωρείται κύρια και μοναδική το διαμέρισμα καθώς καμία από τις γκαρσονιέρες δεν καλύπτουν τις στεγαστικές του ανάγκες, ή οι γκαρσονιέρες λαμβάνονται αθροιστικά;

Ο ιδιοκτήτης έχει στεγαστικές ανάγκες 70m^2. Οι λοιπές πλην της κύριας του κατοικίες αθροίζουν 80m^2. Επομένως ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

294. Από την διατύπωση του Νόμου και των Εγκυκλίων ως προς τον υπολογισμό του παραβόλου, ειδικά στην περίπτωση που υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης, ύψους και κατηγορίας 3 δεν είναι ξεκάθαρο πως υπολογίζεται το παράβολο. Δίνω ένα τυχαίο παράδειγμα με τις εξής παραβάσεις στο ίδιο κτίσμα:

1. Υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 40μ2 +

2. Υπέρβαση ύψους σύννομου τμήματος εμβαδού 20μ2 +

3. Κατηγορία 3

Το παράβολο θα είναι 1.000€ από παραβάσεις 1. και 2 + 500€ από κατηγορία 3;

Στο παράδειγμα σας, το παράβολο θα είναι ή 500€ (για κύρια και μοναδική κατοικία) ή 1000€ (για άλλη κατοικία). Το ΦΚ με την κατηγορία 3 ΔΕΝ προσθέτει παραπάνω παράβολο (στο συγκεκριμένο παράδειγμα).

Σε κάθε περίπτωση να έχετε μία δήλωση στην πλατφόρμα και να κάνετε τέτοιου είδους δοκιμές.

295. Επανέρχομαι στην υπ' αριθ. 222 ερωτοαπάντηση από 7-1-14 που αφορούσε την δυνατότητα ρύθμισης ημιτελούς υπογείου κτίσματος με Ο.Α. ισόγειας κατοικίας με υπόγειο και στέγη όπου δεν έχει ολοκληρωθεί ο προβλεπόμενος από την Ο.Α. φέρων οργανισμός προ 28.07.2011. Επειδή δεν μπορεί να μην υπάρχει τρόπος ώστε να μπορεί να ρυθμιστεί και να μεταβιβαστεί το ακίνητο, ποια δυνατότητα θεωρείτε ότι υπάρχει ώστε να μπορεί να ρυθμιστεί το κτίσμα στο στάδιο που βρίσκεται και να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης;
Θεμελιώδη απαίτηση του νόμου αποτελεί η ολοκλήρωση του Φ.Ο. προ 28.07.2011.
Θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα αναθεώρησης της άδειας.
Κάθε τέτοια περίπτωση έχει ιδιαιτερότητες οι οποίες δεν μπορεί να αναλυθούν μέσω του ερωτήματος ούτε στη συνέχεια να απαντηθούν.

296. Έχω για ρύθμιση τριώροφο κτίσμα με υπόγειο με Ο.Α. με χρήσεις τραπεζικό κατάστημα σε υπόγειο, ισόγειο και Α όροφο και κατοικία διευθυντού στον Β όροφο. Το κτίσμα δεν έχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και το ελέγχω όλο ενιαία. Έχω στον Β όροφο κατοικίας υπέρβαση δόμησης στον Β όροφο και αυθαίρετα στέγαστρα και αυθαιρεσία όψεων σε όλους τους ορόφους του κτίσματος. Κάνω ένα φύλλο καταγραφής για τον Β όροφο που είναι σαν χρήση άλλη κατοικία με υπέρβαση δόμησης και αναλυτικό προϋπολογισμό για τα αυθαίρετα στέγαστρα. Θα πρέπει να κάνω δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για την αυθαιρεσία όψεων δηλαδή 1 φύλλο για την αυθαιρεσία όψεων της κατοικίας και ένα δεύτερο φύλλο για την αυθαιρεσία όψεων του υπολοίπου κτιρίου που έχει χρήση υπηρεσίες (τράπεζα) και να πληρωθούν 2 παραβάσεις των 500€ παρόλο που συνολικά ο προϋπολογισμός μου για όλα είναι μικρότερος των 15.000 € ή με καλύπτει για όλο το κτίριο 1 φύλλο με αυθαιρεσία όψεων με χρήση κτιρίου υπηρεσίες που είναι και η επικρατούσα χρήση του κτιρίου;
Σας καλύπτει ένα ΦΚ με τον αναλυτικό. Δεν προκύπτει υποχρέωση από πουθενά να τα δηλώσετε σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής.

297. Ποιο ποσοστό συνιδιοκτησίας (%) χρησιμοποιείται στα στοιχεία της δήλωσης του συστήματος (προκειμένου το άθροισμα να είναι 100%), όταν υποβάλλεται μια δήλωση σε πολυκατοικία με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, όταν στην δήλωση συμμετέχουν όχι όλοι οι ιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτητών αλλά μερικοί από αυτούς;
Στο άρθρο 11 παράγραφος 1 αναφέρει ότι η δήλωση μπορεί να γίνει *«κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη είτε με μία αίτηση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.».*
Η εγκύκλιος 3 στο σημείο 36 αναφέρει: «*στις περιπτώσεις περισσότερων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις.*»
Συνεπώς ο νόμος δίνει την δυνατότητα τακτοποίησης με μία αίτηση, παραπάνω των μία διηρημένων ιδιοκτησιών για τον ίδιο ιδιοκτήτη, ενώ η εγκύκλιος 3 δίνει την δυνατότητα αυτή και μεταξύ διαφορετικών ιδιοκτητών (συνιδιοκτητών επί του οικοπέδου/γηπέδου).
Το πληροφοριακό σύστημα απαιτεί το άθροισμα των αναγραφόμενων ποσοστών να είναι 100% άλλως η δήλωση δεν θα προχωρήσει.
Η αναγραφή των ποσοστών από τον μηχανικό προφανώς και ΔΕΝ επηρεάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς.
Μία λογική προσέγγιση στο θέμα είναι η αναγωγή των ποσοστών έτσι ώστε να αθροίζουν 100%. π.χ. ο ιδιοκτήτης Α έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 4% για την ιδιοκτησία Α1, 3% για την Α2 και 5% για την Α3, ενώ ο Β έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 8% για την Β1. Ο Α λοιπόν έχει συνολικά ποσοστό 12% και ο Β 8% αθροίζοντας μαζί 20%. Στη δήλωση μπορεί να γραφεί ποσοστό συνιδιοκτησίας για τον Α 60% και για τον Β 40%. Σε κάθε περίπτωση στα σχόλια να γίνεται εκτενής αναφορά για τις ιδιοκτησίες που υπάγονται και τα πραγματικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου.

298. Σε οικόπεδο που είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια (διώροφο με υπόγειο) το 1983, κατασκευάσθηκε ο φέρων οργανισμός του ισογείου και υπογείου. Δεν αποπερατώθηκε. Το 2003 εκδόθηκε άδεια αποπεράτωσης του υπογείου και ισογείου. Η άδεια προέβλεπε να κατασκευασθούν 3 διαμερίσματα στο ισόγειο, και το υπόγειο να είναι βοηθητικοί χώροι των κατοικιών του ισογείου και του μελλοντικού ορόφου, καθώς και ένας χώρος στάθμευσης, που τμήμα του που προεξείχε από το περίγραμμα του ισογείου, μετρήθηκε στην κάλυψη και όχι στην δόμηση. Το 2002 έγινε σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με ποσοστά 20% στο υπόγειο, 40% στο ισόγειο και 40% στον μελλοντικό όροφο. Η ψιλή κυριότητα μεταβιβάσθηκε στα 2 παιδιά και παρακρατήθηκε η επικαρπία. Η ψιλή κυριότητα του ισογείου μεταβιβάσθηκε στο ένα παιδί με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου και των λοιπών κοινοκτήτων και κοινοχρήστων 40% εξ' αδιαιρέτου και του μελλοντικού ορόφου στο δεύτερο, όμοια με παραπάνω. Το Υπόγειο με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου και των λοιπών κοινοκτήτων και κοινοχρήστων 20% εξ' αδιαιρέτου. Η οριζόντια του υπογείου μεταβιβάσθηκε και στα δύο παιδιά εξ' αδιαιρέτου. Σε όλο το ακίνητο παρακρατήθηκε η επικαρπία. Το 2003 αποπερατώθηκε το ισόγειο (τρείς κατοικίες) και το υπόγειο, διαμορφώθηκε σε δύο κατοικίες, ένα χωλ (είσοδος των δύο κατοικιών), το τμήμα του υπογείου που δεν μετρούσε στον Σ.Δ. μετατράπηκε σε λεβητοστάσιο, και κάτω από την σκάλα που οδηγεί από το φυσικό έδαφος στο Ισόγειο, ξεμπαζώθηκε και δημιουργήθηκε μικρή αποθήκη.

Οι ερωτήσεις που έχω, είναι:

i. **Πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης. Επί του επιτρεπόμενου Σ.Δ. στο οικόπεδο; (π.χ. 83,19/184,80 = 45% < 50%) ή επί του Σ.Δ. της οριζόντιας του Υπογείου, ποσοστό 20% της επιτρεπόμενης του οικοπέδου (π.χ. 83,19/ 20% χ 184,80 (36,96) = 225% > 200%**
ii. **Το τμήμα του Υπόγειου χώρου στάθμευσης θα υπολογισθεί με τετραγωνικά και υπέρβαση Σ.Δ. ή με αναλυτικό;**
iii. **Ο χώρος της μικρής αποθήκης κάτω από την σκάλα θα υπολογισθεί με αναλυτικό;**

Το ερώτημα σας θα μπορούσε να είναι το εξής:

i. ***Πως υπολογίζεται το πρόστιμο σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης και σε χώρο Β.Χ. όταν έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών;***
ii. ***Η δημιουργία αποθήκης κάτω από την σκάλα που οδηγεί από το περιβάλλοντα χώρο στο ανώγειο (ή ισόγειο) πως θα υπολογισθεί;***

i. Η αλλαγή από ΒΧ σε ΚΧ θα υπολογισθεί με ΥΔ λαμβάνοντας υπόψη τον συντελεστή δόμησης που αναλογεί στην Ο.Ι. ενώ η αλλαγή από ΒΧ σε ΒΧ με αναλυτικό.
ii. Σε περίπτωση που η αποθήκη πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιγ του άρθρου 9 (15m^2 και ύψος ως 2,50m) θα υπολογισθεί ως παράβαση της κατηγορίας 3 άλλως ως ΥΔ με μειωτικό συντελεστή ως ισόγειος βοηθητικός χώρος (δεν μπορεί να είναι πάνω από 50m^2…).

299. Σε γήπεδο (εκτός σχεδίου περιοχή) είχε εκδοθεί άδεια ανέγερσης καταστημάτων με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 600m^2. Ένα τμήμα του Α' ορόφου παρέμεινε αδιαμόρφωτο και σύμφωνα με το Παράρτημα 1 Γ της Εγκ.3 θα καταχωρηθεί ως άλλη κατοικία. Το υπόλοιπο τμήμα του Α' ορόφου έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία με μικτό εμβαδό 147m^2 και καθαρό εμβαδό 140m^2. Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200m^2 για χρήση κατοικίας. Την παραπάνω παράβαση την καταχωρώ ως αλλαγή χρήσης των 140m^2 χωρίς υπέρβαση δόμησης. Το υπόλοιπο τμήμα του ισογείου έχει αυθαίρετα μετατραπεί από ένα σε δύο καταστήματα και το καταχωρώ ως παράβαση διαφορετικής διαμερισμάτωσης. Εκτός αυτών των παραβάσεων υπάρχουν στέγαστρα και αποθήκες που τα καταχωρώ σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής. Θα ήθελα την άποψή σας διότι υπάρχει σύγχυση με τα ερωτήματα 89, 147, 171 και την εγκύκλιο 4 άρθρου 19.

Η εγκύκλιος 3 παράγραφος Γ του παραρτήματος 1 μιλάει για *περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή <u>τμήματος κτιρίου</u> με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό <u>χωρίς στοιχεία πλήρωσης</u> και <u>χωρίς εγκατεστημένη χρήση</u>*. Αν το τμήμα κτιρίου σας πληροί τα προηγούμενα τότε θα δηλώσετε με τον συντελεστή 3β (η κανονική χρήση θα δηλωθεί λογικά στην άδεια αποπεράτωσης). Τα 7m^2 που δεν λαμβάνετε υπόψη στον υπολογισμό του προστίμου και λογικά προκύπτουν από την αφαίρεση τοιχοποιιών, θα πρέπει να καλύπτεται η νομιμότητα τους από την οικοδομική άδεια.

300. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως σήμερα έχουμε διαπιστώσει τα παρακάτω. Αρχικά είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για ισόγειο κατάστημα και στην συνέχεια προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου για κατοικίες. Οι παραβάσεις δόμησης που εντοπίσαμε αφορούν τον Α' όροφο. Μεταγενέστερα η περιοχή εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης που με την κύρωση της πράξης εφαρμογής ρυμοτομείται επιφάνεια στο όριο του οικοπέδου που υπάρχει και μικρή επιφάνεια οικοδομής. Σε αυτή την περίπτωση είναι δυνατή η υπαγωγή στο νόμο 4178/13 και κατ' επέκταση η άδεια νομιμοποίησης & προσθήκης;

Η υπαγωγή σε ρυμοτομούμενο τμήμα επιτρέπεται δυνάμει της παραγράφου 2α του άρθρου 2, όταν δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση, δηλαδή όταν δεν έχει ολοκληρωθεί η καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων.

301. Κτίριο στην Ο.Α. ήταν ισόγειο με υπόγειο. Στην κατασκευή, το υπόγειο ξεμπαζώθηκε στις 3 πλευρές και από υπόγειο έγινε κατοικία. Οι αυθαιρεσίες που χρεώνεται μεταξύ των άλλων είναι: μετατροπή από υπόγειο σε κατοικία και μη αποκατάσταση περιβάλλοντος χώρου από την εκχωμάτωση.

Όμως συγχρόνως έγινε και μετατόπιση και μικρή περιστροφή του κτιρίου σε θέση που δεν παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις. Στην εγκ.4, άρθρο 9 στις επεξηγήσεις για την ένταξη αυθαιρεσιών στην κατ.3, μεταξύ των άλλων διευκρινήσεων για την μετακίνηση του κτιρίου , λέει:"*...υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους*...". Στην προκειμένη περίπτωση, την αλλαγή στα υψόμετρα την προκαλεί η εκχωμάτωση του υπογείου και όχι η μετατόπιση του κτιρίου. Κατά τη γνώμη σας, μπορεί να μπει κατηγορία 3 ή άλλη κατηγορία; Αν η μετατόπιση υπολογιστεί με το παράρτημα Β, πώς υπολογίζεται ο αναλυτικός; Εφόσον την εκχωμάτωση την έχω χρεώσει ήδη.

Σε συνέχεια της ερώτησής μου *περί μετατόπισης του κτιρίου*: όταν το κτίριο έχει αλλάξει θέση από μετατόπιση και μικρή περιστροφή που δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, η κατάταξή του στην κατ.3 προϋποθέτει να μην έχει αλλαχτεί η τελική στάθμη του εδάφους όπως στην περίπτωσή μου έχει γίνει εκχωμάτωση του υπογείου και ο ιδιοκτήτης πληρώνει για αυτές τις αυθαιρεσίες . Την μετακίνηση πώς θα την διαχειριστώ;

Η λογική του νόμου είναι να εντάξω στην κατ.3 που εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης ένα κτίριο που απλά έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση, χωρίς άλλη αυθαιρεσία; Στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον κατατάξω αυτή τη μετατόπιση σε άλλη κατ., πώς θα υπολογίσω τον αναλυτικό; Την διαφορά στο ύψος που προκύπτει από την εκχωμάτωση την υπολογίζω στην "μη αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου". *Πώς μπορεί να διεξαχθεί αναλυτικός για την μετατόπιση ενός κτιρίου ώστε να έχουμε κατάταξη αυθαιρεσίας σε άλλη κατηγορία;*

Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 θέτει αρκετούς περιορισμούς για την χρησιμοποίηση της. Ένας από αυτούς είναι ότι δεν πρέπει να έχει μεταβληθεί η τελική στάθμη του εδάφους. Σύμφωνα με το άρθρο 19 παράγραφος 1, το πρόστιμο για την εκχωμάτωση υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Β δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό πλην της περίπτωσης που το ακίνητο βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού.

Θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ πως ορίζεται το «τελική στάθμη εδάφους». Π.χ. σε περιπτώσεις επικλινούς γηπέδου, η μετακίνηση ακόμα και λίγων μέτρων (με θεώρηση ότι είναι νέα θέση είναι σύννομη) προκαλεί διάφορα θέματα ως προς το τελικό υψόμετρο της οικοδομής. Μπορεί μία μικρή μετακίνηση να φέρει όλο το υπόγειο είτε μπαζωμένο είτε ελεύθερο με την αίρεση της διατήρησης των εγκεκριμένων υψομέτρων.

Στην περίπτωση της ερώτησης μάλλον μιλάμε για ένα επίπεδο γήπεδο αφού η όποια αλλαγή στα υψόμετρα προκαλείται από την εκχωμάτωση και μόνο (προφανώς τα υψόμετρα μένουν ίδια και το γήπεδο είναι επίπεδο). Παρότι δεν είναι ξεκάθαρο, η γνώμη του γράφοντα είναι ότι μπορείτε να αντιμετωπίσετε το θέμα όπως το περιγράφετε, δηλαδή με αναλυτικό για την εκχωμάτωση και κατηγορία 3 για την μεταφορά.

Η μετατόπιση δεν υπάρχει τρόπος να υπολογισθεί με αναλυτικό.

302. Στην Ε/Α 185 εσείς πώς θα δηλώνατε μια τέτοια παράβαση στο ύψος του υπογείου εφόσον η Εγκ 4 λέει ότι δεν εφαρμόζονται συντελεστές ύψους;

Μπορείτε να κάνετε νομιμοποίηση ως προς το ύψος του υπογείου (δεν ξεπερνάει τα 3m το ύψος του υπογείου…), μπορείτε να διερευνήσετε την δυνατότητα να προβείτε σε ενημέρωση του φακέλου. Άποψη του γράφοντα είναι ότι μετά την αναφορά στην εγκύκλιο 4 μπορείτε να υπολογίσετε το πρόστιμο με αναλυτικό προϋπολογισμό των εργασιών που δεν προβλέπονταν στην άδεια.

303. Σε αποθήκη 50m^2 κατασκευασθείσα με κοινοτική άδεια σε γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Με δεδομένο ότι κατά την έκδοση της κοινοτικής άδειας δεν γίνονται υπολογισμοί δόμησης και κάλυψης, η αποθήκη αυτή θεωρείται ότι έχει βοηθητική ή κύρια χρήση; Στο εν λόγω γήπεδο δεν υπάρχει άλλο κτίσμα και δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης, κάλυψης ή αποστάσεων από όρια. Δηλαδή η αυθαιρεσία αυτή υπάγεται στη περίπτωση του άρθρου 18 παράγραφος 5β (από κύρια σε κύρια) ή στο άρθρο 19 παράγραφος 5 (από βοηθητική σε κύρια);

Η έκδοση κοινοτικής άδειας γίνονταν (μέχρι την ημερομηνία ισχύος του Ν.4030/2012) σύμφωνα με την απόφαση 60885/4983 (ΦΕΚ Β'/656/16.10.1990) και παλιότερα δυνάμει άλλων διατάξεων (π.χ. την απόφαση 27353/49/77). Δυνάμει του παραπάνω ΦΕΚ μπορούσαν να κατασκευασθούν πέρα τον άλλων:

i. Βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποθήκη, στάβλος κ.λπ.) **μέχρι 50m^2** (άρθρο 3 παράγραφος 1γ)
ii. Χώρος κύριας ή βοηθητικής χρήσης (δωμάτιο, λουτρό, κουζίνα) ως 20m^2 (άρθρο 3 παράγραφος 1δ)

Λογικά λοιπόν η κατασκευή σας εμπίπτει στην περίπτωση της παραγράφου 1γ και επομένως έχετε αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ.

304. Αυθαίρετο εντός ζώνης παραλίας κατασκευασμένο πριν τον καθορισμό των γραμμών αιγιαλού και παραλίας. Τι συντελεστές μπαίνουν εκτός από υπέρβαση συντελεστή δόμησης και κάλυψης; Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή παραβίαση πρασιάς; Αν ναι σε τι ποσοστό; Το μέγιστο;

Γενικά στη ζώνη παραλίας ισχύουν όλες οι διατάξεις περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή ισχύει άμεσα μετά τον καθορισμό της. Γήπεδο που ρυμοτομείται από ζώνη παραλίας μπορεί να χάνει την αρτιότητά του. Ζώνες παραλίας καθορισμένες πριν της 19.12.1998 πρέπει να επανακαθοριστούν.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2η του άρθρου 2 εντός της ζώνης παραλίας επιτρέπεται η υπαγωγή όταν πληρούνται αθροιστικά τα παρακάτω:

ι. Να μην έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση
ιι. Το αυθαίρετο να προϋφίσταται του καθορισμού της ζώνης

Αν λοιπόν μπορείτε να υπαχθείτε στον Ν.4178, το τμήμα της που βρίσκεται εντός της ζώνης παραλίας θα επιβαρυνθεί με τον συντελεστή παραβίασης προκηπίου, αφού θεωρείται παραβίαση των υποχρεωτικών αποστάσεων στο πρόσωπο του γηπέδου.

305. Θα ήθελα να ρωτήσω στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών στους κοινόχρηστους χώρους ενός οικοπέδου, όπου έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών χωρίς αποκλειστικές χρήσεις επί ακαλύπτων, με βάση ποια τετραγωνικά γίνεται τόσο ο έλεγχος των ποσοστών υπέρβασης δόμησης όσο και ο έλεγχος κατηγορίας σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.

Ελλείψει άλλης δυνατότητας (δεν υπάρχει ποσοστό) ή άλλης διευκρίνισης και επειδή οι κοινόκτητοι χώροι ανήκουν στο σύνολο των συνιδιοκτητών δηλαδή στο 100%, μία λογική λύση είναι να χρησιμοποιούμε το σύνολο των εγκεκριμένων μεγεθών της άδειας για την κατηγορία και το σύνολο των επιτρεπόμενων μεγεθών για το ποσοστό υπέρβασης…

306. Εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων διώροφη προκατασκευασμένη κατοικία έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια του 1996 ως προς το περίγραμμα και το ύψος (χωρίς υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και όγκου), παρουσιάζοντας αλλαγή θέσης στο οικόπεδο και αλλαγές στις όψεις με άνοιγμα τριών παραθύρων και κατασκευή στεγάστρων στους εξώστες. Οι παραβάσεις αυτές θα μπορούσαν να νομιμοποιηθούν με πληρωμή παραβόλου και έκδοση άδειας νομιμοποίησης. Ωστόσο με την αλλαγή τοποθέτησης του κτιρίου, τμήμα του, τριγωνικής κάτοψης, βρίσκεται εντός της απόστασης των 20,00 μ από μη οριοθετημένο ρέμα. Η οικία Υ.ΔΟΜ. αρνείται να εκδώσει την σχετική άδεια νομιμοποίησης μετά την υπαγωγή των παραβάσεων στις διατάξεις του Ν.4178/13, με το σκεπτικό ότι το προς τακτοποίηση τμήμα τριγωνικής κάτοψης δεν αποτελεί αυτοτελή κατασκευή κατά την έννοια του Ν.4067/12, στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητη από το υπόλοιπο κτίριο. Στο ακίνητο υπάρχουν επιπλέον παραβάσεις κατηγορίας 3.

i. Η έκδοση της ανωτέρω άδειας νομιμοποίησης είναι δυνατή βάσει της παρ. 1 του αρ. 25 του ν. 4178/13 (και εγκ 4/13 αρ.25 εδ. 52);

ii. Ο υπολογισμός του προστίμου του προς τακτοποίηση τμήματος, το οποίο δεν επιφέρει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης σε σχέση με την οικοδομική άδεια, γίνεται με θεώρηση υπέρβασης δόμησης και κάλυψης, σε συνδυασμό με μια παράβαση κατηγορίας 3 ως προς την αλλαγή θέσης του κτιρίου; Εφαρμόζεται ή όχι ο συντελεστής πλάγιας απόστασης (εγκ 4/13 αρ. 2 εδ. 4 – παρ. 2.ιγ); Εάν δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πλάγιας απόστασης ενδέχεται να μην προκύπτει παράβαση κατά την έννοια του Ν.4178/13;

i. Ναι, δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σε αυθαίρετη κατασκευή που μέρος της θα νομιμοποιηθεί και μέρος θα τακτοποιηθεί. Πολλές Υ.ΔΟΜ. δυστροπούν στην έκδοση τέτοιων αδειών με το επιχείρημα τι θα γίνει όταν περάσουν τα 30 χρόνια. Η απάντηση είναι ότι θα ισχύσει ότι και σε ένα κτίριο στο οποίο εκ κατασκευής μεγάλωσε π.χ. κατά 2μ… Μετά τα 30 χρόνια θα έχουμε ένα νόμιμο τμήμα (αυτό που καλύπτεται από την άδεια) και μία λωρίδα 2μ η οποία θα έχει τακτοποιηθεί με κάποιον νόμο. Η αυθαίρετη λωρίδα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το νόμιμο τμήμα αφού κατασκευάστηκε από την αρχή. Διερευνήστε όμως την δυνατότητα να κινηθεί η διαδικασία οριοθέτησης (ως επισπεύδων) αν και η συγκεκριμένη διαδικασία παρουσιάζει μεγάλη καθυστέρηση.

ii. Από τη στιγμή που κάποιο τμήμα δεν καλύπτεται από οικοδομική άδεια, τότε πηγαίνει ως αυθαίρετο. Οπότε δεν είναι σωστό ότι η κατασκευή σας δεν έχει ΥΔ και ΥΚ. Αυτό θα μπορούσατε να το ισχυριστείτε αν σας κάλυπτε η Γ.ιε του άρθρου 9 κάτι που προφανώς δεν ισχύει αφού παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις (εντός ζώνης 20μ από μη οριοθετημένο ρέμα). Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο σημείο 4, αν και δεν είναι εντελώς ξεκάθαρο αλλά δεν μένει να ισχύει κάτι άλλο, ΔΕΝ θα γίνει χρήση του συντελεστή πλάγιας απόστασης.

307. Οριζόντια ιδιοκτησία σε πολυκατοικία στην οποία υπάρχουν οι εξής παραβάσεις:

i. Έχει κλείσει τμήμα φωταγωγού και έχει ενσωματωθεί στο διαμέρισμα. Το θεωρώ υπέρβαση δόμησης.

ii. Έχει ενσωματωθεί τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου στο διαμέρισμα. Το θεωρώ διαμερισμάτωση.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του Νόμου χρειάζομαι την συναίνεση των ιδιοκτητών των υπόλοιπων οριζόντιων του ορόφου ή όλης της πολυκατοικίας και πως λύνεται αυτό σε περίπτωση που δεν συναινεί ή δεν ενδιαφέρεται κανείς. Επίσης στις περιπτώσεις διαμερισμάτωσης όπου θα πρέπει να υποβληθεί κάτοψη του ορόφου στο σύστημα αλλά κανείς δεν αφήνει έναν ξένο μηχανικό να μπει και να μετρήσει το διαμέρισμά του για να δηλώσει ο γείτονας το δικό του, πως μπορεί να λυθεί το πρόβλημα;

Από τη στιγμή που έχετε καταλάβει κοινόχρηστους χώρους απαιτείται η συναίνεση του ποσοστού λήψης αποφάσεων που αναφέρεται στον κανονισμό, άλλως η απλή πλειοψηφία. Σε περίπτωση που την επιτύχετε τότε μπορείτε να κάνετε την υπαγωγή και να δείξετε το δικό σας διαμέρισμα και το περίγραμμα των υπόλοιπων με σημείωση ότι δεν συναινούν οι υπόλοιποι ή κάποιοι συνιδιοκτήτες του ορόφου και δεν είναι εφικτή η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους. Στην περίπτωση αυτή η υπαγωγή καλύπτει μόνο τους συναινούντες ιδιοκτήτες του ορόφου.

308. Κτίσμα με Ο.Α. έτους 1979 εντός σχεδίου. Με νεώτερο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού του έτους 1993 ρυμοτομείται τμήμα του οικοπέδου και τμήμα του κτίσματος. Δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού για την πολεοδομική τακτοποίησή του και το οικόπεδο σύμφωνα με την δήλωση του Τοπογράφου στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν είναι σήμερα άρτιο και οικοδομήσιμο επειδή δεν έχει ούτε το κατά παρέκκλιση εμβαδόν αρτιότητας. Επίσης το ακίνητο είναι σε τμήμα οικισμού που χαρακτηρίστηκε ιστορικός τόπος μετά την έκδοση της Ο.Α. το έτος 1986. Έχω τα παρακάτω ερωτήματα:

i. Με καλύπτει για την δυνατότητα υπαγωγής όλου του ακινήτου και όχι μόνο του μη ρυμοτομούμενου τμήματός του, η περίπτωση α της παραγράφου 2 του άρθρου 2 που εξαιρεί από την απαγόρευση υπαγωγής τις περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων αφού στην περίπτωσή μου δεν έχει γίνει πράξη αναλογισμού και τακτοποίησης. Απαιτείται σε αυτήν την περίπτωση κάποια σχετική βεβαίωση του Δήμου;

ii. Υποθέτω ότι με καλύπτει η περίπτωση ια της παραγράφου 2 του άρθρου 2 για τον ιστορικό τόπο αφού έχω οικοδομική άδεια προγενέστερη του χαρακτηρισμού του ως ιστορικού τόπου.

iii. Στην περίπτωση αυτή που έχω ρυμοτόμηση του οικοπέδου και δεν συμπίπτει το οικόπεδο για το οποίο εκδόθηκε η Ο.Α. με το υπάρχον, όχι λόγω κατάτμησης από υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη αλλά λόγω αλλαγής του ρυμοτομικού σχεδίου θεωρώ ότι θα πρέπει να δηλωθεί το ακίνητο με οικοδομική άδεια;

iv. Το κτίσμα στο σύνολό του έχει μεγέθη υπερβάσεων που το κατηγοριοποιούν στην κατηγορία 4, λόγω αυθαιρεσιών που είναι μεταγενέστερες του 1983. Μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 4 εφόσον είναι ρυμοτομούμενο;

i. Η απαλλοτρίωση συντελείται με την εξόφληση του συνόλου της αποζημίωσης στον δικαιούχο. Από τη στιγμή που δεν έχει γίνει η πράξη αναλογισμού και τακτοποίησης τότε μπορείτε να δηλώσετε το σύνολο του ακινήτου. Σε περίπτωση που η απαλλοτρίωση ολοκληρωθεί στο μέλλον, το ακίνητο θα κατεδαφιστεί και δεν θα αποζημιωθεί (το αυθαίρετο τμήμα του). Δεν απαιτείται βεβαίωση από τον Δήμο.

ii. Εντός ιστορικού τόπου επιτρέπεται η υπαγωγή εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή έγινε σε περίοδο που δεν απαγορεύονταν οι οικοδομικές εργασίες. Από τη στιγμή που υπήρχε δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας τότε προφανώς μπορείτε να τα δηλώσετε.

iii. Το παράρτημα μιλάει για μικρότερο οικόπεδο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης και όχι λόγω ρυμοτόμησης η οποία δεν έχει κιόλας συντελεστεί στην περίπτωση σας.

iv. Από τη στιγμή που το δηλώνετε χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, δεν υπάρχει άλλος τρόπος από το να θεωρήσετε το οικόπεδο ολόκληρο και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι το τμήμα αυτό μπορεί να ρυμοτομηθεί δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί).

309. Κτίσμα με Ο.Α. με ρυμοτομούμενο τμήμα λόγω αναθεώρησης εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου. Δεν έχει γίνει πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και άρα δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση και το κτίσμα μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 για ρύθμιση συμπεριλαμβανομένου και του ρυμοτομούμενου τμήματος του κτίσματος. Στην περίπτωση αυτή και με δεδομένο ότι ο Νόμος για την κατάταξη στην κατηγορία 4 εξαιρεί τα κτίσματα εντός προκηπίου, στην δυσμενέστερη περίπτωση του ρυμοτομούμενου, μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 4 αφού έχω τις λοιπές προϋποθέσεις για τις υπερβάσεις μου;

Δείτε τις απαντήσεις i και iv στην προηγούμενη ερώτηση.

310. Σε οικοδομή βάσει της οικοδομικής άδειας προβλεπόταν απόληξη κλιμακοστασίου-μηχανοστασίου με ύψος 2,20. Το ύψος τελικά έγινε 2,60μ και ο χώρος της απόληξης του μηχανοστασίου μεγάλωσε κατά 1,50τ.μ. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό εφόσον πρόκειται για απολήξεις ή με αναλυτικό την υπέρβαση ύψους του χώρου που προβλεπόταν στην Ο.Α. και με Υ.Δ-Υ.Υ-Χ.Κ.Χ το 1,50 που επεκτάθηκε η απόληξη του μηχανοστασίου.

Η απόληξη του κλιμακοστασίου σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 συμπεριλαμβάνεται στην έννοια των Η/Χ και το πρόστιμο της υπολογίζεται με αναλυτικό.

311. Σε οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε, μετά την υλοποίηση της, ότι έχει γίνει λάθος εκ παραδρομής, από τον μελετητή και δεν διαπιστώθηκε από τον ελεγκτή μηχανικό κατά την έκδοσή της, στον υπολογισμό των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών της (στην δόμηση συγκεκριμένα). Το κτίσμα έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και είναι σύννομο με αυτήν, αλλά λόγω του λάθους υπερβαίνει τα τότε ισχύοντα πολεοδομικά μεγέθη. Έχοντας υπόψη ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, μπορεί αυτό το κτίσμα να ενταχθεί στην παράγραφο 6 του άρθρου 23 του Ν. 4178/13 και να πληρωθεί μόνο το παράβολο;

Η παράγραφος 6 του άρθρου 23 μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για άδειες που έχουν ανακληθεί. Η άδεια που αναφέρετε δεν έχει ανακληθεί και όπως κάθε διοικητική πράξη (που δεν έχει ανακληθεί) είναι ισχυρή. Ο ιδιώτης μηχανικός δεν έχει την εξουσιοδότηση να ελέγχει διοικητικές πράξεις.

312. Σε νόμιμο ισόγειο κατάστημα (1992), έχει δημιουργηθεί υπόγεια αποθήκη με W.C., που δεν προβλέπονται στην ΟΑ. Η αποθήκη είναι ακριβώς στο περίγραμμα του καταστήματος και το συνεχόμενο WC κάτω από το παρακείμενο κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Επειδή δεν έχω ΥΔ, ΥΚ, και ΥΥ

i. μπορώ να τα εντάξω στην κατηγορία 4 για το σύνολο των τ.μ.;

ii. για το WC χρειάζεται επιπλέον το πρόστιμο της διαμερισμάτωσης του άρθρου 23;

i. Ναι, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο έλεγχο της κατηγορίας 4 συμμετέχουν οι αυθαίρετες κατασκευές που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης. Ένα αυθαίρετο υπόγειο με χρήση ΒΧ, δεν προσαυξάνει τον σ.δ..

ii. Η έννοια της διαμερισμάτωσης ΔΕΝ μπορεί να εμφανισθεί σε μία μονοκατοικία.

313. Σε περίπτωση που υπάρχει προγενέστερο Ε9 (2005) το οποίο έχει τετραγωνικά και ημερομηνία κατασκευής άλλη από αυτή που είναι πραγματική (βάση της ομολογίας του πελάτη). Μπορούμε να ζητήσουμε από τον πελάτη τη διόρθωση του Ε9 με τωρινή ημερομηνία και τα πραγματικά στοιχεία της κατασκευής και των τετραγωνικών και αυτό να το χρησιμοποιήσουμε ως αποδεικτικό στοιχείο κατασκευής και δόμησης? Δηλαδή ενώ έχει αρχίσει η διαδικασία του 4178 γίνονται αποδεκτά τα Ε9 τα οποία διορθώνονται σε σημερινό χρόνο;

Δεν τίθεται κανένας χρονικός περιορισμός ως προς το Ε9 και το χρόνο διόρθωσης του. Ότι και αν σημαίνει αυτό…

314. Συνταξιούχος έχει, σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού γήπεδο, χωρίς άδεια, μια κατοικία 33,5m^2 (όχι κύρια κατοικία) και έναν στάβλο 25m^2 στον οποίο εκτρέφει ζώα ως ιδιώτης και όχι ως επαγγελματίας. Μετά την εγκύκλιο 4 και την τροποποίηση του φύλλου καταγραφής αυθαιρεσιών ο στάβλος μπορεί να δηλωθεί ως βοηθητικός χώρος; Επίσης, τι είδους χρήση θα πρέπει να δηλώσουμε γι' αυτόν τον στάβλο που δεν είναι επαγγελματικός; Θα τον δηλώσουμε στην κατηγορία "Υπηρεσίες" ή ως "Άλλη κατοικία" (αν είναι βοηθητικός χώρος) μαζί με την κατοικία των 33,5m^2;

Εκ των πραγμάτων, ένας στάβλος δεν μπορεί να χαρακτηριστεί βοηθητικός χώρος μίας κατοικίας. Σε περίπτωση που η χρήση ενός αυθαίρετου χώρου δεν καλύπτεται από τις επιλογές του συστήματος, επιλέγεται η χρήση υπηρεσίες.

315. Τροχόσπιτο το οποίο:

i. Δεν έχει αριθμό κυκλοφορίας

ii. Έχει τοποθετηθεί σε πλάκα σκυροδέματος (στο έδαφος)

iii. Μπορεί να ρυμουλκηθεί και να μετακινηθεί από άλλο όχημα (π.χ. από ένα φορτηγάκι)

iv. Έχει συνδεθεί με στέρνα και βόθρο που εξυπηρετούν και άλλο κτίσμα εντός του γηπέδου

v. Έχει συνδεθεί με το δίκτυο της ΔΕΗ μέσω του άλλου κτίσματος το οποίο είναι συνδεδεμένο νόμιμα με το δίκτυο της ΔΕΗ

θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαίρετο; Η αμφιβολία μου έγκειται κυρίως στο γεγονός ότι δεν είναι σταθερά συνδεδεμένο με το έδαφος και μπορεί να ρυμουλκηθεί.

Ναι είναι αυθαίρετο. Το γεγονός ότι μπορεί να ρυμουλκηθεί από άλλο όχημα, δεν το καθιστά κινητό. Σημαντικότερο όλων ότι δεν υπάρχει άδεια κυκλοφορίας.

316. Έχω μια τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια. Ο Β' όροφος της οικοδομής λειτουργούσε ως κατάστημα (μπαρ) και διέθετε Η/Χ εμβαδού 42,93m^2. ο οποίος είχε κλειστεί και ρυθμίστηκε με τον Ν.3843 (τα 37,00m^2). Πριν την 28/07/2011 ο όροφος άλλαξε χρήση και μετατράπηκε σε ενοικιαζόμενα δωμάτια (κάτι όμως που δεν μπορώ να αποδείξω με κάποιο δημόσιο έγγραφο εκτός αν τέτοια αποτελούν παραστατικά της κατασκευής). Πως θα το αντιμετωπίσω; σαν υπέρβαση δόμησης με αλλαγή χρήσης του συνολικού εμβαδού των 42,93m^2 ή σαν υπέρβαση δόμησης η διαφορά (42,93-37,00 = 5,93m^2) και μία παράβαση για το υπόλοιπο εμβαδόν των 37,00m^2 (από κατάστημα σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα);

Η αλλαγή χρήσης ενός Η/Χ σε κλειστό χώρο Κ.Χ. δεν απαιτεί δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου που συντελέστηκε. (Εγκύκλιος 3 εδάφιο 26).

Η περίπτωση σας αφορά περαιτέρω αλλαγή χρήσης τακτοποιημένου χώρου με τον 3843/2010. Επίσης προκύπτει ένα τμήμα 5,93m^2 το οποίο δεν διευκρινίζετε αν απλά δεν τακτοποιήθηκε με τον 3843 ή έκλεισε σε 2^η φάση δηλαδή μετά την ρύθμιση με τον παραπάνω νόμο.

Αν ισχύει το πρώτο σενάριο (δεν τακτοποιήθηκε) θα ήταν φρόνιμο να τακτοποιηθεί από την αρχή με τον 4178 με ΥΔ και να συμψηφισθεί το καταβληθέν πρόστιμο (και το παράβολο) του 3843.

Αν ισχύει το δεύτερο (το επιπλέον κομμάτι άλλαξε χρήση σε δεύτερο χρόνο) προφανώς μπορείτε να προχωρήσετε στην λύση όπως περιγράφετε παραπάνω αλλά θα μπορούσατε να προχωρήσετε και σε τακτοποίηση μόνο της επιπλέον επιφάνειας με ΥΔ και με αναλυτικό το τμήμα των 37m^2 αφού δεν υπάρχει κάποια απαγόρευση στον 4178 για την περίπτωση αυτή (περαιτέρω αλλαγή χρήσης ήδη ρυθμισμένου χώρου με τακτοποίηση), απεναντίας δίνει την δυνατότητα για περαιτέρω αλλαγή χρήσης ήδη τακτοποιημένου χώρου με την έκδοση άδειας, το οποίο αποτελεί και την τρίτη εναλλακτική σας επιλογή. Δηλαδή, άδεια αλλαγής χρήσης των 37m^2 και τακτοποίηση με τον 4178 του τμήματος των 5,93m^2.

317. Ακίνητο βρίσκεται σε οικισμό που είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός. Το εν λόγω ακίνητο, όπως περιγράφεται στην οικοδομική άδεια, αποτελείται από έναν όροφο κατοικίας, κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία, ξύλινη αυτοφερόμενη στέγη και πέτρινη θεμελίωση. Εσωτερικά του περιγράμματος της πέτρινης θεμελίωσης στην εν λόγω άδεια δεν περιγράφεται χώρος, αλλά μπάζωμα. Από την αυτοψία στο ακίνητο διαπιστώθηκε ότι η χαρακτηρισμένη ως πέτρινη θεμελίωση του κτιρίου, που περιγράφεται ως μπάζωμα στην οικοδομική άδεια, αποτελεί ενιαίο ισόγειο χώρο με βοηθητική χρήση. Χαρακτηρίστηκε λοιπόν σαν υπέρβαση δόμησης εμβαδού 47,86m^2. Η υπέρβαση δόμησης εμβαδού 47,86m^2 που δηλώνεται άνωθεν αφορά το ισόγειο τμήμα του κτιρίου πέτρινου περιγράμματος. Το συνολικό εμβαδόν αυτού του τμήματος είναι 72,03m^2, ίσο με το εμβαδόν του ορόφου και αφαιρούνται τα τετραγωνικά της επιφάνειας της λιθοδομής, τα οποία σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/9-4-2012), Άρθρο 11, Παρ. 6κβ., δεν προσμετρούνται στον Σ.Δ. Ο υπάλληλος της πολεοδομίας ισχυρίζεται ότι τα τετραγωνικά της λίθινης τοιχοποιίας θα πρέπει να προστεθούν στην υπέρβαση δόμησης. Τί γίνεται σε αυτή την περίπτωση;

Έχει δίκιο ο υπάλληλος της Υ.ΔΟΜ. Δείτε την ερώτηση 285.

Τα αναφερόμενα στον Ν.Ο.Κ. ή στον Γ.Ο.Κ. αφορούν νόμιμα κτίρια.

318. Εκτός σχεδίου γήπεδο συνορεύει σήμερα, κατά το πίσω όριό του, με οδό, η οποία διανοίχθηκε αποδεδειγμένα (Α/Φ, Υ.Δ.Ε.) μετά τον χρόνο εκτέλεσης της υπάρχουσας επί του παραπάνω γηπέδου αυθαίρετης κατασκευής. Στην προκειμένη περίπτωση, κατά το έλεγχο ως προς τη δυνατότητα υπαγωγής της αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του Ν. 4178/13, θα αγνοηθεί το εδάφιο δ, της παρ. 2 , του άρθρου 2 του νόμου 4178/13;

Η παράγραφος 2δ του άρθρου 2 ορίζει ότι η ζώνη ασφαλείας της υπεραστικής συγκοινωνίας ορίζεται σύμφωνα με το ισχύοντα κατά την εκτέλεση της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

Ο έλεγχος γίνεται από τον χαρακτηρισμό της οδού και όχι από την ημέρα διάνοιξης της.

Αν λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή προϋπάρχει του χαρακτηρισμού της οδού τότε μπορείτε να κάνετε υπαγωγή. Αν όχι, θα πρέπει να εξετάσετε αν η περίπτωση σας εμπίπτει στην εξαίρεση της συγκεκριμένης παραγράφου, δηλαδή αν εντός του γηπέδου υπάρχει κατασκευή με νόμιμη άδεια.

319. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο έχει γίνει υπέρβαση ύψους 40εκ. συνολικά. Στο ακίνητο δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί: α) με βάση το εμβαδόν κάλυψης (αφού δεν υπάρχει σύσταση) β) με βάση το σύνολο της επιφάνειας όλων των ορόφων ή γ) με επιμερισμό ύψους ανά σύνολο επιφανείας ορόφου; Μπορούμε να θεωρήσουμε ως δεδομένο ότι στο υπόγειο δεν υφίσταται υπέρβαση ύψους (εφόσον τηρείται η στάθμη του δαπέδου); Εάν ναι, σε αυτή την περίπτωση η επιφάνεια του υπογείου δεν υπολογίζεται στην υπέρβαση ύψους;

Το ύψος όπως έχει ειπωθεί από πολλούς συναδέλφους αποτελεί ίσως τη χειρότερη περίπτωση υπολογισμού του προστίμου στον 4178 (και στον 4014 που ήταν όμοιος).

Η υπέρβαση ύψος προκαλεί έναν αυθαίρετο όγκο. Η λογική λέει ότι ο όγκος αυτός θα πρέπει να είναι η βάση υπολογισμού του προστίμου. Είτε αυτούσιος (όγκος επί κάποιο σταθερό ποσό όπως γίνεται στην πισίνα) είτε με αναγωγή του αυθαίρετου όγκου σε μία ισοδύναμη επιφάνεια και χρήση του γενικού κανόνα υπολογισμού (όγκος / εγκεκριμένο ύψος, δεν απαιτείται και καμία αλλαγή στην πλατφόρμα). Αντί αυτών, έγινε η επιλογή να ορίζεται ως βάση αναφοράς του υπολογισμού του προστίμου η επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η υπέρβαση του ύψους. Σε συνδυασμό ότι υπάρχει ο έλεγχος για το ποσοστό υπέρβασης του ύψους το 20%, προκύπτει το εξής παράδοξο (παράλογο, άδικο και άλλα πολλά): σε μία περιοχή με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος π.χ. 21 μέτρα, σε μία επιφάνεια 100m^2 είτε η υπέρβαση ύψους είναι 20 εκατοστά είτε 420 εκατοστά το πρόστιμο είναι ίδιο… Καμία δηλαδή αναλογικότητα στο πρόστιμο του νόμου (έννοιες που έχουν ξεκαθαρισθεί και ορισθεί και στο Σύνταγμα).

Στην περίπτωση σας λοιπόν αφού δεν υπάρχει σύσταση είστε μέσα στα πλαίσια του παραρτήματος να θεωρήσετε συνολική την υπέρβαση ύψους και να την υπολογίσετε με επιφάνεια αναφοράς την κάλυψη της οικοδομής.

320. Σε κατοικία, εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 με οικοδομική άδεια του 1990, έχει πραγματοποιηθεί επιπλέον αυθαίρετο ισόγειο κλειστό γκαράζ 65m^2 το οποίο κατασκευάστηκε σε απόσταση 1,70m.από το όριο, μικρότερη δηλαδή του Δ (2,50 μ.) από το νομίμως υφιστάμενο κτήριο. Πως γίνεται σωστά η τακτοποίηση μιας τέτοιας παράβασης; Θεωρώ το γκαράζ ότι έχει παραβιάσει πλάγιες αποστάσεις ή βάζω επιπλέον τον μεταξύ τους κενό χώρο ως παράβαση Υ.Δ. και Υ.Κ.; Στην δεύτερη περίπτωση θα μπει και ο κενός χώρος όπως το γκαράζ;

Στο ίδιο ακίνητο κατά την Ο.Α. φαίνεται κλιμακοστάσιο, το οποίο έχει προσμετρηθεί σε κάλυψη και δόμηση, στο κέντρο της κάτοψης όπου εξυπηρετεί δυο διαμερίσματα στο ισόγειο και ένα στον όροφο. Στην πραγματικότητα όμως κατασκευάστηκε κλίμακα εξωτερικά, εκτός περιγράμματος κτηρίου και τα 3 διαμερίσματα μεγάλωσαν. Η αυθαίρετα κατασκευασμένη κλίμακα είναι Υ.Δ. & Υ.Κ.; Τα διαμερίσματα που αυξήθηκε το εμβαδόν τους αλλά χωρίς να έχω Υ.Δ. - Υ.Κ. πως τακτοποιούνται;

Θα δηλώσετε ως υπέρβαση πλάγιου ορίου την ζώνη του κλειστού γκαράζ που βρίσκεται σε απόσταση <2,50 από το κτίριο και όχι την αδόμητη ζώνη μεταξύ των 2 κτιρίων.

Από τη στιγμή που το τμήμα έχει προσμετρηθεί στην δόμηση και στην κάλυψη, θα το δηλώσετε με διαμερισμάτωση (και στους 2 ορόφους).

321. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου με εμβαδόν γηπέδου Ε= 4010 τμ για ανέγερση διωρόφου οικοδομής με υπόγειο και σήμερα διαπιστώνεται ότι το γήπεδο είναι 3600τμ . (η άδεια δεν έχει ανακληθεί). Με το Ν.4178/13 σύμφωνα με το παράρτημα Α θεωρείται ολόκληρο το κτίριο ως αυθαίρετο και λαμβάνεται με Συντελεστή 2 ως να μην έχει καθόλου οικοδομική άδεια όμως με το νέο ΦΕΚ 39/14-1-2014 αναφέρεται ότι « Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης ,της κάλυψης του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια ». Τι σημαίνει αυτό το αποκλειστικά; Δηλαδή θα θεωρούνται ως αυθαίρετα σαν να μην οικοδομική άδεια (Συντελεστής 2) ΜΟΝΟ οι υπερβάσεις που βρίσκονται στο συγκεκριμένο ακίνητο και τα υπόλοιπα τμ θα θεωρηθούν ως νομίμως υφιστάμενα αυτά που περιλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια; Και στην περίπτωση που δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε μια ανάλογη περίπτωση γηπέδου με εμβαδόν μικρότερου εμβαδού από τα δεδομένα της οικοδομικής αδείας πως θα χαρακτηρίζεται το γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο ή μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Δείτε την απάντηση 273.

322. Θα ήθελα να ρωτήσω σε περίπτωση που έχει εκδοθεί Ο.Α. θεωρώντας κακώς δημοτική οδό αντί για επαρχιακή με αποτέλεσμα αντί για απόσταση από την οδό 15 μ. να έχει 10 μ. αλλά σύμφωνη με την Ο.Α., θεωρείται κακώς εκδοθείσα λόγω ψευδών στοιχείων και όλο το κτίριο αυθαίρετο ή θεωρώ μόνο το τμήμα εντός της ζώνης ασφαλείας αυθαίρετο ως παράβαση προκηπίου και λαμβάνω υπόψη και τυχόν άλλες αυθαιρεσίες;

Από την στιγμή που μία διοικητική πράξη δεν έχει ανακληθεί είτε από την Διοίκηση είτε μετά από δικαστική απόφαση, θεωρείται ισχυρή.
Ο ιδιώτης μηχανικός δεν έχει την εξουσιοδότηση να κρίνει το αν μία άδεια εκδόθηκε ή όχι σωστά.

323. Για τις δηλώσεις σε οριστική υπαγωγή του Ν.4014/13 που έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα ψηφιακά αρχεία πλην ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. / Μελέτης Στατικής Επάρκειας αφού ακόμα και σήμερα εκκρεμεί η σχετική Υπουργική Απόφαση που θα καθορίζει το περιεχόμενό τους, δεν πρέπει να εξαιρεθούν της υποχρέωσης υπαγωγής στο Ν.4178/13 μόνο και μόνο για αυτή την εκκρεμότητα ή έστω της καταβολής του ανταποδοτικού τέλους;

Όχι. Στον 4014 υπήρχε η δυνατότητα υποβολής του Δελτίου Δομικής Τρωτότητας του ΟΑΣΠ. Επίσης μετά την δημοσίευση του σχεδίου νόμου του 4178 υπήρχε ο χρόνος υποβολής του ΔΕΔΟΤΑ που είχε προταθεί από το ΤΕΕ, αφού με την παράγραφο 4 του άρθρου 30 γίνονται δεκτά.
Έχετε δίκιο ότι το θέμα ήταν μπερδεμένο και πολλοί συνάδελφοι ανάμεναν διευκρινίσεις και δεν ανέβασαν τίποτα περιμένοντας κιόλας ότι θα μπορούν να προσθέτουν στοιχεία στις δηλώσεις του 4014 μέχρι τη λήξη του 4178 αφού αυτό λέει η §6 του άρθρου 30 που **ΔΕΝ** έχει τροποποιηθεί
Η δήλωση σας θα πρέπει να μεταφερθεί και μετά την πληρωμή του ανταποδοτικού τέλους, να συμπληρωθεί με το Δελτίου Δομικής Τρωτότητας το πρότυπο του οποίου θα δημοσιευθεί σε Υ.Α..

324. Έχω αυθαίρετη διαμερισμάτωση (ένα γραφείο σε τέσσερα-πρόστιμο 500€) και ταυτόχρονα αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από γραφείο σε φροντιστήριο (από κύρια χρήση σε κύρια) σε έναν όροφο εμβαδού επτακοσίων τετραγωνικών μέτρων. Το πρόστιμο το υπολογίζω με αναλυτικό προϋπολογισμό και μου δίνει μία παράβαση δηλ. 500€. Το παράβολο πώς το υπολογίζω; Βάσει των 700m^2 της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (δηλ. παράβολο 2000€; Το σύστημα του Τ.Ε.Ε. δεν το υποστηρίζει και μου υπολογίζει και πρόστιμο για 700m^2) ή παράβολο 500€ επειδή δεν έχω υπέρβαση δόμησης;

Η αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια χρήση, από τη στιγμή που δεν επιφέρει αύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται με αναλυτικό και χρεώνεται με μία λοιπή παράβαση ανά 15000€ προϋπολογισμού.
Η διαμερισμάτωση όταν δηλώνετε σε δήλωση με άλλες παραβάσεις, δηλώνεται με μία λοιπή παράβαση. Επομένως θα δηλώσετε τον αριθμό των λοιπών παραβάσεων που προκύπτει από την παραπάνω διαδικασία. Δεν θα υπολογισθεί παράβολο με βάση τα τετραγωνικά μέτρα της επιφάνειας που άλλαξε χρήση.

325. Σε κτίριο κατοικίας με υπόγειο έχει γίνει αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία με το Ν. 3843/10. Στο κτίριο υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης που θα υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 4178/13.

i. Η αλλαγή χρήσης του υπογείου θα υποβληθεί εκ νέου με συμψηφισμό των καταβληθέντων προστίμων ή δεν είναι απαραίτητο, δεδομένου ότι η διαδικασία του 3843/10 έχει περαιωθεί;

ii. Σε περίπτωση που δεν είναι απαραίτητο το παραπάνω, για την επιλογή της κατηγορίας του άρθρου 9 του Ν. 4178/13 είναι σαφές ότι η παραπάνω αλλαγή χρήσης θα ληφθεί υπ' όψη. Για τον υπολογισμό όμως του προστίμου με το Ν. 4178/13 των άλλων υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης, για την επιλογή του κατάλληλου συντελεστή δόμησης (υπ' αριθμ. 5 του Παραρτήματος Α) θα ληφθούν υπ' όψη μόνον οι νέες υπερβάσεις ή και η επιφάνεια που είχε δηλωθεί στον Ν. 3843/10;

i. Είναι επιλογή του ιδιοκτήτη για το αν επανυποβληθεί η αλλαγή χρήσης με συμψηφισμό του καταβληθέντος ποσού ή αν το υπόγειο μείνει τακτοποιημένο με τον 3843.

ii. Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης ΔΕΝ θα ληφθούν υπόψη τα ήδη τακτοποιημένα τμήματα (για τα οποία ΔΕΝ θα γίνει υποβολή στον 4178). Θα μετρήσουν κανονικά μόνο στην περίπτωση που επιλεγεί επανυποβολή τους στον 4178 με συμψηφισμό φυσικά του ποσού που έχει καταβληθεί.

326. Για τον υπολογισμό του προστίμου σε ποιμνιοστάσιο με Ο.Α., το οποίο δεν το εκμεταλλεύεται εδώ και αρκετά χρόνια κτηνοτρόφος, συνεπώς οι αυθαιρεσίες δεν μπορούν να δηλωθούν βάσει άρθρου 23 παρ. 13, οι αυθαίρετοι χώροι θεωρούνται κύριοι ή βοηθητικοί; Η χρήση είναι άλλη κατοικία ή μεταποίηση πρωτογενούς τομέα; Θα χρειαστεί έλεγχος στατικής επάρκειας για τις κατασκευές ή ΔΕΔΟΤΑ;

Ο 4178 δεν κάνει την διάκριση σε χώρους κύριας χρήσης και σε χώρους βοηθητικής χρήσης, αλλά σε χώρους κύριας χρήσης και σε χώρους που μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή. Ένα ποιμνιοστάσιο δεν βρίσκεται σε καμία από τις περιπτώσεις του μειωτικού συντελεστή. Ως χρήση μπορεί να επιλεγεί ο συντελεστής 3ε του Παραρτήματος Α ως κτηνοτροφική παραγωγική μονάδα μεταποίησης προϊόντων.

327. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια (ποιμνιοστάσιο) χωρίς υπερβάσεις σε δόμηση και κάλυψη, υπάρχει διαφοροποίηση στον στατικό φορέα του. Συγκεκριμένα έχει γίνει μια μικρή μετακίνηση κάποιων υποστηλωμάτων. Η παράβαση αυτή ακυρώνει την ύπαρξη οικοδομικής άδειας, ή δεδομένου ότι είναι μικρής έκτασης και σημασίας μπορεί να αντιμετωπιστεί ως μια παράβαση της κατηγορίας 13;

Ο διαφορετικός στατικός φορέας ΔΕΝ τακτοποιείται με τον 4178. Μπορείτε να προχωρήσετε σε άδεια νομιμοποίησης.

328. Σε κτίριο με Ο.Α. σε περιοχή εκτός σχεδίου, στο τοπογραφικό διάγραμμα αποτυπωθηκε μια περιοχή γύρω από το κτίριο 10 στρ. (βάσει αυτής έγινε υπολογισμός δόμησης, κάλυψης και αποχαρακτηρισμός από το δασαρχείο) ενώ αναφέρεται πως η έκταση αυτή αποτελεί μέρος μεγαλύτερου αγροτεμαχίου 100 περίπου στρ. Κατά την αποτύπωση του γηπέδου βρέθηκε ότι η έκταση γύρω από το κτίριο είναι 20 στρ. και το κτίριο τοποθετημένο σε άλλη θέση με μικρό τμήμα εντός δ. Ο ιδιοκτήτης είχε στην κατοχή του - και έχει πλέον πουλήσει - και άλλες εκτάσεις στη γύρω περιοχή, με διαφορετικά συμβόλαια, που πράγματι στο σύνολό τους φτάνουν τα 100στρ. Θα θεωρούσατε ότι έχει γίνει παράνομη κατάτμηση, άρα δεν θα λαμβάνατε τον συντελεστή για ύπαρξη Ο.Α., προκειμένου να υπολογίσετε το πρόστιμο για την παραβίαση πλάγιας απόστασης;

Θα πρέπει να αναζητήσετε τους τίτλους για να διαπιστώσετε αν έγινε η κατάτμηση.
Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει και βάσει του παραρτήματος Α όπως αυτό έχει τροποποιηθεί, οδηγεί σε χρήση του συντελεστή ΟΧΙ για την ύπαρξη άδειας.

329. Έχω υποβάλλει στον 4014/11 την αλλαγή χρήσης υπόγειων βοηθητικών χώρων σε δύο κατοικίες αφαιρώντας την προβλεπόμενη στην άδεια τοιχοποιία. Κατά την μεταφορά στον 4178/13 δηλώνοντας την παραπάνω αλλαγή χρήσης σαν υπέρβαση δόμησης είμαι υποχρεωμένος να προσθέσω την τοιχοποιία, με συνέπεια την αύξηση της επιφάνειας και ως εκ τούτου νέο υπολογισμό του προστίμου, ή έχω το δικαίωμα να διατηρήσω την αλλαγή χρήσης με αυξημένο συντελεστή αφαιρώντας την τοιχοποιία ούτως ώστε να μην έχω αλλαγή της επιφάνειας;

Μετά την εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα που εδαφίου 38, μπορείτε να αφαιρέσετε και στον 4178 το εμβαδόν που τοιχοποιιών των οποίων η νομιμότητα καλύπτεται από οικοδομική άδεια.

330. Στον 4014/11 έχω υποβάλει την παραβίαση πλαγίων αποστάσεων στεγανού βόθρου δηλώνοντας την επιφάνεια που παραβιάζει τις αποστάσεις. Μπορώ να διατηρήσω το παραπάνω φύλλο ως έχει στον 4178/13;

Η δεξαμενή συλλογής λυμάτων, δεν είναι στις κατασκευές που ορίζονται στην παράγραφο 18.5α (§19, §26 και §57 άρθρο 2 του Ν.Ο.Κ.) ή σε αυτές της παραγράφου 18.5β.

Παρότι λοιπόν η λογική λέει ότι μία δεξαμενή λυμάτων δεν μπορεί να «στοιχίζει» όσο ένας χώρος κύριας χρήσης, από τη στιγμή που βολεύει (λόγω της μεταφοράς) κανείς δεν θα μπορεί να επιχειρηματολογήσει εναντίον της σκέψης αυτής.

331. Σε ισόγεια οικοδομή κατοικίας με οικοδομική άδεια έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο υπόγειο με χρήση κατοικίας και δεν έχουν ολοκληρωθεί οι επιχώσεις. Το πρόστιμο υπολογίζεται με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή και μία λοιπή παράβαση για τις επιχώσεις που δεν έγιναν;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 36 του μειωτικού συντελεστή υπόγειας στάθμης μπορεί να τον επωφεληθεί *νομίμως υφιστάμενη υπόγεια στάθμη, δηλαδή με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια*.

Συνεπώς ένα εντελώς αυθαίρετο υπόγειο δεν πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει η εγκύκλιος 4 και ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή (παράλογο).

Επομένως, ΥΔ χωρίς μειωτικό και με αναλυτικό προϋπολογισμό οι εκχωμάτωση.

332. Σχετικά με το άρθρο 11παρ.8β: Σε περίπτωση που απαιτείται Στατικός έλεγχος , δύναται να υποβληθεί εντός 5ετίας. Εντωμεταξύ η δήλωση θα παραμένει ανοιχτή μέχρι την υποβολή της μελέτης;

Δεν υπάρχει ακόμα πληροφόρηση. Γενικά πάντως στην ψηφιακή πλατφόρμα του 4014 υπήρχε η δυνατότητα να προσθέσουμε σχέδια ακόμα και σε δήλωση που ήταν σε ολοκληρωμένη υπαγωγή. Το πρόβλημα είναι άμα στην ομάδα μηχανικών δεν υπάρχει Πολιτικός Μηχανικός και θα πρέπει να προστεθεί. Σε κάθε περίπτωση είναι ένα θέμα διαδικαστικό που σίγουρα θα λυθεί.

333. Περίπτωση υπόστυλου χώρου, αντίστοιχου με αυτόν που φαίνεται στο σχέδιο, ο οποίος έχει κεκλιμένη στέγαση από αυλακωτή λαμαρίνα και έχει ακουμπήσει κατά τη μεγάλη του πλευρά στο κτίριο και κατά τις άλλες δύο πλευρές απέχει μικρή απόσταση (~10 εκ.) από την μάντρα στο όριο του οικοπέδου, η οποία είναι προ του 1955. Από το μικρό κενό ανάμεσα στην μάντρα και τη στέγαση περνάει αέρας και φως, δηλαδή τα υλικά δεν συνδέονται. Ο παραπάνω χώρος θα θεωρηθεί ανοιχτός υπόστυλος χώρος και το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή πρέπει να υπολογιστεί ως βοηθητικός ισόγειος χώρος;

Δεν είναι δυνατός ο χαρακτηρισμός ενός χώρου μέσα από μία περιγραφή. Εσείς που έχετε την εικόνα της κατασκευής θα πρέπει να αποφασίσετε πως θα το αντιμετωπίσετε.

334. Τριώροφη οικοδομή από αυτοτελείς ιδιοκτησίες: Υποβάλλω μία δήλωση για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές. Οι δύο πρώτοι όροφοι κατασκευάστηκαν με άδεια προ του 1983, που οι αυθαίρετες κατασκευές τους είναι υπέρβαση ύψους και επίσης μικρή ΥΔ, άρα ΚΑΤ.2. Ο τελευταίος όροφος, κατασκευάστηκε αυθαίρετα το 2010, άρα ΚΑΤ.5. Υποβάλλοντας στο νόμο το τριώροφο, κατά την υποβολή για τον υπολογισμό των προστίμων, βγαίνει μήνυμα: "ΦΚ: Στην επιλογή "Κατηγορίας 2" δεν επιτρέπεται η ύπαρξη άλλου ΦΚ με κατηγορίες 4 ή 5 και εμβαδό χώρων". Εφόσον η κατ.5 αφορά άλλη ιδιοκτησία γιατί σε αυτή την περίπτωση το σύστημα δεν δέχεται την διαφορετική κατηγοριοποίηση σε ξεχωριστά Φ.Κ. ανεξάρτητων Ο.Ι.;

Έχω ήδη υποβάλλει στο Σύστημα άλλη περίπτωση αυθαίρετης τετραώροφης οικοδομής χωρίς Ο.Α. δύο δηλώσεις για τις ξεχωριστές Ο.Ι. ανά όροφο, εκ των οποίων: η πρώτη δήλωση αφορούσε τους δύο ισόγειους ορόφους προ του '75 άρα ΚΑΤ.1 , και τον τέταρτο προ του 2003 άρα ΚΑΤ.5. Η δεύτερη δήλωση αφορούσε την αυτοτελή ιδιοκτησία του 3ου ορόφου, κατασκευή προ του '83 άρα ΚΑΤ.2 . Η δήλωση προχώρησε κανονικά.

Διευκρινίστε μας λοιπόν: Για να εντάξουμε μια αυτοτελή ιδιοκτησία σε πολυκατοικία στην ΚΑΤ.2, θα πρέπει να εξετάσουμε σε ολόκληρο το κτίριο να μην έχει κατασκευάσει κανείς από τους άλλους ιδιοκτήτες των άλλων οριζοντίων ιδιοκτησιών αυθαίρετη κατασκευή μετέπειτα, ή απλά ελέγχουμε την οριζόντια ιδιοκτησία; Αυτό δεν ξεκαθαρίζεται ούτε στην εγκύκλιο 4

Για την υπαγωγή μία αυτοτελούς ιδιοκτησίας στην κατηγορία 2, ελέγχουμε ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά την 01.01.1983, ΕΝΤΟΣ της οριζόντιας ιδιοκτησίας, πλην των αυθαίρετων κατασκευών της κατηγορίας 3.

Ο 4178 δίνει την επιλογή, σε μία δήλωση να υπαχθούν παραπάνω από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Προφανώς όμως το σύστημα δεν μπορεί να ξεχωρίσει, ούτε υπάρχει η δυνατότητα δήλωσης από εσάς ότι έχετε κάνει υπαγωγή για ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες….

Η άλλη περίπτωση σας προχωράει κανονικά αφού η κατηγορία 1 συνδυάζεται και με τις κατηγορίες 4 και 5.

335. Μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών του Ν4030, απαιτείται η ηλεκτρονική υποβολή Διαγράμματος κάλυψης. Διευκρινίστε μας παρακαλώ:

i. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχει Ο.Α., υποβάλλεται το υπάρχον Διάγραμμα κάλυψης που έχουν περαστεί οι αυθαίρετες κατασκευές και σε υπόμνημα αναφέρονται οι υπερβάσεις βάση των Παραρτημάτων Α& Β του νόμου.

ii. Για τις αυθαίρετες κατασκευές χωρίς Ο.Α., και σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η από την αρχή σύνταξη Διάγραμμα Κάλυψης, θα είναι των προδιαγραφών του 4030, δηλ. διάγραμμα Δόμησης με όψεις, τρισδιάστατες απεικονίσεις και τα σχετικά ή Διάγραμμα κάλυψης, όπως το παρουσιάζαμε βάση των προδιαγραφών του '83?

i. Ναι, αυτό αναφέρεται στην §6.α.iii του άρθρου 11 του 4178.

ii. Σύμφωνα με την §6β του άρθρου 11 του 4178, όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ΔΕΝ απαιτείται υποβολή διαγράμματος κάλυψης.

336. Σε πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορεί ο ιδιοκτήτης μιας οριζόντιας στην δήλωση Ν4178 που αφορά αυθαιρεσία στην ιδιοκτησία του, να συμπεριλάβει και αυθαιρεσίες των κοινοχρήστων αν έχουμε την συναίνεση τον συνιδιοκτητών;

Όχι, δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο. Το συγκεκριμένο μπορεί να γίνει σε οικόπεδο χωρίς σύσταση ή οριακά σε περίπτωση που σε μία δήλωση γίνεται υπαγωγή του συνόλου των Ο.Ι..

337. Σε ισόγεια οικοδομή κατοικίας με οικοδομική άδεια έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο υπόγειο με χρήση βοηθητικών χώρων χωρίς να επηρεάζει την κάλυψη, την δόμηση και το ύψος του κτίσματος. Το πρόστιμο πρέπει να υπολογισθεί με βάση τα τετραγωνικά και κατά συνέπεια με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή ή μπορεί να πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Δείτε την ερώτηση 331

338. Σε περίπτωση απώλειας φακέλου αδείας του 1962, που υπάρχει μόνο το στέλεχος της άδειας. Με τι ελέγχει κανείς διαμέρισμα στο δώμα του 1963, στο οποίο έχει γίνει αυθαίρετη επέκταση το 1988; Μπορεί να ελέγξει κανείς τα τετραγωνικά του διαμερίσματος του 1963 με βάση τα τετραγωνικά που αναφέρονται στο φύλλο αδείας και τη διαρρύθμιση με βάση την κάτοψη που έχει επισυναφθεί στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας; Είναι απαραίτητη η ανασύσταση φακέλου; Διότι ο νόμος αναφέρει ότι μπορεί να γίνει ανασύσταση φακέλου συνολικά για το κτίριο χωρίς να αναφέρει ότι αυτή είναι υποχρεωτική. Η ανασύσταση φακέλου σε πολλές περιπτώσεις είναι εξαιρετικά δύσκολη, καθώς οι ιδιοκτήτες είναι πολλοί και δύσκολα θα αφήσουν να γίνει αποτύπωση της ιδιοκτησίας τους.

Πράγματι, η αποτύπωση που αναφέρεται στην παράγραφο 6γ του άρθρου 11 αφορά το σύνολο του κτιρίου. Ο έλεγχος της νομιμότητας μπορεί να γίνει μόνο με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας ή πλέον βάσει των σχεδίων αποτύπωσης του άρθρου 6γ του άρθρου 11 στον Ν.4178/2013.

Δεν προκύπτει από πουθενά ότι μπορεί να γίνει χρήση των σχεδίων σύστασης αφού προπαντός σε παλαιότερες συστάσεις είναι σύνηθες τα σχέδια της σύστασης να είναι διαφορετικά από αυτά της οικοδομικής άδειας.

Θα πρέπει να γίνει σαφές στο σύνολο των συνιδιοκτητών ότι ο φάκελος της αποτύπωσης θα πρέπει να δημιουργηθεί και ενόψει της ταυτότητας του κτιρίου.

Επίσης ας έχουμε στο μυαλό μας ότι η ανασύσταση φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνη της πολεοδομίας, γίνεται με ευθύνη της υπηρεσίας. (Π.Δ., εγκύκλιος, διευκρινίσεις επί της εγκυκλίου).

339. Τριώροφο κτίσμα χωρίς σύσταση με Ο.Α. έτους 1982. Κατά την έκδοση της άδειας έχει ζητηθεί από την ΕΠΑΕ δημιουργία προεξοχών περιμετρικά του Β΄ ορόφου του κτιρίου. Υπάρχει σημείωση στα σχέδια των όψεων που λέει ΄"προεξοχή 20-40εκ.". Η κάτοψη του Β΄ ορόφου, η τομή και το διάγραμμα κάλυψης δεν έχουν διορθωθεί και δεν φαίνεται η προεξοχή. Στο σχέδιο της κάτοψης στέγης φαίνεται περασμένο το περίγραμμα της προεξοχής στα 40εκ. περιμετρικά των τριών όψεων και περιγράφεται σαν "όριο Β΄ ορόφου". Πιθανολογώ ότι πρόκειται για αρχιτεκτονική προεξοχή και όχι για κλειστούς εξώστες. Στην κατασκευή έχουν κατασκευαστεί κλειστοί εξώστες όπου ζητήθηκε προεξοχή από την ΕΠΑΕ που βρίσκονται σε όψη προς ακάλυπτο σε όψη προς δρόμο μέσα από την Ο.Γ. κατά την έκδοση της άδειας. Στην μία όψη έχω κλειστό εξώστη πάνω από δρόμο πλάτους κατά την έκδοση της άδειας 3,85μ (πλάτος δρόμου) με τμήμα του εξώστη εμβαδού 0,30m^2 να είναι πάνω από κοινόχρηστο χώρο. Επισημαίνω ότι το περίγραμμα του κλειστού εξώστη πάνω από τον δρόμο είναι ακριβώς όπως φαίνεται στην εγκεκριμένη από την άδεια κάτοψη της στέγης, απλά πάνω από τον δρόμο έχω κλειστό εξώστη και όχι προεξοχή ίδιου όμως μεγέθους .Εντάσσω όλο το εμβαδών των κλειστών εξωστών σαν υπέρβαση δόμησης οπότε δεν καλύπτεται λόγω μεγεθών από την περίπτωση ιστ. της κατηγορίας 3 οπότε δεν μπορώ να ξεπεράσω το θέμα του δρόμου. Πως μπορώ να ρυθμίσω το τμήμα του κλειστού εξώστη εμβαδού 0,30μ2 που είναι πάνω από το δρόμο;

Σε κοινόχρηστο χώρο πόλης τακτοποιούνται μόνο ανοιχτοί εξώστες κατά τον γενικό κανόνα. Επίσης υπάρχει η περίπτωση Γ.ιστ του άρθρου 9.

Από τη στιγμή που τα πράγματα είναι όπως τα περιγράφετε, τότε ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιηθεί η μετατροπή των αρχιτεκτονικών προεξοχών πάνω από τον κοινόχρηστο δρόμο σε κλειστό εξώστη.

Δείτε άμα στην περιοχή επιβάλλονταν τα έρκερ, μήπως τελικώς δεν είναι αρχιτεκτονική προεξοχή.

340. Σε περίπτωση νομιμοποίησης υπερβάσεων με τον νόμο Ν4178 (δυνάμει της παραγράφου 1 του άρθρου 23) σε οικοδομή με οικοδομική άδεια, εκτός από το παράβολο που θα πληρωθεί με βάση τα τετραγωνικά των αυθαιρέτων τμημάτων, για τις αυθαιρεσίες που θα πήγαιναν με αναλυτικό προϋπολογισμό (στέγαστρα, τροποποίηση κουφωμάτων) θα πρέπει να πληρωθεί κάτι άλλο, γιατί αν τις βάλουμε σαν μια λοιπή παράβαση προς έκδοση οικοδομικής άδειας δεν υπολογίζει πρόστιμο. Οι ημιυπαίθριοι χώροι και τα υπόστεγα θα πρέπει να ληφθούν υπόψιν για τον υπολογισμό του παραβόλου;

Στην περίπτωση που επιλεγεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης δυνάμει του 23.1, συμπληρώνονται τα Φύλλα Καταγραφής με τον ίδιο τρόπο που θα τα συμπληρώναμε αν επιλέγονταν η τακτοποίηση τους και επιλέγεται στο κελί «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Προς έκδοση οικοδομικής άδειας».

Έτσι, ένας αυθαίρετος ημιυπαίθριος χώρος ασχέτως που θα νομιμοποιηθεί, ασχέτως που θα μετρήσει στο Διάγραμμα Δόμησης στην πραγματοποιούμενη κάλυψη, στο Φ.Κ. θα εμφανιστεί ως μία λοιπή παράβαση.

Παράδειγμα, στην περίπτωση που υπάρχει ένα Φ.Κ. με 60m^2 προς νομιμοποίηση (και κύρια και μοναδική κατοικία) και ένα άλλο Φ.Κ. με οποιοδήποτε αριθμό λοιπών παραβάσεων, το παράβολο προς νομιμοποίηση θα είναι 500€.

341. Το πρόστιμο για την αλλαγή θέσης οικοδομής με οικοδομική άδεια σε άλλη νόμιμη θέση αν δεν επιλέξουμε κατηγορία 3 μπορούμε να το συμπεριλάβουμε στον αναλυτικό προϋπολογισμό και να επιλέξουμε λοιπή παράβαση με την αντίστοιχη κατηγορία 4 ή 5;

Μετά την εγκύκλιο 4, στην περίπτωση που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 3 και αυθαίρετες κατασκευές το πρόστιμο των οποίων υπολογίζεται με την παράγραφο 5α (και 5β) του άρθρου 18, είναι δυνατός ο υπολογισμός του προστίμου των αυθαίρετων κατασκευών της κατηγορίας 3 με αναλυτικό προϋπολογισμό και επιλογή κατηγορίας διαφορετικής από την 3.

Η συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρετε (παράγραφος Γ.ιε) ΔΕΝ έχει αντικείμενο υπολογισμού βάσει του παραρτήματος Β.

Γνώμη του γράφοντα και λόγω της φύσης της παράβασης (και ίσως της περίπτωσης ιζ) είναι να δηλωθεί ξεχωριστά ως παράβαση κατηγορίας 3.

342. Σε διώροφο κτίσμα, με χωρισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου και α' ορόφου, έχουν χτιστεί οι όροφοι με διαφορετικές Ο.Α. με διαφορά 10 χρόνια περίπου. Ο α' όροφος είναι εντάξει (ΟΑ 1969). Το ισόγειο χτίστηκε με άδεια του 1958, αλλά έχει ένα δωμάτιο παραπάνω, καθώς και μία αποθήκη, κολλητά με το κτήριο περίπου 10μ2. Ενδιαφέρομαι για ρύθμιση του ισογείου μόνο. Το κτίριο (προφανώς) αλλά και η αποθήκη κατασκευάστηκαν πριν το 1975. Μπορεί να περάσει το δωμάτιο και η αποθήκη, το σύνολο δηλαδή των αυθαιρεσιών, Κατηγορία 1;

Για να ενταχθεί μία αυθαίρετη κατασκευή στην κατηγορία 1 θα πρέπει να πληροί αθροιστικά τις 2 προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος, ήτοι ακίνητο (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή ολόκληρο κτίριο) με χρήση κατοικίας (σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας κατά τον νόμο, επικρατούσας χρήσης κατοικίας κατά την εγκύκλιο 4) και να είναι κατασκευασμένο (ή εγκατεστημένη η χρήση) πριν από 09.06.1975. Αν η κατασκευή σας πληροί τα παραπάνω τότε μπορείτε να κάνετε υπαγωγή στην κατηγορία 1.

343. Αυθαίρετα κατασκευασμένη αποθήκη στην στάθμη του μεσοπατώματος (=παταριού) που έχει πρόσβαση από το κλιμακοστάσιο της κατά τα άλλα νόμιμης πολυκατοικίας πώς δηλώνεται; (Σημείωση: το μεσοπάτωμα αφορά πατάρι καταστήματος που συνδέεται αποκλειστικά με το υποκείμενο κατάστημα με εσωτερική σκάλα).

Αν η επιφάνεια είναι μικρότερη από 15m^2 και το ύψος μικρότερο από 2,50m, τότε μπορεί να χρησιμοποιηθεί η παράγραφος Γ.ιγ του άρθρου 9.

Αν όχι θα πρέπει να διερευνηθεί αν μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή ως πατάρι.

Η εγκύκλιος 4 έθεσε την παράμετρο ότι η αναφορά στο άρθρο 2 του ΝΟΚ αφορά μόνο τον ορισμό της σοφίτας. Επομένως δεν εξετάζουμε τις προϋποθέσεις που θέτει ο ΝΟΚ για τον χαρακτηρισμό ενός χώρου ως πατάρι (π.χ. η λειτουργική εξάρτηση με τον υποκείμενο χώρο).

Στο κτίριο υπάρχει νομίμως υφιστάμενη στάθμη παταριού, ίδια με την αυθαίρετη κατασκευή. Συνεπώς είναι δυνατή η χρήση του μειωτικού συντελεστή παρότι ο χώρος είναι λειτουργικά ανεξάρτητος.

344. Υπόγειος βοηθητικός χώρος έχει μετατραπεί σε γραφείο – άρα ΥΔ κύριου χώρου ή μειωμένου συντελεστή; Ο ίδιος χώρος έχει μεγαλύτερο ύψος κατά 30εκ σε σχέση με την άδεια αλλά δεν επηρεάζει το ύψος της υπερκείμενης πολυκατοικίας. Δηλαδή η παράβαση είναι "προς τα κάτω". Πώς δηλώνεται αυτή η παράβαση σε συνδυασμό με την υπέρβαση δόμησης λόγω αλλαγής χρήσης;

Η αλλαγή χρήσης από ΒΧ σε ΚΧ υπολογίζεται ως υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 33 αναφέρει ότι δεν εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης ύψους σε περίπτωση υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Προφανώς η διατύπωση αυτή έχει ουσία στην περίπτωση που περιγράφετε όπου το δάπεδο του υπογείου έχει πάει «προς τα κάτω».

Το μόνο που μένει να εξεταστεί είναι αν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής. Η εγκύκλιος 4 αναφέρει ότι τον μειωτικό συντελεστή τον χρησιμοποιούμε μόνο *σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια*. Δηλαδή κατά την διατύπωση του εδαφίου, ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό συντελεστή, κάτι που είναι φυσικά εντελώς παράλογο. Θεωρώντας λοιπόν ότι το πνεύμα του νόμου και της εγκυκλίου είναι να δίνεται ο μειωτικός συντελεστής όταν έχει τηρηθεί η στάθμη του δαπέδου του υπογείου, προφανώς και η λογική λέει ότι θα πρέπει να χρησιμοποιείται και όταν η στάθμη αυτή πάει «προς τα κάτω».

345. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχει αυθαίρετη παλαιά κατοικία εξ' αδιαιρέτου, με ποσοστά συνιδιοκτησίας 75% και 25%. Ο ιδιοκτήτης με την πλειοψηφία θέλει την υπαγωγή στο νόμο, ενώ ο ιδιοκτήτης με το 25% δεν ενδιαφέρεται και ούτε θέλει την συμμετοχή του στη δαπάνη γενικά της υπαγωγής. Πώς μπορεί ο ιδιοκτήτης με το περισσότερο ποσοστό να ενταχθεί στο νόμο;

Δείτε την ερώτηση 272.

346. Κατοικία, αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία σε κτίριο χωρίς Ο.Α. Η οριζόντια ιδιοκτησία, έχει κατασκευαστεί με αποδεικτικά στοιχεία την ρευματοδότηση και την σύσταση Ο.Ι. το 1979. Το 1994, άλλος ιδιοκτήτης και στα ποσοστά που του αντιστοιχούν, κατασκευάζει επιπλέον αυθαίρετο όροφο. Είναι σωστό την Ο.Ι. προ του 1983 να την εντάξω κατηγορία 2 ή πρέπει να λάβω υπόψη μου τις τυχόν μετέπειτα παρεμβάσεις των υπολοίπων ιδιοκτητών στις άλλες Ο.Ι. του κτιρίου; Δηλαδή όλο το πολυώροφο κτίριο, πρέπει να έχει ολοκληρωθεί προ του 1983, για να ενταχθεί μία Ο.Ι. αυτού στην κατηγορία 2;

Μπορείτε να δηλώσετε την Ο.Ι. στην κατηγορία 2 εφόσον εντός της ιδιοκτησίας ΔΕΝ υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά την 01.01.1983, εξαιρουμένων των αυθαίρετων μικρών παραβάσεων της Κατηγορίας 3.

Η διατύπωση του εδαφίου 28 της εγκυκλίου 3 δημιούργησε αναστάτωση, αλλά ξεκαθάρισε με τα εδάφια 10 και 12 της εγκυκλίου 4.

347. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς υπολογίζεται το πρόστιμο σε περίπτωση υπέρβασης ύψους στέγης με Ο.Α., η οποία είναι αυθαίρετα προσβάσιμη με χρήση αποθηκευτικού χώρου.

Όπως έχει ειπωθεί αρκετές φορές, στο θέμα της υπέρβασης ύψους υπάρχουν πολλά ερωτηματικά.

Από τη στιγμή που υπάρχει προσβάσιμος χώρος ανεξαρτήτως χρήσης το λογικότερο είναι να υπολογισθεί ως υπέρβαση ύψους, με επιφάνεια αναφοράς το τμήμα του χώρου στο οποίο η υπερκείμενη στέγη ξεπερνά το εγκεκριμένο από την άδεια ύψος.

348. Χώρος στάθμευσης ο οποίος είναι ανοικτός από την μια πλευρά και από τις άλλες 3 είναι κλειστός με τοιχοπληρώσεις και δεν χαρακτηρίζεται ημιυπαίθριος χώρος ούτε με τον ΓΟΚ ούτε με τον ΝΟΚ υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή υπέρβαση δόμησης;

Με αναλυτικό.

Από την περιγραφή του χώρου «μοιάζει» με Η/Χ σύμφωνα με τον ΓΟΚ *«Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων»*. Το αν θα μετρούσε ή όχι στον συντελεστή (σύμφωνα με της παράγραφο 2 του άρθρου 11) είναι ένα άλλο θέμα το οποίο δεν μας απασχολεί στον 4178.

349. Όμορα οικόπεδα ιδίου ιδιοκτήτη. Το ένα οικόπεδο βρίσκεται εντός στο όριο του οικισμού με διώροφη κατοικία που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Το άλλο όμορο οικόπεδο είναι εκτός οικισμού το οποίο αγοράστηκε από τον ιδιοκτήτη για να κατασκευάσει με Ο.Α. πισίνα, με χρήση από την κατοικία. Κατά την κατασκευή της πισίνας, αυξήθηκαν οι διαστάσεις της , περιστράφηκε και μετατοπίστηκε. Επίσης αυθαίρετα κατασκευάστηκαν αποθήκη για τα μηχανολογικά της πισίνας και αποδυτήριο. Θα υποβληθούν δύο δηλώσεις μία για κάθε οικόπεδο.

i. Στο εκτός οικισμού, την αύξηση των διαστάσεων της πισίνας θα την υπολογίσω από τα επιπλέον κυβικά νερού. Την περιστροφή και την μετατόπιση με αναλυτικό . Αλλά ποιές εργασίες μπορούν να προκύψουν από την μετατόπιση και την περιστροφή της πισίνας σε τελείως επίπεδο οικόπεδο; Με ποιες εργασίες θα δικαιολογώ την περιστροφή & μετατόπιση;

ii. Επίσης για την αυθαίρετη επιφάνεια του κτιρίου των μηχανολογικών της πισίνας και των αποδυτηρίων, θα υπολογίσω ΥΚ &ΥΔ. Αυτοί οι χώροι είναι δυνατό να πάρουν μειωτικό συντελεστή, εφόσον είναι χώροι που εξυπηρετούν την πισίνα και την διώροφη κατοικία, άσχετα που εντός του οικοπέδου δεν υπάρχει χώρος ΚΧ (σύμφωνα με την απάντησή σας Νο 219)

i. Δεν προκύπτει από πουθενά ότι η περιστροφή και η μετατόπιση μίας άλλης πισίνας σε σχέση με την εγκεκριμένη, θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αν η πισίνα ήταν ίδια με την εγκεκριμένη και απλά είχε μετατοπιστεί ή/και περιστραφεί, τότε θα μπορούσε να γίνει η χρήση της παραγράφου Γ.ιε. Τώρα όμως ή θα πρέπει να την νομιμοποιήσετε με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 ή να τακτοποιήσετε το σύνολο των επιπλέον κυβικών που δεν καλύπτονται από την άδεια.

ii. Η άποψη μου είναι ότι από το στιγμή που οι χώροι είναι ισόγειοι βοηθητικοί, μπορούν να το εκμεταλλευτούν τον μειωτικό συντελεστή.

350. Σε συνέχεια της Ε/Α 61 θα ήθελα, σας παρακαλώ, να μου απαντήσετε πως γίνεται η κατηγοριοποίηση αυθαίρετης προσθήκης χώρου σε παλαιό προ του 1955 κτίριο. Μιλάω για τις κατηγορίες 4 και 5. Εφόσον θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, μπορώ να πάω στη κατηγορία 4; Αν ναι, η σύγκριση για να βρω τα ποσοστά υπερβάσεων, (40% -40%-20%), θα γίνει με την κάλυψη, δόμηση και ύψος που έχει το παλαιό κτίριο (ως νόμιμο); Κατ΄ αναλογία το ίδιο ισχύει και στα προ 1983 κτίρια σε στάσιμους οικισμούς; (τα οποία και αυτά θεωρούνται νόμιμα).

Το γεγονός ότι το παράρτημα Α ορίζει ότι σε περίπτωση που εντός του οικοπέδου/γηπέδου υπάρχει κτίσμα προ του 1955 στο πεδίο άδεια θα βάλουμε ΝΑΙ, δεν σημαίνει ότι θα θεωρήσουμε ότι όταν στην πραγματικότητα δεν υπάρχει άδεια μπορούμε να ελέγξουμε το 40-40-20 για την κατηγορία 4. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη κατασκευή θα πάει στην κατηγορία 5.

351. Μου έχει αναθέσει ιδιοκτήτης, την υπαγωγή στον παρόντα νόμο αυθαιρέτων κατασκευών εντός Παραδοσιακού Οικισμού <5000 κατοίκων, άρα απαιτείται έγκριση της επιτροπής άρθρου 12. Τέτοια επιτροπή, παρότι πέρασε ήδη το Α' εξάμηνο δεν έχει συγκροτηθεί. Ρωτώντας στην ΥΔΟΜ, απαντά θα συγκροτηθεί, θα... και θα και άκρη δεν βγάζω. Αν υποβάλλω στο Σύστημα την δήλωση, ίσως στριμωχτούν για την οργάνωσή της; Ο ιδιοκτήτης βιάζεται, γιατί θα πρέπει να προχωρήσει και σε περαιτέρω εγκρίσεις. Τι πρέπει να κάνουμε; Πού πρέπει να αποταθεί ο ιδιοκτήτης, εφόσον ο ίδιος θα υποβάλει την αίτηση, ώστε να του δώσουν μια έγκυρη απάντηση;

Δεν μπορεί να δοθεί συγκεκριμένη απάντηση.

Ίσως αν πρωτοκολλήσετε ένα ερώτημα στην υπηρεσία θα υποχρεωθούν αφενός να σας απαντήσουν εντός των προβλεπόμενων ημερομηνιών (κατά κανόνα, και αν δεν προβλέπονται ειδικότερες προθεσμίες, η προθεσμία αυτή είναι πενήντα ημέρες, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 2690/1999, «Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας»), αφετέρου ίσως ξεκινήσουν την διαδικασία.

352. Αυθαίρετο κατάστημα εκτός σχεδίου όπου στην περιοχή ισχύουν οι χρήσεις γης του Π.Δ.707 /79 που λειτουργεί με άδεια λειτουργίας από το 1983 (με επεκτάσεις σε μεταγενέστερα έτη αλλά πριν το 2003) και στην περιοχή δεν έχουν αλλάξει οι χρήσεις γης τα τελευταία 35 χρόνια υπάγεται στον νομό 4178/13 σύμφωνα με το άρθρο 23 ειδικές διατάξεις παρ. 18α;
Ναι μπορεί εφόσον βεβαιωθεί από την αρμόδια Υπηρεσία ότι δεν υπάρχει σε εξέλιξη διαδικασία καθορισμού ή αναθεώρησης των χρήσεων γης της περιοχής μέσω ΓΠΣ ή ΖΟΕ.
Η υπαγωγή δυνάμει του 23.18 γίνεται αποκλειστικά για την χρήση και με την επιφύλαξη του άρθρου 2.

353. Όταν σε ένα ακίνητο η μοναδική παράβαση είναι η αυθαίρετη διαμερισμάτωση σε τι κατηγορία αυθαιρεσίας θα δηλωθεί αυτή; τι δικαιολογητικά υπαγωγής απαιτούνται; δεδομένου ότι στο άρθρο 23 παρ. 10 αναφέρεται σαν δικαιολογητικό μόνον η κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου;
Για να τίθεται θέμα αυθαίρετης διαμερισμάτωσης σημαίνει ότι η κτίσμα έχει οικοδομηθεί με άδεια. Επομένως και σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 10:
Κατηγορία 1 προ 1975,
Κατηγορία 2 προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια

354. Θα παρακαλούσα για τις απόψεις σας σχετικά με το ποια δικαιολογητικά (εννοείται ψηφιοποιημένα) πρέπει να ανεβούν στο πληροφοριακό σύστημα σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου. Για παράδειγμα: Αίτηση ιδιοκτήτη (παρ. 1), Έντυπο υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου (παρ. 11) απαιτούνται; Χρειάζεται ξεχωριστή Τεχνική έκθεση ή εννοείται αυτή που έχει συμπληρωθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα κατά την υποβολή της δήλωσης; Τέλος, τι ακριβώς σχέδια θα υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα; α) αυτά της άδειας με σημειωμένες τις υπερβάσεις, β) σχέδια νέας αποτύπωσης με σημειωμένες τις υπερβάσεις ή γ) συνδυασμός σχέδια άδειας και σχέδια νέας αποτύπωσης με σημειωμένες τις υπερβάσεις;
Γενικά τα δικαιολογητικά που θα ανεβούν στην πλατφόρμα εξαρτώνται από την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής.
Μετά αναλόγως του αν το κτίριο έχει ή όχι άδεια, υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τα σχέδια (παράγραφος 6 του άρθρου 11).
Η αίτηση και το έντυπο υπολογισμού προφανώς και δεν θα υποβληθούν στην ψηφιακή πλατφόρμα αφού το μεν πρώτο αντικαθίσταται από την δήλωση που θα ανοίξει ο μηχανικός, το δε δεύτερο γίνεται αυτόματα από το σύστημα. Λογικά υπάρχουν για την περίπτωση έντυπης υποβολής των δικαιολογητικών η οποία προβλέπεται στο άρθρο 27.
Η Τεχνική Έκθεση πρέπει να υποβληθεί (αν πάρουμε ως οδηγό το τι συνέβαινε στην πλατφόρμα του 4014). Μπορεί να είναι είτε η ίδια με αυτήν που θα μπει στην καρτέλα της δήλωσης είτε διαφορετική.
Τα σχέδια τώρα… Υπάρχουν περιπτώσεις που η αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να δειχθεί επί του εγκεκριμένου σχεδίου. (π.χ. η μετατροπή ενός Η/Χ σε χώρο ΚΧ) και άλλες που η σχεδίαση επί του εγκεκριμένου είναι αδύνατη (ως προς το αποτέλεσμα). Σε περίπτωση που επιλεγεί η σύνταξη νέου σχεδίου καλό είναι να υπάρχει ΚΑΙ το εγκεκριμένο σχέδιο (δίπλα) με ένα περίγραμμα της υφιστάμενης κατάστασης για να μπορεί να γίνει ένας υποτυπώδης έλεγχος των δηλωθέντων αυθαίρετων κατασκευών.

355. Όταν σε ένα ακίνητο οι μοναδικές παραβάσεις δεν δημιουργούν επιφάνεια και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό όπως είναι η εκχωμάτωση και η κατασκευή στεγάστρου. Σε τι κατηγορία αυθαιρεσίας θα δηλωθούν αυτές; Τι δικαιολογητικά υπαγωγής απαιτούνται;
Κατηγορία 1 προ 1975,
Κατηγορία 2 προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.
Τα δικαιολογητικά εξαρτώνται από την κατηγορία.

356. Σε οικόπεδο Α έχει ανεγερθεί 2όροφο κτίριο χωρίς άδεια το 1967. Δεν υπάρχει σύσταση, συνεπώς θεωρείται μια ιδιοκτησία. Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα και το κλιμακοστάσιο της κατοικίας (από το 1967). Στον όροφο κατοικία (από το 1967). Στο δώμα πέργολα ύψους 3,50μ. (από το 2000)και τμήμα κατοικίας (όπως αναφέρω πιο κάτω) από το 1987. Σε ποια κατηγορία θα πρέπει να μπει το ακίνητο; Μπορεί ανά φύλλο καταγραφής να μπει διαφορετική κατηγορία; Είναι σωστή η δημιουργία ενός φύλλου καταγραφής με τον α όροφο και το κλιμακοστάσιο του ισογείου (κατοικία) με κατηγορία 1 κι ενός δεύτερου για το ισόγειο κατάστημα κατηγορία 5; (θεωρώ ότι δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω κατηγορία 2, δεδομένης της κατασκευής της πέργκολας το 2000). Η πέργολα θα υπολογιστεί ως μια παράβαση. Ακόμα, το ίδιο ακίνητο έχει λειτουργική σύνδεση με όμορο διώροφο κτίριο Β. Στην ουσία τα 2 όμορα κτίρια εξυπηρετούνται από κοινό κλιμακοστάσιο. Το δικαίωμα υψούν στο όμορο οικόπεδο Β το έχει ο ίδιος ιδιοκτήτης με το Α οικόπεδο. Στον β όροφο έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη κατοικία το 1987, η οποία καταλαμβάνει τμήμα κι από τα δυο οικόπεδα. Ποιός είναι ο σωστός τρόπος να δηλωθεί η κατοικία; Θα χωριστεί με μια νοητή γραμμή (όριο μεταξύ των 2 οικοπέδων) σε δυο τμήματα και θα δηλωθεί κάθε τμήμα στο οικόπεδο που ανήκει γράφοντας ότι αποτελεί τμήμα κατοικίας λειτουργικά συνδεδεμένης με την όμορη ιδίου ιδιοκτήτη ή θα γίνει μια ανεξάρτητη δήλωση με το σύνολο της κατοικίας γράφοντας ότι καταλαμβάνει τμήμα από 2 οικόπεδα του ιδίου ιδιοκτήτη;

Αρχικά θα πρέπει να διευκρινισθεί ότι ο νόμος αναφέρει ότι το κτίριο θα πρέπει να έχει αποκλειστική χρήση κατοικίας. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 10 έδωσε το δικαίωμα υπαγωγής στην κατηγορία 1 αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με χρήση κατοικίας σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Επειδή η αλλαγή αυτή είναι σημαντική, γνώμη μου είναι ότι η αλλαγή θα πρέπει να γίνει με νομοθετική ρύθμιση και όχι μέσω εγκυκλίου.

Η πέργκολα στο δώμα θα υπαχθεί στην κατηγορία 3 δυνάμει της παραγράφου Γ.στ του άρθρου 9 και δεν επηρεάζει την υπαγωγή στην κατηγορία 2. Το ότι όμως υπάρχει κατοικία (στο δώμα) με έτος κατασκευής το 1987 έχει ως αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει χρήση της κατηγορίας 2 για το σύνολο του κτιρίου αφού ΔΕΝ υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. (σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας ο έλεγχος γίνεται στο επίπεδο της ιδιοκτησίας και όχι για το σύνολο του κτιρίου σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 12).

Η υπαγωγή για το τμήμα που βρίσκεται σε 2 διαφορετικά οικόπεδα θα γίνει με 2 ξεχωριστές δηλώσεις.

Μένει να εξεταστεί η δυνατότητα υπαγωγής τμήματος κτιρίου, στο οποίο **δεν** υπάρχει σύσταση, με επικρατούσα χρήση κατοικίας, στην κατηγορία 1 και ενός άλλου τμήματος σε άλλη κατηγορία (κατηγορία 5 για την συγκεκριμένη περίπτωση αφού έχει αποκλειστεί η δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 2 λόγω της κατασκευής του 1987 και στην κατηγορία 4 λόγω έλλειψης οικοδομικής άδειας), τα οποία ναι μεν θα είναι στην ίδια αίτηση αλλά θα είναι σε διαφορετικό Φ.Κ.. Δεν υπάρχει κάποιο στοιχείο που να το απαγορεύει, επομένως (φιλοσοφώντας λίγο αφού δεν μπορούμε να κάνουμε κάτι άλλο) σύμφωνα με τον γενικό κανόνα της φιλελεύθερης αρχής «ότι δεν απαγορεύεται, επιτρέπεται». Η μεν χρήση είναι πολεοδομικό θέμα η δε σύσταση ιδιοκτησιακό. Από τη στιγμή που η κατηγορία 1 δεν θέτει περιορισμούς παρά μόνο την χρήση του κτιρίου (αποκλειστική ή επικρατούσα) και την ημερομηνία και είναι δυνατός ο διαχωρισμός των επιφανειών, γνώμη μου είναι ότι μπορεί να δηλωθεί. Προς ενίσχυση των παραπάνω υπάρχει και η αναφορά του κτιριοδομικού στην παρ.2 του άρθρου 3: *"Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς."* Συνεπώς όπως κάθε τμήμα υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς, κατ' αναλογία κάθε τμήμα θα αντιμετωπισθεί με το αντίστοιχο άρθρο του 4178.

357. Ο φέροντας οργανισμός τριώροφης οικοδομής έχει κατασκευαστεί προ τις 28/7/2011 από τον 9/2010 έως τον 2/2011, όπως αποδεικνύεται από τις καταστάσεις ενσήμων του ΙΚΑ. Οι τοιχοποιίες κατασκευάστηκαν από τον 2/2011 έως τον 4/2011. Τα επιχρίσματα κατασκευάστηκαν από 5/2011 έως 8/2011.Η θεώρηση από το αστυνομικό τμήμα, έχει γίνει στις 18/8/2010. Το κτίριο ρευματοδοτήθηκε όλο στις 8/5/2012. Μπορεί το κτίριο να ενταχθεί στο Ν4178/13 για μετατροπή ημιυπαίθριων χώρων σε κατοικίες;

Ναι μπορεί, αφού οι αυθαίρετες κατασκευές (μετατροπή Η/Χ σε χώρο ΚΧ) πραγματοποιήθηκαν ΠΡΙΝ την 28.07.2011.

358. Σε κτίριο έχουν διαπιστωθεί πολεοδομικές παραβάσεις και έχει καταλογισθεί σχετικό πρόστιμο από την Πολεοδομία. Μία εκ των παραβάσεων (αυθαίρετη επέκταση) βρίσκεται εντός κοινοχρήστου χώρου (υποχρεωτικός ακάλυπτος που προβλέπεται από το Σχ. Πόλεως, άρθρο 12 παρ. 6 ΓΟΚ) και σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2α του 4178/13 δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του. Είναι δυνατή η υπαγωγή των λοιπών υπερβάσεων στο Ν. 4178/13 ώστε να μειωθεί ανάλογα το ήδη καταλογισθέν πρόστιμο και να παραμείνει η υπέρβαση που έχει γίνει εντός του υποχρεωτικού ακάλυπτου ;

Ναι μπορεί να γίνει αυτό.

Στην εγκύκλιο 17/2012 η οποία ισχύει αυτούσια και για τον 4178, περιγράφεται στην παράγραφο Α.4.β η διαδικασία ακύρωσης μέρους του χρηματικού καταλόγου ή ολόκληρου με σύνταξη νέου με τις αυθαιρεσίες που δεν τακτοποιήθηκαν.

359. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια, κτισμένο εξωτερικά με λιθοδομή, της οποίας το πάχος (50εκ) δεν μετρούσε στον συντελεστή δόμησης, υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- **i. Δεξαμενή, εκτός νομίμου περιγράμματος, που φαίνεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, και έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης.**
- **ii. Χώρος, εκτός νομίμου περιγράμματος, κάτω από βεράντα η οποία φαίνεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, και έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης.**

Και οι δυο παραπάνω χώροι έχουν εξωτερικά λιθοδομή πάχους 50εκ, η οποία φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Αν η αυθαιρεσίες αυτές συνιστούν Υπέρβαση Δόμησης και Υπέρβαση Κάλυψης, κατά τον υπολογισμό των τετραγωνικών μέτρων των παραπάνω αυθαιρεσιών, <u>συνυπολογίζω ή όχι τα τετραγωνικά μέτρα της εξωτερικής τοιχοποιίας</u>;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα του εδαφίου 38, κατά τον υπολογισμό του προστίμου για την αλλαγή χρήσης (από ΚΧ σε ΚΧ αναφέρει το παράδειγμα, κατ' αναλογία ισχύει και για μετατροπή από ΒΧ σε ΚΧ) ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη οι εξωτερικοί τοίχοι εφόσον η νομιμότητας τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια.

Συνεπώς άμα οι χώροι αυτοί πληρούν τις 2 προϋποθέσεις (είναι ΒΧ που έγιναν ΚΧ και οι τοίχοι προβλέπονται στην οικοδομική άδεια) ΔΕΝ θα συνυπολογίσετε τα τετραγωνικά αυτά (της εξωτερικής τοιχοποιίας).

360. Κτίσμα με Ο.Α. έτους 1982. Μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών έχω αυθαίρετο κλειστό εξώστη πάνω από δρόμο. Το κτίσμα έγινε πριν την εφαρμογή του ΓΟΚ 85. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 84 του ΓΟΚ 73 επιτρεπόταν η κατασκευή κλειστού εξώστη πάνω από εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 84 του ΓΟΚ 73 ως προς το πλάτος του δρόμου πάνω από τον οποίο είναι ο εξώστης, δηλαδή έχω δρόμο πλάτους 4,00μ και όχι 8,00 όπως κατ΄ ελάχιστο ορίζει ο ΓΟΚ 73. Μπορώ παρόλα αυτά να κάνω υπαγωγή του αυθαίρετου κλειστού εξώστη στις διατάξεις του 4178/13 αφού κατά την κατασκευή του ίσχυε ο ΓΟΚ 73 που επέτρεπε την κατασκευή κλειστών εξωστών πάνω από δρόμο παρόλο που δεν τηρείται η προϋπόθεση του πλάτους του δρόμου;

Πάνω από κοινόχρηστο τμήμα πόλης επιτρέπεται η υπαγωγή μόνο για ανοιχτό εξώστη και αυτό με τους περιορισμούς που αναφέρονται την παράγραφο Γ.δ του άρθρου 9 (αλλαγή επιφάνειας ως 10%).

361. Σε περίπτωση πολυκατοικίας της οποίας το συνολικό ύψος και το ύψος των ορόφων είναι σύμφωνο με την άδεια αλλά το κτίριο έχει τοποθετηθεί ψηλότερα από την αφετηρία μέτρησης της άδειας (περίπου 1,50μ) με αντίστοιχη διαμόρφωση του Π/Χ., πως αντιμετωπίζεται; Μπορούν να δοθούν Βεβαιώσεις σε Ο.Ι.; Η παράβαση σε ποιόν χρεώνεται;

Το θέμα ύψος όπως το έχουμε πει αρκετές φορές είναι ο μεγάλος ασθενής του 4178.

Ένας τρόπος αντιμετώπισης είναι να χρεωθεί η παράβαση στην επιφάνεια του τελευταίου ορόφου (αφού αυτός είναι που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ύψους).

<u>Προσωπικά</u> πιστεύω ότι μπορείτε να δώσετε βεβαίωση μεταβίβασης ανά Ο.Ι. αφού το ύψους αυτής ΔΕΝ επηρεάζεται.

362. Σε κτίσμα με Ο.Α. έτους 1972 έχω μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του 2ου ορόφου εμβαδού 145m2 από κατοικία σε τραπεζικό κατάστημα και κατασκευή ασανσέρ χωρίς άδεια. Το κτίσμα είναι ενιαίο και δεν έχει σύσταση ιδιοκτησιών. Δεν μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 2 προ 82 επειδή υπάρχουν μεταγενέστερες αυθαιρεσίες στις όψεις και η αλλαγή χρήσης είναι μεταγενέστερη του 83. Δεν έχω υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης πέραν της κατηγορίας Γ περ. ιστ. του άρθρου 9. Ή ανακοίνωση του ΥΠΕΚΑ από 7-2-2014 για τις περιπτώσεις απαλλαγής από την μελέτη στατικής επάρκειας αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές 20m2, δεν αναφέρει δηλαδή στο σημείο αυτό και την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έως 20m2. Μπορώ να απαλλαγώ από την μελέτη στατικής επάρκειας αφού δεν έχω αυθαίρετες κατασκευές μεγαλύτερες των 20m2 ενώ έχω αυθαίρετη αλλαγή χρήσης 145m2; Το ασανσέρ θα υπολογιστεί με αναλυτικό για τις οικοδομικές εργασίες που έχουν γίνει;
Γενικά στον νόμο η αναφορά σε αυθαίρετη κατασκευή περιλαμβάνει και την αυθαίρετη αλλαγή χρήση. Πολλώ δε μάλλον, όταν μιλάμε για την στατική επάρκεια ενός κτιρίου, όπου η αλλαγή χρήσης μπορεί να επιφέρει σημαντική μεταβολή των επιβαλλόμενων φορτίων.
Εξετάστε άμα με την νέα χρήση ισχύει το κριτήριο της παραγράφου Β.γ.iv του άρθρου 2 (ΦΕΚ Β'/405/20.02.2014). Επίσης να μην ξεχνάτε ότι θα πρέπει να εξετάσετε την επικρατούσα χρήση του κτιρίου για να δείτε με ποιο από τα 2 πρώτα άρθρα του παραπάνω ΦΕΚ θα εξετάσετε την οριζόντια ιδιοκτησία σας.

363. Δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου, χωρίς Ο.Α. κατασκευάστηκαν το 1970 με αποδεικτικά στοιχεία ως κατοικίες. Ενδιάμεσα, από το 1979-2005, οι οριζόντιες αυτές συνενώνονται, μετατρέπονται σε επαγγελματικό χώρο, γίνεται τροποποιητική σύσταση Ο.Ι. που ισχύει μέχρι σήμερα και δηλώνονται με ένα ΚΑΕΚ. Κατά την αυτοψία μου διαπιστώνω σήμερα ότι υπάρχουν οι δύο αρχικές Ο.Ι. κατοικιών σύμφωνα με την αρχική σύσταση και μόνο το ΚΑΕΚ και η τροποποιητική σύσταση αποδεικνύουν την πρώην αυθαίρετη χρήση.

i. **Σήμερα, λαμβάνοντας υπόψη την παλαιότητα του Φ.Ο., την αρχική ρευματοδότηση της κατοικίας και το Ε9/2005 ως κατασκευή του 1970 που όμως φαίνεται επαγγελματικός χώρος με ένα ΚΑΕΚ, μπορώ να αγνοήσω την ενδιάμεση αυθαίρετη χρήση, εντάσσοντας τις αυθαίρετες κατοικίες κατηγορία 1 ή είναι δεσμευτικό για την κατηγορία 1, να έχει ολοκληρωθεί ως χώρος κατοικίας μέχρι το 1975;**
ii. **Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να αναφέρεται το ιστορικό της ενδιάμεσης "αυθαίρετης χρήσης"; Εκτός την δήλωση των αυθαιρέτων κατασκευών, θα πρέπει να γίνει στη συνέχεια νέα τροποποίηση των Ο.Ι. και δήλωση για ξεχωριστά ΚΑΕΚ., οπότε θα χρειαστούν επιπλέον βεβαιώσεις.**

Γενικά για την υπαγωγή στην κατηγορία 1 θα πρέπει η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης να έχει κατασκευαστεί/εγκατασταθεί πριν από 09.06.1975.
Από τη στιγμή που η όποια παρανομία έχει αρθεί, τότε κατά τη γνώμη του γράφοντα ΔΕΝ προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής (δεν υπάρχει αντικείμενο υπαγωγής).
Το ιδιοκτησιακό θα πρέπει να το δείτε με τον συμβολαιογράφο και τον δικηγόρο του ιδιοκτήτη (όπως θα πληρωθούν οι 2 προηγούμενοι έτσι θα πρέπει να πληρωθείς και εσύ για τις συμβουλευτικές σου υπηρεσίες).

364. Σε περίπτωση 2όροφης οικοδομής με υπόγειο ο α' όροφος είναι κατοικία και το ισόγειο είναι κατάστημα. Το υπόγειο είναι του καταστήματος (λειτουργικά ενωμένο). Για την εύρεση της επικρατούσας χρήσης του κτίσματος για την απαίτηση ή μη μελέτης στατικής επάρκειας θα αθροιστούν και τα τετραγωνικά μέτρα του υπογείου ως μέτρα με χρήση κατάστημα;
Ναι θα αθροιστούν. Το ΦΕΚ Β'/405/20.02.2014 στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 μιλάει για υφιστάμενη συνολική δόμηση και όχι για τον συντελεστή δόμησης.

365. Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο, αγροτική αποθήκη άνω των 50 τ.μ. με ιδιοκτήτη όχι γεωργό παίρνει μειωτικό συντελεστή;
Ο μόνος τρόπος είναι να θεωρηθεί ισόγειος βοηθητικός χώρος. Δεν προβλέπεται όμως πουθενά η κλιμακωτή χρέωση του προστίμου, επομένως θα πάει το σύνολο της αποθήκης χωρίς μειωτικό.

366. Στις αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3 αναφέρεται η υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του προβλεπόμενου από την οικοδομική άδεια. Σε αυτή την κατηγορία θα μπορούσε να ενταχθεί και ένα κτηνοτροφικό κτίριο - ποιμνιοστάσιο;
Όχι δεν μπορεί. Ελέγξτε την δυνατότητα υπαγωγής στην παράγραφο 13 του άρθρου 23.

367. Στην περίπτωση που έχει κατασκευαστεί τμήμα νομίμου υπογείου garage με ύψος <2,20m (μικρότερο από αυτό της οικοδομικής άδειας), με ποιον τρόπο δηλώνεται;
Το ότι είναι μικρότερο δεν δημιουργεί κάποια υπέρβαση.
Το ότι είναι όμως <2,20 αντίκειται στον κτιριοδομικό κανονισμό οπότε να πρέπει να τακτοποιηθεί ως παράβαση κατηγορίας 3.

368. Στην περίπτωση που έχει κατασκευαστεί ανελκυστήρας με ύψος τελευταίας στάσης μικρότερο από αυτό της οικοδομικής άδειας, με ποιον τρόπο δηλώνεται; Παράβαση ύψους, έστω κι αν είναι μικρότερο από το εγκεκριμένο ή με αναλυτικό;
Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3 κατά την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο.

369. Υπόγειο αυθαίρετο σε ακίνητο με Ο.Α., όλο μπαζωμένο και κάτω από το περίγραμμα του νομίμου ισογείου, σε υπόγεια στάθμη είτε δεν υπήρχε άδεια, αλλά και με βάση τις στάθμες της άδειας με βοηθητική χρήση και με ύψος 2 μέτρα. Πώς υπολογίζεται το πρόστιμο; Μετράει το συγκεκριμένο υπόγειο στην αύξηση του ποσοστού υπέρβασης του ΣΔ; Λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση της κατηγορίας;
Το ερώτημα είναι λίγο ασαφές.
Γενικά πάντως σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 10, για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 λαμβάνονται υπόψη οι χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, ενώ για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

370. Σε δήλωση που έχει υποβληθεί με τον Νόμο 4178 για αυθαίρετη κατοικία η οποία βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής και το πρόστιμο πληρώθηκε εφάπαξ με έκπτωση 20%, διαπιστώθηκε ότι από λάθος ενεργοποίηση του συντελ. ύψους πληρώθηκε μεγαλύτερο πρόστιμο. Τι γίνεται σε αυτήν την περίπτωση; Υπάρχει δυνατότητα επιστροφής χρημάτων;
Θα πρέπει να περιμένετε την υπογραφή της Κ.Υ.Α. για την επιστροφή χρημάτων και τις προϋποθέσεις που θα θέτει η απόφαση αυτή.

371. Σε διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια χωρίς οριζόντιες ιδιοκτησίες, στην οποία έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη διωρόφου κατ΄ επέκταση ο συντελεστής κάλυψης για τον υπολογισμό του προστίμου θα επιλεγεί μόνο για την επιφάνεια του ισογείου και η επιφάνεια του ορόφου θα έχει μόνο υπέρβαση δόμησης;
Από τη στιγμή που το ακίνητο θεωρείται ενιαίο (ελλείψει σύστασης), ο τρόπος αντιμετώπισης που περιγράφετε στην ερώτηση είναι ο ορθός.

372. Κατοικία προ του 1975 χωρίς Ο.Α., που παραβιάζει το προκήπιο, μπορεί να δηλωθεί κατηγορία 1,"με οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση" που προβλέπει αυτή η κατηγορία ή πρέπει να δηλωθεί κατηγορία 5 και με παλαιότητα προ του 1983;
Οι προϋποθέσεις για την κατηγορία 1 είναι οι εξής: επικρατούσα χρήση κτιρίου κατοικία και η προς υπαγωγή Ο.Ι. να έχει χρήση κατοικίας (ο νόμος αναφέρει αποκλειστική χρήση κτιρίου κατοικία) και ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής (ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) προ 09.06.1975.
Συνεπώς το ότι το κτίριο σας παραβιάζει κατά ένα τμήμα (ή ολόκληρο) το προκήπιο ή το ότι δεν έχει άδεια, ΔΕΝ επηρεάζει την υπαγωγή του στην κατηγορία 1 (εφόσον πληροί τον όρο της χρήσης).

373. Το πρόστιμο για την αλλαγή θέσης οικοδομής σε άλλη νόμιμη θέση αν δεν επιλέξουμε κατηγορία 3 μπορούμε να το συμπεριλάβουμε στον αναλυτικό προϋπολογισμό και να επιλέξουμε λοιπή παράβαση με την αντίστοιχη κατηγορία 4 ή 5;
Υπάρχει το θέμα το του θα περιγράψετε στον αναλυτικό για την μετακίνηση. Γνώμη μου είναι ότι για την συγκεκριμένη παράβαση εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9, να δηλωθεί κατηγορία 3.

374. Θέλω να υποβάλλω αυθαίρετες κατασκευές σε Παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5000 κατοίκων, που απαιτείται έγκριση από Επιτροπή Αρχιτεκτόνων του άρθρο 12.Διανύουμε ήδη το Β' εξάμηνο του νόμου και τέτοια επιτροπή δεν έχει συσταθεί στην Καλαμάτα. Τί πρέπει να κάνει ο ιδιοκτήτης, που πρέπει να απευθυνθεί; Στην Πολεοδομία απαντούν πως ΘΑ συσταθεί, τι κάνουμε;
Δείτε την ερώτηση 351.

375. Τρείς ιδιοκτήτες κατέχουν από ένα οροφοδιαμέρισμα έκαστος, σε μία τριώροφη οικοδομή, βάσει της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών που υπάρχει. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας και για τις τρείς ιδιοκτησίες είναι 900/1000. Τα υπόλοιπα 100/1000 είναι το δικαίωμα υψούν που είχε παρακρατηθεί στο δώμα της τριώροφου οικοδομής, και το οποίο κληρονομείται από τους τρείς ιδιοκτήτες καθιστώντας τους πλέον συνιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου. Οι δύο από τους τρείς ιδιοκτήτες κατασκεύασαν αυθαίρετα στο δώμα της οικοδομής κτίσμα 50 τ.μ. και το οποίο μοίρασαν μεταξύ τους, και νέμονται και κατέχουν ΑΤΥΠΑ. Και οι δύο ιδιοκτήτες προχώρησαν στην υπαγωγή του 4014, ο μεν ένας με συναινέσεις των υπολοίπων ο δε άλλος χωρίς καμία συναίνεση.

i. Ο ιδιοκτήτης που έκανε υπαγωγή στο 4014 χωρίς τις απαιτούμενες από το νόμο συναινέσεις, έχει το δικαίωμα <u>της μεταφοράς</u> της δήλωσης του στον 4178 ή θα πρέπει να υποβάλει νέα δήλωση;

ii. Η υπαγωγή στον 4178 θα γίνει κάνοντας χρήση της διάταξης του αρθρ.11 παρ. δi) (συνιδιοκτήτες, κοινόχρηστοι χώροι, πλειοψηφία) ή με την διάταξη του αρθρ.11 παρ. δiv) (συνιδιοκτήτες, συμβολαιογραφικό προσύμφωνο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών);

i. Μπορεί να μεταφέρει την δήλωση κανονικά και να την ολοκληρώσει σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θέτει ο 4178, δηλαδή να αναζητήσει τώρα τις συναινέσεις.

ii. Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση, η υπαγωγή θα γίνει δυνάμει της παραγράφου 1.δ.i του άρθρου 11.

376. Η τροποποίηση του Παραρτήματος Α όσον αφορά το μειωτικό συντελεστή θέτει περιορισμό εμβαδού 50τ.μ. μόνο για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους ;
Ναι, ο περιορισμός των 50m^2 αφορά μόνο τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους.

377. Αν ιδιοκτήτης επιθυμεί τη ρύθμιση συγκεκριμένης μόνο αυθαίρετης κατασκευής για την οποία έχει επιβληθεί πρόστιμο προκειμένου να διαγραφεί το πρόστιμο και όχι άλλων που τυχόν διαπιστώσει ο Μηχανικός, ποιος φέρει την ευθύνη ;
Από τη στιγμή που ο μηχανικός θα αποτυπώσει ότι βλέπει, τότε δεν φέρει καμία ευθύνη.

378. Πώς θα υπολογισθεί το πρόστιμο πισίνας που κατασκευάσθηκε με τα ίδια γεωμετρικά στοιχεία της Οικοδομικής Άδειας αλλά σε λάθος θέση;
Ελέγξτε άμα πληρούνται στο σύνολο τους οι προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9.

379. Πώς αποδεικνύεται χρονολογικά η κατασκευή χώρων που εκ της θέσης τους δεν είναι δυνατό να εμφανίζονται σε Α/Φ και δεν υφίσταται άλλο Δημόσιο έγγραφο;
Ελέγξτε άμα η κατασκευή σας μπορεί να δηλωθεί δυνάμει του εδαφίου 26 της εγκυκλίου 3.

380. Το όριο των 50 τ.μ. για την επιλογή του μειωτικού συντελεστή ισχύει μόνο μόνο για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους ή και για κύρια χρήση σε υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα;
Δείτε την ερώτηση 376.

381. Διώροφο κτίριο έχει οικοδομική άδεια (1979), η οποία όμως εκδόθηκε σε μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο (το τοπογραφικό της άδειας έδειχνε μεγαλύτερο πρόσωπο οικοπέδου από ότι στην πραγματικότητα, ώστε το οικόπεδο να έχει την κατά κανόνα αρτιότητα). Το οικόπεδο υπάρχει σε αυτή τη μορφή από το 1965. Εκτός από το παραπάνω θέμα, οι παραβάσεις σε αυτό είναι:

- **i. σοφίτα (προσβάσιμος χώρος κάτω από επικλινή στέγη, ανεξάρτητη ιδιοκτησία)**
- **ii. υπέρβαση δόμησης 3 τμ ανά όροφο**
- **iii. η πραγματική κάτοψη είναι mirror σε σχέση με αυτή της άδειας**
- **iv. παραβιάζονται αποστάσεις Δ και προφανώς αφού έχει διαφορετικό πρόσωπο (μικρότερο) το οικόπεδο, το κτίσμα δε βρίσκεται στη θέση σύμφωνα με την Ο.Α., αλλά σε άλλη, η οποία όμως *συμπίπτει με αυτή της άδειας σε ένα μεγάλο ποσοστό*.**

Τα ερωτήματα μου είναι τα εξής:

- **a. Μπορώ να θεωρήσω ότι ΝΑΙ έχει οικοδομική άδεια το οικόπεδο, αφού είναι οικοδομήσιμο με το άρθρο 25 του ν1337/1983, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί;**
- **b. Αν ναι στο παραπάνω, τότε μπορώ πάλι να θεωρήσω ότι ΝΑΙ έχει οικοδομική άδεια το οικόπεδο, ασχέτως που βρίσκεται σε μη νόμιμη θέση (τμήμα εντός του Δ), αφού το περίγραμμα του κτιρίου συμπίπτει με αυτό της άδειας σε ένα μεγάλο ποσοστό;**
- **c. Αν όχι στα παραπάνω (ΟΧΙ οικοδομική άδεια), τότε ποιο εμβαδόν θα πρέπει να βάλω ως υπέρβαση δόμησης; Τα 3 τμ ανά όροφο ή ολόκληρο το κτίσμα;**
- **d. Η σοφίτα μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή εφόσον είναι ανεξάρτητη ιδιοκτησία (προσβάσιμη από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο), ή όχι, αφού σύμφωνα με τον ορισμό του ΝΟΚ δε θεωρείται σοφίτα;**
- **e. Η αλλαγή σχήματος κάτοψης (mirror) πως υπολογίζεται; Αν με αναλυτικό προϋπολογισμό, τότε τι ακριβώς πρέπει να επιμετρηθεί ώστε να βρεθεί το πλήθος των παραβάσεων;**

a. Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α, για να θεωρήσουμε ότι ΔΕΝ υπάρχει άδεια ενώ έχει εκδοθεί κατά το παρελθόν, θα πρέπει να ισχύει ένα από τα παρακάτω:
   - Το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια
   - Το οικόπεδο/γήπεδο είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης
   - Η αποτύπωση δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το περίγραμμα της οικοδομικής άδειας.

   Από την περιγραφή σας δεν προκύπτει ότι ισχύει κάτι από τα παραπάνω, αφού όπως λέτε λόγω του άρθρου 25 του Ν.1337/1983 το οικόπεδο σας είναι οικοδομήσιμο, συνεπώς θα βάλετε ΝΑΙ στο κελί της άδειας.

b. Ομοίως με το a.

d. Όχι δεν θα πάρει μειωτικό.

e. Γενικά η αναστροφή της κάτοψης τακτοποιείται ως παράβαση της κατηγορίας 3 σύμφωνα με την παράγραφο Γ.ιε του άρθρου 9. Όμως ισχύει ένα αυστηρό πλαίσιο εφαρμογής της συγκεκριμένης παραγράφου. Από τη στιγμή που το κτίριο σας ΔΕΝ είναι <u>σήμερα</u> σε σύννομη θέση τότε ΔΕΝ μπορεί να χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη παράγραφος. Θα πρέπει να τακτοποιηθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που <u>δεν καλύπτονται</u> από την οικοδομική άδεια.

382. Κατοικία προϋπάρχουσα του 1975 χωρίς Ο.Α. (υπάρχει άδεια επισκευής σεισμοπλήκτου μόνο). Τμήμα της, παραβιάζει το προκήπιο. Πώς θα πρέπει να δηλώσω την κατοικία;

- **a. Ως κατοικία προ του 1975 και κατηγορία 1;**
- **b. Θα πρέπει να ενταχθεί όλη η κατοικία στην κατ.5, χρησιμοποιώντας μόνο την παλαιότητα προ του 1983;**
- **c. Συμπληρώνω 2 φύλλα καταγραφής: (1ο Φ.Κ.):<Τμήμα της εκτός προκηπίου κατ.1>**
  (2ο Φ.Κ.):< Το τμήμα εντός προκηπίου κατ.5>

Ποια αντιμετώπιση είναι η σωστή;

Η κατηγορία 1 θέτει ως όρους την ολοκλήρωση της κατασκευής προ 09.06.1975 και τη χρήση της υπό ένταξης ιδιοκτησίας ως κατοικίας (σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας). Συνεπώς το ότι η ιδιοκτησίας σας είναι εντός του προκηπίου ή το ότι δεν υπάρχει άδεια ΔΕΝ επηρεάζει την ένταξη στην κατηγορία 1.

383. Σε περίπτωση τριώροφου κτιρίου ενός ιδιοκτήτη χωρίς σύσταση και χωρίς άδεια. Το ισόγειο και ο α' όροφος του κτιρίου κατασκευάστηκαν προ του 1975. Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα και το κλιμακοστάσιο της ανωδομής και στον α' όροφο υπάρχει κατοικία. Σε δεύτερη φάση το 2000 κατασκευάστηκε στο δώμα κατ επέκταση της απόληξης του κλιμακοστασίου κατοικία, ενώ έγινε κι αντικατάσταση της στέγης του κλιμακοστασίου. Ακόμα κατασκευάστηκε πέργκολα με ύψος >3,00μ. Το συνολικό ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Το σύνολο του κτιρίου έχει επικρατούσα χρήση κατοικία (Ε κατοικίας >50% κτιρίου). Παρακαλώ ενημερώστε με αν είναι σωστό να γίνουν τα ακόλουθα:

- **a. Υποβάλλεται μια δήλωση αφού το κτίριο αποτελεί μια ιδιοκτησία δεδομένου ότι δεν υπάρχει σύσταση**
- **b. Βάση της εγκυκλίου 4, τα τμήματα του κτιρίου προ του 1975 με χρήση κατοικία (δηλαδή είσοδος - κλιμακοστάσιο ισογείου, α όροφος κι απόληξη κλιμακοστασίου στο δώμα) δηλώνονται κατηγορία 1.**
- **c. Το κατάστημα του ισογείου δηλώνεται κατηγορία 5, δεδομένου ότι υπάρχουν κατασκευές μεταγενέστερες, αλλά με παλαιότητα προ του 1983**
- **d. Η (σε δεύτερη φάση) κατασκευή της κατοικίας του δώματος, δηλώνεται κατηγορία 5, με παλαιότητα πριν το 2003.**
- **e. Δεν υπολογίζω συντελεστή ύψους, αφού το κτίριο είναι χωρίς οικοδομική άδεια και δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο.**
- **f. Η αντικατάσταση της στέγης του κλιμακοστασίου και η πέργκολα υπολογίζονται με αναλυτικό κι εφόσον είναι <15000ευρώ αποτελούν μια παράβαση.**

a. Ναι θα γίνει μία δήλωση.
b. Από τη στιγμή που η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, τα τμήματα που έχουν χρήση κατοικίας δηλώνονται στην κατηγορία 1.
c. Δεν μπορεί να πάει κατηγορία 1 λόγω χρήσης, δεν μπορεί να πάει κατηγορία 2 λόγω του ότι επί της ιδιοκτησίας υπάρχουν αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά την 01.01.1983, δεν μπορεί να πάει κατηγορία 4 λόγω του ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Συνεπώς θα πάει κατηγορία 5.
d. Ναι
e. Ναι, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 33
f. Μπορείτε να το αντιμετωπίσετε και έτσι και να επιλέξετε κατηγορία 5. Επειδή όμως η pergola μπορεί να τακτοποιηθεί και ως παράβαση κατηγορίας 3, ανεβάζοντας μάλλον κατά 500€ το πρόστιμο, μπορείτε να την δηλώσετε έτσι (κατηγορία 3), κερδίζοντας την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση….

384. Σε παραδοσιακό τμήμα πόλης υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή μετά τον χαρακτηρισμό του τμήματος ως παραδοσιακό. Σύμφωνα με το άρθρο 13 απαιτείται τεχνική έκθεση του μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Στην περίπτωση που δεν συμφωνεί στο σύνολο των γενικών μορφολογικών κανόνων, και ειδικότερα στις αναλογίες και το υλικό των ανοιγμάτων πως αντιμετωπίζεται; (Συγκεκριμένα έχουν τοποθετηθεί υαλοστάσια στο σύνολο της πρόσοψης, ενώ στο ΦΕΚ του χαρακτηρισμού αναφέρεται ότι τα κουφώματα θα πρέπει να έχουν συγκεκριμένες αναλογίες). Αναφέρεται ότι «δύναται» να προσαρμοστεί και προτείνονται από τον μηχανικό κάποιες εργασίες; (στην προκειμένη περίπτωση αντικατάσταση κουφωμάτων)

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 13, θα πρέπει να προσκομισθεί *τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.*

Από τη στιγμή που δεν υπάρχει αυτή η τεχνική έκθεση δεν είναι δυνατή η υπαγωγή και το παράδοξο είναι ότι δεν υπάρχει τρόπος ένταξης των συγκεκριμένων κατασκευών.

Θα πρέπει να υπουργείο να δώσει τη δυνατότητα <u>και σε αυτές τις περιπτώσεις</u> αίτησης στην επιτροπή του άρθρου 12 και από εκεί να δίνονται οι οδηγίες για τις εργασίες προσαρμογής δυνάμει του 25.5.

Το θέμα έχει προωθηθεί στο ΥΠΕΚΑ.

385. Ιδιοκτήτης αγόρασε αγροτεμάχιο το 1969 και το 1970 προχώρησε με δική του ενέργεια στον καθορισμό αιγιαλού, παράλιας και παλαιού αιγιαλού. Το 1988 καθορίζεται με νέο ΦΕΚ με ενέργεια του υπ. Γεωργίας ξανά ο αιγιαλός η παραλία και ο παλαιός αιγιαλός χωρίς να λάβει υπόψη τον παλιότερο καθορισμό και μάλιστα αναφέρεται στο συγκεκριμένο ΦΕΚ ότι καθορίζεται για πρώτη φορά αιγιαλός στην περιοχή. Το 1994 εκδίδεται οικοδομική άδεια που λαμβάνει υπόψη το ΦΕΚ του 1970, προφανώς μη γνωρίζοντας το ΦΕΚ του 1988. Το κτίριο τηρεί τις αποστάσεις από τον αιγιαλό και παραλία και για τα δυο ΦΕΚ μιας και σχεδόν συμπίπτουν, είναι όμως εντός παλαιού αιγιαλού σύμφωνα με το ΦΕΚ του 1988 καθώς αυτός τραβήχτηκε πολύ πιο πίσω. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178; δηλαδή το εμπράγματο δικαίωμα υφίσταται σύμφωνα με την παρ. Ζ του άρθρου 2;

Το εμπράγματο δικαίωμα του ιδιοκτήτη συστάθηκε το 1969. Ο καθορισμός του παλαιού αιγιαλού έγινε το 1988. Συνεπώς υφίσταται το εμπράγματο δικαίωμα.

386. Υπάρχει σε ισχύ οικοδομική άδεια για ανέγερση ισόγειας οικίας μετά υπογείου σε εκτός σχεδίου περιοχή. Ο ιδιοκτήτης έχει υλοποιήσει το περιτύπωμα, και την δόμηση σύμφωνα με την άδεια, και έχει επεκτείνει έναν επιχωμένο εξώστη, ένα ημιυπαίθριο χώρο, έχει αλλάξει θέση σε ένα εξώστη (διατηρώντας τις ίδιες διαστάσεις) και δεν έχει διαμορφώσει το περιβάλλοντα χώρο όπως προβλεπόταν από την άδεια. Το υλοποιημένο ύψος της οικοδομής (άνω μέρος της πλάκας οροφής ισογείου) σήμερα είναι στο +5,20 μ. από το σημείο αφετηρίας μέτρησης (σημερινή διαμόρφωση). Η οικοδομική άδεια προέβλεπε ύψος οικοδομής στο +4,70μ. και η στάθμη του δαπέδου του ισογείου στο +0,50μ.. Επομένως το ύψος του ισογείου (από το δάπεδο έως το άνω μέρος της οροφής) ήταν (στην άδεια) και είναι (υλοποιημένο) 4,20 μ.> 4.00 μ. (επιτρεπόμενο ύψος μονώροφου, εκτός σχεδίου δόμηση).

- **i. Για την υπαγωγή στο Ν.4178 και τον υπολογισμό της Υ.Υ. θα συγκριθεί το +5,20 μ. (υλοποιημένο), με το +4,70 μ. (επιτρεπόμενο οικοδομικής άδειας) ή με το +4.00μ. (επιτρεπόμενο πολεοδομικών διατάξεων);**
- **ii. Νομιμοποιείται ο μηχανικός της υπαγωγής να ελέγξει την πράξη της διοίκησης; το +4,70μ. (επιτρεπόμενο οικοδομικής άδειας) αντί +4.00 μ. (επιτρεπόμενο πολεοδομικών διατάξεων), και αν δεν το κάνει με ποιόν τρόπο μπορεί να τακτοποιηθεί το σφάλμα της οικοδομικής άδειας και της σύμφωνα με αυτήν κατασκευασμένης οικοδομής; (ανάκληση αδείας και υπαγωγή στο 4178 βάσει του αρθρ. 23 παρ. 6;).**
- i. Η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης γίνεται πάντα με τα επιτρεπόμενα που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο / γήπεδο.
- ii. Κάθε πράξη την Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Για περαιτέρω ενέργειες σας ως προς την ισχύ της, θα πρέπει να συνεννοηθείτε με τον ιδιοκτήτη και την Υ.ΔΟΜ..

387. Τι δηλώνουμε ως επικρατούσα χρήση και τι είδος χρήσεις στις δυο κάτωθι περιπτώσεις :

- **i. Πρόκειται να τακτοποιηθεί ισόγειος χώρος στάθμευσης κατοικιών σε οικόπεδο όπου υπάρχει 4ώροφη πολυκατοικία με ισόγεια καταστήματα και τρεις ορόφους κατοικιών των οποίων η επιφάνεια είναι μεγαλύτερη των καταστημάτων.**
- **ii. Πρόκειται να τακτοποιηθεί επέκταση ισογείου καταστήματος σε πολυκατοικία όπου οι όροφοι των κατοικιών έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη του ισογείου καταστήματος ως έχει σήμερα.**

Κατά τη συμπλήρωση του δήλωσης στην πλατφόρμα ως επικρατούσα χρήση ΔΕΝ δηλώνεται η επικρατούσα χρήση του κτιρίου αλλά δηλώνετε την επικρατούσα υφιστάμενη χρήση **της ιδιοκτησίας** που ρυθμίζετε και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του προβλεπόμενου παραβόλου βάσει της παρ. 10 άρθρου 11. (οδηγίες ΤΕΕ, παράγραφος 14).

Στο φύλλο καταγραφής ως χρήση επιλέγετε η υφιστάμενη χρήση του τμήματος που δηλώνετε. Συνεπώς:

- i. Επικρατούσα χρήση και χρήση στο Φ.Κ.: κατοικία (από τη στιγμή που οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται ως βοηθητικοί χώροι κατοικίας)
- ii. Επικρατούσα χρήση και χρήση στο Φ.Κ.: υπηρεσίες

388. Παρακαλώ πολύ, αν γνωρίζετε, να με ενημερώσετε για τα παρακάτω θέματα που αφορούν την συμπλήρωση του Δελτίου Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου. Όπως αναφέρεται στις σχετικές οδηγίες, το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. συμπληρώνεται "για το κτίριο ως σύνολο". Τα ερωτήματα λοιπόν είναι τα εξής:

i. Σε περίπτωση που μια ιδιοκτησία αποτελείται από δυο ή περισσότερα ανεξάρτητα κτίρια (πχ ένα κτίσμα κατοικίας και μια ανεξάρτητη αποθήκη), τότε καλούμαστε να συμπληρώσουμε μόνο ένα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή τόσα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. όσα είναι και τα ανεξάρτητα κτίρια;

ii. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου οικοπέδων, όπου οι επιμέρους ιδιοκτησίες διαμορφώνουν ένα ενιαίο κτίριο (ενοποίηση κατ' επέκταση μέσω κάποιου ημιυπαιθρίου ή απλώς μέσω ενός κοινού τοίχου), τότε συμπληρώνουμε ένα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την ιδιοκτησία που μας αφορά ή για το σύνολο των ιδιοκτησιών;

i. Συμπληρώνονται τόσα δελτία όσα και τα στατικώς ανεξάρτητα κτίρια.

ii. Η απάντηση είναι η ίδια.

389. Σε οριζόντια ιδιοκτησία, έχω τις εξής περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, με τον αντίστοιχο τρόπο υπολογισμού και την αντίστοιχη κατηγορία:

i. Ημιυπαίθριος που προβλεπόταν στην Ο.Α., εντός προκηπίου: αναλυτικός, κατηγορία 5

ii. Δημιουργία νέου ημιυπαιθρίου που δεν υπήρχε στην Ο.Α., εντός προκηπίου: αναλυτικός, κατηγορία 5

iii. Δημιουργία νέου ημιυπαιθρίου που δεν υπήρχε στην Ο.Α., σε άλλο σημείο της Ο.Ι., που δεν παραβιάζει κάποια απόσταση, αναλυτικός , κατηγορία 4.

Ο συνολικός προϋπολογισμός <15000€ άρα μία λοιπή παράβαση. Εισάγω λοιπόν στο Σύστημα 3 φύλλα καταγραφής με την αντίστοιχη κατηγορία για κάθε Φ.Κ., οι οποίες εμπεριέχονται σε 1 λοιπή παράβαση, άρα τσεκάρω 1 συνολικά λοιπή παράβαση. Πιστεύετε ότι έχω εισάγει σωστά τις παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4, εδάφιο 10 παράγραφος Α, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σε κατηγορία σύμφωνα με το παρακάτω:
Κατηγορία 1 προ 1975,
Κατηγορία 2 προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια,
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.
Στην περίπτωση σας έχετε κατασκευή αυθαίρετων Η/Χ σε οικόπεδο στο οποίο υπάρχει άδεια. Συνεπώς θα επιλεγεί η κατηγορία 4, ανεξαρτήτως του αν ο προς τακτοποίηση Η/Χ βρίσκεται εντός του προκηπίου.

390. Όσον αφορά την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή 50% ισχύει η διατύπωση στο σώμα του Νόμου «για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες» ή της Εγκυκλίου 4/13 «σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες»;

Ο ορισμός της υπόγειας στάθμης, όπως αναφέρεται τόσο στο σώμα του νόμου όσο και στην τροποποίηση του παραρτήματος Α, είναι γενικός και δεν ορίζεται κάπου αναλυτικότερα.
Η αναφορά στην εγκύκλιο 4 είναι αναλυτική και σαφής (παρότι άδικη).
Από τη στιγμή που δεν θα υπάρξει κάποια άλλη διευκρίνιση, άποψη μου είναι να ακολουθείται η αναφορά της εγκυκλίου 4.
Υπάρχει και η άποψη (η οποία έχει λογική), επειδή η τροποποίηση του παραρτήματος Α δημοσιεύθηκε μετά την εγκύκλιο 4, να δηλώνονται με μειωτικό συντελεστή και τα αυθαίρετα υπόγεια για τα οποία η οροφή τους πληροί τις προϋποθέσεις του υπόγειου ορόφου.

391. Στις κατηγορίες 1 και 2 μπορεί να γίνει υπαγωγή κτισμάτων αποκλειστικά βάσει της χρήσης τους και του χρόνου κατασκευής τους, ανεξαρτήτως αν έχουν οικοδομική άδεια ή όχι και ανεξαρτήτως αν παραβιάζουν Δ, δ και προκήπιο;

Ναι, δεν αποτελούν προϋποθέσεις για τις κατηγορίες 1 και 2, ούτε η οικοδομική άδεια, ούτε η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή της οικοδομικής γραμμής.

392. Σε διώροφη κατοικία με οικοδομική άδεια του 1980 που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, από το νέο τοπογραφικό είδα ότι έχει στρίψει το κτίριο εκτός νομίμου περιγράμματος κατά λίγες μοίρες γύρω από τη μια του γωνία. Η στροφή αυτή είχε σαν αποτέλεσμα να μπουν δύο μπαλκόνια κατά ένα ποσοστό μέσα στο Δ. Το κτίριο όμως δεν έχει μπει μέσα στο Δ παρά ένα μικρό τμήμα του βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος. Το ερώτημα είναι πώς αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Προφανώς δεν μπορεί να μπει κατηγορία 3 λόγω της παράβασης του Δ των μπαλκονιών. Ούτε κατηγορία 2 μπορεί να μπει λόγω παραβάσεων που υλοποιήθηκαν μετά το 1983. Ποιος είναι ο σωστός τρόπος αντιμετώπισης αυτής της περίπτωσης; Γιατί στην απάντηση της ερώτησης 200 μιλάτε γενικά ότι πρέπει να τακτοποιηθεί το τμήμα εκτός κάλυψης αλλά δεν λέτε με ποιο τρόπο. Ότι είναι εκτός νομίμου περιγράμματος αλλά δεν παραβιάζει το Δ (το κτίριο δηλαδή) υπολογίζεται με αναλυτικό; Ή ως μία παράβαση; Ή με άλλο τρόπο; (πχ υπέρβαση δόμησης – κάλυψης;). Και το μπαλκόνι πώς υπολογίζεται; Με αναλυτικό λόγω Δ; Επίσης στο ίδιο κτίριο το ισόγειο (2 όροφοι συνολικά) στην άδεια είχε ύψος 3,70μ και τελικά υλοποιήθηκε 3,05μ. Αυτό αποτελεί παράβαση και αν ναι πώς αντιμετωπίζεται;

Ευκαιρίας δοθείσης, ας δούμε ξανά αναλυτικά την παράγραφο Γ.ιε του άρθρου 9.

Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.

Για να χρησιμοποιήσουμε λοιπόν την παράγραφο αυτή θα πρέπει:

i. Το κτίριο να είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια
ii. Να μην παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις
iii. Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.

Θεωρώντας ότι τα i και iii ισχύουν (δεν προκύπτει το αντίθετο από την περιγραφή), μένει να δούμε αν ισχύει το ii. Τα μπαλκόνια λοιπόν τόσο το 1980 (αναφορά για ιστορικούς λόγους) όσο και σήμερα μπορούν να βρίσκονται εντός του Δ.

Συνεπώς πιστεύω ότι το κτίριο σας είναι σε σύννομη θέση και μπορεί να τακτοποιηθεί (με την αίρεση των i και iii) ως παράβαση της κατηγορίας 3.

393. Πρόκειται για τις περιπτώσεις κτιρίων που έχουν κατασκευασθεί με το ΓΟΚ73. Τα κτίρια αυτά έχουν σύμφωνα με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια κλειστούς εξώστες (erker) πάνω από κοινόχρηστους χώρους, σε ύψος πάνω από 3 μέτρα και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 84 του ΓΟΚ 73. Το ερώτημα έχει να κάνει με τη δυνατότητα τακτοποίησης τμημάτων κλειστών εξωστών, που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, στην περίπτωση που αυτοί έχουν κατασκευασθεί με μεγαλύτερες διαστάσεις από τις προβλεπόμενες στην οικοδομική άδεια. Δηλαδή αν ο κλειστός εξώστης κατασκευάσθηκε με πλάτος 0,40 μ και μήκος 5,00 μ., έναντι πρόβλεψης βάσει της οικοδομικής άδειας για πλάτος 0,40 και μήκος 4,40 μ.

Πάνω από κοινόχρηστο χώρο μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο ανοιχτοί εξώστες (με ότι περιορισμούς θέτει η παράγραφος Γ.δ του άρθρου 9). Από εκεί και πέρα θα πρέπει να δείτε άμα η αυθαίρετη κατασκευή σας εμπίπτει σε κάποια από τις εξαιρέσεις στις οποίες επιτρέπεται η τακτοποίηση εντός κοινόχρηστου χώρου. Στην περίπτωση σας μπορεί να ελεγχθεί η Γ.ιστ του άρθρου 9. (στην περίπτωση σας δεν σας καλύπτει).

Η άλλη λύση είναι να νομιμοποιήσετε (αν αυτό είναι εφικτό) με τις διατάξεις που ίσχυαν τότε.

394. Κτίσμα με αυθαιρεσίες εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στο οικόπεδο υπάρχει μεταλλικός πυλώνας της ΔΕΗ και μέσα από το οικόπεδο διέρχονται αγωγοί μεταφοράς ρεύματος υψηλής τάσης. Στο άρθρο 2, παρ. 2 περ. ιζ του Νόμου 4178/13 υπάρχει απαγόρευση υπαγωγής μόνον για τα εκτός σχεδίου. Μπορεί το ακίνητο αυτό που είναι εντός σχεδίου να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 για ρύθμιση;

Η περίπτωση ιζ μιλάει καθαρά για απαγόρευση υπαγωγής σε εκτός σχεδίου ή εκτός οικισμού.

Από εκεί και πέρα ελέγξετε άμα η τάση είναι 150kW. Μου φαίνεται λίγο περίεργο τέτοιος αγωγός να βρίσκεται εντός πολεοδομικού ιστού.

395. Κτίσμα με Ο.Α. εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με υπερβάσεις. Κατά την έκδοση της άδειας δεν είχε οροθετηθεί ο οικισμός και η άδεια εκδόθηκε με όρους εντός σχεδίου. Εκτός αυτού το "οικόπεδο" επί του οποίου εκδόθηκε η άδεια είναι τμήμα (το μισό) του αγροτεμαχίου βάσει τίτλου. Θεωρώ ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για όλες τις αυθαιρεσίες που ρυθμίζω μέσω του 4178/13. Έχω υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και υπάρχει υπέρβαση ύψους σε σχέση με το εγκεκριμένο από την άδεια ύψος και στο σύννομο τμήμα του ισογείου. Με δεδομένο ότι το χωρίς οικοδομική άδεια είναι στα γενικά στοιχεία υπαγωγής, θα πρέπει όλο το ισόγειο σύννομο και καθ΄ υπέρβαση τμήμα, να υπαχθεί σαν αυθαίρετο χωρίς οικοδομική άδεια λόγω της υπέρβασης ύψους σε σχέση με την άδεια;

Αν δεν γίνεται κάποια παρερμηνεία των γραφόμενων σας, μιλάτε για μία άδεια που ναι μεν εκδόθηκε κακώς αλλά δεν έχει ανακληθεί. Επομένως ότι προβλέπεται στην άδεια, ΔΕΝ τακτοποιείται.

Για να δηλώσετε ΟΧΙ στο κελί της άδειας θα πρέπει να ισχύει κάποιο από τα (α), (β) ή (γ) του τροποποιημένου παραρτήματος του πεδίου Οικοδομική Άδεια.

Όχι 1β = 2,0 α) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο

β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 7 του άρθρου 23.

γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
- είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
- το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια **αποκλειστικά** για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Άμα δηλώσετε ΟΧΙ στο πεδίο αυτό, το κελί με την ΥΔ γίνεται μη επεξεργάσιμο.

Σε περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση ύψους σε νόμιμο τμήμα δημιουργείται μεγάλο πρόβλημα.

Ενώ θα έπρεπε το πρόστιμο να υπολογισθεί με 0,20 ή 0,40, αυτό υπολογίζεται με 1,20 ή 1,40 δηλαδή σαν να έχουμε ΚΑΙ υπέρβαση δόμησης.

Το θέμα έχει γνωστοποιηθεί στο κεντρικό ΤΕΕ εδώ και αρκετό καιρό.

396. Διώροφο κτίσμα με κατοικία εμβαδού 155m^2 στον όροφο και αποθήκη εμβαδού 161m^2 στο ισόγειο. Το κτίσμα είναι προϋφιστάμενο της 09.06.1975 σύμφωνα με βεβαίωση της ΔΕΗ, η οποία αναφέρεται γενικά σε "ακίνητο συνολικού εμβαδού 130μ2". Μπορώ να κάνω υπαγωγή της κατοικίας ορόφου στην κατηγορία 1 και της αποθήκης του ισογείου στην κατηγορία 2;

Από τη στιγμή που θα διαπιστώσετε ότι το κτίριο σας είναι κατασκευασμένο προ 09.06.1975, τότε μπορείτε να το εντάξετε στην κατηγορία 1. Είναι δύσκολο να σας πει κάποιος ότι η βεβαίωση της ΔΕΗ σας καλύπτει. Είναι ισχυρό έγγραφο αλλά το τι ακριβώς υπάρχει πίσω το «συνολικό εμβαδό 130m^2" δεν είναι εύκολο να διαπιστωθεί από εδώ. Εσείς που έχετε ιδία αντίληψη θα μπορέσετε να το δείτε ως προς το χρόνο ολοκλήρωσης.

Από εκεί και πέρα, θα πρέπει να εξετάσετε την χρήση του ισογείου. Αν το ισόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο της κατοικίας τότε μπορείτε να τον εντάξετε και αυτόν στην κατηγορία 1.

397. Οριζόντια ιδιοκτησία, πληροί τη δέσμευση της κατηγορίας 4 δηλ. 40-40-20. Όμως οι αυθαίρετες κατασκευές είναι εντός προκηπίου. Διατηρεί την κατηγορία 4 με επισήμανση στην Τεχνική έκθεση ή κατατάσσεται πλέον στην κατηγορία 5;

Δεν μπορεί να μπει αυθαίρετη κατασκευή εντός του προκηπίου στην κατηγορία 4.

Δεν θα επιτραπεί ούτε από το σύστημα (Φ.Κ. με κατηγορία 4 και με συντελεστή υπέρβασης πρασιάς δεν προχωράει.)

398. Ακίνητο σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων με μονοκατοικία 95m^2 και αγροτικές αποθήκες και έναν στάβλο συνολικού εμβαδού αποθηκών και στάβλου 210m^2 με αυθαιρεσίες. Το ακίνητο έχει κατασχεθεί και ανήκει σε Τράπεζα. Δεν υπάρχει κάποια σύσταση ιδιοκτησίας. Στην κατασχετήρια έκθεση αναφέρεται μόνον η μονοκατοικία και αυτήν την στιγμή το ακίνητο είναι μισθωμένο και δεν υπάρχει αγροτική χρήση. Κάνω υπαγωγή του στάβλου και των αποθηκών ως άλλη κατοικία. Για την υπαγωγή του στάβλου και των αποθηκών που είναι σε εμβαδόν πολύ μεγαλύτερα από την κατοικία χρειάζεται τεχνική έκθεση για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων; Επισημαίνω ότι όλα τα κτίσματα είναι παλιά, υπάρχει φυσικά μία παροχή ΔΕΗ για όλα τα κτίσματα και η μόνη εγκατάσταση που υπάρχει στις αποθήκες και τον στάβλο είναι από μία λάμπα.

Το ερώτημα θέτει αρκετά ζητήματα. Καταρχήν η απαίτηση ή όχι της βεβαίωσης για τα Η/Μ εξαρτάται από την κατηγορία (λέτε ότι τα κτίσματα είναι «παλιά», η κατηγορία 2 ΔΕΝ απαιτεί την βεβαίωση, όπως και η 1 εξ' ορισμού αφού μιλάμε για κατοικίες) και την χρήση, αφού η βεβαίωση απαιτείται για όλες τις χρήσεις πλην της κατοικίας.

Επομένως αν δηλώσετε τον στάβλο ως άλλη κατοικία (δείτε την άποψη στην Ε/Α 314, μπορεί να χαρακτηρίζεται υπερβολικό αλλά δεν υπάρχει κάτι άλλο στον νόμο) ουσιαστικά θα θεωρήσετε τον στάβλο ως βοηθητικό χώρο της κατοικίας και κατά την γνώμη μου ΔΕΝ θα απαιτηθεί η βεβαίωση του αρμόδιου μηχανικού για τα Η/Μ..

399. Τμήμα σε προ του '75 κατοικία, βρίσκεται εντός προκηπίου. Η κατοικία διατηρεί την κατηγορία 1 ή επειδή τμήμα της βρίσκεται σε προκήπιο πρέπει να καταταχθεί ολόκληρη σε δυσμενέστερη κατηγορία; Επίσης εξαιρείται της κατεδάφισης ολόκληρη η κατοικία ή μόνο αυτό το τμήμα της που βρίσκεται εκτός προκηπίου;

Οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 1 είναι δύο και αφορούν την χρήση (κατοικία σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας) και την παλαιότητα (ολοκλήρωση προ 09.06.1975). Το αποτέλεσμα της υπαγωγής στην κατηγορία 1 είναι η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση χωρίς καμία αίρεση.

Συνεπώς για το παράδειγμα μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 1 και να υπάρξει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση για το σύνολο της αυθαίρετης κατασκευής, ανεξαρτήτως του ότι τμήμα του βρίσκεται εντός του προκηπίου.

400. Σε περίπτωση άδειας οικοδομής προσθήκης κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σε υφιστάμενο κτίριο χωρίς να υπάρχει προηγούμενη οικοδομική άδεια για το υφιστάμενο κτίριο το οποίο επιπλέον έχει κατασκευαστεί μετά το 1955, ποια η νομιμότητα του υφιστάμενου κτιρίου;

Έστω μια περίπτωση άδειας οικοδομής του 1980 επέκτασης σε υφιστάμενο κτίριο του 1965, εφόσον η άδεια εκδόθηκε και στα εγκεκριμένα σχέδια φαίνεται το υπάρχον κτίριο κανονικά αλλά χωρίς μέσα στο φάκελο να υπάρχει νομιμοποιητικό έγγραφο για το υπάρχον κτίριο ούτε παλιότερη οικοδομική άδεια, εγώ ως ιδιώτης μηχανικός που καλούμαι να πω τι είναι αυθαίρετο τι θα ισχυριστώ; Ότι η άδεια επέκτασης έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία και άρα όλο είναι αυθαίρετο ή δεν κρίνω εγώ την υπηρεσία για το πως εκδόθηκε η άδεια (αυτή η εκδοχή γενικά ισχύει στο νόμο 4178) απλά κοιτάζω τα εγκεκριμένα σχέδια και την πραγματικότητα με αποτύπωση. άρα εδώ αφού το υπάρχον κτίριο αναφέρεται στα σχέδια εγώ το θεωρώ νομίμως υφιστάμενο και όχι αυθαίρετο;

Είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση σε ένα τέτοιο ερώτημα γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να έχει τις ιδιαιτερότητες τις.

Π.χ. μπορεί το κτίριο του 1965 να εντάσσεται στην περίπτωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του 720/1977, δηλαδή το κτίριο σας να βρίσκεται σε οικισμό προ του 1923 που να έχει χαρακτηριστεί από τον νομάρχη ως περιοχή ορεινή απομακρυσμένη ή θεομηνιόπληκτη ή στην παραμεθόριο.

Επίσης δείτε άμα η άδεια σας υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο (λογικά έτσι θα είναι λόγω της ημερομηνίας).

Σε περίπτωση λοιπόν που δεν προκύψει από πουθενά η νομιμότητα του κτίσματος του 1965 και η άδεια υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο, είμαι της γνώμης να μην προχωρήσετε την δήλωση θεωρώντας την άδεια του 1980 ως «νομιμοποιητικό» έγγραφο της κατασκευής του 1965, αλλά να ζητήσετε την γνώμη της ΔΟΚΚ ή του ΥΠΕΚΑ μέσω του help desk που θα λειτουργήσει.

401. Για την έγκριση δόμησης και κατά συνέχεια της άδειας δόμησης απαιτείται στην Υ.ΔΟΜ η προσκόμιση τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου. Το ερώτημα μου είναι τι γίνεται με την ισχύ ή όχι της εγκυκλίου (7/92). Δεν έχω αναληφθεί κάπου να απαγορεύεται ρητά και εφόσον δεν απαγορεύεται άρα επιτρέπεται. Η περίπτωση μου είναι οικόπεδο εντός στάσιμου οικισμού άρτιο κατά κανόνα με υφιστάμενο ισόγειο πριν το έτος 1983 (θεωρείται νόμιμο) και επί του ισογείου αυτού κατασκευάστηκε αυθαίρετο καθ' ύψος (ανεξάρτητος όροφος με χρήση κατοικίας) το οποίο του έκανα υπαγωγή στον Ν4014/11 προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης του. Το οικόπεδο αυτό άρτιο κατά κανόνα στερείται τίτλους ιδιοκτησίας. Για να υλοποιήσει ο ιδιοκτήτης τίτλους ιδιοκτησίας πρέπει να προβεί στην πληρωμή του 30% του προστίμου του αυθαίρετου για να του εκδώσω βεβαίωση ή να του δώσω γραπτή εκτός του συστήματος ότι έχει ενταχθεί στον Ν.4014/2011 και μεταφερόμενος στον Ν.4178/2013 προς έκδοση οικοδομικής άδειας. Δύναται όμως αντί τίτλους ιδιοκτησίας να προσκομίσω τα τρία δικαιολογητικά της εγκυκλίου (7/92) εφόσον το οικόπεδο είναι άρτιο κατά κανόνα και δεν υφίσταται περίπτωση έρευνας κατά παρέκκλιση (θα μπορούσε κατά την άποψη και σε αυτή την περίπτωση). Παρακαλώ απαντήστε μου γιατί ο πελάτης μου έχει δικαστήριο σε ένα μήνα για το αυθαίρετο και δεν γνωρίζω ακόμη πως θα το αντιμετωπίσω. Στον ορεινό όγκο εδώ στον νομό Άρτας οι αρκούδες πλεονάζουν αριθμητικά των τίτλων ιδιοκτησιών και η εγκύκλιος (7/92) βοηθούσε στον όγκο αυτόν διότι οι περιπτώσεις παράνομων κατατμήσεων κληροτεμαχιών δεν υπήρχαν.

Το σημαντικό θέμα για τον 4178 είναι ότι σε καμία περίπτωση ΔΕΝ θα δώσετε χειρόγραφη βεβαίωση. Απαγορεύεται δια ροπάλου. ΜΟΝΟ στην περίπτωση αδυναμίας του συστήματος και μετά από ανακοίνωση στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ. Άμα θέλετε να εκδώσετε βεβαίωση μπορείτε να κάνετε χρήση της παραγράφου 2 του άρθρου 23 με τον τρόπο που αναλύεται στην εγκύκλιο 4 εδάφιο 40.

Το άλλο θέμα ΔΕΝ αφορά τον 4178. Η εγκύκλιος 7/1992 δεν έχει αντικατασταθεί από κάτι άλλο και βρίσκεται ακόμα σε ισχύ. Δεν μπορώ να αντιληφθώ επακριβώς τι ζητάτε. Η παράγραφος 6 έχει ως αντικείμενο «*τις περιπτώσεις που ζητείται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα γηπέδου για το οποίο δεν υφίσταται τίτλος κυριότητας ή ο υπάρχων τίτλος δεν αποδεικνύει τον χρόνο δημιουργίας του*». Εσείς ζητάτε να προσκομίσετε τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή, αντικαθιστώντας τον τίτλο ιδιοκτησίας; Δεν γνωρίζω να σας πω. Από τα λεγόμενα σας αντιλαμβάνομαι ότι αυτό το κάνατε κατά το παρελθόν;

Επικουρικά μπορείτε να δείτε τα εξής:

i. Έγγραφο 24169/5864/2001
ii. Έγγραφο 25171/2004
iii. Ν.3242/2004 παράγραφος 3 του άρθρου 13
iv. Έγγραφο 27740/2005
v. Εγκύκλιος 53125/39/2008

402. Έστω ότι έχω μοναδική παράβαση σε ένα ακίνητο, μια λοιπή παράβαση με αναλυτικό (π.χ. εξώστες, Η/Χ χώροι, στέγαστρα κ.λπ.) και είναι κατηγορία 5 διότι δεν υπάρχει άδεια αλλά ούτε και παλαιότητα. Ποια είναι τα δικαιολογητικά υπαγωγής; Κρίνονται με βάση την κατηγορία; δηλαδή εδώ που είμαι κατηγορία 5 θέλει και σχέδια δηλαδή τοπογραφικό, κάτοψη και τομή;

Σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της παρ. 6 του άρθρου 11. Τα υπόλοιπα δικαιολογητικά κατατίθενται κανονικά.

403. Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 25 του Ν.4178/2013 αναμένεται υπουργική απόφαση για τον καθορισμό των διευκρινήσεων για τις αλλαγές χρήσεις σε ρυμοτομούμενα κτήρια σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ. Ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει χρονικό διάστημα εντός του οποίου πρέπει να εκδοθεί και αν γνωρίζετε αν πρόκειται να εκδοθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Η Υ.Α. εκδόθηκε και βρίσκεται εδώ.

404. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου γήπεδο για κτήριο γραφείων διώροφο συνολικής επιφανείας 500τμ (<600τμ μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής για επαγγελματική χρήση). Έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από γραφεία σε κατοικία μόνο στον α' όροφο (επιφάνεια 180τμ) εντός του νομίμου περιγράμματος του κτηρίου. Θα ήθελα να σας ρωτήσω αν μπορώ να εφαρμόσω το άρθρο 19 παρ. 5 του Ν.4178/2013 μόνο (αλλαγή χρήσης κύρια σε κύρια εντός του νομίμου περιγράμματος του κτηρίου), για τακτοποίηση για 30 χρόνια της κατοικίας του α' ορόφου καθώς το ισόγειο συνεχίζει να λειτουργεί ως γραφεία. Σας ρωτάω διότι στο παράδειγμα της Εγκ. 4/2014 (άρθρο 19, σελ.10) γίνεται αλλαγή χρήσης σε όλο το κτήριο και στην προκειμένη περίπτωση δεν έχω αλλαγή χρήσης σε όλο το κτήριο, αλλά σε μέρος αυτού, από κύρια σε κύρια χωρίς να υπερβαίνει τα 200τμ που είναι τα μέγιστα επιτρεπόμενα για κατοικία για εκτός σχεδίου δόμηση στην περιοχή.
Λόγω της μικτής χρήσης πάλι τα επιτρεπόμενα είναι 200m^2 τα οποία καλύπτονται από τα 320m^2 των γραφείων που λειτουργούν σήμερα. Θα χρησιμοποιήσετε την παράγραφο 5 του άρθρου 19 το οποίο αναφέρεται σε περιπτώσεις από την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης. (σε καμία περίπτωση δεν θα γίνει χρήση της παραγράφου 5β του άρθρου 18).

405. Σε μία τριώροφη οικοδομή είμαστε τρεις ιδιοκτήτες Στην οικοδομή υπάρχουν μικροαυθαιρεσίες. Η πολεοδομία έκανε διακοπή εργασιών σε όλη την οικοδομή. Έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και ο καθένας μας έχει τα διαμερισματάκια του. Εγώ έκανα τακτοποίηση των αυθαιρέτων τμημάτων και ζητώ από την πολεοδομία να συναινέσει για να συνδεθώ με την ΔΕΗ .{σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 4178/13. Η πολεοδομία δεν συναινεί με το αιτιολογικό ότι πρέπει και οι άλλοι δυο πρέπει να τακτοποιήσουν τις αυθαιρεσίες τους. Πιστεύω ότι η πολεοδομία έχει άδικο αλλά δεν ξέρω τι να κάνω. Τι με συμβουλεύετε;
Η ερώτηση έχει πολλά ασαφή σημεία ή μάλλον καλύτερα δεν υπάρχουν όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες. Σε ποιο σημείο σας διέκοψαν τις εργασίες, πότε έγινε η σύσταση κ.λπ..
Η πολεοδομία καλώς έκανε διακοπή εργασιών από τη στιγμή που είχατε αυθαιρεσίες.
Σε κάθε περίπτωση η συνέχιση των υπολειπόμενων εργασιών ΑΠΑΙΤΕΙ την σχετική αναθεώρηση της άδειας και την συνέχιση των εργασιών. Αν δεν τηρήθηκε η διαδικασία αυτή τότε η ΥΔΟΜ θα πρέπει να σας επιβάλλει πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης για τις εργασίες αυτές και φυσικά να μην σας δώσει ρεύμα μέχρι την διευθέτηση του θέματος είτε με νομιμοποίηση είτε με τακτοποίηση. Κεντρικό λοιπόν ερώτημα είναι με ποιου τύπου διοικητική πράξη ολοκληρώσατε τις εργασίες.

406. Υπάρχει κατασκευή υπόστυλου στεγασμένου χώρου σε επαφή με την απόληξη του κλιμακοστασίου. Για να θεωρηθεί ο χώρος ημιυπαίθριος και να γίνει ο υπολογισμός του προστίμου σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5 (και τον υπολογισμό του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό) εξετάζεται σύμφωνα με τον ΓΟΚ 85 ή σύμφωνα με τον Ν.4067/12;
Το ότι ένας ημιυπαίθριος χώρος μπορεί να μην πληροί τις απαιτήσεις του ΓΟΚ 85 για να μην μετρήσει στον συντελεστή δόμησης (π.χ. να μην ισχύει το κριτήριο μήκους/βάθους) δεν αλλάζει τον τρόπο υπολογισμού (με αναλυτικό) του προστίμου.

407. Σε υφιστάμενο λιθόκτιστο προ '55 κτίριο εκδόθηκε άδεια προσθήκης ορόφου. Κατά την κατασκευή δεν τηρήθηκε η στατική μελέτη και έγινε προσθήκη φερόντων στοιχείων (υποστυλώματα) περιμετρικά, εκτός του περιγράμματος του ισογείου, κάτω από εξώστες. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο για τη τροποποίηση αυτή ; Με αναλυτικό προϋπολογισμό θεωρώντας ότι δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια;
Περιγράφετε μία αυθαιρεσία η οποία κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιηθεί με τον Ν.4178. (νέος στατικός φορέας).

408. Υπάρχει υπαγωγή στον 3843 για ΗΧ με πρόστιμο 7000€. Έχουν πληρωθεί 2000€. Εφόσον μπορεί να βγει οικοδομική άδεια, αφού πληρωθεί το παράβολο του Ν.4178, τι γίνεται με το ανείσπρακτο των 5000€ του 3843;
Θα κάνετε μία αίτηση στην ΥΔΟΜ στην οποία θα λέτε ότι η αυθαίρετη κατασκευή θα τακτοποιηθεί μέσω 4178 (με άρθρο 23 παράγραφος 1) και η υπηρεσία από τη μεριά της θα κλείσει τον φάκελο.

409. Το ερώτημά μου αφορά υπαγωγή διατηρητέου κτίσματος στις διατάξεις του Ν. 4178/13 για τακτοποίηση. Σύμφωνα με το άρθρο 14 θα πρέπει να αποσταλούν τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά στη Δ/νση Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ και θα εγκρίνεται το αίτημα από το ΚΕΣΑ. Στη συνέχεια μιλάει για αρμόδια Δ/νση Αρχιτεκτονικής και το ερώτημα που δημιουργείται είναι αν τα ακίνητα ας πούμε της Μακεδονίας θα αποστέλλονται απ΄ ευθείας από τον μηχανικό στην Αθήνα ή θα διαβιβάζονται από το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης όπως προβλέπεται για άλλα θέματα που εγκρίνονται από το ΚΕΣΑ. Ερώτημα επίσης υπάρχει στην μορφή με την οποία θα υποβληθούν τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά δηλαδή σε ηλεκτρονική μορφή και που τελικά στο ΚΕΣΑ ή στη Δ/νση Αρχιτεκτονικής; Παρακαλώ για την βοήθειά σας αν υπάρχει κάποια διευκρίνηση για την διαδικασία υπαγωγής των διατηρητέων.

Από το εδάφιο 28 της εγκυκλίου 4 προκύπτει ότι θα σταλούν απευθείας στην Αθήνα. Ίσως καλύτερα να απευθυνθείτε προφορικά στην Δ/νση του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης (που είναι και αρκετά εξυπηρετική) μήπως και έχουν ορίσει κάποια άλλη διαδικασία.

410. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου 1000τ.μ άρτιο κατά παρέκκλιση λόγω του ότι βρισκόταν στη ζώνη των 800μ από το κέντρο στάσιμου οικισμού ανεγέρθηκε οικοδομή (ισόγειο και όροφος) και έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στους ορόφους. Στο διάγραμμα κάλυψης η υποχρεωτική απόσταση Δ ήταν 2.5 μ. Ο Μηχανικός έδειξε ότι η οικοδομή θα τοποθετηθεί 4 μέτρα από το πίσω όριο του γηπέδου (1.5 μέτρο επι πλέον της υποχρεωτικής απόστασης) . Στην πραγματικότητα η μια γωνία της πίσω πλευράς του κτιρίου απέχει 4 μέτρα ενώ η άλλη απέχει 2.5 μέτρα. Σήμερα η περιοχή είναι ΖΟΕ και δεν ισχύει η ζώνη των 800 μέτρων και το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο (αρτιότητα 10000 τμ και 4000 τμ κατά παρέκκλιση). Σήμερα δεν είναι δυνατό να τηρηθούν οι αποστάσεις των 15 μέτρων αφού το γήπεδο είναι πολύ μικρό. Στο ακίνητο έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:

i. **Το κτίριο βρίσκεται σε λίγο διαφορετική θέση από την ΟΑ (η μια γωνία της πίσω πλευράς του κτιρίου απέχει 4 μέτρα ενώ η άλλη απέχει 2.5 μέτρα), αλλά είναι σε σύννομη θέση σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς του διαγράμματος κάλυψης της ΟΑ (το οποίο ήταν μετρημένο με μεζούρα και διαφέρει λίγο στη μορφή από την πραγματική κατάσταση αλλά όχι στο εμβαδό). Σήμερα δεν υπάρχει τέτοια θέση μιας και το γήπεδο είναι μη άρτιο και πολύ μικρό για να τηρηθεί το Δ=15μ.**
ii. **Στο ισόγειο και Α όροφο(αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες) έχουν μεγαλώσει οι διαστάσεις των πλευρών του έως 5% και το εμβαδόν του έχει αυξηθεί κατά λιγότερο από 2%.**
iii. **Στον Α όροφο (οριζόντια ιδιοκτησία) τα δυο μπαλκόνια έχουν στεγαστεί με ανοιχτή κεραμοσκεπή επί υποστυλωμάτων**
iv. **Η στέγη στον Α όροφο έχει αυξηθεί κατά 40 εκατοστά**
    a. **Μπορεί να δηλωθεί η διαφορετική θέση του κτιρίου σαν κατηγορία 3 μαζί με την τακτοποίηση και των λοιπών παραβάσεων;**
    b. **Θεωρείται ότι το κτίριο είναι όλο εντός του Δ;**
    c. **Επειδή στο ισόγειο και τον όροφο δεν συντρέχει ΥΔ και ΥΚ αλλά μικρή ΥΥ, θα μπορούσαμε για την κάθε οριζόντια σε ένα φύλλο καταγραφής να βάλουμε ταυτόχρονα ΥΥ, ΥΠΕΡΒΑΣΗ Δ, ΧΩΡΙΣ ΥΔ; Το σύστημα το δέχεται κανονικά !!! Αλλιώς πως αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη περίπτωση;**

Καταρχήν, το κτίριο σας που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια είναι νόμιμο και δεν θα του χρεώσετε καμία υπέρβαση.

a. Όχι, γιατί πλέον δεν βρίσκεται σε σύννομη θέση.
b. Θα χρεωθεί υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων μόνο στα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τμήματα.
c. Γενικά, υπέρβαση Δ και «χωρίς ΥΔ» δεν νοείται… Υπέρβαση Δ έχουμε σίγουρα σε ένα τμήμα που είναι καθ΄ υπέρβαση της άδειας, επομένως έχει και ΥΔ και ΥΚ. Πάντα έχουμε στο μυαλό μας ότι το κτίριο που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια είναι νόμιμο και δεν θα του χρεώσετε καμία υπέρβαση. Επομένως ο συνδυασμός αυτός δεν μπορεί να υπάρξει παρότι το σύστημα το δέχεται.

411. Σε υπάρχων ισόγειο κατάστημα (κατασκευής 1955) γίνεται προσθήκη καθ' ύψος ενός ορόφου (με χρήση κατοικία) το 1970. Το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδεια της προσθήκης αναφέρει επιφάνεια οικοπέδου 9000m^2 ενώ όλοι οι τίτλοι ιδιοκτησίας από το 1960 και μετά αναφέρουν επιφάνεια οικοπέδου περίπου 200m^2. Το οικόπεδο στην πραγματικότητα είναι 200m^2 όσο δηλαδή αναφέρουν οι τίτλοι ιδιοκτησίας. Το οικόπεδο βρίσκεται εντός οικισμού. Θεωρείται όλη η άδεια ψευδής λόγω της ασυμφωνίας της επιφάνειας της οικοδομικής άδειας με την πραγματικότητα και με τους τίτλους ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια θα δηλωθεί όλο αυθαίρετο το κτίσμα ή θεωρείται ότι η άδεια είναι αληθής και κατά συνέπεια θα δηλωθούν μόνο οι πρόσθετες αυθαίρετες κατασκευές που δεν εμφανίζονται στην οικοδομική άδεια;

Μέσα στην διαδρομή 3,5 ετών με τον 4014 και τον 4178 έχουμε ακούσει πολλά. Αλλά τα 200m^2 να δείχνονται 9000m^2 δεν το είχαμε δει (εκτός άμα μπήκε κάποιο μηδενικό παραπάνω).

Το θέμα αυτό έχει συζητηθεί πολύ και έχει γίνει εντονότερη η κουβέντα μετά την τροποποίηση του παραρτήματος Α και την τελευταία παράγραφο της ενότητας οικοδομικής άδειας.

Το θέμα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ και ελπίζουμε να γίνει μέσω του help desk.

Μέχρι τότε μόνο εικασίες μπορούμε να κάνουμε και να πούμε ότι θα βάλετε ΟΧΙ στην άδεια (άμα χάνεται η αρτιότητα) αλλά θα χρησιμοποιήσετε τα σχέδια και θα τακτοποιήσετε τα καθ' υπέρβαση τμήματα της άδειας. (Δείτε και την Ε/Α 433)

412. Σύμφωνα με την παραπάνω περίπτωση της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία 3 μεταβολές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5% και μεταβολές εμβαδού έως 2%. Έχω για υπαγωγή διώροφή μονοκατοικία με υπόγειο κτίριο δηλαδή που αποτελεί μια αυτοτελή ιδιοκτησία. Έχω μεταβολή διαστάσεων στον Α΄ όροφο του κτιρίου που καλύπτεται από το 5%. Η αύξηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του 2% του εμβαδού του ορόφου, μικρότερη όμως του 2% της συνολικής εγκεκριμένης με την άδεια δόμησης για ισόγειο και όροφο. Σε τι αναφέρεται το ποσοστό μεταβολής της επιφάνειας έως 2% σε αυτοτελή ιδιοκτησία με περισσότερους από έναν ορόφους, για να μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, στο εγκεκριμένο εμβαδόν της κάτοψης του κάθε ορόφου ή στο εγκεκριμένο εμβαδόν όλων των ορόφων του κτιρίου με βάση την Ο.Α.;

Η παράγραφος Γ.ιστ αναφέρει:

ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2%.

Επομένως ο έλεγχος των ποσοστών μπαίνει στο επίπεδο είτε του κτιρίου είτε της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να το χρησιμοποιήσετε.

413. Ανοιχτός εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο σε ύψος μικρότερο των 3,00μ με επιφάνεια που είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του 10% και δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, μπορεί να ρυθμιστεί; Το ίδιο ερώτημα για εξώστη με απόκλιση εμβαδού μεγαλύτερη του 10% μέσα σε προκήπιο.

Α. Ο εξώστης εντός του προκηπίου τακτοποιείται ανεξαρτήτως μεγέθους της αυθαίρετης κατασκευής με τον εξής τρόπο:

i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 10%
iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: αναλυτικός για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 10% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη.

Β. Ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο τακτοποιείται υπό προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 10%
iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: **δεν** τακτοποιείται για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 10% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη.

414. Σύμφωνα με άρθρο 5 του Ν.Ο.Κ. απαγορεύτηκε η αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα κτήρια. Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 25 του Ν.4178/2013 καθώς και με την Εγκύκλιο 3/2014 άρθηκε η παραπάνω απαγόρευση και επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα κτήρια, αλλά οι εργασίες που θα μπορούν να γίνουν θα καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση. Ήθελα να ρωτήσω αν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενο κτήριο χωρίς να γίνουν εργασίες σε αυτό. Στο συγκεκριμένο κτήριο δεν απαιτούνται εργασίες κατά την αλλαγή χρήσης και δεν θα γίνουν. Μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης στο ακίνητο πριν την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης, αφού δεν θα εκτελεστούν εργασίες;
Η Υ.Α. εκδόθηκε και βρίσκεται εδώ.

415. Σε κτίριο γραφείων επιφάνειας 600m^2, σε γήπεδο εκτός σχεδίου, έχει γίνει αλλαγή χρήσεως 150m^2 σε κατοικία. Μέγιστη δόμηση για κατοικία 200m^2. Μέγιστη δόμηση για αμιγή χρήση γραφείων - καταστημάτων 600m^2. Το κτίριο είναι με οικοδομική άδεια του 2000. Δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και ύψους. Παρακαλώ απαντήστε μου σε ποια κατηγορία θα εντάξω την αυθαίρετη αυτή χρήση; Στην κατηγορία 4 ή 5; δηλαδή ο έλεγχος γίνεται με υπέρβαση δόμησης 150/600<40% άρα κατηγορία 4 ή (600-200)/600 >40% άρα κατηγορία 5;
Τα αυθαίρετα μέτρα είναι τα 150m^2.
Τα πραγματοποιούμενα με την άδεια είναι τα 600m^2.
Συνεπώς 150/600.

416. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο (έτους κατασκευής 1964) χωρίς οικοδομική άδεια, εντός σχεδίου πόλης, περιλαμβάνει ισόγειο διαμέρισμα 64 τ.μ., διαμέρισμα Α' ορόφου 94 τ.μ., ισόγειο κατάστημα 22 τ.μ. και έχει επικρατούσα χρήση κατοικία. Το ερώτημα είναι αν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το κατάστημα ή μπορεί να υπαχθεί σε μία από τις εξαιρέσεις του νόμου (δεν υπάρχει εγκεκριμένη στατική μελέτη).
Για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.
Επίσης λόγω παλαιότητας, προφανώς το κατάστημα θα πάει στην κατηγορία 2 (εκτός άμα υπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες μετά την 01.01.1983) στην οποία κατηγορία δεν απαιτείται κανένα έγγραφο για την στατικό φορέα, δηλαδή ούτε ΔΕΔΟΤΑ ούτε μελέτη στατικής επάρκειας.

417. Κατοικία κύρια και μοναδική, εμβαδού 100τμ. Επίσης παρακολούθημα της κατοικίας, αποτελεί ισόγεια αποθήκη της κατοικίας, με επιφάνεια 45τμ. Σύμφωνα με τον νόμο τα πρώτα 70τμ της κατοικίας, υπολογίζονται με συντελεστή 0,40 (α' κατοικίας) και τα υπόλοιπα 30τμ με συντελεστή 0,50 (άλλης κατοικίας). Για τον υπολογισμό του προστίμου της ισόγειας αποθήκης, τι "είδος χρήσης" θα χρησιμοποιήσουμε, ως α' κατοικία ή άλλη κατοικία;
Δεν έχει διευκρινισθεί αλλά γνώμη μου είναι ότι θα πάει ως πρώτη κατοικία.

418. Σε υπαγωγές στο Ν4178/13 που λήγει η προθεσμία υποβολής δικαιολογητικών, και η υποβολή των αρχείων δεν είναι δυνατή ακόμη, γιατί το Σύστημα δεν έχει ανοίξει. Από την πλευρά του μηχανικού που είναι υπεύθυνος για την διαχείριση της δήλωσης, πρέπει σε κάθε δήλωση που λήγει το 6μηνο της "υπαγωγής", να φαίνεται στο Σύστημα με κλικαρισμένο το τετραγωνίδιο "ΔΙΑΘΕΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ";
Το σύστημα πλέον έχει ανοίξει.
Έχει υπογραφεί ήδη η Υ.Α. για την παράταση κατάθεσης των δικαιολογητικών μέχρι το τέλος του Φεβρουαρίου 2015.

419. Προβλέπεται καμία επιπλέον διευκρίνιση για τη συμπλήρωση του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., γιατί πιστεύω ότι οι απορίες είναι πολλές.
Δεν υπάρχει καμία πληροφορία.

420. Το εξάμηνο ισχύει για τα σχέδια ή αφού έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα που έληγε το εξάμηνο και δεν είχε ανοίξει το σύστημα υποδοχής των αρχείων θα έχει λήξη το 2015;
Δείτε την ερώτηση 418.

421. Γήπεδο εκτός σχεδίου έχει εμβαδόν 50.000τ.μ. με νόμιμη Οικοδομική Άδεια του 1985 για δόμηση 2.460τ.μ. και λειτουργεί νομίμως μέχρι σήμερα ως χώρος οργανωμένης κατασκήνωση (κάμπινγκ). Σημειώνω ότι οι όροι δόμησης της νόμιμης Οικοδομικής Άδειας του 1985 επέτρεπαν δόμηση 7.000τ.μ. (0,2*20.000+0,1*30.000=7.000). Προκειμένου να γίνει υπαγωγή στο Ν.4178/13, μετά την αποτύπωση διαπιστώθηκαν οι παρακάτω υπερβάσεις έναντι της Οικοδομικής Άδειας:
- Αυθαίρετη Υπέρβαση Κάλυψης = 1.800 τ.μ.
- Αυθαίρετη Υπέρβαση Δόμησης = 1.300 τ.μ.
Πως υπεισέρχεται ο περιορισμός των όρων δόμησης περί *μέγιστης συνολικής εκμετάλλευσης* της παραγράφου Δ του άρθρου 173;
Δηλαδή, τι περιορίζεται στα 2.000 τ.μ.;
1. η κάλυψη
2. η δόμηση
3. η κάλυψη και η δόμηση
4. ούτε η κάλυψη, ούτε η δόμηση
Για την διευκόλυνση σας παρατίθενται οι ισχύοντες σήμερα όροι δόμησης, σύμφωνα με την ΥΔΟΜ Πολυγύρου, Χαλκιδικής.
ΜΕΡΟΣ ΙΙ : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ
Δόμηση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων.
Αρθρο 173
Τουριστικές εγκαταστάσεις.
(άρθρο 8 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο 1 π.δ. 20/28.1.1988, διόρθωση σφάλματος ΦΕΚ Δ 173/1988)
Δ. Όροι δόμησης χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).
Κατ' εξαίρεση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου Γ για τους χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:
α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.
β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειάς του γηπέδου.
γ) συντελεστής δόμησης ένα δέκατο (0,1)
δ) ανεξάρτητα από το εμβαδόν του γηπέδου, η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.
ε) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα και μισό (4,5) μέτρα με έναν (1) επιτρεπόμενο όροφο.
Επίσης απαγορεύεται η δημιουργία υπογείων ακόμη και για βοηθητικές χρήσεις.
στ) για τα υπόλοιπα ισχύουν οι όροι δόμησης της προηγουμένης παραγράφου Γ καθώς και οι ειδικές διατάξεις-περιορισμοί της επόμενης παραγράφου Ε.
Δεν πρέπει να ξεπερνά τα 2000m^2 ούτε η δόμηση ούτε η κάλυψη.

422. Στην "ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΤΟΨΗΣ" του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. συμπεριλαμβάνονται και οι λοιπές παραβάσεις τύπου υπόστεγα, ημιυπαίθριοι ή μόνον οι "κλειστοί χώροι";
Στις οδηγίες σύνταξης του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. στο εδάφιο 14 του παραρτήματος ΙΙ αναφέρεται ότι:
Σημειώνεται το εμβαδό της πλέον αντιπροσωπευτικής κάτοψης του κτιρίου. Εφόσον δεν γίνεται χρήση σχεδίων, το εμβαδό κάτοψης υπολογίζεται κατά την εκτίμηση του συντάκτη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..
Εσείς ως μηχανικός θα κρίνεται τι θα αναφέρετε στο κελί αυτό. Προφανώς και ένας Η/Χ θα αθροιστεί στην επιφάνεια της κάτοψης, ένας εξώστης λογικά όχι... Ένας καλός οδηγός είναι το εδάφιο 15 του παραρτήματος ΙΙ που αναφέρει ότι *στην επιφάνεια περιλαμβάνονται κατασκευές δώματος, πατάρια, σοφίτες, υπόγεια, υπόστυλοι χώροι κ.λπ., όχι όμως οι εξώστες.*

423. Κτίριο που έχει κατασκευαστεί πριν το 1982 αλλά έχει βαφτεί και έχουν γίνει επενδύσεις εξωτερικές του κτιρίου πρόσφατες, μπορούμε να το εντάξουμε στην κατηγόρια 2;
Ο νόμος αναφέρει ότι δεν πρέπει να έχουν γίνει άλλες κατασκευές μετά την 01.01.1983.
Προφανώς ένα κτίριο θα έχει βαφεί έστω και μία φορά από την 01.01.1983 μέχρι σήμερα. Για τις επενδύσεις, εσείς που έχετε την εικόνα τους θα κρίνετε άμα μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 2 ή όχι.

424. Έχω εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή. Το κυρίως κτίριο κατοικίας έχει κατασκευαστεί τμήμα του ισόγειο με φέρουσα τοιχοποιία και στέγη, ενώ μετέπειτα κατασκευάστηκε διώροφη προσθήκη στο υπάρχον με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και κεραμιδοσκεπή. Επίσης σε απόσταση από το κυρίως κτίριο της κατοικίας, κατασκευάστηκε υπόστεγο και υπαίθριο στεγασμένο BBQ. Για το κυρίως κτίριο θα συμπληρωθεί ένα ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. που βέβαια δεν υπάρχει Δομικός Τύπος αντίστοιχος, αλλά κατά τις υποδείξεις του ΦΕΚ405 "...κτίρια για τα οποία δημιουργούνται αμφιβολίες ως προς το Δομικό Τύπο τους κατατάσσονται στον πλησιέστερο ή το δυσμενέστερο...". Για τις κατασκευές που βρίσκονται σε απόσταση από το κτίριο, θα πρέπει να συμπληρωθεί άλλο ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ;. Οι κατηγορίες στα ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. του Ν.4014/11, και συγκεκριμένα κατ.1,περιελάμβανε μικροκατασκευές. Στο ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. Ν4178, δεν διευκρινίζεται πώς πρέπει να αντιμετωπιστούν τέτοιες περιπτώσεις.

Η Υ.Α. 7581/2013 αναφέρει στην παράγραφο (α) του παραρτήματος ΙΙ:

*Για κάθε αυτοτελές και ανεξάρτητο **κτίριο** (από στατική και αντισεισμική άποψη) αντιστοιχεί ένα και μόνον ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με το σύνολο των Ενοτήτων και Πεδίων του.*

*Το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. συντάσσεται για το **κτίριο** ως σύνολο, είτε πρόκειται για αυθαίρετο εξ' ολοκλήρου, είτε πρόκειται για ‹‹εξαρτημένες›› αυθαίρετες προσθήκες (κατ' επέκταση ή/και καθ' ύψος) ανεξαρτήτως μεγέθους (από άποψη επιφάνειας, όγκου κ.λπ.) και βαθμού επιρροής (μικρού ή μεγάλου), ο οποίος συνεκτιμάται στο τέλος από το συντάκτη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..*

Ο Ν.Ο.Κ. δίνει τον ορισμό του κτιρίου στην παράγραφο 42 του άρθρου 2.

Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

Από τα παραπάνω γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να κατατεθεί και επιπλέον ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για το στεγασμένο BBQ και όποια άλλη ανεξάρτητη κατασκευή. Το ότι τα δελτία πρέπει να είναι τόσα όσα και οι ανεξάρτητες κατασκευές είναι δεδομένο, το ερώτημα σας λογικά είναι για το αν είναι απαραίτητο να κατατεθεί σε ήσσονος σημασίας κατασκευές. Μέχρι να προκύψει κάποια άλλη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να κατατίθενται.

425. Σε οριζόντια ιδιοκτησία, η συμπλήρωση του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. αναφέρεται αποκλειστικά στην οριζόντια ιδιοκτησία ή στο σύνολο του κτιρίου; Σε αυτή την περίπτωση τι συμπληρώνουμε στο πεδίο "Αριθμός ορόφων"; Αν αναφέρεται το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. της οριζοντίου σε ολόκληρο τι κτίριο, πώς μπορώ να ξέρω τι επιπλέον δόμηση έχουν οι υπόλοιπες για να συμπληρώσω τα στοιχεία που μου ζητούνται; Γενικά οι παραλείψεις και τα κενά για την συμπλήρωση των ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ., πιστεύω ότι είναι πολλά. Επίσης η κατάταξη του κτιρίου βάση της τελικής βαθμολογίας, πιστεύω ότι μελλοντικά για τους ιδιοκτήτες μπορεί να έχει το κόστος του, ως προς το ακίνητό του. Άρα πιστεύω ότι πρέπει να προχωρήσει το Υπουργείο και σε άλλες διευκρινήσεις, γιατί η συμπλήρωση του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. δεν πρέπει να γίνει "ελαφριά την καρδία". Έχετε κάτι ακούσει; Επίσης, κάτι ακούστηκε ότι υπάρχει περίπτωση να ξαναυποβληθούν τα ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. που έχουν ήδη δοθεί στο Σύστημα ή τις ολοκληρωμένες υπαγωγές του Ν4014/11. Ξέρετε κάτι;

Το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. είναι ένα για όλο το κτίριο και όχι ανά Ο.Ι.

Η παράγραφος 13 του παραρτήματος ΙΙ αναφέρει ξεκάθαρα τι αναγράφουμε στο πεδίο «αριθμός ορόφων».

Η παράγραφος 15 αναφέρει ξεκάθαρα πως συμπληρώνουμε το πεδίο «ολική δομημένη επιφάνεια». Θα γίνει κατ' εκτίμηση του μηχανικού.

426. Στην παράγραφο Γ.ιστ του άρθρου 9, υπάγεται και η αύξηση του ύψους εντός των ορίων 5%; Εάν ναι μπορούμε να την δηλώσουμε με αναλυτικό σύμφωνα με την τελευταία εγκύκλιο;

Όχι, από τη στιγμή που ο νόμος αναφέρει ότι οι αλλαγές αφορούν τις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος. Θα πρέπει να υπάρξει οδηγία από το ΥΠΕΚΑ για να συμπεριλαμβάνεται και το ύψος. Είναι παράλογο που δεν μπορεί να συμπεριληφθεί, προπαντός όταν η ελάχιστη υπέρβαση στο ύψος όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές επιφέρει πολύ μεγάλο πρόστιμο, δυσανόλογο του μεγέθους της αυθαιρεσίας.

427. Σε κτίριο εργαστήριου αλλαντοποιίας με ΟΑ του 1982 που εκδόθηκε σαν επαγγελματική αποθήκη χρησιμοποιώντας τους γενικούς όρους δόμησης της εκτός σχεδίου (Δ=15Μ) ενώ δήλωσε ακριβώς τη χρήση του προσκομίζοντας και έγκριση της αντίστοιχης υπηρεσίας:

i. Την παραβίαση Δ λόγω αλλαγής θέσης του κτιρίου μπορώ να την συγκρίνω με το 10 που είναι για βιοτεχνίες-βιομηχανίες, παρόλο που η ΟΑ είχε εκδοθεί με άλλο άρθρο του ΠΔ;

ii. Το κτίριο σαν χρήση υπάγεται στην 3α σαν μεταποίηση πρωτογενούς τομέα, σαν συσκευασία και μεταποίηση τροφίμων;

i. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, εδάφιο 33 α.iii *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 (Δ' 270), <u>είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση</u>.*

ii. Η μεταποίηση του πρωτογενούς τομέα είναι στο 3ε.

3ε = 0,4 Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.

Κατά τη γνώμη μου, η αλλαντοποιία ΔΕΝ είναι γεωργική, κτηνοτροφική, αλιευτική μονάδα.

428. Κτίριο που έχει μπει ολόκληρο μέσα στο Δ και έχει και στροφή 90 με Ο.Α, τηρώντας όμως τις διατάσεις του εξωτερικού περιγράμματος της Ο.Α, θα το δηλώσω Χωρίς ΟΑ ή με Ο.Α και θα υπολογίσω την παραβίαση Δ; Το παράρτημα ως προς τη θέση αναφέρει ότι όταν είναι σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει το περίγραμμα σε κανένα σημείο βάζουμε χωρίς ΟΑ. Τι εννοεί όμως ακριβώς. Δεν συμπίπτει η θέση σε κανένα σημείο ή εκτός από τη θέση και το περίγραμμα του κτιρίου είναι διαφορετικό; Δεν είναι πολύ παράλογο για κάποιον που έχει βγάλει ΟΑ να βάζουμε Χωρίς Οικοδομική Άδεια;

Από τη στιγμή που ΟΛΟ το κτίριο είναι εντός του Δ, σημαίνει ότι ΔΕΝ συμπίπτει σε κανένα σημείο με την εγκεκριμένη κάτοψη (εκτός και αν ίσχυαν διαφορετικοί όροι δόμησης τότε που εκδόθηκε η άδεια με σήμερα). Συνεπώς θα δηλωθεί ΧΩΡΙΣ Ο.Α. αφού το τροποποιημένο παράρτημα Α έχει ως μοναδικό έλεγχο την μη ταύτιση κανενός σημείου της αποτύπωσης με το εγκεκριμένο σχέδιο. Έχετε ένα εντελώς αυθαίρετο κτίριο δηλαδή ΥΔ, ΥΚ, υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων.

429. Σε κτίριο που έχω αλλαγή χρήσης χωρίς υπέρβαση, αλλαγή εξωτερικού περιγράμματος της αυτοτελούς ιδιοκτησίας χωρίς υπέρβαση και εννοείται τροποποίηση των περιγραμμάτων των δυο διαμερισμάτων των ορόφων (αλλαγή διαμερισμάτωσης κατά κάποιον τρόπο) και άλλες παραβάσεις 13, δηλώνω 3 παραβάσεις 13; Το κτίριο είναι πριν το 1983 και οι παραβάσεις έχουν γίνει σε διαφορετικούς χρόνους.

Η διαμερισμάτωση αποτελεί διακριτή αυθαιρεσία και πρέπει να δηλώνετε μόνη της.

Η αλλαγή χρήσης και οι παραβάσεις που εμπίπτουν στην κατηγορία 13 έχω την γνώμη ότι θα πρέπει να αποτελούν και αυτές διακριτές αυθαιρεσίες παρότι που για την αλλαγή χρήσης από ΚΧ σε ΚΧ χωρίς υπέρβαση δόμησης ουσιαστικά υπολογίζουμε τις εργασίες που έγιναν για την αλλαγή αυτή. Συνεπώς είμαι της γνώμης ότι θα πρέπει να βάλετε 3 λοιπές παραβάσεις.

430. Οι ιδιοκτήτες ενός ορόφου μπορούν να υποβάλουν μια κοινή δήλωση;

Ναι μπορούν κάνοντας χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 11 όπως αυτή επεξηγείται στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 3.

431. Σε μετακίνηση κτιρίου με ΟΑ. σε άλλη θέση εφόσον παραβιάζεται το Δ, δηλώνουμε παραβίαση Δ, χωρίς υπέρβαση δόμησης, χωρίς υπέρβαση κάλυψης και κατηγορία 4;

Όχι, ένα κτίριο που έχει μετακινηθεί ένα τμήμα του (είτε ολόκληρο) εντός του Δ σημαίνει ότι ΔΕΝ είναι σε σύννομη θέση και επομένως δεν μπορεί να κάνει χρήση της παραγράφου ιε του άρθρου 9. Γενικά για την αυθαιρεσία που περιγράφετε θα έχετε ΥΔ, ΥΚ και υπέρβαση πλάγιος απόστασης.

432. Οι ενιαίες αποθήκες 55τμ θεωρούνται όλες ως κύρια χρήση ή τα 50τμ ως κατηγορία με μειωτικό συντελεστή και τα υπόλοιπα με Κ.Χ;

Δεν θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή για τα 50m^2.

433. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου περίπου 8000m2 υπάρχει κτίσμα προ 1955 και ανήκει σε δυο αδέρφια. Το 1979 βγαίνει μια Ο.Α για αποθήκη, με ένα τοπογραφικό καλό για τις τότε προδιαγραφές. Η αποθήκη τοποθετείται με ένα τμήμα εντός Δ. Το 1980 βγαίνει μια νέα Ο.Α. διώροφη οικοδομή με αδιαμόρφωτο ισόγειο, με τα εξής αναληθή στοιχεία:

i. **Ιδιοκτήτη τον έναν από τους δυο**
ii. **Οικόπεδο το μισό περίπου, (βορινό τμήμα)**
iii. **Απόκρυψη και των δυο κτιρίων στο βορινό τμήμα.**
iv. **Το μισό οικόπεδο με τροποποιημένο σχήμα με απόκρυψη μιας εσοχής που καθιστά το μισό κτίριο μέσα στο Δ.**

Το 1981 έγινε κατάτμηση του αγροτεμαχίου, στα 4300 περίπου. Σε αυτό το τμήμα υπάρχουν και τα άλλα δυο κτίρια, προ 1955 και αποθήκη. Το κτίριο με την ΟΑ του 1980 λόγω της εσοχής και του αναληθούς τοπογραφικού ενώ τοποθετείται σχεδόν σύμφωνα με την ΟΑ παραβιάζει το Δ κατά το ήμισυ. Επίσης έχουν γίνει και προσθήκες κατ' επέκταση. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο με Ο.Α. ή χωρίς Ο.Α.. Για ολόκληρο το κτίριο της Ο.Α. του 1980 εφόσον έχει βγει με αναληθή στοιχεία ή μόνο για αυτό που παραβιάζονται οι αποστάσεις Δ. Η γνώμη μου είναι ότι ολόκληρο το κτίριο της δεύτερης Ο.Α. πρέπει να το δηλώσω σαν αυθαίρετο και όχι μόνο αυτό που παραβιάζει το Δ , γιατί η Ο.Α. έχει βγει με αναληθή στοιχεία. (Δεν έχει όμως ανακληθεί.).

Από τη στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί θεωρείται ισχυρή.

Για τον υπολογισμό του προστίμου στο κελί της άδειας θα επιλεγεί ΟΧΙ αφού σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α το γήπεδο που βγήκε η άδεια είναι μεγαλύτερο από το σημερινό.

Όχι	1β = 2,0	α) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 7 του άρθρου 23. γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι: • δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια • είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια • το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια **αποκλειστικά** για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου, απαιτείται να τακτοποιηθούν μόνο τα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τμήματα.

434. Σε αυθαίρετη κατοικία αποδεικνύεται η παλαιότητά της από το Ε9/2013 ως κατασκευή του 1984, στην επιφάνεια όμως του κτιρίου δεν περιλαμβάνονται τα επιπλέον τμ της υπάρχουσας σοφίτας. Η παλαιότητα της σοφίτας, σύμφωνα με την διευκρίνηση της εγκυκλίου 4, άρθρο 7 τεκμαίρεται από το χρόνο κατασκευής του υπολοίπου κτιρίου; Η σοφίτα έχει κατασκευαστεί κάτω από τη δίρριχτη στέγη της κατοικίας με περιμετρικό δοκάρι στο ύψος της σοφίτας. Οπότε βάση της εγκ.4 :"...Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου... υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην ΤΕ...".Στην προκειμένη περίπτωση, η κατοικία είναι με υποστυλώματα από Ο.Σ. και περιμετρικά υπάρχει δοκάρι που εδράζεται η δίρριχτη στέγη. Κάτω από αυτό το ύψος, έχει κατασκευαστεί η σοφίτα. Θα ήταν αδύνατο αρχικά να κατασκευάσει περιμετρικό δοκάρι σε άλλο ύψος και μετά να το σπάσει, να ψηλώσει κάποια υποστυλώματα και νέα δοκάρια ώστε να δημιουργηθεί η σοφίτα κάτω από τη δίρριχτη στέγη. Άρα πιστεύω ότι μπορώ να δικαιολογήσω την παλαιότητα -που πράγματι ισχύει-,από την κατασκευή του κτιρίου.

Από τη στιγμή που εσείς που έχετε την εικόνα, πεισθήκατε για το συγκεκριμένο, θα μπορέσετε να το αιτιολογήσετε επαρκώς στην απαιτούμενη από την εγκύκλιο 4 Τεχνική Έκθεση.

435. Ο Ν.4178/13 στο άρθρο 9 αναφέρει ρητά και κατηγορηματικά και χωρίς παρερμηνείες ποια δικαιολογητικά απαιτούνται για τις κατηγορίες κτιρίων 1 και 2 στα οποία αναφέρεται ότι δεν απαιτείται ούτε τοπογραφικό , ούτε τομές, ούτε ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., ούτε Μελέτη Στατικής επάρκειας. Στο ΦΕΚ 405/20-2-14 περί ΔΕΔΟΤΑ αναφέρει ότι απαιτείται για όλα τα κτίρια ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας. Στο σύστημα που άνοιξε και δέχεται αρχεία απαιτείται ΔΕΔΟΤΑ για όλα τα κτίρια, καθώς επίσης και τοπογραφικά και τομές. Τελικά τι ισχύει γιατί σε ημερίδα για τα αυθαίρετα στην Κόρινθο τον Μάρτιο του 2014 μας είπαν ότι δεν απαιτούνται αυτά τα πρόσθετα δικαιολογητικά για κτίρια κατηγορίας 1 και 2 και ισχύουν για πληρότητα τα δικαιολογητικά που αναφέρει το άρθρο 9 του Νόμου 4178/13. Ένας μηχανικός έχει υπολογίσει το κόστος για την αμοιβή του έχοντας υπόψη ότι για τα κτίρια 1 και 2 δεν απαιτούνται τα συγκεκριμένα δικαιολογητικά Εμείς δεν μετράγαμε τοπογραφικά αλλά μόνο την κάτοψη όπως ανέφερε ο νόμος. Για να αποφευχθούν παρερμηνείες αφού το σύστημα λογικά δεν μπορεί να αλλάξει και μάλλον δεν αναγνωρίζει την κατηγορία του αυθαιρέτου από τα Φύλλα Καταγραφής, μήπως θα πρέπει να γράφεται τεχνική έκθεση στα συγκεκριμένα αρχεία (που απαιτούνται για την πληρότητα του φακέλου στο σύστημα) π.χ. τοπογραφικό, τομές, ΔΕΔΟΤΑ ότι δεν απαιτούνται τα σχετικά αρχεία κατόπιν εφαρμογής του άρθρου 9 του Ν 4178/13 του νόμου.

Ο κανόνας είναι ότι για κάθε υπαγωγή απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 11. Κατ' εξαίρεση και ανάλογα την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής (ή άμα έχουμε αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές που τακτοποιούνται δυνάμει της παραγράφου 5α ή 5β του άρθρου 18) τα απαιτούμενα δικαιολογητικά περιορίζονται σε αυτά που αναφέρονται στις αντίστοιχες παραγράφους.

Το σύστημα (δεν έχει ελεγχθεί πλήρως) εμφανίζει μεν το σύνολο των δικαιολογητικών **όχι όμως** ως απαιτούμενα. Π.χ. για κατηγορία 2 **ΔΕΝ** είναι απαιτούμενο το ΔΕΔΟΤΑ ή η μελέτη στατικής επάρκειας (όσο τραγικό και αν είναι αυτό…)

436. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο υπάρχει κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955 και αυθαίρετη επέκταση αυτού το έτος 2003. Σύμφωνα με το παράρτημα Α επιλέγουμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Βάζοντας αυτήν την επιλογή μας ζητείται από το σύστημα να υπολογίσουμε και τα ποσοστά υπέρβασης κάλυψης /αποστάσεων) με βάση των επιτρεπόμενων μεγεθών του γηπέδου. Με ποιους όρους δόμησης θα συγκρίνουμε εφόσον το γήπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Θα ενεργήσετε σύμφωνα με τα γραφόμενα του εδαφίου 33 της εγκυκλίου 33.

> Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν **σήμερα** στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.
>
> iii) 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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Παρακαλώ πολύ, οι ερωτήσεις να αποστέλλονται στην μορφή που εμφανίζονται στα έγγραφα που αναρτώνται στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ.
Δηλαδή να είναι γραμμένες **με πεζά** και **όχι** με κεφαλαία και οι λέξεις να είναι **τονισμένες**.

437. Αυθαίρετο σε εκτός σχεδίου περιοχή η οποία εντάχθηκε στο σχέδιο μετά την εφαρμογή του Ν4178/13 και στην οποία δεν έχει γίνει η πράξη εφαρμογής, για τον υπολογισμό των τετραγωνιδίων πχ απόσταση Δ πως αυτή θα υπολογιστεί σύμφωνα με το οικόπεδο όπως υφίσταται ή θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομησιμότητα ώστε να γνωρίζουμε την ακριβή θέση του οικοπέδου μετά την ένταξη του στο σχέδιο. Υποθέτω ότι πλέον ως ΣΔ και ΣΚ θα είναι αυτός που ορίζει το σχέδιο.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 33:

i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.

Συνεπώς θα δηλώσετε ΝΑΙ στο εντός σχεδίου.

Η Πράξη εφαρμογής είναι η διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της πολεοδομικής μελέτης και όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες. Με τη πράξη εφαρμογής καθορίζονται:

i. τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης
ii. τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά
iii. η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ.

Λογικά λοιπόν και παρότι δεν έχει δοθεί συγκεκριμένη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ, το μόνο που μπορεί να γίνει είναι να θεωρήσετε το οικόπεδο όπως υφίσταται (δεν μπορείτε να κάνετε και κάτι άλλο).

438. Σε περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης, που έχει γίνει όμως κατάληψη του κοινόχρηστου χώρου μπροστά από το κλιμακοστάσιο, η αυθαιρεσία αυτή πως δηλώνεται; Συγκεκριμένα πρόκειται για όροφο αποτελούμενο από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη, που εκτός από μετακίνηση του μεταξύ τους ορίου, έχουν και οι δύο μεγαλώσει εις βάρος του κοινοχρήστου. Επίσης, και οι δύο παρουσιάζουν μικροδιαφορές στις όψεις (θέση και διαστάσεις ανοιγμάτων). Μπορεί ο ιδιοκτήτης να τακτοποιήσει με μία δήλωση τις αυθαιρεσίες δηλώνοντας ταυτόχρονα διαφορετική διαμερισμάτωση και μια παράβαση κατηγορίας 3; Καλύπτονται και οι δύο ιδιοκτησίες για τις λοιπές παραβάσεις (κουφώματα); 'Η είναι ορθότερο, να δηλωθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση ως κοινή παράβαση και έπειτα να γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε μια ιδιοκτησία;

Η δήλωση διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των συνιδιοκτητών του ορόφου που συναινούν.

Δήλωση ενός ιδιοκτήτη για πάνω από μία Ο.Ι. μπορεί να γίνει.

Συνεπώς με μία δήλωση θα τακτοποιηθεί και η διαμερισμάτωση και οι λοιπές παραβάσεις των 2 Ο.Ι..

Θα πρέπει φυσικά να αναζητηθούν οι αναγκαίες συναινέσεις αφού τακτοποιείται αυθαίρετο τμήμα επί των κοινόχρηστων.

439. Στην ερωτοαπάντηση 381 αναφέρετε ότι σοφίτα η οποία αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία δεν μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή. Σε ερώτησή μου προς τη ΔΟΚΚ για το ίδιο θέμα η απάντηση ήταν η εξής: "Στη σοφίτα εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής τόσο κατά το ν. 4014/11, όσο και κατά το ν. 4178/13". "Η παρ. 81 δίνει τον ορισμό της σοφίτας και τον περιορισμό που ορίζει και εφαρμόζεται στις σοφίτες που θα ανεγερθούν με βάση τις διατάξεις του ν 4067/12". Ποια είναι η άποψή σας;

Μακάρι να ισχύσει αυτό αλλά στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4 αναφέρετε ότι *η αναφορά στο άρθρο 2 του ν. 4067/12 αφορά αποκλειστικά στον ορισμό της σοφίτας*. Το άρθρο 2 του ΝΟΚ στην παράγραφο 81 δίνει τον ορισμό της σοφίτας ως *ο ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου* ***και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία***. Συνεπώς δεν μπορώ να βρω που βασίζεται η άποψη της ΔΟΚΚ.

440. Υπόθεση που έχει ξεκινήσει στο Ν.4014. Έχει πληρωθεί παράβολο 2000€. Ο μηχανικός έχει πληρωθεί. Δεν έχει μεταφέρει την υπόθεση του στο Ν.4178. Βγήκε σε σύνταξη και μου είπε ότι δεν μπορεί το σύστημα να του μεταφέρει την υπόθεσή του για να βγουν οι δόσεις του πελάτη του. Ο πελάτης είναι θείος μου. Τί μπορώ να κάνω να βοηθήσω να ξεκαθαρίσει η υπόθεσή του; Η αν πρέπει να απευθυνθώ σε κάποιο άλλο email.

Διαβάστε από εδώ τις σελίδες 4 και 5.

441. Στην ερώτηση 431, απαντάτε ότι το τμήμα κτιρίου που παραβιάζει το Δ δηλώνεται με ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση πλάγιας απόστασης. Εάν όμως έχουμε ένα νόμιμο σε τμ κτίριο (χωρίς ΥΔ και ΥΚ) που όμως έχει γίνει μια μικρή μετακίνηση ώστε υπάρχει τμήμα του εντός δ, δεν είναι λογικό να χρησιμοποιήσουμε τους συντελεστές για παραβίαση πλάγιας απόστασης και μόνον τον συντελεστή ΥΔ για τα τετραγωνικά που βρίσκονται εντός δ; Στην ουσία και τον συντελεστή ΥΔ τον χρησιμοποιούμε αναγκαστικά για να ενεργοποιηθούν τα τετραγωνικά της παραβίασης δ. Στο τροποποιημένο παράρτημα για τον συντελεστή δόμησης ορίζεται πως η ΥΔ αφορά σε επιφάνειες με κύρια χρήση, που δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια. Στη δεδομένη περίπτωση, η επιφάνεια καλύπτεται από Ο.Α. όχι όμως και η θέση της (παραβίαση δ).
Ομοίως, και γενικότερα, ο συντελεστής κάλυψης προτείνετε να χρησιμοποιείται πάντα και να συνοδεύει την ΥΔ για αυθαίρετες προσθήκες; Αν δηλαδή σε νόμιμο ισόγειο κτίριο 100τμ με Ο.Α. (επιτρεπόμενη δόμηση 400τμ) γίνει αυθαίρετη ισόγεια προσθήκη πχ 20τμ κατ' επέκταση, χωρίς όμως να έχουν ξεπεραστεί τα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη και ύψος), το πρόστιμο για τα 20τμ θα υπολογισθεί με συντελεστές και ΥΔ και ΥΚ; Στα παραδείγματα υπολογισμού του προηγούμενου νόμου (Ν.4014/2011) τον συντελεστή ΥΚ το χρησιμοποιούσε μόνο στην περίπτωση που η επιτρεπόμενη κάλυψη είχε εξαντληθεί.
Σύμφωνα με το παράρτημα 1 παράγραφος Α της εγκυκλίου 4:
Μετά τα παραπάνω και δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουνε ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.
Συνεπώς μας διευκρινίζει το λογικό, ότι η δόμηση και η κάλυψη δεν αφορούν μόνο το μέγεθος αλλά και τον χώρο που υλοποιούνται. Και στα 2 σας παραδείγματα λοιπόν, είτε λόγω μετακίνησης είτε λόγω υπόλοιπου συντελεστή δόμησης ή κάλυψης, θα πρέπει να υπολογισθεί ΥΔ, ΥΚ και να διερευνηθεί αν παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις ή το προκήπιο.
Τέλος, τα παραδείγματα που αναφέρετε είναι μάλλον αυτά της πρώτης εγκυκλίου, τα οποία αποδομήθηκαν γρήγορα από το ίδιο το ΥΠΕΚΑ με την σειρά των Ε/Α του (για το συγκεκριμένο θέμα άμα θυμάμαι καλά το διαπραγματεύτηκε η Θ'4) και στο συγκεκριμένο σημείο καλώς αποδομήθηκαν.

442. Ιδιοκτήτης δύο όμορων οριζοντίων ιδιοκτησιών (ΔΥΟ ΥΠΟΓΕΙΕΣ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ) στο υπόγειο τυπικής πολυκατοικίας στην Αθήνα. Σύμφωνα με τη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, η κάθε μια από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες έχει ένα χιλιοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, ενώ φυσικά δεν προσμετρούνταν στη δόμηση, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ανέγερσης του κτιρίου. Στην πραγματικότητα, οι δύο αυτές θέσεις στάθμευσης έχουν μετατραπεί σε έναν ενιαίο επαγγελματικό χώρο (γραφείο) που ως έκταση καταλαμβάνει συνολικά τον χώρο των δύο θέσεων στάθμευσης.

- **i. Τι ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα λάβουμε για τον υπολογισμό του προστίμου (θεωρείται δεδομένο ότι θα ανοιχτεί ένας φάκελος ως ενιαίος χώρος), εφόσον ως χώροι του υπογείου και ταυτόχρονα ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, δεν προσμετρούνταν στον συντελεστή δόμησης, ώστε να γίνει η αναγωγή της υπέρβασης με τα επιτρεπόμενα από τον Σ.Δ. τετραγωνικά;**
- **ii. Στη συνέχεια πως θα γίνει η κατηγοριοποίηση αν είναι κατηγορία 4 ή 5 ; (Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε το 1988)**
- **iii. Θα πρέπει να ληφθεί με κάποιον τρόπο υπ' όψιν το γεγονός ότι η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία έχει ένα χιλιοστό (Συνολικά 2/1000)ιδιοκτησίας εξ' αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ώστε να γίνει η αναγωγή της υπέρβασης στην επιτρεπόμενη δόμηση επί της επιτρεπόμενης στο σύνολο του οικοπέδου, και έπειτα επιμερισμός στο ένα χιλιοστό της κάθε ιδιοκτησίας;**

i. Άμα δεν δοθεί άλλη οδηγία από το Υ.ΠΕ.Κ.Α., τότε θα λάβετε υπόψη σας το ποσοστό που δόμησης που αναλογεί στο 1 ‰ .
ii. Η δόμηση που αναλογεί στην Ο.Ι. είναι μηδέν, συνεπώς θα πάει ως κατηγορία 5.
iii. Είναι αυτό που περιγράφηκε στα σημεία i και ii.

443. Ισόγεια αγροτική αποθήκη 50m2 με οικοδομική άδεια, άλλαξε χρήση σε κατοικία. Σε αυτήν προστέθηκε κατ' επέκταση W.C. 8m2 και στεγασμένη μπαζωμένη βεράντα. Το κτήριο τοποθετήθηκε αρκετά μέτρα πιο μακριά σε άλλη νόμιμη με τις ισχύουσες διατάξεις θέση . Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση; 58m2 υπέρβαση δόμησης και κάλυψης + 1 αναλυτικός για μπαζωμένη βεράντα και στέγαστρο; Αν υπήρχε παραπλεύρως και μια ισόγεια αποθήκη (ως 15m2 και ύψος ως 2.5m) θα μπορούσε να μπει στον ίδιο αναλυτικό;

Αρχικά θα πρέπει να διερευνήσετε αν σας καλύπτει η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 για τα 50m^2. Αυτό προφανώς θα μπορεί να γίνει ΜΟΝΟ άμα τα 8m^2 είναι στατικώς ανεξάρτητη κατασκευή. Αν δείτε ότι δεν σας καλύπτει (το πιθανότερο) θα το αντιμετωπίσετε με τον τρόπο που περιγράφετε.

Αν υπήρχε και μία αποθήκη με τα χαρακτηριστικά που υπάρχουν στην ερώτηση, τότε θα μπορούσατε να την συμπεριλάβετε στον ίδιο προϋπολογισμό αφού ως παράβαση της κατηγορίας 3 (Γ.ιγ) μπορεί να συμπεριληφθεί σε κοινό αναλυτικό με άλλες παραβάσεις των άρθρων 18.5α και 18.5β (εγκύκλιος 4 εδάφιο 10).

444. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου με οικοδομική άδεια, το εγκεκριμένο τοπογραφικό της άδειας δείχνει το κτίσμα σε απόσταση 15 μέτρα από το όριο, ενώ το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της άδειας σε απόσταση 17 μέτρα από το ίδιο όριο. Το κτίσμα υλοποιήθηκε σε απόσταση 15 μέτρων, σύμφωνα με το τοπογραφικό της αδείας. Μπορεί να αναγνωριστεί αυθαιρεσία στην συγκεκριμένη περίπτωση; Σε αντίστοιχες περιπτώσεις τέτοιων αναντιστοιχιών μεταξύ των εγκεκριμένων σχεδίων της άδειας, υπάρχει κάποια σειρά για το ποιο εγκεκριμένο σχέδιο είναι ποιο ισχυρό; (π.χ. πρώτα διάγραμμα κάλυψης, μετά τοπογραφικό ή το ανάποδο κλπ).

Τα σχέδια σε μία άδεια θα πρέπει να συμφωνούν. Δεν γνωρίζω να υπάρχει κάπου «ιεραρχία» στα σχέδια. Αν η θέση που τελικώς υλοποιήθηκε το κτίριο είναι σύννομη, εξετάστε την δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

445. Σε τριώροφο κτίριο με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου με σύσταση (κάθε όροφος και ιδιοκτησία) με ύψη ορόφων όπως στην άδεια, αλλά χωρίς να έχει τηρηθεί η στάθμη θεμελίωσης (υπερύψωση οικοδομής).Έχουν γίνει 3 δηλώσεις με 4014/2011 όπου η υπέρβαση σε ύψος πληρώθηκε από τον ιδιοκτήτη του ισογείου ορόφου (ίδια μέτρα με τελευταίο όροφο, ίδιο ποσό προστίμου) και η συναίνεση περιβλήθηκε με τον τύπο συμβολαιογραφικού εγγράφου (τροποποίηση σύστασης, συναινέσεις κλπ). Κατά την μεταφορά στον 4178/2013 η υπέρβαση σε ύψος του τελευταίου ορόφου λόγω της υπερύψωσης συνολικά της οικοδομής καλύπτεται από την πληρωμή του προστίμου για το ύψος (>40%) από την δήλωση του ισογείου ορόφου; (φυσικά το διαμέρισμα του τελευταίου ορόφου θα μπει κατηγορία 5, λόγω και κατασκευών στο προκήπιο, αναφορά σε συναινέσεις κ.λπ.).

Υπάρχει η πληροφορία ότι στην επικείμενη εγκύκλιο θα ξεκαθαρίζει το θέμα του ύψους. Μέχρι τότε ότι και να πούμε θα είναι προσωπική άποψη. Κατά την άποψη μου λοιπόν, κάθε περίπτωση ΥΥ θα έπρεπε να δηλώνεται από το σύνολο των συνιδιοκτητών με μία κοινή δήλωση (κάτι σαν δήλωση στα κοινόχρηστα) αφού η εν λόγω αυθαιρεσία αφορά τον Φ.Ο. του κτιρίου δηλαδή ενός από τα θεμελιώδη κοινόκτητα στοιχεία μίας σύστασης.

446. Βγήκε άδεια νομιμοποίησης κτίσματος κατοικίας το 2006 σε εντός σχεδίου περιοχή. Στην άδεια νομιμοποίησης το κτίσμα σχεδιάστηκε μικρότερο από ότι είναι στην πραγματικότητα επειδή το πραγματικό κτίσμα υπερέβαινε την επιτρεπόμενη κάλυψη. Οπότε υπάρχουν τμήματα του κτίσματος που δεν καλύπτονται από την άδεια νομιμοποίησης που εκδόθηκε. Η ρύθμιση των υπολοίπων μέτρων με 4178/2013 και η υποβολή δελτίου δομικής τρωτότητας για όλο το κτίσμα εξασφαλίζει τον ιδιοκτήτη (και τον μηχανικό), δεδομένου πως η άδεια είναι ψευδής και πως η στατική μελέτη της άδειας δεν αποτυπώνει την πραγματική κατάσταση;

Κατά την γενική τακτική που ο ιδιώτης μηχανικός ΔΕΝ μπορεί να κρίνει μία διοικητική πράξη, θεωρώ ότι μπορείτε να ενεργήσετε με τον τρόπο που περιγράφετε στην ερώτηση σας. Στη θέση σας όμως θα ζητούσα και την γραπτή επιβεβαίωση από το ΥΠΕΚΑ (το αν θα τι λάβετε είναι άλλο θέμα…)

447. Σε οριζόντια ιδιοκτησία (ημιυπόγειος βοηθητικός χώρος) κατασκευής προ της 9-6-1975 με χρήση άλλη κατοικία (άρα Κατηγορία 1) έχουν γίνει κάποιες παραβάσεις Υπέρβασης Δόμησης και παράβασης Οικοδομικής Γραμμής (προκήπιο). Στη συνέχεια το έτος 2004 έγινε αλλαγή χρήσης του ως άνω χώρου σε χρήση επαγγελματικού χώρου (γραφείο) χωρίς φυσικά έκδοση κάποιας άδειας από πολεοδομία. Μπορώ να δηλώσω τις πρώτες παραβάσεις σε ένα φύλλο καταγραφής αυθαιρέτου στην Κατηγορία 1 και σε άλλο φύλλο καταγραφής αυθαιρέτου την αλλαγή χρήσης (Κατηγορία 4 ή 5) με χρήση Υπηρεσίες; Στην επικρατούσα χρήση τί χρήση πρέπει να δηλώσω άλλη κατοικία ή υπηρεσίες; Το ρωτάω αυτό διότι η Κατηγορία 1 αφορά μόνο περιπτώσεις κατοικίας.

Όχι δεν μπορείτε να κάνετε αυτό που περιγράφετε. Θα πρέπει να τακτοποιήσετε το ακίνητο έτσι όπως είναι σήμερα. Συνεπώς με αναλυτικό θα τακτοποιήσετε την αλλαγή χρήσης του τμήματος που καλύπτεται από την άδεια και με ΥΔ, ΥΚ και υπέρβαση προκηπίου το αυθαίρετο κατ' επέκταση τμήμα. Ως χρήση θα επιλέξετε «Υπηρεσίες».

448. Θα ήθελα τη άποψή σας στο κατά πόσο είναι υποχρεωτικό ολοκληρωμένες δηλώσεις με το Ν4014/11 (έχει εξοφληθεί το πρόστιμο και έχουν ανέβει όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά) να μεταφερθούν στο Ν4178/13. Μήπως με την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου αυτό δεν είναι απαραίτητο, εφόσον μέχρι τότε προκύψει η ανάγκη για την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 3 ΔΕΝ είναι απαραίτητο να μεταφερθούν οι συγκεκριμένες δηλώσεις παρά μόνο αν απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή οποιαδήποτε διοικητική πράξη. Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.

Το ερώτημα είναι τι θα συμβεί άμα απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης μετά την λήξη εφαρμογής του 4178 και πριν την έκδοση του Π.Δ..

449. Στην ερώτηση 389 πόσο σίγουροι είστε για την ορθότητα της απάντησης που δώσατε; Δεν σας κάνω κριτική αλλά δεδομένου ότι η Κατηγορία 4 απαγορεύει ρητά τις κατασκευές που βρίσκονται εντός προκηπίου (9.Δ.β) μήπως θα έπρεπε τέτοιες παραβάσεις να πηγαίνουν στην Κατηγορία 5; Μήπως η εγκύκλιος 4 δεν αναφέρεται σε τέτοιες περιπτώσεις; Για παράδειγμα ένα στέγαστρο στον εξώστη τελευταίου ορόφου που είναι πάνω από πρασιά και που δηλώνεται στις λοιπές παραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό θα πήγαινε στην Κατηγορία 4 ή 5; Η απάντησή σας με οδηγεί στην Κατηγορία 4 αν και εγώ ήμουν έτοιμος να το βάλω στην 5.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 10 ισχύει αυτό που γράφηκε στην Ε/Α 389. Μέχρι νεωτέρας, και αν ποτέ υπάρξει, γνώμη μου είναι ότι πρέπει να ενεργούμε σύμφωνα με όσα περιγράφονται στην Ε/Α 389. Αυτό που αναφέρετε για το προκήπιο ισχύει αλλά για τις περιπτώσεις που το πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής υπολογίζεται με τετραγωνικά μέτρα.

450. Η εγκύκλιος 4 (εδάφιο 10, Άρθρο 9 Β.) μας λέει ότι η Κατηγορία 4 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3 (δηλαδή όχι με 5) η Κατηγορία 5 μπορεί να συνδυαστεί με Κατηγορίες 1, 3 (δηλαδή όχι με 4) εγώ γιατί όταν κάνω δήλωση με ένα φύλλο καταγραφής αυθαιρέτου Κατηγορία 4 και σε άλλο φύλλο καταγραφής αυθαιρέτου 5 μου το δέχεται κανονικά; Η απάντηση που πήρα από το ΤΕΕ ήταν: Το σύστημα εφαρμόζει το νόμο και αποτελεί ένα εργαλείο για το μηχανικό αλλά δεν είναι ο νόμος. Υπάρχουν αρκετές απαγορεύσεις προκειμένου να "προλαβαίνουν" τα λάθη των μηχανικών. Αυτό δεν σημαίνει ότι αυτά που το σύστημα δεν απαγορεύει είναι σωστά. Παρόλο που δεν έχει εφαρμοστεί ακόμα ο συγκεκριμένος περιορισμός, δεν μπορείτε να συνδυάσετε τις συγκεκριμένες κατηγορίες.

Γνώμη μου είναι ότι η Εγκύκλιος 4 στο συγκεκριμένο σημείο είναι λάθος. Μπορεί κάλλιστα να συνδυαστεί η κατηγορία 4 με την κατηγορία 5. Ένα παράδειγμα αποτελεί η περίπτωση όπου σε μία οριζόντια ιδιοκτησία υπάρχει μία προσθήκη στον ακάλυπτο και το κλείσιμο ενός εξώστη πάνω από το προκήπιο. Η μεν πρώτη αυθαίρετη κατασκευή θα πάει στην κατηγορία 4 και η άλλη στην κατηγορία 5. Ισχύει αυτό που σας είπαν από το ΤΕΕ, ότι κάτι επιτρέπεται από το σύστημα δεν σημαίνει ότι είναι και σωστό.

451. Παρακαλώ θα ήθελα μια διευκρίνηση στην ακόλουθη περίπτωση τακτοποίησης αυθαίρετου με τον Ν.4178. Πελάτης μου είχε υποβάλλει φάκελο στην πολεοδομία για την τακτοποίηση αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων που χρησιμοποιείται ως κατοικία σύμφωνα με τον Ν.3843/2010 και την Εγκύκλιο 5/2010. Όμως, πληρώθηκε μόνο το παράβολο και δεν ολοκληρώθηκε η διαδικασία υπαγωγής στον εν λόγω νόμο και τώρα θα πρέπει να κάνουμε υπαγωγή στον Ν.4178. Πώς όμως θα υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης, καθώς και η κατηγορία του ακινήτου, αφού δεν έχει χιλιοστά επί του οικοπέδου; Επίσης, κρίνετε πιο σωστό να προσμετρηθούν οι τοίχοι πλήρωσης (οι οποίοι έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης) ή όχι, όπως είχε ορίσει η Εγκύκλιος 19/26.11.2010;
Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων, αποτελεί κοινόκτητο χώρο. Η μόνη λογική που μπορεί να σταθεί εκτός άμα δοθεί κάποια άλλη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ, είναι να υπολογίζουμε

452. Η άδεια σεισμοπλήκτου αποτελεί οικοδομική άδεια για την υπαγωγή στο Ν.4178/2013;
Όχι δεν αποτελεί άδεια.

453. Για έκδοση ΔΕΔΟΤΑ / Μελέτη Στατικής Επάρκειας αν το κτήριο παραμένει ακατοίκητο μετά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, πώς θα προσδιορισθεί η επικρατούσα χρήση; Σε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται σε Ισόγειο κατάστημα εμπορίου με εμβαδόν <50% της υφιστάμενης δόμησης, ενώ οι υπόλοιποι όροφοι έχουν χρήση ιδιωτικών γραφείων, τότε απαιτείται ΔΕΔΟΤΑ και όχι Μελέτη Στατικής Επάρκειας;
Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να προσδιορίσετε την επικρατούσα χρήση σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 της ΥΑ 7581, ασχέτως άμα το κτήριο είναι ακατοίκητο. Ένα κτίριο ασχέτως του αν κατοικείται (ή χρησιμοποιείται) έχει κατασκευαστεί και του έχουν προσδοθεί κάποια χαρακτηριστικά που μαρτυρούν την χρήση του. Σε κάθε περίπτωση, με την τακτοποίηση του χώρου με τον 4178 θα πρέπει να προσδιοριστεί η χρήση αυτή.
Για το θέμα των γραφείων η γνώμη μου είναι ότι ανήκουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.) αφού ΔΕΝ αναφέρονται σε κανένα σημείο του άρθρου 2 και επομένως κάνουμε χρήση της πρότασης «*ή κτίριά που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της παρούσας*,» που τα κατατάσσει στα κτίρια στα οποία απαιτείται μόνο συμπλήρωση ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..

454. Η βεβαίωση Μηχανικού για μεταβίβαση ακινήτου που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/13 μπορεί να εκδοθεί και από άλλο Μηχανικό από αυτό που έχει κάνει την υπαγωγή ή πρέπει πρώτα να μεταφερθεί η δήλωση στα δικά του στοιχεία;
Από τη στιγμή που μία δήλωση αυθαιρέτου περάσει σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής, μπορεί να εκδοθεί από οποιοδήποτε μηχανικό, σε όποιο χρόνο απαιτηθεί δήλωση μεταβίβασης. Προφανώς για να δοθεί η βεβαίωση, ο «νέος» μηχανικός θα ελέγξει τα στοιχεία της δήλωσης για να διαπιστώσει ότι το σύνολο των αυθαίρετων χώρων που διαπιστώνει αυτός σήμερα έχουν τακτοποιηθεί.

455. Οικοδομή χωρίς υπερβάσεις σε σχέση με την Οικοδομική Άδεια αλλά με ψευδές Τοπογραφικό όπου εμφανίζεται το οικόπεδο ως εντός ορίων οικισμού, ενώ σήμερα διαπιστώνεται ότι πρόκειται για γήπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (κάτι που ίσχυε και κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας), θεωρείται αυθαίρετη και χωρίς άδεια ή δεν εξετάζεται το σύννομο της αδείας και μπορεί να χορηγηθεί βεβαίωση Μηχανικού για μεταβίβαση;
Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α, οι χώροι που καλύπτονται από άδεια που ΔΕΝ έχει ανακληθεί, θεωρούνται νόμιμοι και δεν απαιτείται τακτοποίηση τους. Επομένως η «λογική» λέει ότι μπορείτε να δώσετε βεβαίωση.
Προσωπικά, αυτήν την «λογική» την βρίσκω παράλογη και ΔΕ θα έδινα τέτοιου τη συγκεκριμένη βεβαίωση.

456. Η βεβαίωση Δ.Ε.Η. για ηλεκτροδότηση ακινήτου όπου αναγράφονται και τα επιπλέον αυθαίρετα τ.μ. θεωρείται αποδεικτικό χρονολογίας κατασκευής ;
Ναι θεωρείται αποδεικτικό της χρονολογίας κατασκευής.

457. Σε κτήριο με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών διαπιστώνεται η ίδια υπέρβαση ανά όροφο που πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. ιστ της Κατηγορίας 3. Η υπέρβαση αυτή δεν ξεπερνά τα 8 τ.μ. ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Αν για την υπαγωγή στο Ν.4178/13 συναινέσουν όλοι οι συνιδιοκτήτες μπορεί να υποβληθεί κοινή δήλωση με πρόστιμο μόνο 500€; Μπορεί να χορηγηθεί βεβαίωση Μηχανικού για μεταβίβαση χωρίς τη ρύθμιση της υπέρβασης;
Θα πρέπει να δηλωθεί η παράβαση σε κάθε Ο.Ι.. Ναι μεν μπορεί να γίνεται κοινή δήλωση αλλά άποψη μου είναι ότι ΔΕΝ πρέπει το υπολογισθέν πρόστιμο να είναι μικρότερο από αυτό που θα υπολογίζονταν σε ανεξάρτητες δηλώσεις (το πρόστιμο όχι το παράβολο).
Βεβαίωση χωρίς δήλωση μπορεί να δοθεί μόνο άμα οι υπερβάσεις καλύπτονται από τις ανοχές που μνημονεύονται στις βεβαιώσεις. Άποψη μου είναι σε κάθε περίπτωση να προηγείται η τακτοποίηση του χώρου.

458. Η περίπτωσή μου αφορά διώροφη οικοδομή με αποκλειστική χρήση κατοικίας με οικοδομική άδεια του 1965 καθ' υπέρβαση της οποίας πραγματοποιήθηκε ένας παραπάνω αυθαίρετος όροφος και υπόγειο. Οι αυθαιρεσίες πραγματοποιήθηκαν πριν την 9.6.1975 και έχει πραγματοποιηθεί στην οικοδομή σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με τις αποθήκες του υπογείου να κατανέμονται σε κάθε όροφο και να υπάρχει επίσης στο υπόγειο και κοινόχρηστος χώρος. Τα ερωτήματα μου είναι τα εξής:

i. **Αποτελεί η έναρξη ηλεκτροδότησης του ακινήτου - οριζόντιας ιδιοκτησίας αποδεικτικό παλαιότητας ή χρειάζεται και η προσκόμιση αεροφωτογραφίας;**
ii. **Η αποθήκη που συνοδεύει βάση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας τον αυθαίρετο όροφο και αυτός μπορούν να δηλωθούν στην κατηγορία 1 του Άρθρου 9;**
iii. **Οι αποθήκες που ανήκουν στις υπόλοιπες νόμιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες βάση της σύστασης μπορούν και αυτές να δηλωθούν στην κατηγορία 1 του Άρθρου 9 με ξεχωριστές δηλώσεις αφού οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν έχουν επικρατούσα χρήση κατοικίας;**
iv. **Ο κοινόχρηστος χώρος του υπογείου δηλώνεται με ξεχωριστή δήλωση από τους συνιδιοκτήτες;**

Από τη στιγμή που η χρήση του κτιρίου είναι αποκλειστικά κατοικίας μπορεί να δηλωθεί το σύνολο των αυθαιρέτων στην κατηγορία 1. Οι αποθήκες που χρησιμοποιούνται ως βοηθητικοί χώροι κατοικιών μπορούν να δηλωθούν και αυτές στην κατηγορία 1. Η υπαγωγή ενός κτιρίου στην κατηγορία 1 γίνεται ανά οριζόντια ιδιοκτησία συν μία επιπλέον δήλωση για τα κοινόκτητα μέρη.

459. Σε αυθαίρετη κατοικία κατασκευασμένη μεταξύ 1975-1983, για την οποία έχει γίνει η δήλωση- α' φάση του Ν.1337/1983, έχει πληρωθεί το πρόστιμο της α΄ φάσης, αλλά δεν έγινε ποτέ η β΄ φάση και η ολοκλήρωση στις διατάξεις του εν λόγω νόμου, μπορώ να βάλω στο πεδίο της ύπαρξης οικοδομικής άδειας το ΝΑΙ;
Όχι.

460. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο, έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο ποιμνιοστάσιο. Στο εν λόγω γήπεδο είναι αρκετοί συνιδιοκτήτες (εξ αδιαιρέτου). Συγκεκριμένα η μητέρα με 25% και τα πέντε αδέλφια από 15% έκαστος, σύνολο 100%. Το πρόβλημα είναι ότι το ένα από τα αδέλφια έχει πεθάνει, αλλά δεν έχει γίνει κάποια αποδοχή κληρονομιάς ακόμα. Όσοι βρίσκονται εν ζωή, το 85% δηλαδή, δεν έχουν πρόβλημα για την τακτοποίηση. Τι μπορώ να κάνω σε αυτή την περίπτωση; Μπορεί να γίνει υπαγωγή στο νόμο από αυτούς ή πρέπει να τακτοποιηθούν πρώτα τα κληρονομικά;
Σας καλύπτει το εδάφιο 20 της εγκυκλίου 4.

461. Όταν έχω για παράδειγμα σαν αυθαιρεσίες 1 Λοιπή παράβαση και 1 διαμερισμάτωση, το πρόστιμο που θα πληρωθεί θα λάβει έκπτωση του 20% αν πληρωθεί εφάπαξ;
Ναι, θα πληρωθεί παράβολο 500€ και το υπόλοιπο πρόστιμο θα είναι 300€.

462. Υποβάλλω στο Ν4178, δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες κατοικιών σε διαφορετικούς ορόφους του ιδίου ιδιοκτήτη. Οι δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες, έχουν αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις τους έως 5% και της επιφανείας τους σε ποσοστό μικρότερο του 2%. Άρα η αυθαιρεσία εντάσσεται στην περίπτωση ιστ της παραγράφου Γ του άρθρου 9. Το πρόστιμο θα είναι 500 ευρώ και για τις δύο Ο.Ι. ή θα υπολογιστεί 500 ευρώ για κάθε Ο.Ι; Ομοίως, λοιπές παραβάσεις των οριζοντίων ιδιοκτησιών αναλυτικού προϋπολογισμού της παρ.5α άρθρου 18 , θα συνυπολογιστούν σε κοινό αναλυτικό ή ξεχωριστοί αναλυτικοί για κάθε Ο.Ι.;
Θα πρέπει να δηλωθεί η παράβαση σε κάθε Ο.Ι.. Ναι μεν μπορεί να γίνεται κοινή δήλωση αλλά άποψη μου είναι ότι ΔΕΝ πρέπει το υπολογισθέν πρόστιμο να είναι μικρότερο από αυτό που θα υπολογίζονταν σε ανεξάρτητες δηλώσεις.

463. Έχω περίπτωση οικοδομής με άδεια το 1972 ως εκτός σχεδίου. Το 1978 εντάσσεται στο σχέδιο πόλης όχι όμως όλο το ακίνητο αλλά μια ζώνη 15μ βάθους σε όλο το μήκος του. Αυτό σημαίνει ότι από το αρχικό οικόπεδο των 2 στρεμμάτων, επί του οποίου βγήκε και η άδεια, αυτή τη στιγμή τα 1100 περίπου είναι εκτός σχεδίου και τα υπόλοιπα εντός. Η οικοδομή αυτή τη στιγμή "πατάει" σε ένα ποσοστό 20% εντός σχεδίου και το υπόλοιπο 80% στο εκτός. Έχει κάποιες αυθαιρεσίες στο εκτός σχεδίου τμήμα και το υπόγειο που έδειχνε η άδεια και έχει γίνει πλέον κατοικία βρίσκεται στο εντός σχεδίου κομμάτι. Στη ζώνη του εντός σχεδίου τμήματος έχουν χωριστεί 4 οικόπεδα εκ των οποίων τα τρία έχουν ήδη μεταβιβαστεί.

i. Βάζω εντός ή εκτός σχεδίου;
ii. Με ποιους όρους θα ελέγξω για να βρω τους συντελεστές;
iii. Βάζω ότι έχει ή όχι οικοδομική άδεια;

Υπάρχει η πληροφορία ότι το θέμα θα τακτοποιηθεί στην επόμενη εγκύκλιο.

464. Στην περίπτωση 3όροφης οικοδομής με άδεια του 1983 και σ.δ. 2,4 υπάρχουν κάποιες αυθαιρεσίες. Σήμερα ο σ.δ. βρίσκεται στο 0,8 και επιτρέπονται διώροφα. Ο έλεγχος για την εύρεση της κατηγορίας γίνεται δηλαδή αυθαιρεσίες/πραγματοποιούμενα βάσει διαγράμματος κάλυψης και για την εύρεση των συντελεστών είναι αυθαιρεσίες/σημερινά επιτρεπόμενα χωρίς να με ενδιαφέρει ότι ο συντελεστής έχει μειωθεί τόσο πολύ καθώς και το ύψος;
Ναι θα αντιμετωπισθεί με τον τρόπο που περιγράφετε.

465. Σε περίπτωση που έχω ενσωμάτωση τετραγωνικών του κοινόχρηστου διαδρόμου του κλιμακοστασίου, τα οποία τετραγωνικά έχουν μετρηθεί και φαίνονται την κάτοψη που έχει επισυναφθεί στην αγοραπωλησία και το κλιμακοστάσιο έχει μετρηθεί στην δόμηση και στην κάλυψη, πως μπορώ να δηλώσω την παράβαση αυτή;
Ως διαμερισμάτωση.

466. Ισόγεια αποθήκη <15 τ.μ. αλλά με κεκλιμένη οροφή δηλ έχοντας ύψος στην μια μεριά 2,00 και στην άλλη 3,00, μπορεί να ενταχθεί στην κατηγορία 3;
Από τη στιγμή που ο νόμος μιλάει για «ύψος» και όχι για «μέσο ύψος» (για να ελέγχαμε σύμφωνα με τον ορισμό της παραγράφου 69 του άρθρου 2 του ΝΟΚ), όχι δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3.

467. Στην βεβαίωση του μηχανικού η απόκλιση του ποσοστού 2% (με μέγιστο τα 20 εκατοστά) των διαστάσεων του ακινήτου, αφορά και το ύψος; Στην περίπτωση που έχω υπέρβαση στο ύψος 18εκ (μικρότερη του 2%12μ.=24εκ.) μπορώ να δώσω βεβαίωση;
Σύμφωνα με το λεκτικό της βεβαίωσης: *«Μέχρι ποσοστού 2% (με μέγιστο τα 20 εκατοστά) των διαστάσεων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή αυτοτελούς ιδιοκτησίας (οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας)»* κατά την γνώμη μου στον όρο «διαστάσεων» περιλαμβάνεται και το ύψος (αλλιώς ας έλεγε «των διαστάσεων του περιγράμματος»). Σε κάθε περίπτωση γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να προηγείται τακτοποίηση των αυθαίρετων τμημάτων ασχέτως άμα καλύπτονται από τις ανοχές. Σε περίπτωση μικρών διαφορών να γίνεται έλεγχος για το αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου Γ. ιστ του άρθρου 9. Φημολογείται ότι στην νέα εγκύκλιο, στην συγκεκριμένη παράγραφο θα περιλαμβάνεται ΚΑΙ το ύψος του κτιρίου, κάτι που σήμερα λόγω του λεκτικού δεν είναι εφικτό.

468. Τμήμα κτιρίου 10m^2 εμπίπτει εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου 90m^2 βρίσκεται εκτός της συγκεκριμένης ζώνης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. Δεδομένου ότι σύμφωνα με την παρ. 2δ, άρθρο2, Ν. 4178/2013 δεν υπάγεται στις διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου αυθαίρετη κατασκευή που βρίσκεται εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου 90m^2 το οποίο βρίσκεται εκτός της συγκεκριμένης ζώνης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013;
Ναι μπορεί να υπαχθεί. Αν εντός του γηπέδου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια τότε μπορεί να υπαχθεί και το τμήμα των 10m^2 που βρίσκεται εντός της ζώνης του 50%. (βλ. εγκύκλιο 3, εδάφιο 8)

469. Σε συνέχεια του παραπάνω ερωτήματος, για το παραπάνω ακίνητο υπάρχουν καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης. Εφόσον μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται εκτός της συγκεκριμένης ζώνης 50% των οριζομένων από την κείμενη νομοθεσία, όλα τα καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στο σύνολό τους ή μόνο εκείνο το ποσοστό των καταβληθέντων ποσών προστίμων που αντιστοιχεί στο τμήμα του κτιρίου που μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου ;
Δεν υπάρχει κάπου σαφής διαχωρισμός. Προσωπική καθαρά άποψη είναι ότι το πρόστιμο αποτελεί μία ποινή που αφορά το σύνολο του αυθαιρέτου και όχι κατά αναλογία των τετραγωνικών ακόμα και διακριτών χώρων. Το ότι βάσει του Ν.4178 κάποιο τμήμα δεν μπορεί να δηλωθεί, δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να υπολογίσουμε το ύψος του προστίμου που αναλογεί στο προς δήλωση τμήμα.

470. Αυθαίρετος υπόγειος χώρος με βοηθητική χρήση (αποθήκη που δεν προκαλεί αύξηση δόμησης) σε ισόγεια υπερυψωμένη οικοδομή με άδεια πως καταχωρείται στα φύλλα καταγραφής; Ως επιφάνεια με υπέρβαση δόμησης ή ως λοιπή παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Μέχρι νεοτέρας, σε Φ.Κ. με τετραγωνικά χωρίς όμως τα τετραγωνικά αυτά να υπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβαση δόμησης. (δεν αθροίζονται στον αριθμητή), αφού η εγκύκλιος 4 στο τέλος του εδαφίου 16 αναφέρει ότι «*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου*».

471. Ύστερα από ερώτηση που υποβλήθηκε στη ΔΟΚΚ σχετικά με την κοινή δήλωση για οριζόντιες ιδιοκτησίες ιδίου ιδιοκτήτη (εγκύκλιος 3, άρθρο 11, εδάφιο 36), απαντήθηκε ότι για οριζόντιες ιδιοκτησίες θα πρέπει να γίνεται ξεχωριστή δήλωση. Κοινή δήλωση γίνεται μόνο στις αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων χώρων. Τι τελικά ισχύει; Η εγκύκλιος από το ΥΠΕΚΑ δεν δημοσιεύτηκε; Μήπως κάτι δεν έχει διευκρινηστεί σωστά; Έτσι βγαίνουν λάθος οι δηλώσεις που υποβλήθηκαν από κοινού για έναν ιδιοκτήτη μετά τη δημοσίευση της εγκ. 3.
Η άποψη αυτή είναι εντελώς λάθος. Η κοινή δήλωση περισσοτέρων της μίας Ο.Ι. του ίδιου ιδιοκτήτη προβλέπεται στο σώμα του νόμου (άρθρο 11 παράγραφος 1 «*μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης*.», ενώ η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 36 έδωσε την δυνατότητα υπαγωγής περισσοτέρων Ο.Ι. διαφορετικών ιδιοκτητών. «*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης* ***ή οι συνιδιοκτήτες*** *μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στο ν. 4178/13*.» Φυσικά θα έπρεπε όλα αυτά να συνοδεύονται και από οδηγίες για τον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπέρβασης… Γνώμη μου είναι ότι παρά την κοινή δήλωση, οι συντελεστές υπέρβασης πρέπει να υπολογίζονται για κάθε μία Ο.Ι. ξεχωριστά, δηλαδή μία ιδιοκτησία με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες.

472. Εντός παραδοσιακού οικισμού σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχουν ανεγερθεί δύο κτίρια: Κτίριο Ά (διώροφο, ισόγειο και Ά όροφος καταστήματα το έτος 1972) και Κτίριο Β (διώροφο με υπόγειο το έτος 1984). Έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας το 1984 ανά όροφο και ο ακάλυπτος χώρος είναι κοινός και αδιαίρετος χωρίς αποκλειστικές χρήσεις κτλ. Είχε γίνει αίτημα προ ΝΟΚ για οικοδομική άδεια αλλαγής χρήσης στον Ά όροφο (εντός νομίμου περιγράμματος οικοδομικής αδείας) του κτιρίου Α από κατάστημα σε κατοικία αλλά κατά τον έλεγχο κτλ. λόγω αυθαιρέτων στον ακάλυπτο χώρο αλλά και μη κατασκευής στέγης στο κτίριο Α που είναι υποχρεωτική, ζητήθηκε η τακτοποίηση των αυθαιρέτων του ακαλύπτου και μαζί με την αλλαγή χρήσης να γίνει και προσθήκη καθ' ύψος στέγης. Με τα αυθαίρετα στον ακάλυπτο χώρο έχουμε υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης στο οικόπεδο. Όσον αφορά τα αυθαίρετα στον ακάλυπτο δεν υπάρχει η συγκατάθεση όλων, ούτε πάνω από το 51% των συνιδιοκτητών (λόγω κακών σχέσεων) για δήλωση τους και τακτοποίηση με το Ν.4178.

- **i. Εάν το τμήμα αυθαιρέτων της οικίας υπηρεσίας δόμησης κόψει αυθαίρετα (επιβάλει πρόστιμα) στα κτίρια στον ακάλυπτο χώρο τότε με βάση την εγκύκλιος 4/2013 για το Ν.4178 άρθρο 11 παρ.18 (περιληπτικά αναφέρει) ,ότι ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται το πρόσωπο που του έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μετά από αυτοψία ανεξαρτήτου του εμπράγματος δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου άρα δε χρειάζεται η συγκατάθεση και των υπολοίπων για δήλωση, άρα με αυτό τον τρόπο θα μπορεί να τακτοποιήσει τα δικά του αυθαίρετα και να εκδοθεί η οικοδομική. άδεια;**
- **ii. Επίσης το οικ. 925/24-2-2014 (ΑΔΑ ΒΙΕΡ0-2ΦΝ) δίνει τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας σε διηρημένη ιδιοκτησία εάν έχει γίνει σύσταση πριν την 28/7/2011 ανεξάρτητα από την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών με υπέρβαση των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, αυτό ισχύει και για αυθαιρεσίες στον ακάλυπτο χώρο (κοινόχρηστος χώρος), δηλαδή ο κοινόχρηστος χώρος ο οποίος έχει ποσοστά στο οικόπεδο μπορεί να ληφθεί ως μια οριζόντια ιδιοκτησία;**

i. Το εδάφιο 18 της εγκυκλίου 4 που αναφέρετε, έχει ως σκοπό την διαγραφή και μόνο του προστίμου χωρίς να θεωρείται το αυθαίρετο τακτοποιημένο. Δηλαδή μπορεί η Υ.ΔΟΜ. να επανέλθει και να επιβάλει εκ νέου το πρόστιμο…

ii. Τα κοινόκτητα τμήματα ενός οικοπέδου είτε κοινόχρηστα είτε σε αποκλειστική χρήση κάποιου εκ των συνιδιοκτητών, ΔΕΝ αποτελούν ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία. Συνεπώς και σύμφωνα με το λεκτικό του εγγράφου που αναφέρετε, ΔΕΝ μπορεί να γίνει χρήση των ευνοϊκών ρυθμίσεων που αναφέρονται στο έγγραφο αυτό.

473. Σε 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες του ιδίου ιδιοκτήτη και σε διαφορετικούς ορόφους, διαπιστώθηκε εκτός των άλλων παραβάσεων, ότι έχουν αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις τους εντός των ορίων 5%, όμως το εμβαδόν τους μειώνεται από αυτό της Ο.Α. κατά 1.00τμ, που είναι εντός του ορίου 2% που αναφέρει το εδάφιο ιστ, κατ.3 του άρθρου 9. Βέβαια νομίζω ότι το συγκεκριμένο όριο είναι για τις περιπτώσεις που αυξάνει η επιφάνεια. Στην προκειμένη περίπτωση, έχω αυθαίρετη κατασκευή εφόσον η επιφάνεια της κάθε Ο.Ι. μειώνεται; Αν ήταν μεγαλύτερες οι Ο.Ι. από αυτές της Ο.Α. και της σύστασης, θα υπολόγιζα υπέρβαση επιφανειών. Επίσης η άδεια είναι του 2003, δεν μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου. Πώς πρέπει να διαχειριστώ αυτή την διαφορά των διαστάσεων της κατασκευής από την Ο.Α.; Μήπως απλά διορθώνοντας τις κατόψεις και το τοπογραφικό που θα υποβάλλω στα αρχεία της δήλωσης και με κατάλληλη ανάλυση στην Τεχνική έκθεση;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3, «*Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία*.». Με βάση αυτό θα κρίνετε άμα υπάρχει αυθαιρεσία ή όχι.

Ενημέρωση φακέλου γίνεται τόσο για τις οικοδομικές άδειες όσο και για τις άδειες δόμησης.

474. Δοκίμασα στην κοινή δήλωση των 2 Ο.Ι. να δώσω "αυθαίρετη μικρή παράβαση" κατ.3 για κάθε Ο.Ι. ξεχωριστά, έστω εις βάρος του ιδιοκτήτη που θέλει να ολοκληρώσει οποσδήποτε την υπαγωγή του. Όμως το Σύστημα υπολογίζει μόνο 1 Φ.Κ. με "αυθαίρετη μικρή παράβαση".
Επειδή οι υπερβάσεις κατηγορίας 3 έχουν πρόστιμο 500€ ανεξαρτήτως αριθμού. Όπως αναφέραμε και στην ερώτηση 471, ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υπαγωγής περισσοτέρων των μία Ο.Ι. σε μία δήλωση αλλά στερούμαστε οδηγιών… Εξετάστε την δυνατότητα να δηλώσετε τις υπερβάσεις της κατηγορίας 3 με αναλυτικό (εγκύκλιος 4 εδάφιο 10) χάνοντας πιθανών την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

475. Οι αυθαίρετες λοιπές παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού, όταν γίνεται κοινή δήλωση από έναν ιδιοκτήτη, συγχωνεύονται για όλες τις Ο.Ι. μαζί, και αναλόγως το ποσό του προϋπολογισμού υπολογίζεται ο αριθμός παραβάσεων και το πρόστιμο ή υπολογίζεται διαφορετικός προϋπολογισμός για τις λοιπές παραβάσεις που έχει κάθε Ο.Ι. ξεχωριστά;
Όπως αναφέραμε και στην ερώτηση 471, ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υπαγωγής περισσοτέρων των μία Ο.Ι. σε μία δήλωση αλλά στερούμαστε οδηγιών. Γνώμη μου είναι ότι παρά την κοινή δήλωση, οι συντελεστές υπέρβασης πρέπει να υπολογίζονται για κάθε μία Ο.Ι. ξεχωριστά, δηλαδή μία ιδιοκτησία με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Κατά αναλογία λοιπόν γνώμη μου είναι ότι οι αναλυτικοί προϋπολογισμοί σε αυτή την περίπτωση πρέπει να είναι ξεχωριστοί.

476. Υπέρβαση ύψους στην pilotis και κατ επέκταση στην είσοδο με το κλιμακοστάσιο από 2,40μ σε 2,50μ υπολογίζεται με αναλυτικό;
Περιμένετε την επόμενη εγκύκλιο. Υπάρχει η αίσθηση ότι στην περίπτωση Γ.ιστ του άρθρου 9 θα συμπεριληφθεί και το ύψος.

477. Σε κατοικία του 1963 έγινε προσθήκη κατ' επέκταση (προς το πίσω μέρος του οικοπέδου) με άδεια το 1981. Η κατοικία είναι εντός σχεδίου και το σχέδιο έγινε το 1947. Στο μπροστινό μέρος η κατοικία έχει αυλή με περίφραξη που είναι ρυμοτομούμενη, αλλά δεν έχει συντελεστεί ακόμα αναγκαστική απαλλοτρίωση και δεν έχει αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης. Υπάρχει έκθεση αυτοψίας της πολεοδομίας Λάρισας το 1991 και από τότε ο ιδιοκτήτης πληρώνει πρόστιμο για την περίφραξη. Το ερώτημά μου είναι αν γίνεται να δηλωθεί στον Ν.4178/13 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.2α, εφόσον δεν έχει γίνει ξαναλέω αναγκαστική απαλλοτρίωση ακόμα, μόνο και μόνο να παγώσει το πρόστιμο και όταν θέλει ο δήμος να του το γκρεμίσει.
Ναι, σύμφωνα με την εξαίρεση της παραγράφου 2α του άρθρου 2, μπορείτε να το δηλώσετε με σκοπό την διαγραφή του προστίμου διατήρησης.

478. Έχω για τακτοποίηση ένα κτίσμα στο οποίο στο ισόγειο υπάρχουν 2 καταστήματα από 45,67m2 το κάθε ένα. Στην μέση των καταστημάτων υπάρχει διάδρομος που οδηγεί στην σκάλα για τον πρώτο όροφο. Το αναφερθέν κλιμακοστάσιο έχει εμβαδόν 20,31m2. Ο πρώτος όροφος αποτελείται από κατοικία εμβαδού 100m2. Το συνολικό κτίσμα είναι προ του 1975. Είναι δυνατόν να υπαχθεί όλο το κτίσμα (καταστήματα και πρώτος όροφος) στην κατηγορία 1 ως προ του 1975;
Όχι, αν η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, τότε μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία 1 τα τμήματα με χρήση κατοικίας.

479. Σε οικοδομή που έχει κτιστεί πριν τον ΓΟΚ του 1985 υπάρχει φωταγωγός που έχει μετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου και ο οποίος στον 1ο όροφο ύπαρξης του έχει ενσωματωθεί από μισό σε δυο διαμερίσματα του ορόφου. Μπορεί η αλλαγή αυτή να χαρακτηριστεί σαν διαφορετική διαμερισμάτωση για τα δυο διαμερίσματα που ανήκουν σε δυο ιδιοκτήτες αφού δεν υπάρχει αύξηση του συντελεστής δόμησης αφού βεβαίως ληφθεί και η συναίνεση των υπολοίπων ιδιοκτητών (φωταγωγός= κοινόχρηστος χώρος) δηλαδή όπως ακριβώς θα κάναμε αν είχε ληφθεί από τα δυο διαμερίσματα τμήμα του κλειστού κοινοχρήστου κλιμακοστασίου;
Ίσως είναι φρονιμότερο να το αντιμετωπίσετε ως λοιπή παράβαση.

480. Το 1986 εκδίδεται νομίμως οικοδομική άδεια για ανέγερση κατοικίας εντός οικισμού σε οικόπεδο εν μέρει εντός οικισμού. Το τμήμα εντός οικισμού ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, 2000 τ.μ. με πρόσωπο σε κοινοτική οδό. Στην άδεια προβλεπόταν η κατασκευή υπογείου το οποίο καταλάμβανε περίπου το μισό εμβαδόν του ισογείου. Στην πραγματικότητα το κτίριο υλοποιήθηκε στην θέση που προβλεπόταν στην άδεια, αλλά προστέθηκαν αυθαίρετα επιπλέον τετραγωνικά στο υπόγειο (εντός περιγράμματος όμως). Το 1989 επανακαθορίζονται τα όρια του οικισμού, αλλά στα διαγράμματα της πολεοδομίας που περιγράφουν τα νέα όρια, η περιοχή που βρίσκεται το εν λόγω οικόπεδο αφαιρείται από τον οικισμό, οπότε...πλέον είναι εκτός σχεδίου, αλλά οι αυθαιρεσίες έγιναν πριν την αλλαγή αυτή. Όλα τα παραπάνω διαπιστώθηκαν μετά από έρευνα στο αρχείο της Πολεοδομίας, οπότε είναι βέβαιο ότι ισχύουν. Στην τακτοποίηση πως πιστεύετε ότι πρέπει να αντιμετωπισθεί; Ως εκτός σχεδίου; Και στους συντελεστές των τετραγωνιδίων θα μπουν οι όροι για εκτός σχεδίου; Δηλαδή το κτίριο τηρεί 4μ απόσταση από τα όρια σύμφωνα με την Ο.Α. Το υπόγειο το ίδιο. Αν πάμε με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα, παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις >20%, το ίδιο και η απόσταση από το δρόμο. Ποια είναι η γνώμη σας;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 «*Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης* ***που ισχύουν*** *στην περιοχή του ακινήτου*». (εκτός της περίπτωση εντός οικισμού<2000 που δεν μας ενδιαφέρει στην περίπτωση σας και ισχύουν οι όροι που ίσχυαν την 28.07.2011). Συνεπώς δεν τίθεται αμφιβολία ότι θα γίνει έλεγχος με ότι ισχύει σήμερα, ήτοι εκτός σχεδίου με ότι αυτό συνεπάγεται. Προφανώς όμως, τα τμήματα που καλύπτονται από την άδεια του 1986 ΔΕΝ θεωρούνται αυθαίρετα και παρότι είναι σήμερα εντός της ζώνης των 15 μέτρων. Η αυθαίρετη προσθήκη όμως του υπογείου παρότι εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος, θα χρεωθεί και με την παραβίαση του πλάγιου ορίου.

481. Νόμιμο υπόγειο που βρίσκεται όλο εντός του εδάφους και αντί για 2,80m ύψος έχει ύψος πια 3,50m ήτοι υπέρβαση ύψους 70εκ και συνολικά 3,50/2,80=1,25 ήτοι 25 % μεγαλύτερο ύψος βάσει του ΦΕΚ 39/Β/14 στο παράρτημα Α μας λέει (παράλογα) θα πρέπει να υπολογιστεί αυτό με υπέρβαση ύψους και μάλιστα με συντελεστή 0,4 χωρίς υπέρβαση δόμησης. Μάλιστα στο παράρτημα Α αναφέρει και παράδειγμα όπου αναφέρει αυτή την περίπτωση και λέει "π.χ. νόμιμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή" αφού το ΦΕΚ αυτό με το παράρτημα ήρθε μετά από την εγκύκλιο 4 όπου αναφέρει «δεν εφαρμόζεται συντελεστή ύψους σε υπέρβαση του ύψους νόμιμου υπογείου» (εγκύκλιος 4 άρθρο 18 παράγραφος β) τελικά θα πρέπει να υπολογίσουμε υπέρβαση ύψους με συντελεστή 0,4 και χωρίς υπέρβαση δόμησης και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές το ύψος αποτελεί το πιο παράλογο θέμα του 4178. Μέσα σε αυτό συγκαταλέγεται και το συγκεκριμένο παράδειγμα, όπου εντός ενός μήνα (03.12.2013 η εγκύκλιος 4 και 07.01.2014 η τροποποίηση του παραρτήματος Α) δόθηκαν διαφορετικές κατευθύνσεις. Ισχυρότερη διάταξη θεωρείται η τροποποίηση του παραρτήματος Α αφού και μεταγενέστερη είναι αλλά κυρίως δημοσιεύθηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως.

482. Στο τέλος του φύλλου υπολογισμού προστίμου αναφέρεται ότι "όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5,7,8 και 9.". Στην διευκρίνιση του 5 αναφέρεται ότι "Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει άδεια στο οικόπεδο/γήπεδο (περίπτωση 1β)". Επομένως, όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια (περίπτωση 1β), μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε το 5(2) έτσι ώστε να έχουμε μειωτικό συντελεστή σε βοηθητικούς χώρους κ.λπ.;

Η χρήση ή όχι του μειωτικού συντελεστή είναι ανεξάρτητη από της επιλογής ΝΑΙ ή ΟΧΙ στην οικοδομική άδεια.

483. Δεξαμενές νερού πλαστικές (των πέντε τόνων ή του ενός τόνου) θα πρέπει να υπαχθούν στον νόμο 4178 και αν ναι με ποιόν τρόπο;

Παράγραφος Γ.η στο άρθρο 9.

484. Μετά από νέα τοπογράφηση σε εκτός σχεδίου οικόπεδο, διαπιστώθηκε ότι τα όρια του οικοπέδου σε σχέση με τα αντίστοιχα της οικοδομικής άδειας παρουσιάζουν αποκλίσεις, (σε μερικά σημεία αρκετά μεγάλες) παρά το γεγονός ότι η επιφάνεια του οικοπέδου έχει αυξηθεί μόνο κατά 4,7% (μικρότερο του ποσοστού 10% που αναφέρει το άρθρο 4). Η θέση του κτιρίου, όπως είναι λογικό, δεν ταιριάζει με την θέση που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια (εφόσον έχουν αλλάξει οι κορυφές του οικοπέδου που αποτελούν και τα σημεία αναφοράς). Σε κάθε περίπτωση σύγκρισης, το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου ταιριάζει με την θέση που εμφανίζεται στην άδεια. Μια γωνιά του κτιρίου όμως παραβιάζει την απόσταση των 15μ. από το όριο. Υπολογίζω σε ένα φύλλο καταγραφής μια παράβαση κατηγορίας 3, λόγω αλλαγής θέσης για το τμήμα που βρίσκεται σε σύννομη θέση, και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπολογίζω ΥΔ, ΥΚ, παραβίαση πλαγίων ορίων για το τμήμα που παραβιάζει την απόσταση των 15μ.;

Δεν είναι σωστό αυτό που λέτε. Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 χρησιμοποιείται όταν το σύνολο του κτιρίου είναι σε σύννομη θέση και όχι ένα τμήμα του. (μία από τις προϋποθέσεις)

Συνεπώς εσείς θα υπολογίσετε ως αυθαίρετα τμήματα όσα δεν καλύπτονται από την άδεια και αυτά που παραβιάζουν το Δ θα επιβαρυνθούν και με τον συντελεστή πλάγιας απόστασης.

485. Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό κανονισμό (άρθρο 2) βοηθητικοί χώροι είναι μεταξύ άλλων οι χώροι υγιεινής και τα κτίρια παραμονής ζώων (σταύλοι, βουστάσια κλπ).

i. **Τουαλέτα που έχει προστεθεί σε κτίριο κατοικίας θεωρείται βοηθητικός χώρος οπότε μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή; Αν ναι ισχύει και γενικότερα για τουαλέτες που έχουν κατασκευαστεί μαζί με το σπίτι (εντός αυτού);**
ii. **Με δεδομένη την απάντησή σας στην Ε/Α 314 μπορούμε να δηλώσουμε έναν στάβλο (ιδιώτη όχι επαγγελματία κτηνοτρόφου) στην κατηγορία "Υπηρεσίες" και να τον βάλουμε ως βοηθητικό χώρο για να πάρει μειωτικό συντελεστή; Επισημαίνω εδώ ότι υπάρχει και κατοικία μέσα στο συγκεκριμένο γήπεδο.**

Η έννοια του βοηθητικού χώρου στον 4178 διαφέρει από αυτήν του κτιριοδομικού. Π.χ. βάσει κτιριοδομικού βοηθητικός χώρος είναι και ο διάδρομος… Προφανώς και δε θα πάρει μειωτικό συντελεστή. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 36 αναφέρει ως βοηθητικούς χώρους τις αποθήκες, τους χώρους στάθμευσης κ.λπ.. Μία τουαλέτα όμως κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ μπορεί να πάρει τον μειωτικό συντελεστή.

Για έναν ιδιωτικό στάβλο, δυστυχώς λόγω του παραρτήματος Α η μόνη σωστή (παρότι παράλογη) χρήση που μπορεί να χρησιμοποιηθεί είναι η υπηρεσίες. Κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να υπάρξει οδηγία και σε αυτές τις περιπτώσεις να βάζουμε ως χρήση αυτήν του κυρίως κτίσματος του οικοπέδου (π.χ. άλλη κατοικία). Ο ιδιωτικός στάβλος λοιπόν έχει μία λογική να θεωρηθεί βοηθητικός χώρος και να πάρει τον μειωτικό συντελεστή.

486. Αυθαίρετο, προ του '83, χτίστηκε στα διοικητικά όρια κοινότητας της οποίας ο οικισμός κηρύχθηκε στάσιμος. Ο οικισμός, δηλαδή, και η κοινότητα έχουν την ίδια ονομασία. Όταν όμως οριοθετήθηκε ο οικισμός το '89 το συγκεκριμένο αυθαίρετο έμεινε εκτός οικισμού. Μπορεί το αυθαίρετο αυτό να μην ενταχθεί στο νόμο 4178; Υπάρχει κάποια απόσταση από τα όρια του οικισμού, όπως οριοθετήθηκε το '89, ώστε να πούμε ότι δεν χρειάζεται να υπαχθεί στον νόμο;

Το κτίριο σας όπως και ο ίδιος αναφέρετε είναι εκτός στάσιμου οικισμού.

487. Με δεδομένες τις απαντήσεις στις Ε/Α 187(ii) και 377 αλλά και το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 11, όπου αναφέρεται ότι ο ιδιοκτήτης κάνει αίτηση για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, μήπως τελικά θα πρέπει να δηλώνονται όλες οι αυθαιρεσίες ασχέτως αν για μερικές μόνο από αυτές έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ή ασχέτως αν ο ιδιοκτήτης δίνει υπεύθυνη δήλωση στον μηχανικό ότι θέλει να υπαγάγει στον νόμο 4178 μέρος των αυθαιρεσιών της ιδιοκτησίας του;

Η επιλεκτική δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών ίσως να φέρει τον μηχανικό σε θέση κατηγορούμενου (αναλόγως του τι θα αποτυπώσει). Μία ΥΔ του ιδιοκτήτη προς αυτόν, τον προστατεύει έναντι αστικών αξιώσεων, αλλά το ποινικό μίας ενδεχόμενης ψευδής αποτύπωσης μπορεί να απασχολήσει τόσο τον εισαγγελέα όσο και το πειθαρχικό του ΤΕΕ.

488. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για το εάν στον υπολογισμό των ποσοστών υπερβάσεων στα φύλλα καταγραφής προσθέτουμε και τις αυθαιρεσίες που έχουν τακτοποιηθεί με παλαιότερους νόμους, όπως δηλαδή γίνεται και στον προσδιορισμό της κατηγορίας;
Όχι δεν αθροίζονται.

489. Σε πολυκατοικία του 1974 ημιυπόγειος βοηθητικός (αποθηκευτικός) χώρος φέρει παράβαση διαμερισμάτωσης, παράβαση πρασιάς (Ο.Γ.) και ύψους "προς τα κάτω" (περισσότερο σκάψιμο). Στη συνέχεια το έτος 2004 ο ίδιος χώρος άλλαξε χρήση σε επαγγελματικό χώρο (γραφείο). Μπορείτε σας παρακαλώ να με κατευθύνετε πώς θα δηλωθούν ορθά οι παραβάσεις. Υπάρχει περίπτωση να δηλωθεί με κατηγορία. 1; Και η αλλαγή της χρήσης σε κατηγορία 4 ή 5 (παράβαση υπέρβασης δόμησης); Αν βάλω επικρατούσα χρήση "υπηρεσίες" δέχεται κατηγορία.1;
Από τη στιγμή που η χρήση του αυθαίρετου χώρου είναι υπηρεσίες, αποκλείεται η χρήση της κατηγορίας 1.
Από τη στιγμή που η αυθαίρετη χρήση εγκαταστάθηκε μετά την 31.12.1982 αποκλείεται η κατηγορία 2.
Το τμήμα που είναι εντός της πρασιάς ΔΕΝ μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία 4.
Με όλα αυτά λοιπόν, θα δηλώσετε με ΥΔ, ΥΚ τα τμήματα που δεν παραβιάζουν την Ο.Γ. και κατηγορία 4 ή 5 (εσείς θα το ελέγξετε) και το τμήμα που παραβιάζει την Ο.Γ. με ΥΔ, ΥΚ, υπέρβαση πρασιάς και κατηγορία 5.
Και στα 2 τμήματα θα πρέπει να χρεώσετε και ΥΥ. (δες ερώτηση 481).

490. Σε αγροτεμάχιο υπάρχουν 4 διακριτά κτίρια εκ των οποίων τα τρία είναι κατοικίες και το τέταρτο κατάστημα. Στο κατάστημα υπάρχουν αυθαίρετα τμήματα προς ρύθμιση. Η μία εκ των τριών κατοικιών είναι κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη με εμβαδόν 85,00μ2. Ο ιδιοκτήτης πληροί τις προϋποθέσεις της ειδικής κατηγορίας των τριτέκνων από οικονομικής άποψης. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να υπαχθεί στον Ν.4178/2013 για να ρυθμίσει τα αυθαίρετα τμήματα του καταστήματος κάνοντας χρήση του χαμηλού προστίμου της ειδικής κατηγορίας των τριτέκνων ;
Όχι, γιατί ο μειωτικός συντελεστής αφορά μόνο την κύρια κατοικία του.

491. Δήλωση του Ν4014/11 με ισόγειο βοηθητικό χώρο επιφανείας 62m^2 (δηλωμένο με μειωτικό συντελεστή 0,5) κατά την μεταφορά του στο Ν4178/13 θα δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 0,5; Αν όχι δεν είναι "άδικο" αφού ο 4014/11 μου έδινε την δυνατότητα να το δηλώσω με μειωτικό συντελεστή;
Όχι δε θα πάρει μειωτικό.
Υπάρχει εδώ και πολύ καιρό η «απαίτηση» για αλλαγή του τρόπου ελέγχου για τον επανυπολογισμό ή όχι του προστίμου. Σήμερα, το σύστημα ελέγχει τους ΚΧ του 4014 με τους ΚΧ του 4178 ΚΑΙ τους ΒΧ του 4014 με τους χώρους με μειωτικό συντελεστή του 4178. Με αυτόν τον τρόπο προκύπτουν οι αδικίες όπως αυτή που αναφέρετε…
Ο έλεγχος θα πρέπει να γίνεται στο άθροισμα των χώρων των δύο δηλώσεων…
Αλλά φωνή βοώντος εν τη ερήμω….

492. Στο γήπεδο υπάρχουν δύο τριώροφες οικοδομές (διώροφες οικοδομές με υπερυψωμένα υπόγεια), αυθαίρετη πισίνα και άλλα αυθαίρετα ισόγεια κτίρια. Κάθε μία από τις δύο τριώροφες οικοδομές αποτελείται από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα-κατοικίες) και έχουν γίνει αυθαίρετες επεκτάσεις στον κοινόχρηστο χώρο. Ο ιδιοκτήτης των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων-κατοικιών) της μίας τριώροφης οικοδομής ΔΕΝ θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαίρετες επεκτάσεις της άλλης τριώροφης οικοδομής καθώς και τα αυθαίρετα ισόγεια κτίρια και πισίνα επειδή ισχυρίζεται ότι έχουν τακτοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη των οριζόντιων ιδιοκτησιών της άλλης τριώροφης οικοδομής εντός του ίδιου γηπέδου. Νομίζω ότι πρέπει να κάνω:

i. **Αίτηση Νο1 ένταξης στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων-κατοικιών), όπου θα ρυθμίσω τις αυθαιρεσίες εντός των συγκεκριμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών και**
ii. **Αίτηση Νο2 ένταξης στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 τμήματος κοινόχρηστου χώρου με τη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του γηπέδου. Στο τοπογραφικό θα αποτυπώνω όλα τα αυθαίρετα του γηπέδου και ΔΕΝ θα δώσω βεβαίωση νομιμότητας (μηχανικού) παρά μόνο βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013.**

Τα θέματα αυτά έχουν αναλυθεί πολλές φορές. Για το που απαιτείται συναίνεση, που όχι, τι αφορά κάθε βεβαίωση μεταβίβασης κ.λπ..
Επί κοινόχρηστων τμημάτων απαιτείται λοιπόν η συναίνεση της πλειοψηφίας που αναφέρεται στον κανονισμό, άλλως απαιτείται η απλή πλειοψηφία.
Η βεβαίωση μεταβίβασης (όταν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών) αφορά σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη του μηχανικού τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν στα κοινόκτητα τμήματα.

493. Στην κατά οικοδομική άδεια υπόγεια στάθμη και κατά υφιστάμενη κατάσταση ισόγεια στάθμη έχω υπέρβαση ύψους 1,50μ. Άρα, έχω υπέρβαση ύψους 1,50m/7,50m = 20% . Εκτός του συντελεστή υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων, βάζουμε και συντελεστή ύψους. Ο συντελεστής ύψος είναι 1,20 ή 1,40;
1,20. Ίσως με μία νέα μέτρηση διαπιστώσετε ότι η υπέρβαση ύψους είναι τελικά 1,49m.

494. Για τον έλεγχο κύριας κατοικίας σε πολύτεκνους, ΔΕΝ εξετάζουμε εάν το αντρόγυνο έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε πρώτη δευτερεύουσα ή δεύτερη δευτερεύουσα κατοικία;
Για τους μειωτικούς συντελεστές του άρθρου 17, ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας.

495. Για τον έλεγχο δευτερεύουσας κατοικίας σε πολύτεκνους, αρκεί να είναι πρώτη δευτερεύουσα κατοικία για τα πρώτα 80m^2 της πρώτης δευτερεύουσας κατοικίας; Το συγκεκριμένο αντρόγυνο έχει και άλλη κατοικία στην πλήρη κυριότητα του συζύγου, καθώς και μία ακόμη κατοικία στην οποία πληρώνει ενοίκιο ως μισθωτής της κατοικίας του ενός τέκνου του.
Για τους μειωτικούς συντελεστές του άρθρου 17, ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Ο νόμος δεν διευκρινίζει άμα η κατοικία είναι η πρώτη ή η δεύτερη δευτερεύουσα , αλλά αναφέρει απλά δευτερεύουσα.

496. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με μία υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Αφορά 2 κτίσματα πρόχειρης κατασκευής από αμιαντολαμαρίνες και ξύλο εμβαδού 10m^2 και 15m^2 αντίστοιχα και ύψους περίπου 2.00m. Οι κατασκευές είναι εγκατεστημένες σε οικόπεδο εντός σχεδίου, χωρίς καμία οικοδομική άδεια. Ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού καθώς υπερβαίνει τα 15m^2 του ορίου της περ. ιγ της Κατ.3; Η ως Υπέρβαση Δόμησης με μειωτικό συντελεστή για τα συνολικά 25m^2 των 2 κτισμάτων;
Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 14 και εγκύκλιο 3 εδάφιο 29, η μία αποθήκη θα πάει ως κατηγορία 3 και άλλη θα πάει με τετραγωνικά μέτρα. Αναλόγως της χρήσης θα δείτε άμα μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό συντελεστή.

497. Σε κτίριο με Ο.Α. έχουν γίνει οι παρακάτω αυθαιρεσίες στην ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου: 1) Αλλαγή στην θέση της κύριας σκάλας (ανοιχτή) ανόδου από το ισόγειο στον πρώτο όροφο. Η νέα θέση της ανοιχτής σκάλας είναι σε κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου και εντός Δ. 2)Κατασκευή αυθαίρετου-εξ ολοκλήρου- εξώστη πάνω από κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου και αύξηση της επιφάνειας άλλων εξωστών. 3)Αυθαίρετο κλείσιμο Η/Χ και βεράντας. Είναι σωστό για τον υπολογισμό του προστίμου να πάω τις παραβάσεις 1 και 2 με αναλυτικό, και την 3 με ΥΔ χωρίς αλλαγή χρήσης;
Ναι, αλλά θα πρέπει να αναζητήσετε και τις αναγκαίες συναινέσεις.

498. Σύμφωνα με τις οδηγίες της υπ΄αριθ. 3/1-10-2013 Εγκυκλίου του ΥΠΕΚΑ (διευκρινίσεις για άρθρο 1) η διαπίστωση της ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων χρήσεων γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ 85. Αυτό ισχύει και για κτίσματα με οικοδομική άδεια προγενέστερα του ΓΟΚ 85; Δηλαδή κτίσμα για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια με τον ΓΟΚ 73 και το οποίο έχει κάποιες αυθαιρεσίες από την αρχική κατασκευή του δεν θα πρέπει να ελεγχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ 73 που ίσχυαν όταν κατασκευάστηκε τουλάχιστον για τις αυθαιρεσίες που είναι προγενέστερες του ΓΟΚ 85;
Η αναφορά στο εδάφιο 1 της εγκυκλίου 3 έχει να κάνει με το τι θεωρείται αυθαίρετο. Ο έλεγχος γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

499. Διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια προγενέστερο της 9.6.75 με κατοικία στον Α΄ όροφο και αποθήκη στο ισόγειο σύμφωνα με την άδεια και την αυτοψία. Το ισόγειο που είναι αποθήκη έχει λίγο μεγαλύτερο εμβαδόν από το ισόγειο λόγω εσοχών στο επίπεδο του Α΄ ορόφου. Μπορώ να κάνω υπαγωγή όλου του κτίσματος της κατοικίας δηλαδή του ορόφου και της αποθήκης του ισογείου στην κατηγορία 1, θεωρώντας ότι επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία σαν κύρια χρήση του κτιρίου παρόλο που το εμβαδόν της είναι μικρότερο του εμβαδού της αποθήκης;
Αν η αποθήκη αποτελεί βοηθητικό χώρο της κατοικίας, να το δηλώσετε έτσι όπως το περιγράφετε.

500. Από την Πολεοδομία έχει καταγραφεί ως ΑΥΘΑΙΡΕΤΟ η καθαίρεση δαπέδου ισογείου (gross beton) (πριν τους Νόμους των Αυθαιρέτων -το 2009-). Σήμερα που άρχισαν να στέλνουν πρόστιμο διατήρησης!!!!! πως μπορώ να κλείσω τον φάκελο του αυθαιρέτου με νομιμοποίηση; Τι ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΑ να γράψω;
Είτε αναλυτικό (π.χ. αποξήλωση ελαφρώς οπλισμένου σκυροδέματος χρησιμοποιώντας τιμή «πιάτσας») είτε με χρήση της 25.4 περί κατεδάφισης... Από τη στιγμή που η ΥΔΟΜ δέχτηκε καταγγελία, δεν είχε άλλη επιλογή παρά να επιβάλει το πρόστιμο…

501. Θα ήθελα μία διευκρίνιση για το πως μπορώ να ακυρώσω μία τακτοποίηση που έχω κάνει με το Ν.4178. Η τακτοποίηση έγινε με αφορμή δημιουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος. Το κτίριο είναι υφιστάμενο προ 55΄ και σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια λειτουργούσε ως το 1990 σαν κατοικία. Ύστερα λειτούργησε ως τράπεζα, βιβλιοπωλείο και έκθεση έργων τέχνης. Επίσης σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια δεν είχε βγει καμία άδεια για να λειτουργήσει σαν κατάστημα. Ρώτησα και στην υπηρεσία δόμησης όπου υπάγεται το κτίριο και μου είπαν ότι ο φάκελος έχει χαθεί από πλημμύρα. Επομένως εγώ ξεκίνησα διαδικασία αλλαγής χρήσης από κατοικία σε κατάστημα, πρώτα με το Ν.4178 για να τακτοποιήσω όλες τις αλλαγές που είχαν γίνει και ύστερα θα πήγαινα στην υπηρεσία δόμησης για την αλλαγή χρήσης. Το ζήτημα μου είναι ότι η ιδιοκτήτρια βρήκε μία ανακαίνιση που είχε κάνει περίπου το 1980 για μετατροπή της κατοικίας σε κατάστημα και τώρα η τακτοποίηση που έκανα είναι μάταιη και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο, τι μπορώ να κάνω για να πάρει τα χρήματα της πίσω;
Δεν νομίζω ότι υπάρχει αυτή τη στιγμή κάποια διαδικασία για την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών. Επικοινωνήστε καλύτερα με το κεντρικό ΤΕΕ που έχει την διαχείριση της πλατφόρμας.

502. Σε διώροφο κτίριο με υπόγειο με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου, στα τούβλα, το υπόγειο από 1.50 μέτρο που ήταν κάτω από το διαμορφωμένο έδαφος έχει ξεθαφτεί τελείως. Πέρα από την υπέρβαση ύψους για το κτίριο πρέπει να υπολογίσω και μετατροπή βοηθητικού χώρου σε κύριο επειδή το υπόγειο έγινε ισόγειο;
Υπέρβαση δόμησης υπολογίζουμε όταν έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση. Στην περίπτωση που το κτίριο βρίσκεται ακόμα στις τοιχοποιίες, προφανώς και δεν έχει εγκατασταθεί ακόμα η χρήση κατοικίας στο υπόγειο. Υπέρβαση ύψους θα χρεωθεί μόνο άμα βρίσκεστε εντός παραδοσιακού οικισμού (δείτε τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 19) άλλως θα υπολογίσετε την εκχωμάτωση με αναλυτικό προϋπολογισμό (παράγραφος 2 του άρθρου 19).

503. Κλεισμένος Η/Χ διαμερίσματος, με Κ.Χ. δηλώνεται στο σύστημα ως υπέρβαση δόμησης ή μπορεί να υπολογισθεί και με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5β.
Δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης. Η παράγραφος 5β του άρθρου 18 αφορά αυθαίρετους Η/Χ δηλαδή ανοιχτούς χώρους.

504. Σε περίπτωση που σε ακίνητο διαπιστωθεί λανθασμένη ένταξη στον 4178 από τον μηχανικό (άλλη Κατηγορία έπρεπε να έχει δηλωθεί), μπορώ να δώσω βεβαίωση μη αυθαιρεσιών ή είναι υποχρεωμένος εκείνος ο μηχανικός να τη δώσει;
Είναι ένα θέμα που δεν έχει αναλυθεί όπως θα έπρεπε από το ΥΠΕΚΑ. Το αν δηλαδή ο μηχανικός που καλείται να δώσει βεβαίωση μεταβίβασης σε μεταγενέστερο χρόνο από την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών (από τον ίδιο ή άλλον μηχανικό) έχει υποχρέωση να ελέγξει την ορθότητα της υπαγωγής. Προσωπική μου άποψη είναι ότι ΔΕΝ πρέπει να ελέγχει τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου παρά μόνο να δει άμα τα αυθαίρετα τμήματα που θα διαπιστώσει έχουν τακτοποιηθεί. Εξαίρεση (πάντα κατά την προσωπική μου άποψη) αποτελεί η περίπτωση της παραγράφου 3 του άρθρου 6 δηλαδή της περιπτώσεις μεταβίβασης **αυτοτελών** νέων αυθαιρέτων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να ελέγχει το αν η κατασκευή είναι πριν τις 28.07.2011 μέσω των Α/Φ που σύμφωνα με τον νόμο θα αναρτηθούν στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι 06.02.2014 (σήμερα έχουμε 25.06.2014).

505. Σε παλαιά κατοικία προϋφιστάμενη του έτους 1955 έχει γίνει το έτος 2005 προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος με οικοδομική άδεια η οποία στην συνέχεια κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Προέκυψε όμως στην συνέχεια μία δικαστική διαμάχη με τον γείτονα, αποτέλεσμα της οποίας είναι σήμερα μετά την τελεσιδικία της, το νέο όριο της ιδιοκτησίας να έρχεται ποιο κοντά στο υφιστάμενο πλέον κτίριο του οποίου τμήμα του είναι εντός του υποχρεωτικού «Δ». Σημειωτέο ότι με την μείωση του εμβαδού που έγινε μετά την εφαρμογή της δικαστικής απόφασης δεν χάνει το οικόπεδο την αρτιότητα. Το ερώτημα είναι τι πρέπει να υπαχθεί στην περίπτωση αυτή στο νόμο 4178/13. Θεωρείται όλη η προσθήκη αυθαίρετη (σαν να μην έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια) η λογίζεται ως παράβαση μόνο το τμήμα που παραβιάζει το «Δ» και θεωρούμε παράλληλα ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο για τον υπολογισμό του προστίμου.
Ότι καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, από τη στιγμή που αυτή δεν έχει ανακληθεί ΔΕΝ χρειάζεται να δηλωθεί στον 4178.

506. Οικόπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού με οικοδομική άδεια η οποία εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία καθώς το οικόπεδο είναι μικρότερο από 4000 τμ. και συνεπώς μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Η οικοδομική άδεια εφαρμόστηκε όσων αφορά τη δόμηση ενώ παραβιάστηκαν πλάγιες αποστάσεις και κάλυψη. κατά την υπαγωγή στον Ν.4178 σύμφωνα με το παράρτημα Α δηλώνεται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Πως δηλώνονται οι παραβάσεις σε αυτή την περίπτωση; Δηλώνουμε όλα τα κτίσματα αυθαίρετα ή δηλώνουμε μόνο τις υπερβάσεις της οικοδομικής άδειας;
Δείτε την προηγούμενη απάντηση.

507. Σε διώροφη μονοκατοικία με α' υπόγειο (βοηθητική χρήση) και β' υπόγειο (θέσεις στάθμευσης, λεβητοστάσιο κ.τ.λ.), έχουν εφαρμοσθεί τα υψόμετρα της αδείας. Το β' υπόγειο, το οποίο βάσει αδείας καταλαμβάνει την μισή επιφάνεια του περιγράμματος της ανωδομής, επεκτάθηκε παρανόμως κάτω από όλη την επιφάνεια της ανωδομής με χρήση βοηθητική. Για τον υπολογισμό του προστίμου της επέκτασης του β' υπογείου θα χρησιμοποιηθεί μειωτικός συντελεστής; Η εγκύκλιος 4 για το άρθρο 18 στην παρ. 36 αναφέρει ότι "ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια". Στην συγκεκριμένη περίπτωση το β' υπόγειο είναι νομίμως υφιστάμενη στάθμη. Η επέκταση του όμως παίρνει μειωτικό συντελεστή; Στην τροποποίηση του Παραρτήματος Α, από την άλλη, αναφέρεται ότι μειωτικό συντελεστή παίρνουν γενικά οι υπόγειες στάθμες. Πως αντιμετωπίζουμε τις διάφορες περιπτώσεις υπογείων που έχουν επεκταθεί;
Από τη στιγμή που η υπόγεια στάθμη προβλέπετε από την οικοδομική άδεια, τότε μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

508. Περίπτωση οικοδομής με χρήση κατοικίας εκτός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 2006. Το αγροτεμάχιο στην οικοδομική άδεια έδειχνε 5000τμ (με τίτλο 5000τμ). Στην πραγματικότητα ο ιδιοκτήτης είχε περίπου 12.000τμ (σύμφωνα με τα συμβόλαια αγοράς) όλα όμορα των 5000τμ, αλλά δεν τα έδειξε καθόσον η συνολική οικοδομή ήταν 100τμ και δεν χρειαζόταν περισσότερα τμ για να δείξει την συνολική ιδιοκτησία. Η οικοδομή όμως κατασκευάστηκε σε θέση που σήμερα, τμήμα της δεν είναι στα όρια του γηπέδου των 5000 τμ αλλά μπαίνει (ένα μικρό τμήμα) και μέσα στα όρια του υπολοίπου αγροτεμαχίου (του ιδίου πάντα ιδιοκτήτη). Οι αποστάσεις των 15.00 μ τηρούνται και με μεγάλη διαφορά (είναι περίπου 25.00μ) από το συνολικό αγροτεμάχιο. Στο νέο τοπογραφικό που πρέπει να είναι εξαρτημένο μπορώ να δείξω την συνολική έκταση των 12.000τμ και να υπολογίσω τις αυθαιρεσίες (έχει κλείσει Η/Χ και έχει υπερυψώσει το υπόγειο) σε σχέση με τα στοιχεία της οικοδομικής αδείας;
Η πιο ξεκάθαρη λύση θα ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης. Στο νέο τοπογραφικό θα φαινόταν όλο το αγροτεμάχιο κ.λπ..
Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης το θέμα είναι λίγο μπερδεμένο. Προσωπικά πιστεύω ότι θα πρέπει να τακτοποιήσετε τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την άδεια. Το κτίσμα πατάει σε ιδιοκτησία του πελάτη σας. Το γεγονός ότι απέκρυψε την αλήθεια της έκτασης, από τη στιγμή που δεν έγινε ανάκληση της οικοδομικής άδειας δε θα σας απασχολήσει. Νέο τοπογραφικό ΔΕΝ απαιτείται για την τακτοποίηση από τη στιγμή που υπάρχει άδεια.
Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναζητήσετε και την άποψη του νομικού τμήματος του ΥΠΕΚΑ.

509. Σε ισόγεια κατοικία (κύρια και μοναδική κατοικία 130 τ.μ.) με οικοδομική άδεια (για όλα τα τετραγωνικά) έχουμε παραβίαση της απόστασης Δ – το κτίσμα βρίσκεται σε απόσταση 1μ. από το πίσω όριο του οικοπέδου. (Η προσθήκη με Ο.Α. (άδεια '81) στο νόμιμο κτίσμα (άδεια '68) έγινε μικρότερη σε τετραγωνικά και δεν κόλλησε στο πίσω όριο του οικοπέδου αφήνοντας λωρίδα 1μ.-αστρέχα). Στην υπερυψωμένη προσθήκη (1,05μ. –συμφώνα με την άδεια) έχουμε δημιουργία υπόγειου αποθηκευτικού χώρου και η στάθμη του ορόφου βρίσκεται στα 1,35μ. από το διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο. Αντίστοιχα στην ισόγεια αποθήκη που έχει στο ίδιο οικόπεδο και η οποία έχει κτιστεί με κοινοτική άδεια έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 15,2τ.μ. Τα τετραγωνικά όμως του κτίσματος που βρίσκονται μέσα στο Δ είναι 36 (άφησε αστρέχα-λωρίδα 0,5-1μ. με τα δύο όρια του οικοπέδου).

i. Η κατοικία θα υπαχθεί στον Νόμο ως κύρια ή ως άλλη αφού έχει ξεπεράσει τα 70 τ.μ.;

ii. Η παραβίαση της πλάγιας απόστασης μπορεί να δηλωθεί στο Φ.Κ. που αφορά το υπόγειο;

iii. Το υπόγειο θα δηλωθεί με μειωτικό και ΥΥ 0,30μ. ή επειδή είναι αυθαίρετο (εγκ 4 εδάφιο 36) πάει ως ΚΧ;

iv. Για την αποθήκη θα δηλωθούν ΥΔ & ΥΚ & παραβίαση πλάγιων αποστάσεων για τα 36τ.μ. ή θα υπολογιστούν και τα μέτρα από την μετατόπιση του κτιρίου;

v. Όταν δεν υπάρχει αεροφωτογραφία για να αποδεδειχθεί ότι οι αυθαιρεσίες πραγματοποιήθηκαν πριν το 1983 (οι αστρέχες δημιουργήθηκαν προ '83) μπορεί να χρησιμοποιηθούν παλιές φωτογραφίες ή ΥΔ γειτόνων όπως αποτελούν αποδεικτικά στοιχεία στα δικαστήρια;

vi. Τέλος στην κύρια κατοικία αυτή αφού υπαχθεί και τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178 (τακτοποίηση του τμήματος του κτίσματος που βρίσκεται μέσα στο Δ) μπορεί να βγει άδεια για κεραμοσκεπή; Η αντίστοιχη πολεοδομία αδυνατεί να βγάλει άδεια για το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μέσα στο Δ, γιατί θα είναι τακτοποιημένο και όχι νόμιμο.

i. Για το τι ισχύει για την κύρια και μοναδική κατοικία, δείτε την ερώτηση 45

ii. Παραβίαση της πλάγιας απόστασης έχουμε σε κάθε όροφο που την παραβιάζει. ΔΕΝ μπορεί να δηλωθεί μόνο μία φορά.

iii. Το υπόγειο ΔΕ θα πάρει μειωτικό συντελεστή.

iv. Καλό είναι να αποφεύγουμε τα αριθμητικά παραδείγματα, ότι δεν καλύπτεται από την άδεια, πρέπει να τακτοποιηθεί. Επίσης πρέπει να τακτοποιηθεί ότι αντιβαίνει την πολεοδομική νομοθεσία (δείτε σχετικά την Ε/Α23 της εγκυκλίου 3)

v. Για την παλαιότητα πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 7, δηλαδή είτε Α/Φ είτε δημόσιο έγγραφο. Ούτε οι φωτογραφίες, ούτε οι δηλώσεις των γειτόνων δεν αποτελούν δημόσια έγγραφα.

vi. Γενικά προσθήκη καθ' ύψος στατικώς εξαρτημένης κατασκευής μπορεί να γίνει σε νόμιμο κτίσμα ή σε νομίμως υφιστάμενο (σε σύννομο τμήμα). Τα τακτοποιημένα τμήματα ΔΕΝ είναι ούτε νόμιμα, ούτε νομίμως υφιστάμενα. Κατ' εξαίρεση και σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 25, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας νομοθεσίας η *δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος*. **ΠΡΟΣΟΧΗ**: Η εκτέλεση των εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση **δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο**. Για την κατασκευή στέγης υπάρχουν 2 εξαιρέσεις για να παρακάμψετε την αύξηση του όγκου: α) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και β) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. Ελέγξετε άμα μπορείτε να καλυφθείτε από αυτά.

510. Τακτοποιώ την αλλαγή όψης μιας διακεκριμένης ιδιοκτησίας πολυκατοικίας. Δεν υπήρχε σχέδιο αυτής της όψης στην οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας. Μπορώ να δείξω απλά τις αυθαιρεσίες στην κάτοψη ή πρέπει να κάνω και την όψη;
Η όψη δεν είναι μέσα στα απαραίτητα προς υποβολή στοιχεία. Γνώμη μου όμως είναι ότι θα πρέπει να σχεδιαστεί και η όψη.

511. Σε οικόπεδο στην άδεια ισόγειας κατοικίας του 1977 φαίνεται και ένα άλλο κτίσμα (προγενέστερο του 55, που κατασκευάστηκε χωρίς άδεια) το οποίο κατεδαφίστηκε εκ των υστέρων. Πως αντιμετωπίζεται η κατεδάφιση χωρίς άδεια;
Αντιμετωπίζονται με την παράγραφο 4 του άρθρου 23.

512. Δημόσια παραχωρημένη έκταση έχει παραχωρηθεί σε κτηνοτρόφο και θα την δηλώσει στον ΟΣΔΕ. Όμως το παραχωρητήριο έχει λήξει εδώ και χρόνια. Έχω εγώ την υποχρέωση να κοιτάξω εάν είναι σε ισχύ ώστε να υποβάλω δήλωση στο νόμο 4178 αφού το έγγραφο παραχώρησης δεν είναι στη λίστα δικαιολογητικών; Αφού πληρώσω το παράβολο των 300€ τότε βγαίνει βεβαίωση για σύνδεση με τη ΔΕΗ. Υπάρχει κάποιο κώλυμα στο να πάρει ρεύμα ο κτηνοτρόφος;
Λέτε ότι **θα** την δηλώσει στον ΟΣΔΕ… Προφανώς εκεί θα δημιουργηθεί ένα θέμα ως προς την κατοχή ή όχι της γης. Άμα λυθεί, δε βρίσκω το λόγο να μην μπορέσετε να του κάνετε υπαγωγή αφού ο νόμος δε θέτει όριο ως προς το πότε θα πρέπει να έχει δηλωθεί στον ΟΣΔΕ η εγκατάσταση.

513. Σε τετραώροφη πολυκατοικία (ισόγειο κατάστημα, όροφοι κατοικίες) με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, στο ένα της όριο υπάρχει κοινός φέροντας οργανισμός με την δίπλα 4όροφη πολυκατοικία.(οι πολυκατοικίες κατασκευάστηκαν μαζί από δύο αδέρφια). Μπορεί να γίνει δήλωση για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες; Λόγω του κοινού φέροντα οργανισμού υπάρχει αυτοδίκαια συνένωση οικοπέδων;
Η δήλωση γίνεται ανά Ο.Ι. συνεπώς ναι παρότι τα σχέδια της άδειας είναι διαφορετικά. Για το αν υπάρχει αυτοδίκαια συνένωση, ρωτήστε έναν δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.

514. Οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση κατοικία σε κτίριο με επικρατούσα χρήση συνάθροισης κοινού. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή δελτίο ελέγχου δομικής τρωτότητας;
Μελέτη στατικής επάρκειας αφού η υφιστάμενη επικρατούσα χρήση μνημονεύεται στην παράγραφο 1.Β.α.iv του άρθρου 2 της Υ.Α. 7581/2014

515. Οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση συνάθροισης κοινού σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία. Στατική επάρκεια ή δομική τρωτότητα;
ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. αφού η υφιστάμενη επικρατούσα χρήση μνημονεύεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. 7581/2014

516. Έχω για υπαγωγή δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες που στα συμβόλαια αγοραπωλησίας και στην πραγματικότητα είναι δύο διαφορετικές ιδιοκτησίες ενώ στα σχέδια της οικοδομικής άδειας φαίνονται σαν μία μεζονέτα στους δύο τελευταίους ορόφους οικοδομής. Πώς γίνεται υπαγωγή της αυθαιρεσίας μόνον με αναλυτικό για την υποτιθέμενη καθαίρεση της εσωτερικής σκάλας της μεζονέτας και το κλείσιμο του δαπέδου ή με αναλυτικό και διαμερισμάτωση;
Η διαμερισμάτωση γίνεται ανά όροφο. Στην περίπτωση σας γνώμη μου είναι ότι θα τακτοποιήσετε με μόνο με αναλυτικό.

517. Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κλινική σε γραφεία. Καμία υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή δομική τρωτότητα;
Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1:
*ι. Για την εφαρμογή της παρούσας ως δομική τρωτότητά ορίζεται η τρωτότητά του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% **της υφιστάμενης συνολικής δόμησης**, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.*
Συνεπώς, σήμερα έχει επικρατούσα χρήση γραφεία και επομένως χρειάζεται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..

518. Οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση γραφεία. Στατική επάρκεια ή δομική τρωτότητα;
ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.

519. Το 1979 έγινε νόμιμη κατάτμηση με γονική παροχή ενός οικοπέδου εντός σχεδίου Πόλεως σε δύο οικόπεδα που σήμερα το ένα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο στον κανόνα και το άλλο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση. Στο ένα οικόπεδο (άρτιο στον κανόνα) υπήρχε ισόγεια οικοδομή και κλιμακοστάσιο. Στη γονική παροχή καθορίσθηκε δουλεία χρήσεως και διελεύσεως στο υφιστάμενο κλιμακοστάσιο (που ανήκει στο ένα οικόπεδο) και για την μελλοντική οικοδομή στο άλλο οικόπεδο. Στην συνέχεια εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες για τα οικόπεδα, (σαν ανεξάρτητα). Έτσι το 1987 κατασκευάστηκε μαζί όλη η σήμερα υπάρχουσα κατασκευή με Ισόγειο καταστήματα και κοινό κλιμακοστάσιο συνολικού εμβαδού 340m^2 και 3 όροφοι με κατοικίες και κοινό κλιμακοστάσιο συνολικού εμβαδού 920μ2. Οι άδειες δεν εφαρμόστηκαν ως προς τις μελέτες τους (έχουν αυθαίρετες κατασκευές ως προς την δόμηση και την κάλυψη) και κυρίως ΚΟΙΝΟ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΟΡΙΟ. Στο ένα οικόπεδο (άρτιο στον κανόνα) υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ενώ στο άλλο όχι.
ΜΕ ΔΕΔΟΜΕΝΟ
- **κυρίως τον κοινό φέροντα οργανισμό (στο μεταξύ τους όριο) και την ακολουθούμενη Ταυτότητα Κτιρίου αλλά**
- **και το κοινό κλιμακοστάσιο καθώς και ότι**
- **το κοινό όριο των διαμερισμάτων ανά όροφο είναι διαφορετικό**

ΠΡΟΤΕΙΝΩ
Την δήλωση στον Νόμο όλων των τετραγωνικών μέτρων των οικοδομών, έκδοση άδειας νομιμοποίησης (με το Αρ.23 παρ.1α του Νόμου 4178/2013) , με την συμφωνία όλων για το σύνολο της ενιαίας οικοδομής και τα τετραγωνικά μέτρα που μπορούν να νομιμοποιηθούν, αυτόματη συναίνεση οικοπέδων , και νέα σύσταση για το σύνολο της οικοδομής.
Συμφωνείτε με την αντιμετώπιση του θέματος; Αν δεν αντιμετωπίζεται το θέμα νομικά πως αλλιώς θα μπορούσαν να αποκτήσουν την απαραίτητη νομιμότητα οι ιδιοκτησίες?
Συμφωνώ απολύτως ότι η άδεια νομιμοποίηση αποτελεί τον καλύτερο και ασφαλέστερο τρόπο αντιμετώπισης. Η παράγραφος 1 του άρθρου 23 θα σας προστατέψει ως προς την επιβολή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης επομένως σπεύσατε να το δηλώσετε προς έκδοση οικοδομικής άδειας μέσα στο χρόνο ισχύος του νόμου.

520. Σε διώροφο κτίριο (μεζονέτα) με οικοδομική άδεια παρουσιάζεται υπέρβαση ύψους της οικοδομής από 8.75μ σε 9.00μ. Η διαφορά αυτή έχει προκύψει από υπερύψωση του υπογείου κατά 50εκ και διαφορές στα καθαρά ύψη των ορόφων (στο υπόγειο αρκετά μικρότερο ύψος από το εγκεκριμένο, στο ισόγειο αρκετά μεγαλύτερο). Επίσης, ενώ το ισόγειο έπρεπε να διαμορφώνεται σε μία στάθμη έχει διαμορφωθεί σε δύο. Πρέπει να σημειωθεί πως το κτίριο δεν έχει καμία διαφορά ως προς το περίγραμμα (ΥΔ ή ΥΚ), παρά μόνο κάποιες παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για τον υπολογισμό του προστίμου, ποια τετραγωνικά θα δηλώσω για την υπέρβαση ύψους; Του τελευταίου ορόφου (που είναι ο μόνος που δεν έχει διαφορά το ύψος του από το εγκεκριμένο), του ισογείου, την δόμηση ή κάτι άλλο; Επίσης, αυτές οι αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί εσωτερικά στα ύψη των ορόφων και στις στάθμες, καλύπτονται από την υπέρβαση δόμησης ή πρέπει να δηλωθούν και με άλλο τρόπο (πχ αναλυτικός προϋπολογισμός) και αν ναι, θα μπορούσε ο προϋπολογισμός να ενοποιηθεί με των υπολοίπων παραβάσεων ή θα θεωρηθεί ως ξεχωριστή "ομάδα" και θα υπολογισθεί ξεχωριστά;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, το ύψος είναι ίσο το χειρότερο σημείο του 4178. Ο προτεινόμενος τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι τόσο λάθος που προκαλεί μεγάλες ανισότητες.

Κατά τη γνώμη μου και με την αίρεση ότι μιλάμε για μία ιδιοκτησία (λόγω μεζονέτας μάλλον έτσι θα είναι) θα πρέπει να χρεωθεί η ΥΥ στην τελευταία στάθμη αφού αυτή είναι εκτός του εγκεκριμένου από την οικοδομική άδεια ύψους, με επιφάνεια αυτήν του ορόφου αυτού (του τελευταίου).

521. Έχω για κοινή υπαγωγή στον 4178/13 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν μαζί ένα στατικά ανεξάρτητο κτίριο από υπόγειο ισόγειο και όροφο σε συγκρότημα κατοικιών και καταστημάτων. Επικρατούσα χρήση στο στατικά ανεξάρτητο κτίριο που ελέγχω είναι τραπεζικό κατάστημα. Υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- **a. Αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε τραπεζικό κατάστημα στις δύο από τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες.**
- **b. Αυθαιρεσία όψεων**
- **c. Κατασκευή χώρου θησαυροφυλακίου με θυρίδες ταπέζης στο υπόγειο της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας εμβαδού 60m^2 μέσα σε σύννομο περίγραμμα.**
- **d. Συνένωση των ισογείων και των υπογείων των δύο οριζόντιων. Οι δύο οριζόντιες που από καταστήματα έχουν συνενωθεί και έχουν γίνει τραπεζικό κατάστημα αποτελούνται η κάθε μία από ισόγειο και υπόγειο. Δεν υπάρχει καμία υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους στις δύο αυτές οριζόντιες.**
- **e. Υπέρβαση δόμησης εμβαδού 8,5m^2 στην 3^η οριζόντια ιδιοκτησία που βρίσκεται στον Α΄ όροφο και έχει χρήση κατοικίας.**

- **i. Με δεδομένο ότι η αλλαγή χρήσης έγινε από κατάστημα σε τραπεζικό κατάστημα απαλλάσσεται το κτίριο από την μελέτη στατικής επάρκειας ή θα πρέπει να γίνει σε κάθε περίπτωση λόγω και του θησαυροφυλακίου που έχει κατασκευαστεί στο υπόγειο;**
- **ii. Έχω συνένωση δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών που η κάθε μία αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο και στα δύο επίπεδα. Θα πρέπει να υπολογιστεί πρόστιμο για 2 διαμερισματώσεις δηλαδή μία για ισόγειο και μία για υπόγειο ή μόνον 1 διαμερισμάτωση για την συνένωση των δύο οριζόντιων;**

Η αλλαγή χρήσης δεν είναι απαραίτητη, αφού ένα τραπεζικό κατάστημα μπορεί να εγκατασταθεί σε έναν χώρο που πολεοδομικά έχει χρήση κατάστημα.

Απαιτούνται 2 διαμερισματώσεις αφού η συγκεκριμένη αυθαιρεσία τακτοποιείται ανά όροφο.

522. Πρόκειται να γίνει υπαγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας α' ορόφου σε κτίριο κατασκευασμένο προ του 1975. Στον ακάλυπτο του οικοπέδου υπάρχουν αυθαιρεσίες που έχει πραγματοποιήσει ο ιδιοκτήτης του ισογείου (προσθήκη αποθήκης στον ακάλυπτο). Ομοίως υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη απόληξης κλιμακοστασίου στο δώμα, κατασκευασμένη και αυτή από άλλον ιδιοκτήτη. Αυτές οι αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων χώρων επηρεάζουν τη ρύθμιση της Ο.Ι. που δεν συμμετείχε στην κατασκευή τους; Πρέπει να αποτυπωθούν (μπορεί να μην είναι δυνατόν) ή να αναφερθούν κάπου; Ομοίως για οριζόντια ιδιοκτησία προ του 1983 (Κατηγορία 2), μας απασχολούν οι αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου που έχουν γίνει από άλλο ιδιοκτήτη μεταγενέστερα του 1983;
Και στις 2 περιπτώσεις εξετάζουμε και μας αφορούν οι αυθαιρεσίες που έχουν πραγματοποιηθεί επί της οριζόντιας ιδιοκτησίας την οποία θα τακτοποιήσουμε.

523. Για την ένταξη αυθαιρεσιών στην κατηγορία 1 ελέγχουμε εάν η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία. Ο έλεγχος γίνεται βάσει οικοδομικής άδειας ή σημερινής κατάστασης; Σε περίπτωση που έχω σε διώροφο κτίριο, κατά την άδεια, ισόγεια αποθήκη ελαχίστως μικρότερου εμβαδού από την κατοικία του ορόφου (3τμ), ενώ στην πράξη στο ισόγειο στεγάζεται κατάστημα και έχει πραγματοποιηθεί και αυθαίρετη προσθήκη αποθήκης στον ακάλυπτο, πώς το χειρίζομαι; Βάσει αδείας έχω επικρατούσα χρήση >50% κατοικία, ενώ βάσει σημερινής κατάστασης υπερέχουν σε τμ οι άλλες χρήσεις (κατάστημα - αποθήκη).
Η γνώμη μου είναι ότι ο έλεγχος γίνεται με ότι ισχύει σήμερα στο κτίριο.

524. Βεβαίωση πρώτης ρευματοδότησης από τη ΔΕΗ μπορεί να θεωρηθεί δημόσιο έγγραφο που αποδεικνύει την παλαιότητα κατασκευής του ακινήτου;
Ναι μπορεί να θεωρηθεί από τη στιγμή που αυτά που περιγράφονται στην βεβαίωση ταιριάζουν με αυτά που θα τακτοποιηθούν.

525. Σε οριζόντια ιδιοκτησία προ του 1983 με χρήση κατοικίας έχει γίνει κατάληψη και ενσωμάτωση σε αυτή, του φωταγωγού (ο οποίος δεν κατασκευάσθηκε ποτέ) και τμήματος του κλιμακοστασίου (κενός χώρος κάτω από τη σκάλα). Οι χώροι αυτοί έχουν μετρήσει στη δόμηση στην οικοδομική άδεια, άρα στην ουσία δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης. Επιπλέον τμήμα ημιυπαίθριου έχει κλείσει προς δημιουργία αποθήκης. Μπορούν όλες οι παραπάνω αυθαιρεσίες να τακτοποιηθούν με κοινό αναλυτικό προϋπολογισμό, ή η πρώτη πρέπει να αντιμετωπισθεί ως διαμερισμάτωση (ξεχωριστή παράβαση);
Το τμήμα του Η/Χ που έκλεισε δεν μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό αλλά ως ΥΔ.
Η διαμερισμάτωση είναι μία διακριτή αυθαιρεσία και γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλώνεται από μόνη της και όχι σε συνδυασμό με άλλες αυθαίρετες κατασκευές. Από τη στιγμή που ο φωταγωγός έχει μετρήσει στον σ.δ. ίσως μπορείτε να καλυφθείτε από τη διαμερισμάτωση και για αυτό… Επειδή όμως η συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι από τις συνηθέστερες, πριν το κάνετε μεριμνήστε να λάβετε και την άποψη του ΥΠΕΚΑ μέσω του help desk.

526. Σε διώροφο κτίριο με οικοδομική άδεια όπου υπάρχει υπέρβαση ύψους του κτιρίου και αλλαγή στις στάθμες του ισογείου (έχει κατασκευασθεί σε δύο επίπεδα με υψομετρική διαφορά μεταξύ τους +0.50μ) μπορεί να θεωρηθεί πως υπάρχει διαφοροποίηση στον στατικό φορέα και να πρέπει να γίνει ενημέρωση φακέλου, μιας και αυτή η παράβαση δεν τακτοποιείται; Το ίδιο ισχύει για όλες τις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου με οικοδομική άδεια, μιας και η αύξηση ύψους των δομικών στοιχείων (υποστυλωμάτων) αποτελεί τροποποίηση της στατικής μελέτης.
Από τη στιγμή που μπορείτε να νομιμοποιήσετε μία αυθαιρεσία προφανώς και είναι καλύτερο να προτιμάτε την οδό αυτή. Οι μελέτες που θα ζητηθούν κατά την νομιμοποίηση είναι ένα άλλο θέμα και φυσικά διαφέρει από τον τρόπο που αντιμετωπίζετε μία παράβαση κατά την τακτοποίηση.

527. Ιδιοκτησία που έχει αποπερατώσει την διαδικασία του Ν.3843/10 (για αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία), δηλώνεται στον Ν.4178/13 και για άλλες παραβάσεις. Αν δηλωθεί και η αλλαγή χρήσης του υπογείου και γίνει συμψηφισμός του προστίμου του Ν.3843 υπάρχει δυνατότητα σύμφωνα με το Αρ. 30 παρ. 9 επιστροφής της χρηματικής διαφοράς
Κατά εξουσιοδότηση της παραγράφου 9 του άρθρου 30 προβλέπεται Υ.Α. για την επιστροφή χρημάτων. Η Υ.Α. δεν έχει εκδοθεί ακόμα.

528. Τετραώροφη πολυκατοικία, στο ισόγειο κατάστημα έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη καπνοδόχος, που εφάπτεται στην κοινόχρηστη πλάγια όψη της πολυκατοικίας , στον ακάλυπτο και καταλήγει στο δώμα. μπορεί να τακτοποιηθεί χωρίς την συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, με δεδομένο ότι ο ιδιοκτήτης του καταστήματος διαθέτει 600/1000 εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου.
Από τη στιγμή που ΔΕΝ προβλέπει κάτι διαφορετικό ο κανονισμός ως προς το απαραίτητο ποσοστό λήψης αποφάσεων, τότε σύμφωνα με την παράγραφο 1.δ.i του άρθρου 11 μπορείτε να προχωρήσετε στην τακτοποίηση.

529. Σε περίπτωση που κάποιος αυθαίρετος ανοιχτός στεγασμένος χώρος (στέγαστρο), βρίσκεται μέρος του εντός της απόστασης από τα όρια δ, πως δηλώνεται στο σύστημα; -με αναλυτικό προϋπολογισμό ή -με αναλυτικό το μέρος που δεν βρίσκεται εντός δ και παράλληλα με υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων τα τετραγωνικά του μέρους του στεγάστρου που βρίσκεται εντός δ;
Η παράγραφος 5β του άρθρου 18 δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς τη θέση του στεγάστρου, συνεπώς θα τακτοποιηθεί το σύνολο του με αναλυτικό προϋπολογισμό.

530. Σε εκτός σχεδίου οικόπεδο κατά παρέκκλιση άρτιο προϋφιστάμενο του ΄62 (αρτιότητα 750μ2), κτίστηκε με οικοδομική άδεια ισόγειος κατοικία με υπόγειο. Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε κανονικά και μάλιστα όταν κατά την εφαρμογή της άδειας έγινε μετατόπιση του κτίσματος, έγινε αναθεώρηση ως προς το τοπογραφικό. Στην πορεία ξεμπαζώθηκε ο περιβάλλον χώρος και το υπόγειο έγινε κατοικία. Επειδή θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό διάγραμμα, θα ήθελα να μου απαντήσετε στο εξής: Ο γείτονας Α από το κάτω όριο αντιδρούσε ,απειλούσε και ισχυριζόταν ότι υπήρχε αδιέξοδος δρόμος που οδηγούσε στο οικόπεδό και δεν άφηνε να μπει η περίφραξη στα όρια που όριζαν το συμβόλαιο και η οικοδομική άδεια του πρώτου , τον υποχρέωσε με απλό ιδιωτικό συμφωνητικό να τραβήξει πιο μέσα την περίφραξη, ώστε να δημιουργηθεί δρόμος που να οδηγεί στο οικόπεδό του Α, διότι έκανε λέει χρήση του δρόμου ανέκαθεν (το οικόπεδό του έχει πρόσβαση και από άλλη μεριά). Στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας ,το οικόπεδο φαίνεται ότι συνορεύει με άλλο αγροτεμάχιο γείτονα Β(και όχι με δρόμο όπως ισχυρίζονταν ο γείτονας Α). Στο συμβόλαιο του οικοδομηθέντος επίσης αναφέρεται ότι το οικόπεδο συνορεύει με αγροτεμάχιο (και όχι με δρόμο). Στο συμβόλαιο του γείτονα Β αναφέρεται ότι το αγροτεμάχιό του συνορεύει με το εν λόγω οικόπεδο που έχει κτιστεί με οικοδομική άδεια σε κατά παρέκκλιση προϋφιστάμενο του ΄62 (και όχι με δρόμο). Η περίφραξη τελικά τραβήχτηκε πιο μέσα ώστε να μην γίνουν φασαρίες και δικαστήρια αφήνοντας δρόμο πλάτους 2.00μ. (με απλό μεταξύ τους συμφωνητικό). Η ερώτηση είναι πως θα δειχτεί σήμερα το οικόπεδο στο τοπογραφικό; Με ποια τετραγωνικά μέτρα; Με τα εναπομείναντα; Πιστεύω, ότι και η άδεια και το συμβόλαιο είναι ισχυρά στοιχεία και τα μέτρα του οικοπέδου θα πρέπει να ταυτίζονται με αυτά της αδείας και συμβολαίου, διότι πιθανόν αφαιρώντας τα μέτρα του δρόμου, να μην είναι πια άρτιο κατά παρέκκλιση σύμφωνα και με τους τότε ισχύοντες νόμους.
Από τη στιγμή που στο γήπεδο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό παρά μόνο άμα απαιτηθεί στη συνέχεια βεβαίωση μεταβίβασης.
Για το υπόλοιπο θέμα συμβουλευτείτε έναν δικηγόρο.

531. Ως προς τον υπολογισμό των τετραγωνικών μέτρων ώστε να εκτιμηθεί ποια χρήση είναι η επικρατούσα σε κτίριο προ του 1975 υπολογίζεται το σύνολο των επιφανειών (νόμιμα και αυθαίρετα); Η απόληξη κλιμακοστασίου και η αποθήκη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, θεωρούνται αυθαιρεσίες με χρήση κατοικίας;
Ως σχετικό με το ερώτημα σας, μπορούμε να δούμε την Υ.Α. 7581/2014 που καθορίζει στο άρθρο 1 παράγραφος 1 ότι «*ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης*.» Εσείς προφανώς θέλετε να υπολογίσετε την επικρατούσα χρήση για να δείτε άμα έχετε το δικαίωμα υπαγωγής των τμημάτων με χρήση κατοικίας σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας στην κατηγορία 1, δυνάμει της εγκυκλίου 4 εδάφιο 1. Σας υπενθυμίζω μόνο ότι το σώμα του νόμου μιλάει για κτίρια αποκλειστικής χρήσης κατοικίας…

532. Σχετικά με την υπ' αριθμ. 505 απάντηση που δώσατε σε ερώτημά μου, σε συνέχεια αυτού και επειδή ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να λύσει οριστικά το ζήτημα για να αποφύγει πιθανά μελλοντικά προβλήματα, θα ήθελα να μου πείτε αν μπορεί σήμερα παρόλο που δεν υπάρχει ανάκληση της αδείας να προβεί σε ρύθμιση της παράβασης που υπάρχει μετά την νέα κατάσταση που διαμορφώθηκε στο οικόπεδο και αν ναι τότε τι θα πρέπει να δηλώσει;
Η δικαστική απόφαση όπως την περιγράφετε στον ερώτημα σας οριοθέτησε τα όρια του οικοπέδου χωρίς όμως να ακυρώσει (δικαστικώς) την εκδοθείσα άδεια. Συνεπώς η άδεια σας είναι σήμερα ισχυρή. Ο νόμος σας δίνει το δικαίωμα να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στην απάντηση 505. Το αν το δηλώσετε σήμερα και το κατά πόσο αυτό θα είναι ισχυρό σε μία μελλοντική «διαμάχη» με τον γείτονα», είναι κάτι αδιευκρίνιστο από του ΥΠΕΚΑ (σε πολύ σοβαρότερες περιπτώσεις από τη δικιά σας όπως π.χ. άδειες που εκδόθηκαν σε μη άρτια γήπεδα κ.λπ.). Προσωπική άποψη είναι ότι από τη στιγμή που έχετε και τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη και μετά από ενημέρωση του (Verba volant, scripta manent) να προβείτε στην τακτοποίηση του τμήματος που πλέον βρίσκεται εντός του Δ. Σίγουρα θα του φανεί χρήσιμο σε οποιαδήποτε άδεια θέλει να εκδώσει πλέον ο ίδιος για το «νέο» του οικόπεδο.

533. Κάτωθεν νομίμως υφισταμένου Ισόγειου κατοικίας κατασκευάσθηκε αυθαίρετος Υπόγειος όροφος. Λόγω εκτεταμένου ξεμπαζώματος από τις τρεις πλευρές του Υπογείου η κατοικία από το πίσω όριο του οικοπέδου δείχνει διώροφη. Θα υπολογισθεί συντελεστής υπέρβασης ύψους για το Ισόγειο ;
Από τη στιγμή που ΔΕΝ βρίσκεστε σε παραδοσιακό οικισμό, το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ΧΩΡΙΣ τον υπολογισμό υπέρβασης ύψους.

534. Σε οικόπεδο με κτίριο προ του '55 και μεταγενέστερα αυθαίρετα κτίσματα, όλα χωρίς οικοδομική άδεια, μπορεί να ελεγχθεί η παράγραφος Γ.β του άρθρου 9 "Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%"; Αν είναι μεγαλύτερο το ποσοστό πώς υπολογίζουμε το πρόστιμο;
Από τη στιγμή που δεν έχετε άδεια πως θα υπολογίσετε την μείωση του ποσοστού;

535. Η παράγραφος Γ.δ αναφέρεται σε αλλαγή διαστάσεων εξωστών. Αν έχουμε έναν καινούριο αυθαίρετο εξώστη (άρα δεν έχουμε αλλαγή στις διαστάσεις του ή στο εμβαδόν του) τον κατατάσσουμε στις λοιπές παραβάσεις και υπολογίζουμε το κόστος με αναλυτικό;
Ναι.

536. Οι παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού ισχύουν για κτίρια και εργασίες που έγιναν μετά από την έναρξη ισχύος του (18-2-90) ή θα πρέπει να ελέγξουμε για αυτές και κτίσματα προγενέστερα (π.χ. κτίρια του '80);
Το ερώτημα είναι πολύ γενικό και ίσως μία απάντηση με ένα ΝΑΙ ή ένα ΟΧΙ να είναι λάθος. Γενικά, οτιδήποτε διαφορετικό από την εγκεκριμένη μελέτη και άμα θεωρούνταν αυθαίρετο κατά το χρόνο κατασκευής του, πρέπει να ρυθμιστεί.

537. Σε ακίνητο με οικοδομική άδεια, έχει δοθεί η χρήση «κατάστημα» κατά παρέκκλιση, λόγω υφισταμένου κτιρίου. (Η χρήση κατάστημα δεν επιτρέπεται στην περιοχή, ούτε επιτρεπόταν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας). Σε όμορο χώρο υπάρχει η χρήση γραφείο. Οι 2 αυτοί χώροι έχουν συνενωθεί και λειτουργεί ένα ενιαίο κατάστημα. Δεν υπάρχει υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών, μόνο επέκταση της χρήσης του καταστήματος. Πώς αντιμετωπίζεται;

- **a. αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (άρθρο 18 παρ.5) και διαφορετική διαμερισμάτωση λόγω συνένωσης;**
- **b. εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης; Κι αν ναι μόνο στην καθαρή επιφάνεια του χώρου εξαιρουμένων των περιμετρικών τοιχοποιών, κλιμάκων κ.λ.π.**
- **c. δεν μπορεί να γίνει η υπαγωγή επειδή η χρήση δεν επιτρέπεται στην περιοχή;**

a. ναι
b. όχι δεν εφαρμόζεται
c. Ο γενικός κανόνας είναι ότι η χρήση του αυθαίρετου που τακτοποιείται θα πρέπει να επιτρέπεται σήμερα ή να επιτρεπόταν όταν εκδόθηκε η άδεια ή κατασκευάστηκε η αυθαίρετη κατασκευή. (άρθρο 8). Δείτε όμως άμα εμπίπτετε στο τελευταίο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του ίδιου άρθρου όπου αναφέρει: «Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.»

538. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας, όταν υπάρχουν κατασκευές κατηγορίας 3 του άρθρου 9 (δεδομένου ότι δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής);

Το ότι δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής δεν παίζει κάποιο ρόλο στο αν μπορεί να δοθεί ή όχι βεβαίωση μεταβίβασης.

Το αν μπορεί να δοθεί ή όχι βεβαίωση όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές είναι θέμα που δεν μπορεί να απαντηθεί έτσι απλά. Εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα, διαβάστε τι ακριβώς θα υπογράψετε στη βεβαίωση μεταβίβασης (αναλόγως του τύπου της βεβαίωσης) και κρίνετε. Γενικά πάντως και για πολλούς λόγους, ασχέτως του αν μία αυθαίρετη κατασκευή επηρεάζει ή όχι την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης, δεν παύει να είναι αυθαίρετη και θα πρέπει να τακτοποιείται.

539. Ιδιοκτήτης έκλεισε παράνομα πυλωτή (είχε κρατήσει χιλιοστά για την πυλωτή) σε κατάστημα και κατόπιν αυτοψίας της πολεοδομίας του επεβλήθη πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης: Ο εν λόγω ιδιοκτήτης όμως για την νομιμοποίηση αυτής της αυθαιρεσίας προέβη σε αγορά μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και είχε ολοκληρώσει την συγκεκριμένη διαδικασία (έχει γίνει ΦΕΚ, και έχουν πληρωθεί τα αντίστοιχα ποσά για την συγκεκριμένη μεταφορά). Η διαδικασία όμως έκδοσης οικοδομικής αδείας με την οποία θα νομιμοποίητο η αυθαίρετη μετατροπή πυλωτής σε καταστήματα «ΠΑΓΩΣΕ » μετά την γνωστή απόφαση του ΣτΕ (1996) που ακύρωσε την όλη διαδικασία. Ο ιδιοκτήτης μέχρι και σήμερα δεν έχει χρησιμοποιήσει τον συγκεκριμένο τίτλο μεταφοράς. Εφόσον ενταχθεί στις διατάξεις του Ν4178/13 μπορεί το ποσόν που πληρώθηκε για την ΜΣΔ να συμψηφιστεί στα πρόστιμα που παρουσιάζονται στο σύστημα του ΤΕΕ ως παλαιές οφειλές καθόσον πράγματι αφορούσαν το συγκεκριμένο ακίνητο. Επίσης τι κατηγορία θα είχε το ακίνητο; 4 αφού είχε συντελεστή Δόμησης ο οποίος όμως και δεν χρησιμοποιήθηκε (αλλά πρακτικά είχε πληρώσει για το σύνολο των αυθαίρετων τμ) και άρα δεν έχει υπέρβαση > 40 % ή κατηγορία 5 αφού τυπικά δεν έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια για την συγκεκριμένη μεταφορά συντελεστή δόμησης .

Δεν προβλέπεται στον νόμο ο συμψηφισμός του συγκεκριμένου ποσού.

Ο έλεγχος της κατηγορίας γίνεται με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη. Από τη στιγμή που η άδεια ΔΕΝ εκδόθηκε, ΔΕΝ μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

540. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, υπάρχει διώροφη κατοικία, για την οποία υπάρχει φάκελος αυθαιρέτου από την αρμόδια ΥΔΟΜ, με βεβαιωμένα πρόστιμα. Από το τμήμα Δασών με ενημέρωσαν πως για τη συγκεκριμένη περιοχή δεν υπάρχουν τελικοί χάρτες, και πως ο τελευταίος χαρακτηρισμός (του 1940) είναι δασικό. Μπορώ να κάνω ρύθμιση με το Ν. 4178/2013 ώστε να γίνει αναστολή των προστίμων από το τμήμα οικονομικών του αρμόδιου Δήμου, και όταν αναρτηθούν οι τελικοί χάρτες και εφόσον δεν χαρακτηριστεί τελεσίδικα δασικό και πληρωθεί το σύνολο του προστίμου της υπαγωγής να γίνει διαγραφή από το τμήμα αυθαιρέτων;
Από τη στιγμή που σήμερα ο χώρος χαρακτηρίζεται δάσος, ΔΕΝ μπορεί να γίνει υπαγωγή.

541. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 17 παρ.5 η ιδιότητα του τρίτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης . Η ηλικία των τέκνων επηρεάζει την ιδιότητα; Δηλαδή αν έχω ο γονέας έχει ένα παιδί < 23 έτη και τα άλλα δύο είναι πάνω από 23 εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 17 Ν.4178/2013 ;
Δείτε την Ε/Α 13.

542. Διώροφη οικοδομή με δύο κατοικίες στο ισόγειο και μία στον όροφο. Στο σύνολο του κτίσματος έχουμε εντοπίσει αυθαιρεσίες. (Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών μέχρι σήμερα). Για τις ισόγειες κατοικίες μπορούν οι αγοραστές να υποβάλλουν δήλωση από κοινού για να ρυθμίσουν τις αυθαιρεσίες του ισογείου και να προχωρήσουν σε μεταβίβαση αγοράς των ιδιοκτησιών αυτών σύμφωνα με την παρ. ε) του άρθρου 11 Ν.4178/2013 με προσύμφωνο αγοράς χωρίς την υπαγωγή του Α' ορόφου αφού αυτοί θα αγοράσουν μόνο τις κατοικίες του ισογείου ;
Από τη στιγμή που ΔΕΝ έχει γίνει σύσταση, η μεταβίβαση θα αφορά ποσοστό επί του οικοπέδου και φυσικά ποσοστού επί του συνόλου των κτισμάτων.
Η παράγραφος που αναφέρετε αφορά κάτι άλλο από αυτό που θέλετε να κάνετε εσείς…

543. Σε διώροφη οικοδομή με έχουν καλέσει ως μηχανικό να ελέγξω τη μία από τις δύο Ο.Ι., που υπάρχουν. Κατά το έλεγχο διαπίστωσα ότι ο πελάτης μου στο Δώμα, που έχει την αποκλειστική χρήση τμήματος (πέργκολας) έχει καταπατήσει κοινόχρηστο χώρο (απαίτηση συναίνεσης). Όμως έχει γίνει και μεγαλύτερο το Δώμα, που είναι κοινόχρηστο .Μπορώ να το αγνοήσω; Επίσης στο κτίριο έχει κατασκευαστεί υπόγειο, χωρίς Ο.Α. που δια λόγου το έχουν χωρίσει σε τρία τμήματα, δυο ιδιόκτητα και ένα κοινόχρηστο. Μπορώ με την συναίνεση του άλλου να δηλώσω μόνο το τμήμα του υπογείου που χρησιμοποιεί ο πελάτης μου; Αυθαιρεσίες στον ακάλυπτο χώρο μπορώ να τις αγνοήσω παρ΄ όλο που τις έχουν κάνει από κοινού αλλά δεν συμφωνούν να τις δηλώσουν και μαζί;
Από τη στιγμή που θα βγείτε από τα στενά όρια της οριζόντιας ιδιοκτησίας, όλα τα άλλα είναι κοινόκτητα (είτε κοινόχρηστα είναι κατά αποκλειστική χρήση). Τα μεν τμήματα κατά αποκλειστική χρήση μπορείτε να τα δηλώσετε χωρίς συναίνεση, τα δε άλλα απαιτούν συναίνεση τουλάχιστον του (50+1)% ή ότι ορίζει ο κανονισμός.
Τώρα το τι μπορείτε να δηλώσετε και το τι μπορείτε να αγνοήσετε είναι θέμα λεπτό και δεν μπορούν να δοθούν γενικές απαντήσεις… Το σίγουρο είναι ότι όσα <u>κατά τη δική σας απόφαση</u> ΔΕΝ δηλωθούν θα πρέπει να αποτυπωθούν (εφόσον χρειάζεται αποτύπωση) και να μην αποκρυφτούν γιατί μετά μπορεί να «κατηγορηθείτε» για ψευδή αποτύπωση.

544. Στις περιπτώσεις που έχουμε αλλού μειώσεις και αλλού αυξήσεις διαστάσεων του περιγράμματος του κτιρίου ο έλεγχος ποσοστών πρέπει να γίνεται και για τις διαστάσεις που αυξάνονται και για τις διαστάσεις και τα εμβαδά που μειώνονται ώστε να υπαχθούν στην κατηγορία 3; Στο Νόμο γίνεται αναφορά σε μεταβολές διαστάσεων και εμβαδών.
Γενικά ότι δεν καλύπτεται από την εγκεκριμένη κάτοψη θα πρέπει να τακτοποιείται. Για τις μεν μειώσεις των διαστάσεων δείτε την Ε/Α23 της εγκυκλίου 3. Συμφωνώ μαζί σας ότι από τη διατύπωση της περίπτωσης ιστ του άρθρου 9 παράγραφος Γ (αναφέρει αλλαγές) μπορούν και οι μειώσεις να υπαχθούν στην περίπτωση αυτή.

545. Έχω για ρύθμιση διατηρητέο κτίριο κατασκευής 1925. Έχει εκδοθεί το 1987 οικοδομική άδεια για επισκευές και διαρρυθμίσεις στους 5 από τους 8 ορόφους του κτιρίου που είναι όλο μια ενιαία ιδιοκτησία. Υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- **Αυθαιρεσία όψεων σε τμήματα των πίσω όψεων του κτιρίου. Υπολογίζω με αναλυτικό.**
- **Εσωτερικές διαρρυθμίσεις διαφορετικές από της άδειας . Υπολογίζω με αναλυτικό.**
- **Αλλαγή χρήσης σε τμήμα του Δ΄ ορόφου μέσα σε σύννομο περίγραμμα. Αφορά αλλαγή χρήσης από κλινική σε γραφεία .Υπολογίζω με αναλυτικό.**
- **Σε όλους τους ορόφους μικροδιαφορές σε εξωτερικές διαστάσεις που δημιουργούν αποκλίσεις εμβαδών κυρίως επί έλλαττον. Συγκεκριμένα έχω σε κάποιες διαστάσεις αύξηση που καλύπτεται από το 5% και αλλού μειώσεις στα μεγέθη των διαστάσεων, συνολικά όμως το εμβαδόν του κάθε ορόφου και όλου του κτιρίου είναι μικρότερο από αυτό που φαίνεται στα σχέδια του 87. Συγχρόνως υπάρχει παραβίαση ρυμοτομικής γραμμής κατά 15 εκ. και πλάτους παρόδιας στοάς κατά 15 εκ. Υπολογίζω παράβαση κατηγορίας 3 για όλα αυτά.**
- **Στον ημιόροφο του κτιρίου (πατάρι) υπάρχει υπέρβαση δόμησης 12,70μ2. Υπολογίζω υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή.**

Το ερώτημά μου αφορά το αν διαχειρίζομαι σωστά τα παραπάνω αλλά και τα στατικά καθώς το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση συνάθροισης κοινού. Δεν υπάρχει στατική μελέτη καθώς τα σχέδια της άδειας του 1925 έχουν χαθεί. Στην άδεια του 87 αποτυπώνονται κάποια στοιχεία του στατικού φορέα και συμφωνούν με την υφιστάμενη κατάσταση. Δεν έχω καθόλου στοιχεία για τους τελευταίους 2 ορόφους του κτιρίου για τους οποίους δεν έχει εκδοθεί άλλη άδεια πέραν αυτής του 1925. Τι μπορώ να επικαλεστώ για να απαλλάξω ένα κτίριο 4.000μ2 που έχει υπέρβαση μόνο 12,70μ2 που δεν μπορεί να πάει όμως στην κατηγορία 3 γιατί δεν καλύπτεται από το 5% των διαστάσεων, από την μελέτη στατικής επάρκειας;

Το αν διαχειρίζεστε γενικά μία δήλωση σωστά είναι κάτι που δεν μπορεί να γίνει μέσω της συγκεκριμένης διαδικασίας.

Για την εκπόνηση ή όχι της μελέτης στατικής επάρκειας: Εφόσον το κτίριο σας εμπίπτει στην κατηγορία ΙΙ όπως αυτή ορίζεται στην Υ.Α. 7581 στο άρθρο 2, τότε θα πρέπει να ελέγξετε άμα σας καλύπτει κάποια από τις περιπτώσεις της υποπαραγράφου 1.Β.γ του άρθρου 2. Από τη στιγμή που θα έχει εφαρμοσθεί για το νόμιμο τμήμα (αυτό είναι που πρέπει να δείτε πως θα το διαχειριστείτε) η στατική μελέτη, τότε εκ πρώτης όψεως θα μπορείτε να ελέγξετε για το αν σας καλύπτει η περίπτωση ii ή iii.

546. Σύμφωνα με την περίπτωση ιστ του άρθρου 3 καλύπτονται και παραβιάσεις κοινόχρηστων τμημάτων, οικοδομικών- ρυμοτομικών γραμμών, παρόδιων στοών κλπ. Με δεδομένο ότι σε περιπτώσεις μεγάλων κτισμάτων σύμφωνα με τις ανοχές 5% των διαστάσεων μπορεί να προκύψουν μεγάλα τμήματα μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, παρόδιες στοές κλπ., υπάρχει κάποιο όριο διάστασης για αυτές τις παραβιάσεις δηλαδή πόσο κατά μέγιστο μπορεί να παραβιαστεί η ρυμοτομική γραμμή, η παρόδια στοά κλπ.

Όχι δεν υπάρχει κάποιο όριο ως προς το μέγεθος του 5%. Υπάρχει όμως ο έλεγχος του 2% στο εμβαδόν.

547. Στο αρχείο της 5ης ομάδας των ερωτήσεων απαντήσεων και συγκεκριμένα στην ερώτηση με αριθμό 171, στην απάντηση αναφέρεται, ότι τα 113,35 μ2 θα υπολογιστούν με αναλυτικό και τα υπόλοιπα 590-113,35=476,65 μ2 με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. Το ερώτημα μου είναι: για αυτά τα 476,65 μ2 εκτός από τον συντελεστή αλλαγής χρήσης θα βάλουμε και Υ.Δ. κύριων χώρων λόγω της αυθαίρετης αυτής αλλαγής;

Γνώμη μου είναι ότι ΔΕ θα χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής ΥΔ. Από τη στιγμή που πληρώνεις με το 1,4 την αλλαγή χρήσης είναι παράλογο να πληρώνεις και την ΥΔ.

548. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: υπάρχει οικόπεδο στα όρια του σχεδίου οικισμού το οποίο έχει χτιστεί 650μ2. θέλω να το συνενώσω με διπλανό τεμνόμενο οικόπεδο εκτός σχεδίου 800μ2. πόσα πρέπει να είναι τα μέτρα του νέου γηπέδου για να έχω το δικαίωμα δόμησης;

Το ερώτημα δεν έχει καμία σχέση με την διαδικασία του Ν.4178.

549. Σε σχέδιο πόλης, σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο, βάσει της οικοδομικής άδειας, η στάθμη της οροφής του υπογείου βρίσκεται στο +1,70μ και η στάθμη δαπέδου υπογείου στο -1,20μ. Στην πράξη η στάθμη της οροφής του υπογείου κατασκευάστηκε στο +2,73μ και η στάθμη του δαπέδου του υπογείου στο -0,10μ., δηλαδή το δάπεδο του υπογείου έχει βγει σχεδόν στη στάθμη πεζοδρομίου. Επομένως έχω υπέρβαση ύψους της οικοδομής κατά 1.00μ, σε σχέση με τη στάθμη του πεζοδρομίου. Έχει συσταθεί στην οικοδομή οριζόντια ιδιοκτησία, που σύμφωνα με αυτήν, το υπόγειο και το ισόγειο ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη, ενώ ο α` όροφος ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη. Με τα ανωτέρω δεδομένα και με το ότι το ισόγειο και ο α` όροφος διατηρούν τα ύψη τους σύμφωνα με την άδεια, την υπέρβαση του ύψους θα την χρεωθεί το υπόγειο, που στην προκειμένη περίπτωση θεωρείται ισόγειο ή θα την μοιραστούν οι τρεις όροφοι - ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και πως;
Όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές, η υπέρβαση ύψους είναι η χειρότερη έμπνευση του 4178. Σας παραπέμπω της Ε/Α 163…

550. Παρακαλώ πολύ αν μπορείτε να με ενημερώσετε τι υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης θα βάλω καθώς και σε τι κατηγορία ανήκει το συγκεκριμένο αυθαίρετο για την παρακάτω περίπτωση: Στην ιδιοκτησία υπάρχουν 3 διώροφες κατοικίες με υπόγειο οι οποίες έχουν κατασκευασθεί η μία (πρώτη) με οικοδομική άδεια του 2005 και οι άλλες δύο με οικοδομική άδεια του 2009. Όλες οι οικοδομές ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Δεν έχει γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών. Στην 1η οικοδομή δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες. Στην 2η και 3η οικοδομή υπάρχουν αυθαιρεσίες που ρυθμίζονται με τον παρόντα νόμο Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα υπολογισθεί με το σύνολο των τμ που δικαιούται χτίσει ο ιδιοκτήτης σε όλο το οικόπεδο (αφού δεν έχει γίνει σύσταση καθέτων) ή θα υπολογισθεί με τα τμ της κάθε μίας οικοδομής ξεχωριστά (τα μεγέθη δόμησης και κλπ στο διάγραμμα κάλυψης αναφέρονται στο σύνολο και των 3 οικοδομών). Ομοίως αν συγκρίνω το σύνολο των τμ που έχουν κατασκευασθεί στο οικόπεδο η κατηγορία αυθαιρέτου είναι 4 (<40%) ενώ αν συγκρίνω με την κάθε μία οικοδομή ξεχωριστά θα πάει κατηγορία 5 (>50%).
Από τη στιγμή που δεν έχει γίνει σύσταση κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας, να τα δηλώσετε και να τα τακτοποιήσετε όλα με μία δήλωση υπολογίζοντας ποσοστά υπέρβασης ή ελέγχου της κατηγορίας με το σύνολο του οικοπέδου ή άδειας αντίστοιχα. Αποτελεί την πιο ξεκάθαρη λύση αφού οι υπερβάσεις πρέπει να ελέγχονται στο επίπεδο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι σε αυτό της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

551. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 17 παράγραφος.5 η ιδιότητα του τρίτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης . Η ηλικία των τέκνων επηρεάζει την ιδιότητα ; Δηλαδή αν έχω ο γονέας έχει ένα παιδί <23 έτη και τα άλλα δύο είναι πάνω από 23 εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 17 Ν.4178/2013 ;
Δείτε την ερώτηση 13.

552. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν είναι σωστή η προσέγγιση. Σε κτίριο ισογείου προ του '55 που υφίσταται σήμερα ως είχε κατασκευαστεί, αλλά στο οποίο έχει πραγματοποιηθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατάστημα το 2007 (καφενείο σε οικισμό <2000κατ.), να θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενο (προ του '55) και να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η αλλαγή χρήσης; Επίσης, ο Α' Όροφος είναι κατοικία προ του '75, άρα να δηλωθεί ως κατηγορία 1 και νέα λουτρά (χώροι υγιεινής) εξωτερικά μεταγενέστερα ως κατηγορία 5 με μειωτικό ως βοηθητικοί χώροι. Αφού, λοιπόν, θα επιλεγεί ΝΑΙ στο κουτάκι Ο.Α. (κτίριο προ του '55), κατόπιν, ποια σχέδια πρέπει να κατατεθούν (κυρίως τι γίνεται με το Διάγραμμα Δόμησης) και τι θα επιλεγεί στα κουτάκια Υ.Δ., Υ.Κ; Με τι θα συγκριθούν;
Το ακίνητο ΔΕΝ χάνει τον χαρακτηρισμό ως νομίμως υφιστάμενο και μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο η αλλαγή χρήσης του με αναλυτικό προϋπολογισμό.
Από τη στιγμή που η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, τότε μπορούν τα τμήματα προ του 1975 με χρήση κατοικίας να τακτοποιηθούν ως αυθαίρετα κατηγορίας 1.
Οι χώροι υγιεινής από τη στιγμή που εξυπηρετούν το κατάστημα και είναι μετά το 1983, θα δηλωθούν ως κατηγορία 5. Η χρήση ή όχι του μειωτικού συντελεστή για τους χώρους υγιεινής είναι κάτι θολό. Προσωπικά ΔΕΝ το θεωρώ σωστό.
Το ότι θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της άδειας, έχει να κάνει με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Από τη στιγμή όμως που στην πραγματικότητα δεν υπάρχει άδεια, κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να κατατεθούν τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στην παράγραφος 6β του άρθρου 11. Πιθανά δικαιολογητικά που θα εμφανίζονται στην δήλωση ως απαραίτητα για την πληρότητα (π.χ. το ΔΚ) μπορούν να παρακαμφθούν με την κατάθεση στη θέση του δικαιολογητικού μίας σχετικής Τ.Ε.. Σε κάθε περίπτωση καλύτερος τρόπος είναι η επικοινωνία με τον διαχειριστή του συστήματος.

553. Σε τακτοποίηση υπερβάσεων που έγιναν πριν χαρακτηριστεί παραδοσιακός ο οικισμός και δεν απαιτείται απόφαση επιτροπής γιατί στα απαιτούμενα δικαιολογητικά του ΤΕΕ ζητείται (θετική απόφαση της επιτροπής του άρθρου 12 του Ν.4178 ή θετική απόφαση αρμόδιου κεντρικού συμβουλίου αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α.) ή συμβουλίου αρχιτεκτονικής;)
Κακώς το ζητάει. Το ΤΕΕ έχει ήδη ενημερωθεί και έχουν πει ότι θα μεριμνήσουν. Επικοινωνήστε με το ΤΕΕ μήπως έχουν να προτείνουν κάποια προσωρινή λύση.

554. Σχετικά με βεβαίωση μεταβίβασης του Ν.4178/13: Σε οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο, με το πρόσθιο μισό τμήμα του, εντός οικισμού (κάτω των 2000 κατοίκων) και το υπόλοιπο οπίσθιο τμήμα του, εκτός σχεδίου, ανεγέρθηκε το 1995 με οικοδομική άδεια διώροφος κατοικία 110τμ, σε επαφή με το όριο του οικόπεδου, επί του τμήματος του οικοπέδου που είναι εκτός σχεδίου, με όρους δόμησης εντός οικισμού, δείχνοντας, εσφαλμένα, στο τοπογραφικό διάγραμμα της άδειας ότι όλο το οικόπεδο είναι εντός οικισμού. Επειδή στην θέση που είναι η κατοικία δεν επιτρέπεται η δόμηση, είναι αυτή εξ ολοκλήρου αυθαίρετη και υπάγεται στον Ν.4178/13; ή επειδή δεν έχει ανακληθεί η άδεια μπορεί να δοθεί βεβαίωση του Ν.4178/13 και να μεταβιβασθεί; (Στο οικόπεδο αυτό έχουν συσταθεί, εσφαλμένα, δυο κάθετες συνιδιοκτησίες και η υπ' όψιν κατοικία είναι στην μια από αυτές). Σε περίπτωση που δύναται να μεταβιβασθεί χωρίς ένταξη στο Ν.4178/13, ποια η εξασφάλιση μου από απαιτήσεις του νέου ιδιοκτήτη, σε περίπτωση μελλοντικής εμπλοκής; (π.χ. ανάκληση άδειας, άρνηση έκδοσης άλλης άδειας στο ακίνητο κ.λπ.)
Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας… Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως...

555. Σχετικά με την κατηγοριοποίηση αυθαίρετων κατασκευών σε κτίριο προϋφιστάμενο του 1955, στην απάντηση σας στην ερώτηση 350, αντιλέγω ότι στο Παράρτημα Α, 1 αναφέρει «1. Αφορά την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας» επομένως θεωρούνται με άδεια και τα προϋφιστάμενα του 1955, όπως και αυτά με απόφαση εξαίρεσης (μόνιμα) από την κατεδάφιση της Γ' φάσης του Ν.1337/83, τα οποία είναι νομίμως υφιστάμενα σύμφωνα με το άρθρο 23, παρ.1, του ΓΟΚ 85. Στην εγκύκλιο 4, άρθρο 9, Α.δ.i, θεωρεί τα ακίνητα της περίπτωσης 1 α του Παραρτήματος Α μια ενιαία ομάδα (δεν αναφέρεται η εγκύκλιος μόνο σε αυτά που έχουν άδεια εγκεκριμένη) και όσον αφορά την κατάληξη της παραγράφου «που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια (δηλ. που αναφέρονται ως πραγματοποιούμενα στο……..» νομίζω ότι θέλει να καταδείξει η εγκύκλιος ότι ο έλεγχος του 40-40-20 γίνεται στα πραγματοποιούμενα στοιχεία δόμησης που υφίστανται νόμιμα και όχι με τα μέγιστα επιτρεπόμενα. Επομένως κατασκευές αυθαίρετες σε κτίρια προ του 1955 πρέπει να ενταχθούν στην κατηγορία 4 ή 5 ανάλογα του αποτελέσματος του ελέγχου με τα υπάρχοντα προ του 1955 στοιχεία δόμησης. (Ανάλογα για περιπτώσεις με απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση ο έλεγχος μπορεί να γίνει με τα στοιχεία δόμησης που αναφέρονται στα σχέδια της απόφασης εξαίρεσης). Θα ήθελα την άποψη σας.

Η άποψη μου συνεχίζει να είναι αυτή που περιγράφεται στην ερώτηση 350. Κατά τη γνώμη μου είναι άλλο θέμα το ΝΑΙ που θα βάλουμε στο πεδίο της άδειας και αφορά τον υπολογισμό του προστίμου και άλλο ο έλεγχος της κατηγορίας.

Ο νόμος αναφέρει: *Αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους <u>που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια.</u>*

Ο νόμος λοιπόν απαιτεί μεγέθη που προβλέπονται σε οικοδομική άδεια και όχι μεγέθη που θα υπολογισθούν από τα νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

Το παραπάνω αποτελεί φυσικά μία προσωπική άποψη.

556. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Το υπόγειο και το ισόγειο, είναι μεν δυο ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, αλλά ενός ιδιοκτήτη. Ο α` όροφος επίσης είναι ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία του άλλου ιδιοκτήτη. Μπορώ να υποβάλω για το υπόγειο και το ισόγειο μια αίτηση υπαγωγής στο Ν.4178/13;
Ναι, σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1, η αίτηση μπορεί "*κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.*"

557. Σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων οι οποίοι είναι και παραδοσιακοί για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων συγκρίνονται με τους όρους δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011;
Ναι, η τροποποίηση του παραρτήματος Α μιλάει γενικά για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων χωρίς να εξαιρεί αυτούς που είναι παράλληλα και παραδοσιακοί ή οτιδήποτε άλλο.

558. Έγινε υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ενός κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4014/11 και είτε ολοκληρώθηκε η πληρωμή τμήματος > 30% του προστίμου είτε το πρόστιμο εξοφλήθηκε στο σύνολο του. Στη συνέχεια, στο εν λόγω ακίνητο έγινε σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και μεταβιβάστηκαν ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η δήλωση που έγινε στο Ν. 4014/11 πρέπει να μεταφερθεί στο Ν. 4178/13 προκειμένου να είναι εφικτή η ολοκλήρωση της διαδικασίας με την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων στοιχείων (δηλώσεις, σχέδια κλπ). Με ποιό τρόπο θα γίνει η μεταφορά της δήλωσης στο Ν.4178/13 δεδομένου ότι στο ακίνητο υπάρχουν πια διαφορετικοί ή περισσότεροι ιδιοκτήτες από αυτούς που υπήρχαν κατά την υπαγωγή στις διατάξεις του 4014/11;
Με τον 4178 είναι δυνατή η υπαγωγή σε μία δήλωση περισσοτέρων οριζόντιων ιδιοκτησιών, ακόμα και διαφορετικών ιδιοκτητών. Είναι ο καλύτερος (αν όχι ο μοναδικός) τρόπος αντιμετώπισης της περίπτωσης σας.

559. Σε υφιστάμενο διώροφο κτίριο κατοικιών, όπου κάθε όροφος αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές στην ιδιοκτησία του Α' ορόφου καθώς και αυθαίρετες κατασκευές στον κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο αυτού. Επισημαίνεται ότι όλες οι παραπάνω κατασκευές υφίστανται πριν από το 1975. Η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών του ακαλύπτου πρέπει να γίνει με διαφορετική δήλωση ή αυτή μπορεί να γίνει ταυτόχρονα με τη δήλωση των κατασκευών του Α' ορόφου ώστε να πληρωθεί μόνον ένα παράβολο;
Ο νόμος επιβάλλει την δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία στην περίπτωση ένταξης στην κατηγορία 1. Κατά αναλογία λοιπόν (παρότι δεν αναφέρεται κάπου) η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στο κοινόκτητα τμήματα του ακινήτου, πρέπει να γίνουν με διαφορετική αίτηση.

560. Στην περίπτωση προσθήκης σε κτίσμα με οικοδομική άδεια έχουν πραγματοποιηθεί παραβάσεις δόμησης. Για την κατάταξη Κατηγορίας 4 ή 5 διαιρούμε τα τετραγωνικά παράβασης με τα τετραγωνικά που προβλέπονταν από την τελευταία άδεια προσθήκης ή με το σύνολο των τετραγωνικών που προβλέπονταν και από τις δύο άδειες;
Στον παρονομαστή θα μπει το άθροισμα των εγκεκριμένων μεγεθών.

561. Σε περίπτωση παράβαση δόμησης σε πολυκατοικία με πολλούς ιδιοκτήτες και παράβαση 1m^2 στον αποτυπωμένο χώρο διαδρόμου σύμφωνα με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας, χωρίς να επηρεάζεται η λειτουργία ανελκυστήρα και κλιμακοστασίου που πρακτικά είναι αδύνατη η εύρεση και συναίνεση του 50+% των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων προβλέπεται κάτι διαφορετικό από την ισχύουσα νομοθεσία ;
Όχι, ο νόμος δεν θέτει κάποια εξαίρεση από την ανάγκη αναζήτησης συναίνεσης.

562. Σύμφωνα με το ΦΕΚ39/Β/14.01.2014 στο Παράρτημα Α Συντελεστές τετραγωνιδίων - διευκρινίσεις 6 Συντελεστής Ύψους 6 (1) (συνημμένο αρχείο). Εάν έχω παράβαση ύψους 20 εκ. σε σχέση με την οικοδομική άδεια εντός όμως του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους τότε σύμφωνα με την διευκρίνηση δεν θεωρείται παράβαση. Στα σχέδια που θα υποβάλλω στο σύστημα ή στην έκδοση άδειας νομιμοποίησης για τις υπόλοιπες παραβάσεις το επισημαίνω ;
Διαφωνώ ως προς τον τρόπο προσέγγισης του θέματος.
Το "*είτε από το επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή*" αφορά προφανώς τις περιπτώσεις εντελώς αυθαίρετων κατασκευών.
Η εγκύκλιος 3 κάνει σαφές ότι ο έλεγχος του αν υπάρχει ή όχι παράβαση γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της οικοδομικής άδειας. "*επισημαίνουνε ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.*".
Βέβαια, το λογικό υπάρχει σε εγκύκλιο, το παράλογο σε ΦΕΚ (το οποίο είναι και μεταγενέστερο της εγκυκλίου 3...).

563. Αποθήκη 15 που βρίσκεται στον Α' όροφο οικοδομής μπορεί να κατηγοριοποιηθεί στις παραβάσεις Κατηγορίας 3
Η παράγραφος Γ.ιγ ΔΕ θέτει κάποιον περιορισμό ως προς την στάθμη που βρίσκεται η αποθήκη. Θα πρέπει όμως να εξετάσετε ότι και το ύψος είναι ως 2,50μ...

564. Σε περίπτωση που υπόγειο με χρήση κατοικίας είναι κάτω από το έδαφος από τις δυο πλευρές αλλά από τις άλλες δυο είναι ξεμπαζωμένο και μάλιστα έχουν γίνει έργα διαμόρφωσης όπως αυλή πισίνα κήπος κλπ. Σε αυτή την περίπτωση δηλώνουμε υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων ή παίρνει το μειωτικό συντελεστή σαν υπόγεια στάθμη; Να σημειωθεί ότι το οικόπεδο έχει φυσική κλίση εδάφους αλλά στην άδεια δε φαινόντουσαν πουθενά κλίσεις, φαινόταν ότι το υπόγειο ήταν κάτω από τη στάθμη του εδάφους πέρα από την υπερύψωση που επιτρεπόταν.
Ο χώρος είναι κύριας χρήσης και πρέπει να πληρωθεί με ΥΔ. Από τη στιγμή που η αυθαιρεσία έχει γίνει σε υπόγεια στάθμη, τότε θα επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή. Θα πρέπει να δηλωθεί και το ξεμπάζωμα με αναλυτικό, εκτός άμα είμαστε σε παραδοσιακό οικισμό οπότε θα έχουμε και ΥΥ.

565. Σε οικοδομή με άδεια οι υπερβάσεις ξεπερνούν το 40% των προβλεπομένων. Τμήμα των υπερβάσεων όμως ρυθμίζεται προς έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης οπότε μένει προς τακτοποίηση τμήμα μικρότερο του 40%, μπορούμε το τμήμα αυτό να το βάλουμε κατηγορία 4;
Είναι θέμα για το οποίο έχει ζητηθεί επανειλημμένως διευκρίνηση από το ΥΠΕΚΑ αλλά δεν έχει δοθεί.. Προσωπικά, από τη στιγμή που δεν υπάρχει κάποια οδηγία και δεδομένου ότι όταν γίνεται η υπαγωγή και το προς νομιμοποίηση τμήμα είναι αυθαίρετο (και δεν ξέρουμε αν τελικώς νομιμοποιηθεί) πιστεύω ότι πρέπει να πάει στην κατηγορία 5.

566. Έχω μια περίπτωση όπου οι πελάτες είναι κάτοικοι εξωτερικού και έχουν εξ' αδιαιρέτου ένα ακίνητο περίπου 100m^2 στην Ελλάδα με αρκετές αυθαιρεσίες τις οποίες θέλουν να τακτοποιήσουν. Στο Ε9 είναι δηλωμένο μόνο αυτό το ακίνητο. Μπορεί να δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία και να πάρει τον μειωτικό συντελεστή άσχετα αν διαμένουν στο εξωτερικό και πιθανώς έχουν και άλλα ακίνητα εκτός Ελλάδος; Πρέπει να ζητήσω κάποιο ακόμα έγγραφο; Έχει σημασία σε ποια ΔΟΥ ανήκουν; Θα ήθελα τη γνώμη σας για το πως πρέπει να προχωρήσω..
Η κατοικία τους μπορεί να είναι η μοναδική (στην Ελλάδα) αλλά από τη στιγμή που η διαμονή τους γίνεται σε πόλη του εξωτερικού, ΔΕΝ είναι η μοναδική.

567. Η άδεια ανοικοδομήσεως που εκδόθηκε το έτος 1972 από το υπουργείο Δημοσίων Έργων Διεύθυνση Τεχνικών Έργων του Νομού Μεσσηνίας Ειδικό Τμήμα Στεγαστικής Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (ΕΤΣΑΕ) με όλα τα σχέδια και τις μελέτες, τοπογραφικό, όψεις, κατόψεις, στατικά κλπ θεωρείται ως Οικοδομική Άδεια και να βάλω συντελεστή 1 προκειμένου να εντάξω στο Ν4178/2013 μια προέκταση Ε=20m2;

Το τροποποιημένο παράρτημα Α ΔΕ θέτει κάποιον όρο ως προς τον φορέα έκδοσης της άδειας. Επίσης η πολεοδομική νομοθεσία δέχεται ως νόμιμα τα κτίρια τα οποία εκδόθηκαν με «*οποιοδήποτε στοιχείο νομιμότητας σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις*».

568. Σε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού με σύσταση καθέτου επί αυτού, στο τμήμα που μας ενδιαφέρει υπάρχουν τα κάτωθι:
α)Υπόστεγο αυθαίρετης κατασκευής
β)Αποθήκη με νομιμοποίηση προ του 55 χωρίς αλλαγή χρήσης
γ)Ισόγεια αποθήκη με οικοδομική άδεια χωρίς αλλαγή χρήσης και χωρίς μεταβολή της στάθμης του εδάφους. Κατά το χρόνο κατασκευή το στοιχείο γ μετατοπίστηκε σε άλλη σύννομη θέση με μείωση του εμβαδού της και καταστρέφοντας τμήμα του στοιχείου β. Επίσης στο στοιχείο γ υπάρχει βεβαιωμένη οφειλή εισφορών από το ΙΚΑ. Είναι ορθό:
i) να μπει στην κατηγορία 3 το στοιχείο γ ή η ύπαρξη του στοιχείου α το ακυρώνει;
ii) Πρέπει να γίνει κάποια ενέργεια με το υπό στοιχείο β (γιατί έχει καθαιρεθεί ένα τμήμα του κατά της κατασκευή του γ;)
iii)αν είναι ορθό το i καταργεί την δυνατότητα είσπραξης οφειλών από το ΙΚΑ;

i) μία αποθήκη μπορεί να μπει στην κατηγορία 3 εφόσον πληροί αθροιστικά τα απαιτούμενα της παραγράφου Γ.ιγ του άρθρου 9, ήτοι εμβαδού μικρότερου των 15m^2 και ύψος μικρότερο των 2,5m. Επίσης στη δική σας περίπτωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί η παράγραφος Γ.ιε του ίδιου άρθρου εφόσον πληρούνται τα απαιτούμενα της τα οποία είναι και αρκετά αυστηρά. Η ύπαρξη του στοιχείου α ΔΕ μπορεί να επηρεάσει την υπαγωγή της αποθήκης στην κατηγορία 3.
ii) Το θέμα αυτό είναι λίγο δύσκολο να απαντηθεί μη έχοντας την εικόνα της κατασκευής. Αν έγιναν εργασίες αποκατάστασης του εναπομείναντος τμήματος μάλλον το κτίσμα σας έχει απολέσει την ιδιότητα του προ του 1955.
iii) Οποιαδήποτε υπαγωγή αυθαιρέτου στον Ν.4178 χαίρει των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 24 και επομένως δεν οφείλει αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές. Δείτε σχετικά και εδώ.

569. Έχω την περίπτωση νόμιμου υπογείου το οποίο έχει μεγαλύτερο ύψος από αυτό της οικοδομικής αδείας λόγω βαθύτερης εκσκαφής και θεμελίωσης. Έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή με υπολογισμό του προστίμου σύμφωνα με το τροποποιημένο Παράρτημα Α το οποίο αναφέρει ξεκάθαρα ότι ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους π.χ. νομίμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή γίνεται με συντελεστή 5ε =0,20 ή 0,40 χωρίς υπέρβαση δόμησης. Στις 8/9/2014 δημοσιεύονται οι ερωτοαπαντήσεις του help desk του ΥΠΕΚΑ στις οποίες αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη περίπτωση αντιμετωπίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεδομένου ότι οι ερωταπαντήσεις δεν έχουν νομική ισχύ και έχουν εκδοθεί εκ των υστέρων της οριστικής υπαγωγής θεωρείται ότι πρέπει να γίνει διόρθωση της δήλωσης;

Έχετε αντιμετωπίσει την περίπτωση όπως ακριβώς την περιγράφει το παράρτημα Α. Αυτό που λέει είναι μεν παράλογο αλλά δεν εξετάζουμε αυτό…
Οι Ε/Α του ΥΠΕΚΑ βάζουν μία λογική στην αντιμετώπιση του θέματος αλλά από τη στιγμή που το ίδιο ακριβώς θέμα αντιμετωπίζεται σε ΦΕΚ, γνώμη μου είναι ότι πρέπει να ακολουθείται η πρακτική που περιγράφεται στο ΦΕΚ και συνεπώς να ΜΗΝ αλλαχθεί η δήλωση.

570. Οικόπεδο εντός οικισμού διαθέτει:
α) Ισόγεια αποθήκη
β) Διώροφη κατοικία
γ)Ισόγεια αποθήκη
Τα υπό στοιχεία α & β έχουν νομιμοποιηθεί ως προ του 55 και στην συνέχεια εκδόθηκε άδεια για το υπό στοιχείο γ. Και στις δύο πράξεις το υπό στοιχείο β εμφανίζεται ως ισόγειο προκειμένου να εξασφαλισθεί εμβαδόν για την υλοποίηση της κατασκευής του υπό στοιχείου γ. Είναι ορθό να νομιμοποιούνται το ισόγειο του στοιχείου β ως προ του 55 ή αυτό καταδεικνύει την ανάγκη αυθαιρετοποίησης του στοιχείου γ και κατά συνέπεια ένταξης του όλου στον Ν.4178. Μπορεί ο μηχανικός να ακυρώσει μια άδεια που είναι εμφανώς λάθος;
Όχι ο μηχανικός δεν μπορεί να ακυρώσει πράξη της Διοίκησης. Αυτό μπορεί να γίνει μόνο από την ίδια την Διοίκηση (εντός εύλογου χρόνου) ή από δικαστήριο.

571. Υφισταμένη προ του ΄83 τριώροφη πολυκατοικία με υπόγειο σε δισγωνιαίο οικόπεδο με πρασιά κατά την μια πλευρά. Στην οικοδομική άδεια στο ισόγειο προβλέπονταν 2 καταστήματα με πατάρι (ανοικτό εξώστη Γ.Ο.Κ.΄73)

- **a. Στη διαρρύθμιση των αρχιτεκτονικών άλλαξε η θέση της εισόδου προς το κεντρικό κλιμακοστάσιο με αποτέλεσμα το κλείσιμο του παταριού του ενός καταστήματος (η πρόσβαση στα πατάρια γίνεται αποκλειστικά από τα καταστήματα)**
- **b. Έχει γίνει επέκταση των παταριών σε τμήμα του ακαλύπτου χώρου**
- **c. Στη στάθμη του παταριού με πρόσβαση μόνο από το κεντρικό κλιμακοστάσιο δημιουργήθηκε επιπλέον χώρος αποθήκης 12,5τ.μ**

i. Θα έχω μειωτικό συντελεστή 50%
ii. Τι προσμετράται σαν υπέρβαση δόμησης;

i. Ότι είναι σε πατάρι, ναι έχει μειωτικό.
ii. Το τι προσμετράται στον συντελεστή υπέρβασης δόμησης, μας το λέει η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 16: «*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»

572. Σε οικοδομή με άδεια του 1973 έγινε το 2003 παράβαση λόγω αλλαγή διαμερισμάτωσης και χρήσης των 5 αποθηκών του υπογείου σε 3 κατοικίες. Τα υπόγεια έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου σύμφωνα με την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που υπάρχει. Στα σχέδια της άδειας δεν υπάρχει διάγραμμα κάλυψης παρά ένα σχέδιο υπολογισμού -όπως τιτλοφορείται- όπου φαίνεται η κάλυψη του μεγαλύτερου σε επιφάνεια ορόφου και με πολλαπλασιασμό με τον αριθμό των ορόφων υπολογίζεται και η δόμηση, στο ίδιο σχέδιο. Με δεδομένο ότι οι όροφοι δεν είναι τυπικοί (έχουν μικρές διαφορές, πράγμα που αποτυπώνεται και στα εγκεκριμένα σχέδια κατόψεων των ορόφων): Πρέπει να γίνει αποτύπωση όλων των ορόφων της οικοδομής και να γίνει διάγραμμα κάλυψης της οικοδομής; Σε αυτή την περίπτωση υπάρχει όροφος που έκτισε λιγότερα τετραγωνικά από ότι φαίνεται στην άδεια, και ο ιδιοκτήτης του δεν θέλει να υπαχθεί στον νόμο και επίσης διάφορες αυθαίρετες κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο (στέγαστρο θέσεων στάθμευσης) που επίσης οι ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν να τακτοποιήσουν. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;
Το ερώτημα είναι πολύ γενικό. Σε καμία περίπτωση δε θα γίνει νέο διάγραμμα κάλυψης για να αποτυπώσετε τις τυχόν διαφορές επ' αυτού. Θα τακτοποιήσετε τις ιδιοκτησίες που το επιθυμούν, αγνοώντας αυτόν που δεν ενδιαφέρεται. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας θα χρησιμοποιήσετε τα εγκεκριμένα από την άδεια μεγέθη είτε αυτά είναι σωστά είτε βρίσκετε κάποιες διαφορές.

573. Εντός οικοπέδου, άρτιου και οικοδομήσιμου, έχει κατασκευαστεί, χωρίς οικοδομική άδεια, το έτος 2005, διώροφη οικοδομή, συνολικού εμβαδού 250m^2. Επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου 200m^2. Τα 200m^2 της οικοδομής μπορούν να νομιμοποιηθούν με έκδοση άδειας δόμησης (πληρούν τις προϋποθέσεις κάλυψης, ύψους, απόστασης ορίων κλπ). Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης νομιμοποίησης για τα 200m^2 και τα 50m^2 που υπερβαίνουν τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης να τακτοποιηθούν με το Ν.4178/2013. Σημειώνεται ότι τα προς τακτοποίηση 50m^2 μπορεί να αποδειχθεί, με στατική μελέτη, ότι μπορούν να κατεδαφιστούν, με αδιατάραχτη κοπή, χωρίς να επηρεαστεί η στατικότητα του υπόλοιπου οικοδομήματος.

Ναι μπορεί να γίνει. Το ότι τα 50m^2 είναι δυνατόν να κατεδαφιστούν χωρίς να επηρεαστεί το υπόλοιπο τμήμα δεν παίζει κάποιο ρόλο στην διαδικασία.

574. Σε ισόγεια αυθαίρετη κατοικία εντός σχεδίου που έχει τίτλο οριστικής νομιμοποίησης αυθαιρέτου του Ν720/1977 το έτος 2016 έγινε αυθαίρετη προσθήκη Α ορόφου για κατοικία. Με δεδομένο ότι οι διατάξεις της παρ 7 του άρθρου 15 του 1337/1985 καλύπτουν τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με το Ν 720/1977 μπορώ να θωρήσω τον τίτλο οριστικής νομιμοποίησης του αυθαιρέτου ισογείου ως οικοδομική άδεια και να εντάξω τον α όροφο στο Ν4178/2013.

Στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ.
Ως αυθαίρετο θα δηλωθεί η προσθήκη του Α ορόφου (που σίγουρα ΔΕΝ έγινε το 2016).

575. Το έτος 1990 σε δυο οικόπεδα εντός οικισμού με πρόσωπο σε ένα κοινοτικό δρόμο η πολεοδομία χορήγησε δύο οικοδομικές άδειες και κατασκευάσθηκαν δύο οικοδομές. Το έτος 1994 ζητήθηκε από την πολεοδομία έκδοση οικοδομικής άδειας σε οικόπεδο που συνορεύει με τη μια από τις δύο προαναφερόμενες οικοδομές με μοναδικό πρόσωπο επί του ίδιου κοινοτικού δρόμου όπως αναφέρεται σε συμβόλαιο έτους 1951. Η πολεοδομία ζήτησε τη γνώμη της Διεύθυνσης τεχνικών υπηρεσιών αν ο προαναφερόμενος κοινοτικός δρόμος είναι κοινοτική οδός ή ρέμα. Η διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών ζήτησε τη γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου της κοινότητας επί της οποίας βρίσκεται ο οικισμός. Το κοινοτικό συμβούλιο απάντησε προς τη πολεοδομία και την διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών ότι είναι κοινοτική οδός και ότι το έχει δεχθεί και η πολεοδομία κατά την έκδοση των δύο αδειών. Ύστερα από τα παραπάνω η πολεοδομία χορήγησε την οικοδομική άδεια το 1995. Ενώ είχε τελειώσει ο οικοδομικός σκελετός κάποιος κακόβουλος γείτονας έκανε καταγγελία στην πολεοδομία ότι η προαναφερόμενη κοινοτική οδός είναι ρέμα και ότι έχει καταπατηθεί από την οικοδομή. Η πολεοδομία απάντησε εγγράφως στον καταγγέλλοντα ότι πρόκειται για κοινοτική οδό και ότι στο παρελθόν έχουν εκδοθεί δύο οικοδομικές άδειες. Ακολούθως η πολεοδομία έστειλε έγγραφο προς την διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών να κάνει έλεγχο. Κατόπιν του ελέγχου η διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών απεφάνθη ότι είναι ρέμα μη οριοθετημένο αλλά δεν έχει γίνει καταπάτηση αφού υπάρχει μαντρότοιχος που το χωρίζει το οικόπεδο από το ρέμα. Κατόπιν των ανωτέρω η πολεοδομία διέταξε την διακοπή των οικοδομικών εργασιών. Το κοινοτικό συμβούλιο με νέο έγγραφο επιμένει ότι είναι κοινοτική οδός αλλά και η τεχνική υπηρεσία δήμων και κοινοτήτων (ΤΥΔΚ) με έκθεση αυτοψίας βεβαιώνει ότι πρόκειται για κοινοτική οδό. Παρόλα ταύτα, η πολεοδομία δεν επέστρεψε την οικοδομική άδεια. Μπορούμε να ενταχθούμε στο Ν 4178/13 άρθρο 23 παρ 6 (όχι παρ 7) και ακολούθως να αναθεωρήσουμε την άδεια για να συνεχίσουμε τις οικοδομικές εργασίες;

Η προσφυγή στον 4178 ως έσχατη λύση είναι εφικτή κατά τον τρόπο που περιγράφετε. Δήλωση δυνάμει το άρθρου 23 παράγραφος 6 και έκδοση άδειας αποπεράτωσης. Λογικά στο σήμα διακοπής των εργασιών θα υπάρχει αναφορά για την ολοκλήρωση του σκελετού σε χρόνο προ 28.07.2011 (λογικά κάπου του 1996-1997) για να το χρησιμοποιήσετε ως ένα ακόμα έγγραφο πιστοποίησης ότι ο σκελετός ολοκληρώθηκε σε χρόνο τέτοιο ώστε να είναι εφικτή η υπαγωγή στον νόμο. Ο μόνος λόγος που θα απαγόρευε την υπαγωγή του αυθαιρέτου, θα ήταν αν πράγματι η οικοδομή βρίσκεται εντός του ρέματος, κάτι το οποίο έχει αποκλειστεί από διαφορετικές υπηρεσίες με διαφορετικά έγγραφα.

576. Μετά την απάντηση 4 (του άρθρου 9) στις από 11/9/2014 απαντήσεις σε ερωτήματα Ν.4178 που ανάρτησε το ΥΠΕΚΑ, ισχύει η απάντηση που δώσατε στην ερώτηση 139 στο teepelop (Αρχείο 4ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων); Δηλαδή μπορεί να συνδυαστεί κατηγορία 2 αυθαίρετου κτιρίου (κατασκευής προ 1983), με αναλυτικές παραβάσεις (στέγαστρο, bbq, τοιχίο ύψους 2μ., επενδύσεις όψεων με πέτρα) που έγιναν το 2005 και θα δηλωθούν ως κατηγορία 5; Τέλος ισχύει ότι επενδύσεις του κτίσματος με πέτρα πάχους 7εκ. υπολογίζονται ως αναλυτική παράβαση;
Η απάντηση του ΥΠΕΚΑ κάνει μία μικρή έκπτωση στα μέχρι τώρα αναφερόμενα στην εγκύκλιο 4. Η εγκύκλιος 4 έδωσε την δυνατότητα για τον υπολογισμό του προστίμου, αυθαίρετα που πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3, να υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό όταν επί της ιδιοκτησίας υπάρχει και αυθαίρετη κατασκευή που το πρόστιμο της υπολογίζεται σύμφωνα με το παράρτημα Β, δίνοντας όμως στην πρώτη αυθαίρετη κατασκευή κατηγορία διαφορετική από την 3. π.χ. μία pergola και ένα στέγαστρο. Για να μην πληρώνουμε 500€+500€, υπολογίζουμε και τα 2 με αναλυτικό, βάζουμε κατηγορία 4 (εφόσον υπάρχει άδεια επί του οικοπέδου) και πληρώνουμε πρόστιμο 500€. Αυτό που λέει η απάντηση του ΥΠΕΚΑ δεν στηρίζεται κάπου. Απλά και για να χρησιμοποιήσουμε το παραπάνω παράδειγμα, με το πρόσχημα ότι η pergola δηλώθηκε ως κατηγορία 4 αλλά κανονικά είναι κατηγορία 3, περνάει και το στέγαστρο με την ίδια αντιμετώπιση.
Κατά τη γνώμη αυτό, δεν στηρίζεται πουθενά.

577. Σε οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο εντός σχεδίου υπάρχουν δύο κτίρια ανεξάρτητα μεταξύ τους. Ένα διώροφο κτίριο 200m^2 κατοικία έτος κατασκευής 1935(υπάρχουν αποδεικτικά παλαιότητας) και ένα ισόγειο κτίριο επίσης κατοικία 40m^2 προϋφιστάμενο του 1975 (απόδειξη παλαιότητας με αεροφωτογραφία και φωτοερμηνεία). Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων η καθέτων ιδιοκτησιών Στους τίτλους ιδιοκτησίας τόσο στην αγοραπωλησία το 1990, όσο και στη γονική παροχή το 2006 περιγράφεται μόνο το διώροφο κτίριο και δεν υπάρχει καμία αναφορά στο ισόγειο ανεξάρτητο κτίριο των 40m^2. Επίσης το 1990 βγήκε οικοδομική άδεια επισκευής-διαρρύθμισης διώροφης κατοικίας και ούτε στην οικοδομική άδεια φαίνεται το ισόγειο κτίριο. Τόσο στο τοπογραφικό της άδειας όσο και στο διάγραμμα κάλυψης δεν εμφανίζεται (πάλι με αεροφωτογραφία αποδεικνύεται ότι το 1990 το κτίριο υφίσταται). Θέλω να δηλώσω στον 4178 το υπάρχον ισόγειο κτίσμα προ του 1975 και ένα στέγαστρο μετά το 2004 στο διώροφο κτίριο.

- **i. Θα κάνω ένα φύλο καταγραφής κατηγορία 1για το προ του 1975**
- **ii. Δεύτερο φύλο καταγραφής για το στέγαστρο και με κατηγορία 4 και αναλυτικό;**
- **iii. Στην επιλογή εάν έχει οικοδομική άδεια θα βάλω ναι;**
- **iv. Στα σχέδια που πρέπει να υποβάλω στο σύστημα θα είναι μόνο αποτύπωση κατόψεων ή θα πρέπει να υποβάλω και το τοπογραφικό της άδειας του 1990 και το διάγραμμα κάλυψης με συμπληρωμένο το ισόγειο κτίσμα;**

i. Ναι
ii. Κατηγορία 5 αφού δεν υπάρχει στην πραγματικότητα οικοδομική άδεια (η άδεια αφορά επισκευή και όχι ανέγερση)
iii. Θα επιλεγεί ΝΑΙ αφού υπάρχει κτίσμα προ του 1955 (να μην γίνεται σύγχυση με την αναφορά για την κατηγορία)
iv. Λόγω κατηγορίας 1 θα καταθέσετε τα δικαιολογητικά 1 έως 5 και το 7 του άρθρου 11 καθώς και αποτυπώσεις των κατόψεων. Λόγω της λοιπής παράβασης και εφόσον η υπαγωγή αφορά μόνο αυτή (κατά την ερμηνεία του νόμου η αυθαίρετη κατασκευή κατηγορίας 1 δεν επηρεάζει την «μοναδικότητα») ΔΕΝ κατατίθενται τα έγγραφα iii, iv, v της παραγράφου 6 του άρθρου 11.

578. Πενταόροφο κτίριο, με δυο ιδιοκτησίες ανά όροφο (εκατέρωθεν των ανελκυστήρων). Στο ισόγειο υπάρχουν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες – καταστήματα. Σε κάθε όροφο υπάρχει επέκταση και των 2 ιδιοκτησιών, σε βάρος των κοινοχρήστων ημιυπαιθρίων χώρων. Είναι σωστή η αντιμετώπιση ένταξης στο Ν.4178/13 με τον ακόλουθο τρόπο;

i. **Μια δήλωση ένταξης με υπέρβαση δόμησης των κοινοχρήστων χώρων στο σύνολο της ανωδομής.**
ii. **Επί πλέον πρόστιμο διαφορετικής διαμερισμάτωσης Χ 5 (ανά όροφο).**
iii. **Το ποσοστό της υπέρβασης συγκρίνεται με το άθροισμα των ποσοστών των 10 ιδιοκτητών (2x5 ορόφους).**

Με τον 4178 μπορείτε να κάνετε μία δήλωση για παραπάνω των μία ΟΙ ακόμα και διαφορετικών ιδιοκτητών και μία δήλωση για όλα τα κοινόκτητα τμήματα.
Για το ερώτημα iii διατηρώ μία επιφύλαξη. Κατά τη γνώμη μου όταν η υπαγωγή αφορά τμήμα του ακινήτου και όχι όλο, τότε θεωρώ σωστότερο ο υπολογισμός των συντελεστών να γίνεται ανά ΟΙ. Είναι φυσικά κάτι για το οποίο δεν υπάρχει καμία οδηγία από το ΤΕΕ.

579. Στην ερωτοαπάντηση 183 αναφέρετε ότι εφόσον το ποσοστό ιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία , τότε λαμβάνουμε αυτό και όχι το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Σ' αντίστοιχη ερωτοαπάντηση 442 αναφέρετε ότι εφόσον δεν δοθεί άλλη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ τότε λαμβάνουμε το ποσοστό συνιδιοκτησίας. Τελικά πιο από τα δύο θα εφαρμόζουμε δεδομένου ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας τις περισσότερες φορές δεν ταυτίζεται με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας, αφού αυτό λαμβάνει υπόψη και άλλες παραμέτρους π.χ. όροφος (ίδια τετραγωνικά Ο.Ι. έχουν διαφορετικά χιλιοστά επειδή βρίσκονται σε διαφορετικούς ορόφους)

Οι 2 Ε/Α δόθηκαν σε χρονικά διαστήματα που απέχουν μεταξύ τους. Έχετε δίκιο ότι η απάντηση διαφέρει αφού οι περιπτώσεις της 183 και της 442 είναι όμοιες (χώρος που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ..)
Αρχικά λοιπόν και σε απαντήσεις σε ημερίδες κ.λπ. που διοργάνωσε το Υ.ΠΕ.Κ.Α. η απάντηση ήταν αυτή που αναφέρεται στην 183.
Στη συνέχεια και όταν μάλλον έγινε αντιληπτό ότι η αλλαγή χρήσης ενός υπογείου με ποσοστό συνιδιοκτησίας πολύ μικρό (π.χ. 1%) από βοηθητικό χώρο σε κύριο χώρο τακτοποιούνταν αρκετά ευνοϊκότερα, οι απαντήσεις που δίνονταν από το help desk άλλαξαν.
Σήμερα, η γραμμή από το υπουργείο μέσω του help desk είναι ότι η πρόνοια της εγκυκλίου 4 σημείο 33 ισχύει για τις ιδιοκτησίες στις οποίες υπάρχουν νόμιμα μέτρα που έχουν μετρήσει στον σ.δ..
Συνεπώς:

i. Διαμέρισμα (Ο.Ι.) 100m^2 καθαρά με ποσοστό συνιδιοκτησίας που του αναλογούν 80m^2, πηγαίνουμε με τα 100m^2, ακολουθώντας την εγκύκλιο 4.
ii. Διαμέρισμα (Ο.Ι.) 80m^2 καθαρά με ποσοστό συνιδιοκτησίας που του αναλογούν 100m^2, πηγαίνουμε με τα 100m^2, ακολουθώντας τον νόμο.
iii. Υπόγειος χώρος που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. και έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης, πηγαίνουμε με τα τετραγωνικά που προκύπτουν από το ποσοστό συνιδιοκτησίας, ακολουθώντας τον νόμο.

580. Σε περίπτωση που σε ιδιοκτησία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και κατασκευάστηκε το κτίριο της Ο.Α. νόμιμα. Όμως στο οικόπεδο υπήρχε πριν την άδεια κτίσμα προ του 55 που δεν εμφανίζεται στην Ο.Α. (προφανώς έγινε για να μην 'κόψει' τετραγωνικά από τη δόμηση) . Εφόσον ο ιδιοκτήτης επιθυμεί τώρα την τακτοποίηση αυτού του προ του 55 κτίσματος, θα το δηλώσει
ι)με ή χωρίς Ο.Α.
ιι)προ του 1975 (εφόσον αποδεικνύεται) ή σε κατηγορία μετά το χρόνο έκδοσης της Ο.Α.;

Το κτίριο προ του 1955 είναι νομίμως υφιστάμενο. Το πρόβλημα υπάρχει στην άδεια αφού έχει εκδοθεί με ψευδή αποτύπωση. Από τη στιγμή που αυτή δεν έχει ανακληθεί τότε θεωρείται το κτίριο νόμιμο. Γνώμη μου είναι ότι δεν είναι σωστός ο τρόπος να δηλωθεί το κτίριο του προ 1955. Η λύση θα πρέπει να αναζητηθεί μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (π.χ. να σας επιτραπεί η κατεδάφιση του κτίσματος του προ 1955) και με συμβουλή από δικηγόρο για τον χρόνο που έχει παρέλθει από την ημερομηνία έκδοσης της άδειας δόμησης (ανάκληση Διοικητικής Πράξης μετά την παρέλευση ευλόγου χρόνου).

581. Όταν σημειώνεται κάποια αυθαίρετη κατασκευή από αυτές που δε θα μετρούσαν στη δόμηση (όπως πχ αυθαίρετο υπόγειο), για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης συμπεριλαμβάνονται και τα τετραγωνικά του υπογείου πχ στο σύνολο των τετραγωνικών των αυθαιρέτων κατασκευών που θα διαιρεθούν με τα επιτρεπόμενα τετραγωνικά δόμησης;

Η εγκύκλιος 4 αναφέρει: Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Συνεπώς:

i. το υπόγειο θα δηλωθεί σε ένα Φ.Κ., εξετάζοντας την δυνατότητα να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή
ii. για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης ΔΕ θα αθροιστούν τα μέτρα του υπογείου στον αριθμητή
iii. ως ποσοστό ΥΔ θα μπει στο ΦΚ αυτό που υπολογίστηκε για το σύνολο της Ο.Ι. (κάποιοι αναφέρουν ότι σε κάθε περίπτωση θα μπει Υ.Δ.<50%, προσωπικά το θεωρώ λάθος).

582. Σε περίπτωση που σε ιδιοκτησία εκτός σχεδίου, ανήκει σε περισσότερους από έναν ιδιοκτήτες και οι ίδιοι έχουν ξεχωρίσει τα κτίσματα τους, αλλά όλη η ιδιοκτησία αυτή τη στιγμή είναι εξ' αδιαιρέτου: Πώς μπορεί ο ένας από τους ιδιοκτήτες να προβεί σε τακτοποίηση των δικών του κτισμάτων, εφόσον ο άλλος ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να προβεί σε τακτοποίηση για τα δικά του;

Η τακτοποίηση μπορεί να γίνει με τους παρακάτω τρόπους:

i. *Με την υποβολή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής* (άρθρο 5 παράγραφος 2), *στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει.* Από τη στιγμή όμως που ο έτερος συνιδιοκτήτης δε θα τακτοποιήσει, τότε δε θα μπορέσει να υπογραφεί το τελικό συμβόλαιο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και το σύνολο των συνιδιοκτητών θα είναι συγκύριοι στο σύνολο των κτισμάτων και του γηπέδου κατά το ποσοστό συγκυριότητας τους.

ii. *Με αγωγή τουλάχιστον του 65% των συνιδιοκτητών του γηπέδου (βάσει ποσοστών) ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου* (άρθρο 5 παράγραφος 3)*, ζητώντας την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α΄ 232). Η υπαγωγή στο Ν.4178/13 γίνεται μετά την κατάθεση της προβλεπόμενης αγωγής, χωρίς δηλαδή να είναι απαραίτητη η εκδίκαση της αγωγής*. (εγκύκλιος 3, εδάφιο 24)

iii. *Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων*. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 18). Θεωρητικά λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή συνεχίζει να είναι ΜΗ τακτοποιημένη.

iv. *Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη*. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 20)

583. Σε ισόγεια αποθήκη με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε την 17/3/1987 και εμβαδόν 389τ.μ , σύμφωνα με αυτήν, έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας τον Ιούλιο του 1987, στην οποία περιγράφονται τέσσερις ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες 100τ.μ. η καθεμία. Το σχέδιο που αποτυπώνονται οι οριζόντιες ιδιοκτησίες και θα έπρεπε να επισυνάπτεται στον τίτλο της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει χαθεί από το αρχείο της συμβολαιογράφου, αλλά και του πελάτη. Το κτίσμα κατασκευαστικά βρίσκεται στον οικοδομικό σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν έχουν υλοποιηθεί στην πράξη. Στο κτίσμα υπάρχουν αυθαιρεσίες, υπέρβαση ύψους, κάλυψης, αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε αποθήκη, οι οποίες μπορούν να τακτοποιηθούν με τον Ν.4178. Όμως λόγω της ύπαρξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πρέπει να γίνει η τακτοποίηση ανά οριζόντια ιδιοκτησία, οι οποίες επί του πρακτέου δεν υπάρχουν και μόνο από την περιγραφή τους στον τίτλο δεν μπορούν να οριστούν. Πώς πρέπει να προσεγγίσουμε το θέμα και να προχωρήσω στην έκδοση βεβαιώσεων ανά οριζόντια ιδιοκτησία;

Η δήλωση μπορεί να γίνει και για όλες τις Ο.Ι. μαζί σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 11: «*Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται* ***είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων*** *είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.*»

584. Δυο αποθήκες 14,00m^2 η κάθε μια και με ύψος μικρότερο των 2,50m μπορούν να πάνε με αναλυτικό προϋπολογισμό ή μόνο η μια;

Η μία ως κατηγορία 3, η άλλη με τον γενικό τύπο και με μειωτικό συντελεστή.

585. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε το έτος 2000 οικοδομική άδεια για ανέγερση διώροφης οικοδομής με υπόγειο. Η οικοδομή που κατασκευάστηκε όμως έχει υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης (έχει κατασκευαστεί με περιμετρικές διαστάσεις μεγαλύτερες των εγκεκριμένων) οι οποίες όμως δεν ξεπερνούν τους επιτρεπόμενους συντελεστές του οικοπέδου. Επίσης έγινε ξεμπάζωμα στις 2 πλευρές του υπογείου, με αποτέλεσμα το ύψος του υπογείου αντί του επιτρεπόμενου 1,50μ, αυτή τη στιγμή να είναι 2,70μ και το συνολικό ύψος της οικοδομής να είναι 8,70μ αντί του επιτρεπόμενου 7,50μ.. Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν μπορεί να τακτοποιηθεί με το Ν.4178/2013 το ξεμπάζωμα περιμετρικά του υπογείου (με αναλυτικό προϋπολογισμό) και στη συνέχεια να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το τμήμα της οικοδομής που υπερβαίνει τα εγκεκριμένα μεγέθη της αρχικής οικοδομικής αδείας. Σημειώνω, ότι συζητώντας το θέμα με τη Υπηρεσία Δόμησης μου απάντησαν ότι κατά την άποψη τους δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης διότι κατά τη νομιμοποίηση κτιρίου, δεν μπορεί να έχουμε υπέρβαση ύψους (8,50μ αντί 7,50μ) ακόμα και αν αυτό έχει τακτοποιηθεί με το Ν.4178/2013.
Η δική μου άποψη είναι αντίθετη με αυτή της ΥΔΟΜ.
Καταρχήν να επαναλάβουμε ότι επιτρέπεται η τακτοποίηση κάποιον αυθαιρεσιών και η έκδοση άδειας νομιμοποίησης των σύννομων τμημάτων. Η παρανομία που θα τακτοποιήσετε είναι η εκχωμάτωση. Η υπέρβαση στο ύψος της οικοδομής προκύπτει από αυτό και μόνο. Συνεπώς το πρόσθετο ύψος της οικοδομής προέρχεται από την παρανομία αυτή και όχι π.χ. από θεμελίωση σε υψηλότερη στάθμη από αυτή που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια ή μεγαλύτερο ύψος ορόφου κ.λπ. Τακτοποιώντας λοιπόν την εκχωμάτωση αυτή, μπορείτε να εκδώσετε την άδεια νομιμοποίησης.

586. Έχω περίπτωση όπου σε αγροτεμάχιο υπάρχει μικρός οικίσκος για γεώτρηση όπου όμως δεν υπάρχει στέγη, δηλαδή ουσιαστικά έχουμε 4 τοίχους άνευ στέγης. Προφανώς δεν υπάρχει κάποια άδεια. Σύμφωνα με έγγραφο ή εγκύκλιο της ΔΟΚΚ αναφέρεται ότι κτίσμα άνευ στέγης δεν θεωρείται κτίσμα αλλά ερείπιο. Εάν λοιπόν εγώ αποτυπώσω κανονικά στο σχέδιο μου αυτό το ερείπιο και το αναφέρω ως ερείπιο άνευ στέγης και εκδώσω βεβαίωση αδόμητου δηλαδή ότι δεν υπάρχει κτίσμα, είμαι καλυμμένος ή αυτό θεωρείται ψευδές; Προφανώς η βεβαίωση μου δεν αναφέρει ότι δεν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή αλλά συγκεκριμένα κτίσμα, διότι αυτό το ερείπιο είναι μόνο μια αυθαίρετη κατασκευή και όχι κτίσμα.
Και εγώ στη θέση σας θα έδινα την βεβαίωση μεταβίβασης. Ο Ν.Ο.Κ. μας δίνει τον ορισμό του κτίσματος ενώ με το λεκτικό της βεβαίωσης αδόμητου βεβαιώνεις ότι εντός του οικοπέδου/γηπέδου δεν υπάρχει κτίριο. Αυτό που περιγράφετε σε καμία περίπτωση δεν θεωρείται κτίσμα (ή κτίριο), επομένως επαναλαμβάνω ότι γνώμη είναι ότι μπορεί να δοθεί.

587. Παρακαλώ όπως διευκρινίσετε την παρακάτω αντίφαση:
- **i. Σύμφωνα με την Εγκ. 4 Άρθρο 9 Α α) Ομαδοποιούνται .....**
- ***ii.*** **Σύμφωνα με τις ερωταπαντήσεις του ΥΠΕΚΑ ερώτημα 5:** ***Η μετακίνηση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση (Παρ. Γ Κατηγορία 3 εδάφιο ιε) συμψηφίζεται με άλλες αυθαιρεσίες του άρθρου 18, παρ. 5 (αναλυτικό προϋπολογισμό);***
  Στις περιπτώσεις που σε ένα ακίνητο υπάρχει μετακίνηση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση συγχρόνως με άλλες αυθαιρεσίες του άρθρου 18, παρ. 5, τότε η μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη κατά τον συμψηφισμό υπολογίζεται μόνη της μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση;

Έχετε δίκιο. Υπάρχει αντίφαση. Παρότι η λογική ταυτίζεται με την απάντηση του help desk, η εγκύκλιος 4 ΔΕΝ ξεχωρίζει καμία από τις περιπτώσεις που αναφέρονται στην κατηγορία 3…

588. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς μπορούμε να δηλώσουμε την εξής αυθαιρεσία: Αλλαγή σχήματος διώροφης οικοδομής σε σχέση με την οικοδομική άδεια, χωρίς υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και χωρίς παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Σημειώνεται ότι η παρ. Γ-ιε του άρθρου 8 του Ν.4178/13 αναφέρεται ρητά σε αλλαγή θέσης και σε εσφαλμένη αναστροφή.
Επί των εγκεκριμένων μελετών τοποθετείται την αποτύπωση του κτιρίου. Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια θεωρείται αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί. Λόγω του ότι δεν παραβιάζονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη, μπορείτε να προβείτε και σε νομιμοποίηση.

589. Κατά τον έλεγχο οριζόντιας ιδιοκτησίας εντόπισα ότι η οικοδομή κατασκευάστηκε (το 1989) με οικοδομική άδεια (του 1982) που είχε λήξει χωρίς αναθεώρηση. Ρεύμα η οικοδομή πήρε με την άδεια του 1982. Μπορώ να υποβάλλω στον Ν.4178 μόνο τις υπερβάσεις της άδειας;
Από τη στιγμή που η οικοδομή ηλεκτροδοτείται με νόμιμη διαδικασία εδώ και 25 χρόνια δηλαδή πολύ παραπάνω του εύλογου χρόνου που θα μπορούσε να γίνει η ανάκληση της Διοικητικής Πράξης ηλεκτροδότησης του ακινήτου (επιτρέπεται η ανάκλησή τους και μετά την παρέλευση ευλόγου χρόνου, για λόγους δημοσίου συμφέροντος (Σ.τ.Ε. 3906/2008, 2403/1997 Ολομ.)), νομίζω ότι δεν υπάρχει θέμα. Ζητήστε και την συμβουλή ενός δικηγόρου (του πελάτη σας) για την παρέλευση του εύλογου χρόνου.

590. Παρακαλώ πολύ αν μπορείτε να με ενημερώσετε αν η αυθαίρετη αλλαγή καυστήρα (στην οικοδομική άδεια προβλεπόταν καυστήρας για πετρέλαιο) ο οποίος μετατράπηκε σε καυστήρα με αέριο (προπάνιο) μπορεί να θεωρηθεί ως παράβαση; Να επισημανθεί ότι η θέση του καυστήρα έχει γίνει σε υπόγειο χώρο εκτός οικοδομικής αδείας και ο οποίος αντιμετωπίζεται ως Β.Χ με υπέρβαση κάλυψης – δόμηση. Η δεξαμενή του αερίου έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια θέση εκτός περιγράμματος κτιρίου θεωρείται παράβαση και μπορεί να υπαχθεί στην παρ. 5α του άρθρου 18 του Ν.4178/13;
Οτιδήποτε έχει γίνει πέρα των εγκεκριμένων μελετών θεωρείται αυθαίρετο και υπό προϋποθέσεις δύναται είτε να τακτοποιηθεί είτε να νομιμοποιηθεί εφόσον είναι σύννομο.
Δυστυχώς ο νόμος δε θέτει κανέναν περιορισμό για λόγους ασφαλείας. Π.χ. εγώ προσωπικά δε θα τακτοποιούσα ποτέ μία δεξαμενή προπανίου που έχει κατασκευασθεί χωρίς κανέναν έλεγχο.

591. Πτηνοτροφική εγκατάσταση έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με βάση τις υπ' αριθμ. 244203/16/26.1.2006 και 331652/27/29.12.2006 Υπουργικές Αποφάσεις που ίσχυαν έως το 2010 και σήμερα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να την εντάξει στο Ν. 4178/13 προκειμένου αν θέλει στο μέλλον να μπορεί να κάνει και αλλαγή χρήσης σύμφωνα με την παρ. 12 του αρθ. 25 του Ν. 4178/13. Τα ερωτήματα που μπαίνουν είναι:

i. **Αν μπορεί να ενταχθεί στο Ν. 4178/13 εφόσον έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με άλλες διατάξεις (πιστεύω πως ναι) και**
ii. **Αν ναι, τότε θα γίνει η ένταξη με τις ευεργετικές διατάξεις που αφορά τις εγκαταστάσεις αυτές (σταυλικές εγκαταστάσεις με την παρ. 13 του αρθ. 23 και παράβολο 300ευρώ) ή θα πρέπει να γίνει με βάση τις γενικές διατάξεις (είδος χρήσης «μεταποίηση πρωτογενούς τομέα») προκειμένου να μπορεί να αλλάξει χρήση στο μέλλον;**
iii. **Όσο αφορά την διαδικασία αλλαγής χρήσης στην παρ. 12 του αρθ. 25 αναφέρει ότι: *«Από την αρμόδια ΥΔΟΜ βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου»* Επί αυτού θα ήθελα να ρωτήσω, η βεβαίωση αυτή της ΥΔΟΜ υπάρχει λόγος να ζητείται και αν ναι που χρησιμοποιείται; Αφού όταν πάμε στην ΥΔΟΜ να βγάλουμε την Άδεια Δόμησης προφανώς ελέγχεται τότε αν επιτρέπεται η νέα χρήση και αν όχι δεν εκδίδεται η άδεια!**

Σύμφωνα με τις Ε/Α του help desk και συγκεκριμένα στην υπ'αριθμ. 1 «*Επομένως στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης το επιθυμεί δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν. 4178/13 εφαρμοζομένων για το συμψηφισμό των ήδη καταβληθέντων προστίμων των οριζομένων στο άρθρο 20 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού, που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και κατισχύει η ρύθμιση του ν. 4178/13 των ρυθμίσεων με τους προγενέστερους νόμους.*»
Θα ρυθμιστεί ως σταυλική εγκατάσταση εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις. Η αλλαγή χρήσης θα γίνει εφόσον επιτρέπεται η νέα χρήση και εφόσον δεν υπάρχει άλλος πολεοδομικός περιορισμός.

592. Εντάσσεται στην παράγραφο 11, αρθ.23, Ν.4178 η διαφορετική χωροθέτηση ανοικτών θέσεων στάθμευσης σε pilotis πολυκατοικίας που όμως δε συμφωνεί με τους πολεοδομικούς κανόνες; Όπως για παράδειγμα δέσμευση όλου του προσώπου της οικοδομής για δημιουργία περισσότερων θέσεων στάθμευσης. Επίσης, τακτοποιούνται όλες οι θέσεις στάθμευσης σε μία δήλωση υπαγωγής, έχοντας βέβαια υπεύθυνες δηλώσεις εξουσιοδότησης από τους ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες ή από τον εκπρόσωπο της πολυκατοικίας;

Η παράγραφος 11 του άρθρου 23 μιλάει για διαφορετική χωροθέτηση **των υποχρεωτικά προβλεπόμενων** από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981.

Επομένως η δημιουργία παραπάνω θέσεων μέσω της διαδικασίας αυτής δεν είναι εφικτή.

Εξετάστε όμως τη δυνατότητα υπαγωγής με άλλο τρόπο όπως π.χ. την διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου (μιλάμε για το ίδιο πράγμα με άλλα λόγια…). Ο νόμος δε θέτει περιορισμούς ως προς τους πολεοδομικούς κανόνες παρά μόνο για το ότι η χρήση θα πρέπει να επιτρέπεται (με εξαιρέσεις και αυτό). Επειδή όμως μιλάμε για κοινόκτητα τμήματα θα πρέπει να αναζητηθούν οι συναινέσεις βάσει των οριζομένων στο άρθρο 11 περί φερόμενου ιδιοκτήτη.

593. Το 1978 εκδόθηκε άδεια για την ανέγερση εξαώροφου οικοδομής με υπόγειο. Έχει ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός μέχρι τον πρώτο όροφο και έχουν ολοκληρωθεί οι εργασίες στα δυο καταστήματα του ισογείου (το κλιμακοστάσιο και ο όροφος έχουν μείνει ατελή). Οι ιδιοκτήτες είναι δυο από τους οποίους ο ένας κατοικεί στο εξωτερικό και αντί αυτού ήρθε σε επαφή μαζί μου ο δικηγόρος του. Κατά την ισχύ του ν.4014/2011 προσήλθαν στο γραφείο μου (ο ένας ιδιοκτήτης (1) με τον δικηγόρο του και ο δικηγόρος του δευτέρου (2)) για την ένταξη στον νόμο αυθαιρεσιών που υπήρχαν στα δυο καταστήματα, με την επιθυμία να γίνουν δυο δηλώσεις για κάθε ιδιοκτησία χωριστά καθώς υποστήριζαν ότι ο κάθε ένας είχε την πλήρη κυριότητα του κάθε καταστήματος, πράγμα που έγινε. Στην πορεία έγινε μεταφορά στον Ν.4178/2013 των δυο δηλώσεων .Μέχρι πριν λίγες μέρες από την πλευρά του ιδιοκτήτη (2) είχα επικοινωνία μόνο με τον δικηγόρο του και την μητέρα του. Με επικοινωνία με τον ίδιο διαπίστωσα ότι στο κτίριο δεν υπάρχει οριζόντια ιδιοκτησία (κάτι που ισχυριζόντουσαν οι υπόλοιποι) αλλά δια λόγου και από την εποχή που ολοκληρώθηκε το ισόγειο (1979), έχουν μοιράσει τα καταστήματα και κάθε ένας χρησιμοποιεί και νέμεται το «δικό του» (ενοικιάζει κ.λ.π). Εγώ έχω κάνει δυο δηλώσεις στον Ν.4014/2011 τις οποίες έχω κάνει και μεταφορά στον Ν.4178/2011 και έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα εφ'άπαξ του ιδιοκτήτη (1) την έχω και οριστική καθώς έχω όλα τα στοιχεία (υπεύθυνες δηλώσεις με κυριότητα 100% του καταστήματος) τι μπορώ να κάνω αφού σε κτίριο που δεν υπάρχει οριζόντια θα έπρεπε να δηλωθεί όλο το κτίριο και οι δυο ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν καμία κοινή πράξη;

Ολοκληρώστε τις 2 υπαγωγές ως έχουν. Δείτε πως τα δηλώνουν στο Ε9 που σας προσκόμισαν. Γενικά δεν είναι και πολύ μεγάλο πρόβλημα από τη στιγμή που όλα είναι τακτοποιημένα. Άλλωστε η Η'8 των Ε/Α του 4014 τα μπέρδευε λίγο τα πράγματα ως προς το σημείο αυτό… Και μετά τις Ε/Α του help desk ότι οι δηλώσεις του 4178 πρέπει να είναι ταυτάριθμες με αυτές του 4014 (σε περίπτωση μεταφοράς) έχετε σημεία για να πατήσετε…

594. Κτίσμα συνιδιόκτητο χωρίς καμία σύσταση ιδιοκτησίας. Μπορεί την υπαγωγή να την κάνει ένας εκ των συνιδιοκτητών που κατέχει ποσοστό συνιδιοκτησίας μεγαλύτερο του 50% ή απαιτείται και η συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου;
Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 εδάφιο 20: *Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.*

595. Σε προς ρύθμιση κτίσμα εκτός των άλλων αυθαιρεσιών υπάρχει προεξοχή της στέγης έξω από την οικοδομική – ρυμοτομική γραμμή κατά 0,50μ σε ύψος 2,20 από το κράσπεδο του πεζοδρομίου. Πως μπορεί να ρυθμιστεί η αυθαιρεσία και αν όχι πως θα δώσω την βεβαίωση μεταβίβασης μετά την ρύθμιση των υπόλοιπων αυθαιρεσιών;
Αν ο χώρος αυτός είναι εντός της στέγης δηλαδή είναι ένας κλειστός χώρος ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιηθεί. Αν η προεξοχή αυτή είναι ένα προστέγασμα δύναται να τακτοποιηθεί αναλόγως της διάστασης και του χρόνου κατασκευής. Αναλυτικότερα:

i. αν ο εξώστης ή προστέγασμα έχει κατασκευαστεί προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985 τακτοποιείται ανεξαρτήτως μεγέθους.
ii. αν ο εξώστης ή προστέγασμα έχει κατασκευαστεί μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985 τακτοποιείται εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.δ του άρθρου 9 ήτοι να προκαλείται υπέρβαση της επιφάνειας τους έως 10%.

596. Ανοίγματα (παράθυρα) σε όριο οικοπέδου όπου το κτίσμα εφάπτεται των ορίων. Η υπαγωγή θα γίνει στην κατηγορία 3 σαν παράβαση του κτιριοδομικού ή μπορεί να γίνει σαν λοιπή παράβαση όταν συνυπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες με αναλυτικό;
Θα δηλωθούν ως λοιπή παράβαση.

597. Σε ακίνητο εντός σχεδίου έχει γίνει νόμιμη κατάτμηση μετά την έκδοση αδείας με αποτέλεσμα το οικόπεδο να μην συμπίπτει με αυτό για το οποίο εκδόθηκε η άδεια. Υπολογίζω πρόστιμο «χωρίς οικοδομική άδεια» για όλες τις αυθαιρεσίες λόγω της κατάτμησης παρόλο που τα οικόπεδα που έχουν προκύψει είναι άρτια και οικοδομήσιμα και υπάγονται υποχρεωτικά όλες οι αυθαιρεσίες στην κατηγορία 5;
Ναι, αυτό αναφέρει το τροποποιημένο παράρτημα Α.

598. Σε κτίριο με επικρατούσα χρήση γραφεία απαιτείται έλεγχος στατικής επάρκειας ή δομική τρωτότητα;
Για τα γραφεία απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. αφού η χρήση αυτή ΔΕΝ αναφέρεται σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 της Υ.Α. 7581/2014 και εφόσον το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 1 αναφέρει ότι ΔΕΔΟΤΑ υποβάλλεται και σε "*κτίρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της παρούσας*".

599. Ποιες πλάγιες αποστάσεις χρησιμοποιούνται για τις υπερβάσεις των Δ και πως υπολογίζεται ο συντελεστής του 20%; Χρησιμοποιούμε την πλάγια απόσταση που ίσχυε ΤΟΤΕ, (ΓΟΚ 85, ΓΟΚ 73) σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή το Δ ή δ που ισχύει τώρα; Έχει σημασία αν η άδεια είναι με ΓΟΚ 73 και η παράβαση έγινε σε περίοδο που ίσχυε ο ΓΟΚ 85;
Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων (το Δ είναι και αυτό στα τετραγωνίδια) γίνεται *με τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με* ***τους επιτρεπόμενους όρους*** *και* ***περιορισμούς δόμησης*** *που ισχύουν* (σήμερα) *στην περιοχή του ακινήτου.* Το Δ κατά σίγουρα αποτελεί έναν περιορισμό δόμησης...

600. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, άρθρο 9, παράγραφος 16, για τους συντελεστές χρησιμοποιούνται οι όροι δόμησης που ισχύουν τώρα. Άρα εξετάζουμε αν στο οικόπεδο μας εφαρμόζεται Δ ή δ και χρησιμοποιούμε αυτό για το συντελεστή και το 20% ή υπολογίζονται όλα (με το Δ της άδειας (ΓΟΚ 1973,ΓΟΚ 85). Το Δ είναι όρος δόμησης;
Δείτε την παραπάνω απάντηση.

601. Έχω για υπαγωγή κτίσμα (όλο μία ιδιοκτησία) προϋφιστάμενο του 1955. Δεν υπάρχει στατική μελέτη για όλο το κτίριο. Υπάρχει στατική μελέτη για ένα πατάρι στο οποίο υπάρχει υπέρβαση δόμησης 15m^2. Επίσης σε έναν όροφο υπάρχει αλλαγή χρήσης από κλινική σε γραφεία σε χρήση δηλαδή με λιγότερα κινητά φορτία. Επικρατούσα χρήση κτιρίου συνάθροιση κοινού. Έχω δηλαδή σε κτίριο προϋφιστάμενο του 55 αυθαίρετη επιφάνεια <20m^2 και συγχρόνως αλλαγή χρήσης σε έναν ολόκληρο όροφο σε χρήση με λιγότερα κινητά φορτία. Συγχρόνως δεν έχω την στατική μελέτη όλου του κτιρίου αλλά έχω την στατική μελέτη του τμήματος του κτιρίου στο οποίο υπάρχει η αυθαίρετη επιφάνεια. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή δομική τρωτότητα;
Η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι συνάθροιση κοινού επομένως σύμφωνα με την Υ.Α. 7581/2014 απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (άρθρο 2, κατηγορία Β περίπτωση iv). Θα πρέπει να ελεγχθεί εάν το κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Β.γ) του ίδιου άρθρου. Για την απαλλαγή κτιρίου από την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας απαιτείται *να έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού η εγκεκριμένη στατική μελέτη για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου* ***και εφόσον*** *συντρέχει τουλάχιστον μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις:*

i. *Το τελικό (μετά την όποια αυθαιρεσία) κτίριο είναι μονώροφο, δηλαδή υπάρχουν μόνο οι στάθμες θεμελίωσης, υπογείων, ισογείου, ισογείου με πατάρι ή/ και σοφίτα.*
ii. *Το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 20m^2.*
iii. *Το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 10% για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο.*
iv. *Από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 10% του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές.*
v. *Έχει εκδοθεί άδεια σεισμοπλήκτου και έχουν υλοποιηθεί ενισχύσεις μετά την 01.01.2000.*
vi. *Το αυθαίρετο τμήμα είναι στατικά ανεξάρτητο, ισόγειο και δεν αλλάζει τα ωφέλιμα φορτία.*

Επομένως οι προϋποθέσεις είναι 2. Πρέπει:

Α. να έχει εφαρμοσθεί για το νόμιμο τμήμα εγκεκριμένη μελέτη (επομένως τα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα ΔΕ μπορούν να επωφεληθούν της συγκεκριμένης πρόνοιας του νόμου)
Β. να ισχύει τουλάχιστον μία από τις έξι προϋποθέσεις (i-vi).

Στην περίπτωση σας ισχύει το κριτήριο Β όχι όμως το Α.

602. Για τα χιλιοστά ιδιοκτησίας γίνεται αναγωγή σχετικά με το ποσοστό και για την κάλυψη εκτός από τη δόμηση; Αν όχι, ποια κάλυψη χρησιμοποιούμε; Πως τεκμηριώνεται αυτό; Για παράδειγμα: οριζόντια ιδιοκτησία σε υπόγειο με βοηθητική χρήση από γκαράζ έχει υπέρβαση δόμησης καθώς είναι τώρα κατοικία και έχει 1 χιλιοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η υπέρβαση δόμησης υπολογίζεται >200%. Ομοίως γίνεται και η αναγωγή για την κάλυψη όσον αφορά στο συντελεστή;
Η αναγωγή δε μπορεί να γίνει στην κάλυψη. Είναι εντελώς παράλογο. Αυτό απαντούν και από το helpdesk. Ο νόμος βέβαια δεν κάνει κανέναν διαχωρισμό.
Η περίπτωση βέβαια που περιγράφετε δεν προδίδει υπέρβαση κάλυψης αφού η αλλαγή χρήσης νοείται εντός του νομίμου περιγράμματος.

603. Σε ακίνητο εντός οικισμού και με πρόσωπο στην ΠΕΟ έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1976 για διώροφη οικοδομή με κατοικία στον όροφο και αδιαμόρφωτο ισόγειο. Το συγκεκριμένο χρόνο η απόσταση οικοδομικής γραμμής από τον άξονα της οδού είναι 12,00μ. Στο ακίνητο εν τέλει κατασκευάζεται το 1978 ο φέρον οργανισμός του ως και το ισόγειο όπως προβλεπόταν από την άδεια και "κλείνεται" ένα τμήμα αυτού, (2/3) ενώ ο όροφος δεν κατασκευάζεται ποτέ. Σήμερα η οικοδομική γραμμή είναι στα 15,00μ. από τον άξονα της ΠΕΟ. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να προβεί στο "κλείσιμο" όλου του χώρου εντός του περιγράμματος του ήδη ολοκληρωμένου φέροντος οργανισμού έστω και αν αυτό είναι μέσα στα 15.00μ της οικοδομικής; Το ήδη διαμορφωμένο ισόγειο νομιμοποιείται με τον 4178 στην κατηγορία 2 και αν ναι το κλείσιμο του υπόλοιπου υπόστυλου χώρου μπορεί να θεωρηθεί αποπεράτωση αυθαιρέτου; Θυμίζω ότι ο φέρον οργανισμός είναι αποπερατωμένος προ 1983. Όσον αφορά τη δόμηση της άδειας είναι ούτως η άλλως μεγαλύτερη από την κατασκευασμένη.

Τα ερωτήματα είναι 2.

i. Μπορεί να τακτοποιηθεί το ήδη κατασκευασμένο τμήμα (τα 2/3)
ii. Μπορεί να κατασκευαστεί τώρα το υπόλοιπο 1/3 ως αποπεράτωση του αυθαίρετου φέροντος οργανισμού.

i. Ναι μπορεί. Κατά τα γραφόμενα η απαραίτητη απόσταση από τον άξονα της οδού είναι 15 μέτρα. Ο φέροντας οργανισμός κατασκευάστηκε σε απόσταση τουλάχιστον 12 μέτρων ως ίσχυε κατά την κατασκευή. Πέρα από το γεγονός ότι ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 2 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής, ο Ν.4178 απαγορεύει την υπαγωγή *εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας*, ήτοι 7,5 μέτρα για την συγκεκριμένη περίπτωση.
ii. Η εγκύκλιος 3 παράρτημα 1 παράγραφος Γ αναφέρει: *Σε περίπτωση διαπίστωσης **αυθαιρέτου** ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου **με αυθαίρετο** ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό **χωρίς** στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.* Κατά την εγκύκλιο 4 διευκρινίστηκε μόνο *ότι εφαρμόζεται ο μικρότερος συντελεστής 3β για άλλη κατοικία (0,5 ή 0,6 κατά περίπτωση τιμής ζώνης)*. Επομένως ο νόμος επιτρέπει την αποπεράτωση κατά τα αναφερόμενα στην Υ.Α. 2975/2012 σε αυθαίρετους και μόνο σκελετούς.

604. Πώς αντιμετωπίζεται περίπτωση διώροφης οικοδομής με Ο.Α. το 2005 που κατασκευάστηκε σε όλα σύμφωνα με την άδεια, αλλά που τοποθετήθηκε σε λανθασμένη θέση επί του οικοπέδου με αποτέλεσμα τμήμα του κτιρίου να βρίσκεται πλέον εκτός γραμμής δόμησης και εντός οικισμού και το υπόλοιπο εντός γραμμής δόμησης και εκτός οικισμού (όπως θα έπρεπε να είναι όλο τοποθετημένο!). Δηλαδή: ένα μικρό μέρος του οικοπέδου είναι εντός οικισμού και το υπόλοιπο είναι εκτός, οπότε η δόμηση είχε υπολογισθεί στο τμήμα του οικοπέδου που είναι εκτός οικισμού.

Το τμήμα της οικοδομής που ΔΕΝ καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται αυθαίρετο και πρέπει να νομιμοποιηθεί. Για τον έλεγχο ισχύουν οι οδηγίες που έδωσε μέσω ερωταπαντήσεων το helpdesk και η συγκεκριμένα η ερώτηση 18.

605. Άδεια από λάθος εκδόθηκε με υπέρβαση κάλυψης. Όπως έχετε επισημάνει, ο μηχανικός δεν έχει εξουσιοδότηση να ελέγξει διοικητική πράξη. Αν η άδεια ανακληθεί στο μέλλον τι κάνουμε;

Είναι ερώτημα που έχει τεθεί πολλές φορές προς το ΥΠΕΚΑ αλλά δεν υπάρχει ακόμα απάντηση. Υπάρχει και η παρέλευση του εύλογου χρόνου ανάκλησης διοικητικής πράξης (δείτε Ε/Α 589).

606. Από την ερωτοαπάντηση 579 προκύπτει ότι για δύο ίδια διαμερίσματα (ίσης επιφάνειας) στην ίδια πολυκατοικία αλλά με διαφορετικά ποσοστά συνιδιοκτησίας (π.χ. λόγω ορόφου), το διαμέρισμα με το μεγαλύτερο ποσοστό συνιδιοκτησίας θ' αντιμετωπιστεί ευνοϊκότερα. Κατά την άποψη μου αυτό δεν είναι "δίκαιο" και θα πρέπει να πάμε με την επιφάνεια του διαμερίσματος η οποία μετράει στο ΣΔ, δηλαδή με την ίδια.
Προσωπική άποψη είναι ότι ο έλεγχος θα έπρεπε να λαμβάνει υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας και μόνο αυτό. Ασχέτως του αν υπάρχει δυσαναλογία (π.χ. ποσοστό για δικαίωμα υψούν, όσο μεγαλύτερο τόσο μεγαλύτερη η δυσαναλογία) ή κάποια μικρή διαφοροποίηση στα ποσοστά συνιδιοκτησίας λόγω διαφορετικού ορόφου ή συνιδιοκτησίας κ.λπ. (όταν η σύσταση γίνεται βάσει των αντικειμενικών αξιών). Είναι όμως η περισσότερο αντικειμενική προσέγγιση.
Πέρα από αυτά όμως, υπάρχουν οι οδηγίες μέσω των εγκυκλίων ή ακόμα και μέσω του helpdesk που περιγράφουν τα γραφόμενα στην 579.

607. Θα ήθελα να ρωτήσω πως αντιμετωπίζεται μετατόπιση κτηρίου κατά 2μ. (χωρίς να παραβιάζονται πλάγιες αποστάσεις από το κτήριο αλλά μόνο από τους εξώστες οι οποίοι μπαίνουν στο προκήπιο κατά > 1/10 πλάτους του δρόμου) όταν υπάρχει και ταυτόχρονα διαφοροποίηση της στάθμης εδάφους κατά 1μ προς τα πάνω που σημαίνει ότι δεν μπορεί να δηλωθεί η μετατόπιση θέσης ως κατηγορία 3. Συγκρίνεται το περίγραμμα κάλυψης της άδειας με την τωρινή θέση και ότι είναι εκτός του περιγράμματος κάλυψης θεωρείται υπέρβαση δόμησης / κάλυψης; Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες αν δεν έχουν υπέρβαση δόμησης όπως είπαμε (δηλαδή το περίγραμμα του κτηρίου στην ανωδομή δεν έχει αλλάξει) και απλά έχουν μετακινηθεί σε άλλη θέση με μόνο κάποιους εξώστες να μπαίνουν κατά μήκος μεγαλύτερο του 1/10 του πλάτους του δρόμου μέσα στο προκήπιο; Για τη βεβαίωση μηχανικού σε οριζόντια ιδιοκτησία ελέγχεται και η θέση του κτηρίου ή μόνο τα αριθμητικά μεγέθη δόμηση κάλυψη ύψος της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας / πχ. διαμέρισμα ορόφου; Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης / κάλυψης καθώς δεν έχουν αλλάξει οι εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου στην ανωδομή αλλά μόνο η θέση. Άλλες παρανομίες βρίσκονται στα κοινόχρηστα ως επέκταση υπογείου και όχι στους ορόφους. Η υπέρβαση του ύψους οφείλεται στο υπόγειο. Στην τροποποίηση του παραρτήματος Α, αν και αναφέρεται ότι θεωρείται ότι δεν υπάρχει άδεια για αυθαίρετες κατασκευές που υπερβαίνουν κάλυψη δόμηση ύψος και θέση της άδειας. Με τη λογική αυτή του παραρτήματος, σε οποιαδήποτε μετακίνηση οι υπερβάσεις λόγω διαφορετικής θέσης (ίδιο περίγραμμα) υπολογίζονται σαν να μην έχουν καθόλου άδεια; Είναι δίκαιο και λογικό από τη στιγμή που υπάρχει άδεια να χρεώνονται ως υπερβάσεις δόμησης οι διαφοροποιήσεις από το αρχικό περίγραμμα της Ο.Α. ως υπερβάσεις δόμησης;
Μία οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση και κάλυψη) όσο όμως και ως προς σχήμα και τη θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Ότι υπάρχει εντός της Ο.Ι. θα πρέπει να δηλωθεί από τους ιδιοκτήτες της, ότι είναι σε κοινόχρηστο τμήμα θα πρέπει να τακτοποιηθεί με την συναίνεση του αναγκαίου ποσοστού.
Το παράρτημα Α αναφέρει τις περιπτώσεις που το κελί της άδειας πρέπει να επιλεγεί ΟΧΙ. Δεν θέτει ως όρο ότι οποιαδήποτε μετακίνηση θα επιλέγεται το ΟΧΙ στην άδεια. Μιλάει για τις περιπτώσεις που λόγω μετακίνησης δεν υπάρχει κανένα κοινό σημείο της αποτύπωσης με την εγκεκριμένη μελέτη.

608. Σε διατηρητέο κτίριο, έχει γίνει ανακαίνιση και προσθήκη κατ' επέκταση με οικοδομική άδεια το 1988. Έπειτα από αυτοψία διαπιστώθηκε πως το κτίριο δεν παρουσιάζει διαφορές με τα εγκεκριμένα σε δόμηση, κάλυψη και ύψος, παρά μόνον στο παλαιό κομμάτι του διατηρητέου κτιρίου, το υπόγειο είναι μικρότερο από ότι φαίνεται στα σχέδια (έχει μπαζωθεί ένας χώρος). Το γεγονός αυτό απαγορεύει την έκδοση βεβαίωσης για μεταβίβαση; Μπορεί να προχωρήσει η διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης, επισημαίνοντας στα σχόλια της δήλωσης τα συμπεράσματα από την αυτοψία και ο νέος ιδιοκτήτης να προχωρήσει εφόσον το επιθυμεί σε τακτοποίηση;
Δείτε αν σας καλύπτει η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της εγκυκλίου 3.

609. Σε οικόπεδο εντός στάσιμου οικισμού, βγήκε άδεια αποθήκης το 1973. Η αποθήκη έγινε κατοικία και δηλώνεται ως κατοικία στο Ε9 με χρονολογία κατασκευής 1973. Ακόμα υπάρχουν κάποιες μικρές παραβάσεις, όπως μετακίνηση παραθύρων ενώ η στέγη από τετράριχτη έγινε δίριχτη. Ο οικισμός κηρύχθηκε στάσιμος το 1984, μετά το 1983. Χρειάζεται να δηλωθεί στο Ν.4178 ή εξαιρείται επειδή βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού - με αποδεικτικό το Ε9;
Ο Ν.4178 Η παράγραφος 2δ του άρθρου 1 αναφέρει:
"*δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση…*"
Το άρθρο 21 του 1337/1983 αναφέρει:
"*Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και* ***βρίσκονται*** *σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.*"
Με βάση τα προηγούμενα πιστεύω ότι η πρόνοια του άρθρου 21 του Ν.1337 και κατά συνέπεια του άρθρου 1 παράγραφος 1δ του 4178, αφορά στους στάσιμους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν με το ΦΕΚ Δ'/292/12.07.1983 και όχι για τους μετέπειτα χαρακτηρισμένους από Νομάρχη.
Κατά τα περιγραφόμενα, η αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να τακτοποιηθεί με την κατηγορία 1.

610. Εγκύκλιος 4, διευκρινίσεις άρθρου 9 παρ. Αδ "για τον έλεγχο της κατηγορίας υπολογίζονται οι επιφάνειες που ΠΡΟΣΑΥΞΑΝΟΥΝ τον Σ.Δ." (π.χ από 3 τον κάνουν 3,15 , δες ορισμό ν. 4067/12) . Δηλαδή μόνο οι επιφάνειες που παραβιάζουν τον Σ.Δ. Αν νομοθέτης ήθελε να υπολογίζονται και αυθαίρετες επιφάνειες που δεν παραβιάζουν το Σ.Δ. θα χρησιμοποιούσε την έκφραση ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΝ. Άλλωστε για τις τελευταίες μπορεί να εκδοθεί άδεια. Συμφωνείτε;
Διαφωνώ. Είναι άλλο θέμα του αν πρέπει να δηλωθούν ως αυθαίρετα και άλλο θέμα του αν μετρήσουν στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης. Προφανώς και ένα αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση θα πρέπει να δηλωθεί. Το ότι το ποσοστό υπέρβασης θα είναι 0% (<50%) δεν σημαίνει ότι δε θα πληρωθεί πρόστιμο. Αν είναι σύννομο και μπορεί να νομιμοποιηθεί, ας νομιμοποιηθεί... Πάντως σίγουρα δε μπορεί να παραμείνει έτσι...

611. Εγκύκλιος 3, διευκρίνιση άρθρο 9 παράγραφος Α η φράση "η υπαγωγή κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου" μήπως εννοεί "της παρούσης παραγράφου";
Δεν αλλάζει κάτι, αλλά νομίζω ότι η φράση είναι σωστή.

612. Το έτος 1990 εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης διώροφου οικοδομής με υπόγειο σε οικόπεδο εκτός σχεδίου επιφάνειας 760,00m^2 (άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση). Μετά από αυτοψία, διαπιστώθηκαν πολεοδομικές παραβάσεις στο ανεγερθέν κτίριο. Διαπιστώθηκε επίσης ότι το οικόπεδο είναι 400,00m^2 δίχως να έχει προηγηθεί κάποιου είδους κατάτμηση σε αυτό, πράγμα που το καθιστά μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (σήμερα αλλά και κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας). Το ερώτημα είναι εάν θα δηλωθούν στο 4178/13 μόνον οι κατασκευές που έγιναν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή το σύνολο του κτιρίου. Επίσης, σε κάθε περίπτωση, πώς θα γίνει χρήση του συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) του Παραρτήματος Α; Επίσης, τμήμα του εμπίπτει εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την ανέγερσή του. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε εάν δύναται να υπαχθεί στο Ν. 4178/13 και το παραπάνω τμήμα του κτιρίου. (Στην προκειμένη περίπτωση ισχύει η απάντηση υπ' αρίθμ. 468);
Για το πρώτο ερώτημα δείτε την επόμενη ερώτηση.
Στην 468 αναφέρεται εδάφιο της Εγκυκλίου 3, το οποίο δεν έχει διευκρινισθεί μετέπειτα διαφορετικά, οπότε θεωρώ δεδομένο ότι ισχύει κανονικά.

613. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης ισογείου οικοδομής. Πλην όμως το οικόπεδο σήμερα είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης υπαίτιας κατάτμησης με συνέπεια να απολέσει την αρτιότητά του και να μην ταυτίζεται με αυτό της αδείας. Το κτίριο έχει μικρής έκτασης υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης. Επίσης, λόγω μετατόπισης της θέσης του κτιρίου εντός του οικοπέδου αλλά κυρίως λόγω των διαφορετικών σημερινών ορίων του οικοπέδου το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε ΦΕΚ 39 Β' 14-1-14): «Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.» Το ερώτημα είναι εάν θα δηλωθούν στο 4178/13 μόνον οι κατασκευές που έγιναν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας (με συντελεστή 2 χωρίς οικοδομική άδεια) ή το σύνολο του κτιρίου που παραβιάζει την απόσταση Δ (με συντελεστή 2 χωρίς οικοδομική άδεια). Επίσης, σε κάθε περίπτωση, πώς θα γίνει χρήση του συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) του Παραρτήματος Α ;

Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α θα πρέπει να δηλωθούν μόνο όσες κατασκευές εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης και ύψους.

Για το ερώτημα πως θα γίνει η χρήση του συντελεστή 2, θα επιλεγεί ΟΧΙ στο κελί της οικοδομικής άδειας.

614. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης ισογείου οικοδομής. Πλην όμως το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια. Το κτίριο δεν έχει υπερβάσεις δόμησης κάλυψης και ύψους. Λόγω διαφορετικού όμως μεγέθους (άρα και σχήματος) τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Το ερώτημα είναι εάν, σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 39 Β' 14-1-14, θα δηλωθεί στον Ν. 4178/13 μόνο το τμήμα του κτιρίου που παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ (με συντελεστή 2 χωρίς οικ. άδεια).

Εσείς που γνωρίζετε την περίπτωση θα πρέπει να αποφασίσετε το τι θα κάνετε. Από την περιγραφή σας όμως και σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε, από τη στιγμή που το κτίριο βρίσκεται στην εγκεκριμένη θέση και δεν έχει καμία υπέρβαση, τότε δεν υπάρχει κάτι προς δήλωση... Δείτε και τις Ε/Α 589 και 605.

615. Σε διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια του 1983 (08/03/1983), η οποία βρίσκεται εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, έχει κατασκευαστεί χωρίς άδεια πάνω από την πλάκα της οροφής του πρώτου ορόφου στέγη με μέγιστο ύψος 3,00μ.. Ο χώρος της στέγης δεν είναι προσβάσιμος. Το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή είναι 7,50μ.+2,00μ. στέγη, ενώ το ύψος της οικοδομής είναι 6,20μ. +3,00μ. Ο υπολογισμός του προστίμου της αυθαίρετης στέγης θα γίνει με αναλυτικό και με υπέρβαση ύψους (χωρίς υπέρβαση δόμησης);
Το πρόστιμο αυθαίρετης μη προσβάσιμης στέγης (και όχι με δυσκολία προσπέλασης) υπολογίζεται με αναλυτικό.

616. Περίπτωση κατοικίας με άδεια που όσες αυθαιρεσίες ήταν δυνατό έχουν τακτοποιηθεί με τον 3843/2010. Όμως υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες καθώς και είναι από τις περιπτώσεις που βάζεις όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια (σύμφωνα με τη τροποποίηση του παραρτήματος Α της 14-1-2014, περίπτωση γ. δεν είναι άρτιο αλλά δηλώνω μόνο τα καθ υπέρβαση της Ο.Α. τμήματα). Οι τακτοποιημένες με τον 3843/10 αυθαιρεσίες χρειάζεται να δηλωθούν ξανά (λόγω της μη αρτιότητας) και να συμψηφιστεί το πρόστιμο του 3843 ή θεωρούνται τακτοποιημένες και ασχολούμαστε μόνο με τις άλλες αυθαιρεσίες;
Ο Ν.3843 έθετε ως όρο οι προς τακτοποίηση χώροι να βρίσκονται εντός του εγκεκριμένου κτηριακού όγκου. Από τη στιγμή που η άδεια σας ΔΕΝ έχει ανακληθεί δεν υπάρχει θέμα για τις τακτοποιήσεις αυτές. Σε κάθε περίπτωση ελέγξτε αν η δήλωση των χώρων αυτών και ο επανυπολογισμός του προστίμου έχει ως αποτέλεσμα μικρότερο πρόστιμο.

617. Περίπτωση οικόπεδου με δυο κάθετες συνιδιοκτησίες που ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη. Η μια έχει ακίνητο, η άλλη είναι αδόμητη. Ο ιδιοκτήτης τακτοποιεί τις αυθαιρεσίες στην κάθετη που υφίσταται το ακίνητο. Μετά μεταβιβάζει την αδόμητη στο παιδί του. Όταν το παιδί (ο νέος ιδιοκτήτης) θα επιθυμήσει να εκδώσει οικοδομική άδεια για την δικιά του πλέον κάθετη συνιδιοκτησία θα ληφθούν υπόψη οι αυθαιρεσίες της άλλης κάθετης συνιδιοκτησίας από άλλον ιδιοκτήτη (και να χάσει τετραγωνικά δόμησης).
Τόσο η διατύπωση της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4178/2013 όσο και το έγγραφο 925/24.02.2014 του Γ.Γ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος θέτουν ως όρο την σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών προ 28.07.2011 χωρίς να αναφέρουν ότι το δικαίωμα αυτό χάνεται λόγω μεταγενέστερης αγοραπωλησίας.

618. Σε διώροφο κτίσμα με υπόγειο για το οποίο έχει εκδοθεί νόμιμη οικοδομική άδεια, ο φέρων οργανισμός έχει ολοκληρωθεί πριν τις 28-07-2011 και υπάρχει θεώρηση για την έναρξη των εργασιών από την αστυνομική αρχή πριν τις 28-07-2011, έχουν πραγματοποιηθεί αυθαίρετες κατασκευές καθώς και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του υπογείου οι οποίες αποπερατώθηκαν μετά της 28-07-2011 . Οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους δεν ξεπερνούν σε ποσοστό 20% των επιτρεπομένων όρων δόμησης. Για τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές καθώς και για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχουν πραγματοποιηθεί μπορεί να γίνει υπαγωγή σύμφωνα με την παρ. 14α του άρθρου 23 του Ν. 4178/2013;
Το άρθρο 14α του 4178 θέτει ως προϋποθέσεις υπαγωγής στην συγκεκριμένη παράγραφο τα εξής:

i. για το κτίριο που έχουν εκτελεστεί οι αυθαίρετες κατασκευές θα πρέπει να έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια
ii. οι εργασίες αποπεράτωσης να έχουν εκτελεστεί στο σύνολο τους μετά τις 28.07.2011
iii. εργασίες κατασκευής να έχουν εκτελεστεί προ 28.07.2011
iv. η θεώρηση εκτέλεσης των εργασιών να έγινε προ 28.07.2011

Επίσης σύμφωνα με τον Ν.4315/2014 άρθρο 10 παράγραφος 25γ *"Στο ποσοστό της παρ. 14α του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί."*
Από τη στιγμή που η περίπτωση σας πληροί το σύνολο των i-iv τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του 4178.

619. Κτίσμα εντός σχεδίου με Γ' φάση Ν.1337/83 -ως λυόμενο- ισόγειος χώρος (οικία) 55τ.μ. με σκεπαστή βεράντα 18,45τ.μ. και υπόγειος χώρος αδιαμόρφωτος 80τ.μ., διαπίστωσα τις ακόλουθες αυθαιρεσίες:

i. **Το υπόγειο των 80τ.μ. διαμορφώθηκε σε οικία (με δωμάτια - μπάνιο - κουζίνα) και βεβαίως όπως αποτυπώνεται και στη τομή της δήλωσης Ν.1337 δεν είναι υπόγειο αλλά ισόγειο. Πιθανόν έχει γίνει και μερική εκχωμάτωση.**
ii. **Στην λυόμενη οικία των 55τ.μ. (άνωθεν του αναφερόμενου υπογείου), τοποθετήθηκε μονωτικό υλικό εξωτερικά στο περίγραμμα της και χτίσθηκε τοιχοποιία με τούβλο συνολικού πάχους 20εκ. με αποτέλεσμα να είναι πλέον 61τ.μ.. Επιπλέον στη στέγη ελλενίτ, τοποθετήθηκε άνω του κεραμιδί.**

Στη δήλωση Ν.4178/13 που θα γίνει για τις προαναφερόμενες παραβάσεις, η παράβαση (i) είναι σωστό να περιγραφεί ως παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό ή ως ΥΔΚΧ;
Η παράβαση (ii) ως ΥΔΚΧ των 61-55=6τ.μ. και η επιπλέον στέγη από κεραμίδια ως παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Το υπόγειο θα τακτοποιηθεί με ΥΔΚΧ.
Η προσθήκη των 6m^2 έχω την άποψη ότι πρέπει να τακτοποιηθεί με ΥΔΚΧ και αυτή και όχι με αναλυτικό. Αν υπήρχε μόνο το μονωτικό χωρίς το τούβλο (σύστημα εξωτερικής θερμομόνωσης) θα μπορούσε να υπολογισθεί με αναλυτικό.
Σε κάθε περίπτωση θα είναι καλό να υπολογισθεί αν η εκ νέου δήλωση όλου του αυθαιρέτου με συμψηφισμό των ήδη καταβληθέντων ποσών είναι ευνοϊκότερη, λαμβάνοντας υπόψη ότι ο ΝΟΚ θεωρεί ως νομίμως υφιστάμενο *τα εξαιρεθέντα με τις διατάξεις του Ν.1337/1983 και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες.*

620. Πολύτεκνος με 5 παιδιά, έχει 300τ.μ κατοικία με άδεια και 110τ.μ. παραβάσεις κύριων χώρων. Δικαιούται έκπτωση πολυτεκνίας για τα 110τ.μ. παραβάσεων που αφορούν την κύρια και μοναδική κατοικία του (μόνιμης διαμονής και μοναδική που έχει ο φορολογούμενος) ή ελέγχουμε στεγαστικές ανάγκες πολυτέκνου (70+15x5 παιδιά = 145τ.μ) και συγκρίνουμε με συνολική επιφάνεια κύριας κατοικίας (300 Οικ.Αδεια+110 Παραβ. Κύριων χώρων = 410τ.μ) → Ε.συν.κατ=410 > Στεγ.Αν=145 τ.μ άρα καθόλου έκπτωση πολυτεκνίας;
Σύμφωνα με την Ε/Α 15 στο παράρτημα 2 της εγκυκλίου 3 *Σε περίπτωση που η κύρια κατοικία υπερβαίνει τα μέγιστα τετραγωνικά που προβλέπει η σχετική διάταξη, η επιπλέον επιφάνεια καταγράφεται σε άλλο φύλλο υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω έκπτωση.*
Στην περίπτωση σας λοιπόν, δε μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή αφού τα νόμιμα μέτρα υπερβαίνουν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας.

621. Θέλουμε να εντάξουμε στο νόμο μία κύρια και μοναδική (μόνιμης διαμονής και μοναδική που έχει ο φορολογούμενος) που βρίσκετε σε κοινότητα με πληθυσμό < 3000. Παίρνει μειωτικό συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας ανεξαρτήτως επιφάνειας αφού βρίσκεται σε κοινότητα με πληθυσμό < 3000 ή ελέγχουμε στεγαστικές ανάγκες (70+30+20 παιδιά = 120τ.μ) και συγκρίνουμε με συνολική επιφάνεια της μίας και μοναδικής κατοικίας (300 οικοδομική άδεια+110 παραβάσεις κύριων χώρων = 410τ.μ) → Ε.συν.κατ=410 > στεγαστικές ανάγκες=120τ.μ άρα καθόλου έκπτωση κύριας και μοναδικής και συνεπώς δηλώνεται στα φύλλα καταγραφής ως είδος χρήσης _ άλλη κατοικία; Παραβάσεις βοηθητικών χώρων-αποθήκης παίρνουν την έκπτωση κύριας και μοναδικής;
Στο συγκεκριμένο παράδειγμα ΔΕ θα ληφθεί υπόψη ο συντελεστής κύριας και μοναδικής κατοικίας, αφού η κατοικία για την οποία ελέγχεται το κριτήριο (της κύριας και μοναδικής) έχει νόμιμα μέτρα παραπάνω από αυτά που καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Το ότι βρίσκεται σε κοινότητα με πληθυσμό<3000 ΔΕΝ παίζει ρόλο. Στον έλεγχο για τον προσδιορισμό της μοναδικότητας της κατοικίας, ο νόμος αναφέρει ότι οι υπόλοιπες κατοικίες (πλην φυσικά της κύριας) που βρίσκονται σε κοινότητα με πληθυσμό < 3000 ΔΕ λαμβάνονται υπόψη (της μοναδικότητας).

622. Μπορούμε να εντάξουμε στην περίπτωση του άρθρου 9 παράγραφος Γ.ιγ ένα σκυλόσπιτο που πληροί τις προϋποθέσεις της επιφάνειας και του ύψους;
Τι να σας πω... Μπορείτε...

623. Τι κάνουμε με κιόσκια, πέργκολες, bbq, φούρνους, αποθήκες και γενικά ότι κατατάσσετε στην Κατηγορία 3 (Κ3) ή υπολογίζεται ως λοιπή παράβαση (Κ4) με αναλυτικό υπολογισμό για τη συμπλήρωση ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.;
Για την κατηγορία 3 το προτελευταίο εδάφιο της παραγράφου Γ του άρθρου 9 αναφέρει: *Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος.* Συνεπώς δεν απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..
Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπολογίζονται με αναλυτικό η παράγραφος 18.5α αναφέρει: *Ειδικά, σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iν και ν, της παρ. 6 του άρθρου 11 του παρόντος.* Συνεπώς κατατίθεται κανονικά ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..

624. Ολοκληρωμένες υπαγωγές (Α και Β φάση) με τον Ν4014/11, έχουν υποχρέωση μεταφοράς στον Ν4178/13 αν δεν απαιτηθεί η έκδοση βεβαίωσης; (Στην εγκύκλιο 3 (σελ 2) , αναφέρει ότι η μεταφορά γίνεται εντός της διάρκειας χρονικής ισχύος του Ν4178/13, εφόσον απαιτηθεί η υποβολή της βεβαίωσης πράξης υπαγωγής…… με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια ….. για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά της διατάξεις του Ν4014/11 για τις οποίες τυχόν δεν έχει απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.)
Πράγματι η εγκύκλιος αναφέρει αυτό που περιγράφετε.
Προσωπική άποψη είναι όμως η δήλωση να μεταφερθεί, με την αίρεση ότι θα επιβεβαιωθούν οι φήμες περί συνταγματικότητας του 4178, σε αντίθεση με την ήδη γνωστή απόφαση του ΣτΕ για τον 4014 που τον έκρινε αντισυνταγματικό.

625. Στην περίπτωση που γίνει μετάβαση από το Ν4014/11 στο Ν4178/13 χρειάζονται νέες εξουσιοδοτήσεις, νέες δηλώσεις ιδιοκτητών και νέο έντυπο δομικής τρωτότητας;
Απαιτείται νέα εξουσιοδότηση αφού η εξουσιοδότηση υπαγωγής στον Ν.4014 δε σημαίνει ότι έχετε δικαίωμα μεταφοράς στον Ν.4178. Απαιτείται νέα Υ.Δ. ιδιοκτήτη με κείμενο όπως αυτό αναφέρεται στο άρθρο 11 παράγραφος 2. Τέλος απαιτείται νέο ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. σύμφωνα με την Υ.Α. 7581/2014.

626. Στην περίπτωση που δόθηκε βεβαίωση με το Ν4014/11 κι έγινε μεταβίβαση (έχει αλλάξει ο ιδιοκτήτης), στην μεταφορά θα εμφανίζεται ο παλιός ιδιοκτήτης ή πρέπει ο μηχανικός να αναζητήσει τον νέο ιδιοκτήτη και να γίνουν εκ νέου όλες οι δηλώσεις;
Οι δηλώσεις πρέπει να γίνουν από τον νέο ιδιοκτήτη. Δείτε και εδώ σελίδα 8.

627. Υπόγειος χώρος εντός νομίμου περιγράμματος με Ο.Α. που εκδόθηκε το 1972, σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει μετατραπεί από Β.Χ. σε Κ.Χ. (διαμερίσματα). Ο ιδιοκτήτης έχει προσκομίσει στον μηχανικό το συμβόλαιο γονικής παροχής με το οποίο του μεταβιβάστηκε το εν λόγω διαμέρισμα το 2003 και την δήλωση Ε9 στην οποία αναφέρεται η υπόγεια ιδιοκτησία του ως χώρος Κ.Χ, και το έτος κατασκευής (1972). Με βάση τα παραπάνω έγγραφα μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 1 (προ του 1975);
Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 22 *στις περιπτώσεις που στο έντυπο Ε9 αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.* Επομένως μπορεί να χρησιμοποιηθεί το Ε9.

628. Σε περίπτωση αυθαίρετου κτίσματος σε γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου με πρόσωπο σε αγροτικό δρόμο που η απόσταση είναι μικρότερη από 15μ (ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γηπέδου) τότε λαμβάνεται ως παράβαση προκηπίου και όχι πλαγίων αποστάσεων ;
Δείτε την ερώτηση 639.

629. Σε αλλαγή χρήσης εντός νομίμου περιγράμματος εκτός σχεδίου όπου η νέα χρήση έχει επιτρεπόμενη δόμηση μικρότερη από την αρχική, εκτός από τον συντελεστή αλλαγή χρήσης που θα επιλεγεί για τα παραπάνω τετραγωνικά από τα επιτρεπόμενα της νέας χρήσης θα πρέπει να εξετασθεί και η απόσταση από τα όρια ή από τον δρόμο καθώς για την νέα χρήση είναι δυσμενέστερα;
Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει κατά τα γραφόμενα στην εγκύκλιο 4 εδάφιο 38.
Τα τμήματα που καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα δε θα χρεωθούν με υπέρβαση πλάγιου ορίου σε καμία περίπτωση. Τα τυχόν τμήματα όμως καθ' υπέρβαση του εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθούν με υπέρβαση πλάγιου ορίου, τα οποία θα υπολογισθούν με την νέα χρήση.

630. Σε τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλεως στον Β' όροφο έχει γίνει διαχωρισμός μίας κατοικίας σε δύο κατοικίες του ιδίου ιδιοκτήτη χωρίς να έχει επηρεαστεί η δόμηση και η κάλυψη. Ο κάθε όροφος αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία με ξεχωριστούς ιδιοκτήτες.

i. Έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση και υπάγεται στην κατηγορία 4;

ii. Αν εκδοθεί οικοδομική άδεια νομιμοποίησης για την διαμερίσματωση θα πρέπει να γίνει έλεγχος όλων των ιδιοκτησιών και να γίνουν τακτοποιήσεις σε όλες τις ιδιοκτησίες αν δεν είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια παρόλο που αποτελούν ξεχωριστές ιδιοκτησίες;

i. Ναι

ii. Όχι, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 25.

631. Σε περίπτωση που πολυκατοικία ενταχθεί στον 4178 με μια αίτηση, για τις λοιπές παραβάσεις θα συνταχθεί ένας αναλυτικός προϋπολογισμός για όλη την πολυκατοικία ή ένας αναλυτικός για κάθε ιδιοκτησία;
Από τη στιγμή που η δήλωση θα αφορά το σύνολο των ιδιοκτησιών και τον κοινόκτητων τμημάτων, γνώμη μου είναι ότι μπορεί να γίνει και ένας αναλυτικός καθώς επίσης και τα μεγέθη υπέρβασης και ο έλεγχος κατηγορίας να γίνουν στο σύνολο της οικοδομής.

632. Υπάρχει τριώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια τού 1990 (χρήση ξενοδοχείο) εντός σχεδίου που αποτελεί μία ιδιοκτησία. Όμως στην πράξη το κλιμακοστάσιο της οικοδομής άλλαξε θέση εντελώς (όχι mirror) και έτσι άλλαξαν επί της ουσίας και οι κατόψεις των ορόφων. Επίσης διαφοροποιήθηκε και ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Πως αντιμετωπίζεται το παραπάνω θέμα;
Ο καλύτερος τρόπος και λόγω χρήσης (με ότι αυτό συνεπάγεται για την πλειάδα των εγγράφων που καλείται να υπογράψει ένας μηχανικός για τέτοιου είδους χρήσεις) είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

633. Σχετικά με την Ε/Α 610, δεν αναφερόμουν στην επιβολή προστίμου το οποίο βεβαίως οφείλει κάθε αυθαίρετο. Απλά αναρωτήθηκα μήπως για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ή 5 λαμβάνονται υπόψη μόνο οι επιφάνειες που υπερβαίνουν (προσαυξάνουν) τον Σ.Δ. Μήπως δηλαδή η εγκύκλιος 4 αρθρ.9 παράγραφος Δ κατηγορία 4 αριθμός 16, διευκρινίζει τα αναφερόμενα στο σώμα του νόμου που αφορούν στην ένταξη σε κατηγορία.
Η εγκύκλιος 3 στο παράρτημα 1 παράγραφος Α.3 αναφέρει: *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, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.* Κατά αναλογία λοιπόν, νομίζω ότι ισχύει το ίδιο.

634. Σε περίπτωση αυθαίρετου κτίσματος σε γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου με πρόσωπο σε δευτερεύων επαρχιακό δρόμο που η απόσταση είναι μικρότερη από 15μ (ελάχιστη απόσταση από τα όρια του γηπέδου) τότε λαμβάνεται ως παράβαση προκηπίου και όχι πλαγίων αποστάσεων ;
Δείτε την ερώτηση 639.

635. Τριώροφη οικοδομή (ισόγειο είναι χώρος συνάθροισης κοινού, και 2 όροφοι κατοικίες) με σύσταση και οικοδομική άδεια του 2005. Θα τακτοποιηθούν αυθαιρεσίες του ισογείου (χώρος συνάθροισης κοινού) όπως τροποποίηση των ανοιγμάτων, ξεμπάζωμα μιας πλευράς και αύξηση του ισογείου λόγω κατάληψης κάποιων μέτρων από την είσοδο της οικοδομής και τον ημιυπαίθριο χώρο μπροστά στην είσοδο.

i. Η τροποποίηση των ανοιγμάτων λόγω του ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 παράγραφο Γ.ε θα γίνει με αναλυτικό; Καθώς επίσης και το ξεμπάζωμα;

ii. Τα τμ που πήρε το ισόγειο από την είσοδο θα δηλωθούν σε ένα ΦΚ όπου ο έλεγχος για την κατηγορία 4 ή 5 θα διαπιστωθεί από τα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής άδειας για το ισόγειο μόνο; Είδος χρήσης υπηρεσίες. Υπέρβαση δόμησης με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση εφόσον τα μέτρα αυτά έχουν μετρήσει στο ΣΔ στην οικοδομική άδεια;

iii. Τα τμ που πήρε από τον ημιυπαίθριο χώρο μπροστά στην είσοδο (ο οποίος δεν έχει μετρήσει στο ΣΔ στην οικοδομική άδεια) θα δηλωθούν σε ένα ΦΚ όπου ο έλεγχος για την κατηγορία 4 ή 5 θα διαπιστωθεί από τα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής άδειας για το ισόγειο μόνο; Είδος χρήσης υπηρεσίες. Υπέρβαση δόμησης με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας ή θα δηλωθεί και αυτός με την διαφορετική διαμερισμάτωση;

iv. Ως επικρατούσα χρήση θα δηλωθεί κατοικία εφόσον οι υπερκείμενοι όροφοι (κατοικίες) καλύπτουν ποσοστό μεγαλύτερο του 50%;

v. Θα συνταχθεί ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας;

vi. Τεχνική έκθεση για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο απαιτείται;

i. τα ανοίγματα από τη στιγμή που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις της Γ.ε του άρθρου 9, θα δηλωθούν με αναλυτικό σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου Γ του άρθρου 9. Το ξεμπάζωμα θα δηλωθεί με αναλυτικό σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 19.

ii. Από τη στιγμή που η επιφάνεια έχει ήδη μετρήσει στον συντελεστή δόμησης, μπορεί να δηλωθεί με διαφορετική διαμερισμάτωση, αναζητώντας όμως φυσικά το απαραίτητο ποσοστό συναίνεσης σύμφωνα με την παράγραφο 1.δ.i του άρθρου 11.

iii. Η παραβίαση θα τακτοποιηθεί με ΥΔΚΧ. Ο έλεγχος της κατηγορίας και του ποσοστού υπέρβασης θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ισογείου, με την λογική ότι σε αυτή την ιδιοκτησία προσαρτώνται...

iv. Ως επικρατούσα χρήση στο **σύστημα δηλώσεων** θα επιλεγεί "Υπηρεσίες". Δείτε εδώ στην §14

v. ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. αφού η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία (είναι διαφορετικό το τι δηλώνετε στο σύστημα ως επικρατούσα χρήση όπως αναφέρουμε και στο iv και διαφορετικό το ποια είναι η επικρατούσα χρήση κτιρίου για τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή μελέτης στατικής επάρκειας.)

vi. Ναι, από τη στιγμή που η χρήση της ιδιοκτησίας που δηλώνεται είναι διαφορετική από κατοικία, απαιτείται δήλωση για μηχανολογικά.

636. Χρειάζεται Μελέτη Δομικής Τρωτότητας για χρήση στην άδεια επαγγελματική αποθήκη (αλουμινοκατασκευές);

Κατά την γνώμη μου οι επαγγελματικές αποθήκες κατατάσσονται στην κατηγορία Β του άρθρου 2 της Υ.Α. 7581 (Β.α.ix) και θα πρέπει να εκπονείται μελέτη στατικής επάρκειας εκτός των περιπτώσεων που καλύπτονται από τις εξαιρέσεις της παραγράφου Β.γ του ίδιου άρθρου.

637. Χρειάζεται Μελέτη Δομικής Τρωτότητας για ελαιοτριβείο; (προ 1975). Μπορεί να μπει σαν μεταποίηση πρωτογενούς τομέα ελαιοτριβείο ανενεργό για 7 χρόνια με χρήση τώρα, γεωργική αποθήκη, ή κενό.

Η χρήση ενός χώρου είναι συγκεκριμένη ασχέτως λειτουργίας ή όχι. Ο χώρος θα είναι ή ελαιοτριβείο ή αποθήκη γεωργική όπως λέτε ή κάτι άλλο.

Ένα ελαιοτριβείο καλύπτει λογικά τις απαιτήσεις της γεωργικής μονάδας μεταποίησης προϊόντων.

Λόγω του ότι είναι προ 1975 μπορεί να δηλωθεί ως κατηγορίας 2 και να μην απαιτηθεί το δικαιολογητικό της παραγράφου 8 του άρθρου 11.

638. Στην περίπτωση που σε ακίνητο ισόγεια κατοικία με υπόγειο, το αναφερόμενο στην οικοδομική άδεια υπόγειο είναι ισόγειο κανονικό κατασκευασμένο πάνω από τη στάθμη του εδάφους, δηλώνεται σαν ξεμπάζωμα με αναλυτικό ή σαν υπέρβαση ύψους; Μου φαίνονται και τα δυο περίεργα καθώς το ξεμπάζωμα μεν έχει τη λογική ότι το έδαφος θα έπρεπε να ήταν σε ύψος +2,20 από τη σημερινή στάθμη το οποίο θα δημιουργούσε ένα μικρό λόφο ενώ την υπέρβαση ύψους τη χρησιμοποιούμε ή όταν προστίθεται όροφος καθ' ύψος είτε όταν κάποιος όροφος είναι πιο ψηλός από της οικοδομικής άδειας πράγμα που δε συμβαίνει. Και σε αυτήν την περίπτωση ποια τετραγωνικά έχουν υπέρβαση ύψους...του ισογείου της οικοδομικής άδειας (που τώρα είναι όροφος) ή του υπογείου της οικοδομικής άδειας (που τώρα είναι ισόγειο).
Για το αν είναι ξεμπάζωμα ή όχι θα το δείτε από το σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό και την σημερινή κατάσταση.
Από εκεί και πέρα για το θέμα του ύψους το έχουμε πει πολλές φορές ότι αποτελεί το χειρότερο θέμα του Ν.4178... Δεν υπάρχει καμία λογική και καμία οδηγία για το πως θα πρέπει να αντιμετωπίζεται... Προσωπικά το θέμα ύψους θα έπρεπε να αντιμετωπίζεται έχοντας ως βάση αναφοράς τον επιπλέον όγκο που καταλαμβάνει το κτίριο σε σχέση με το εγκεκριμένο. Επιπλέον, η υπέρβαση ύψους προκύπτει από τον διαφορετικό φέρων οργανισμό οπότε θα έπρεπε να αντιμετωπίζεται ως παράβαση σε κοινόκτητο τμήμα...
Για να έρθουμε στα του νόμου όμως στη δική σας περίπτωση και επειδή λογικά μιλάμε για μία ιδιοκτησία (ισόγειο με υπόγειο) άποψη μου είναι ότι τα τετραγωνικά μέτρα που θα πρέπει να ληφθούν υπόψη είναι αυτά που βρίσκονται πάνω από την γραμμή του εγκεκριμένου ύψους.

639. Στις ερωτοαπαντήσεις αναφέρετε:
(77_07.11.2013)
ΕΡ: Πως γίνεται ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου για κτίρια τα οποία βρίσκονται εντός της υποχρεωτικής απόστασης των 20μ από μη οριοθετημένο ρέμα ή των 15μ. από την οριογραμμή αιγιαλού ή των 2,5μ από όριο δημοτικής οδού; Χρησιμοποιείται ο συντελεστής παραβίασης πλάγιων αποστάσεων;
ΑΠ.: Ναι, αντιμετωπίζεται με αυτό τον τρόπο.
(159_05.12.2013)
ΕΡ: Κτίριο με χρήση κατάστημα έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια το 1968 σε εκτός σχεδίου περιοχή παρά την εθνική οδό. Από τον άξονα της Ε.Ο. αντί για 40μ πήγε στα 35μ. Την παραβίαση των 5μ. θα την θεωρήσω ως παραβίαση πλάγιου ορίου ή πρασιάς;
ΑΠ.: Η έννοια της πρασιάς είναι συγκεκριμένη και περιλαμβάνει τον χώρο μεταξύ οικοδομικής & ρυμοτομικής γραμμής. Η παράβαση που περιγράφετε θα θεωρηθεί ως παραβίαση πλάγιου ορίου.
(176_16.12.2013).
ΕΡ: Σε οικισμούς (πλ<2000 κατ) οπού ισχύει απόσταση από τα όρια του οικοπέδου 2,5μ και απόσταση από δημοτική οδό 2,5 ή 3μ. εάν μια οικοδομή βρίσκεται εντός των 2,5 από το όριο της δημοτικής οδού θα υπολογιστεί παραβίαση Ο.Γ σε προκήπιο;
ΑΠ.: Ναι.
Τι ισχύει απ' όλα; Εντός & Εκτός Σχεδίου & σε Οικισμούς.
Πολλά πράγματα με την πάροδο της εφαρμογής του 4178 άλλαξαν.
π.χ. μετά την εγκύκλιο 4 δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα, αφού σύμφωνα με το εδάφιο 4 *η απαγόρευση υπαγωγής* (περίπτωση 2.ιγ άρθρου 2) *αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα* *και* ***δεν*** *εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης*.
Σήμερα, άμα ρωτήσετε στο help desk θα σας πούνε να ΜΗΝ βάλετε συντελεστή πλάγιας απόστασης ή πρασιάς σε καμία από τις παραπάνω περιπτώσεις....

640. Το 1969 εκδόθηκε οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου (κατοικία) και νομιμοποίησης υφιστάμενης ισόγειας αποθήκης. Μεταγενέστερα έγινε κατάτμηση του οικοπέδου σε τρία οικόπεδα. Σήμερα η αποθήκη έχει χρήση κατοικίας και το κτίριο μου παραβιάζει το Δ του νέου οικοπέδου. Πως να το αντιμετωπίσω. Με άδεια ή χωρίς; Ποια μέτρα να νομιμοποιήσω;
Δείτε των ερώτηση 643.

641. Σε τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου (με οικοδομική άδεια του 1980) και σήμερα με χρήση ξενοδοχείου, σε κάθε όροφο έγινε:
(1) κατάληψη και ενσωμάτωση των (3) φωταγωγών
(2) μια (γωνιακή) εσοχή δεν κατασκευάσθηκε ποτέ.
Τα παραπάνω μέτραγαν στον συντελεστή δόμησης.
(3) Τμήμα της οικοδομής πλάτους 0,85μ και Εμβ=7,02τμ βρίσκεται εντός πρασιάς (μετά από μέτρηση δική μου και χωρίς να έχει αλλάξει η ρυμοτομία -αν και δεν απαιτείται σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος...) ενώ οι διαστάσεις της οικοδομής είναι συνολικά σωστές.
Μπορώ να αντιμετωπίσω τα (1) και (2) ερωτήματα σαν διαμερισμάτωση εκάστου ορόφου άρα (3) παραβάσεις (δυσμενέστερο) ή κάνω αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης από Κ.Χ. σε Κ.Χ.) και χρεώνομαι έτσι (1) παράβαση;
Για το (3) ερώτημα αν και το Εμβαδόν της οικοδομής στην πράξη είναι το ίδιο με αυτό της άδειας όπως και η κάλυψη η παραβίαση της πρασιάς (μικρότερη πλευρά οικοπέδου από αυτό της άδειας με αποτέλεσμα το τμήμα πλάτους 0,85μ και Εμβ=7,02τμ να βρέθηκε εντός της πρασιάς) υπολογίζεται και με υπέρβαση κάλυψης και δόμησης ασχέτως αν τα μεγέθη αυτά ταυτίζονται αριθμητικά με τα εγκεκριμένα ή μόνο με υπέρβαση κάλυψης χωρίς υπέρβαση δόμησης –εννοείται πάντα και με παραβίαση προκηπίου-. Το εμβαδόν αυτό 7,02*3=21,06τμ αθροίζεται για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης αν και είναι ταυτόσημο (σαν μέγεθος) με αυτό της άδειας ή όχι;
Επειδή η χρήση της οικοδομής ήταν κατοικία στην άδεια ενώ σήμερα είναι ξενοδοχείο χρεώνεται όλη η οικοδομή σαν μια λοιπή παράβαση (αλλαγή χρήσης από Κ.Χ. σε Κ.Χ.) η για κάθε όροφο ξεχωριστά-άρα (3) λοιπές παραβάσεις;
Κατά την περιγραφή σας επί του ακινήτου δεν υπάρχει σύσταση ιδιοκτησιών. Επομένως η αλλαγή χρήσης θα γίνει με έναν κοινό αναλυτικό για το σύνολο των ιδιοκτησιών.
Για τα ερωτήματα (1) και (2) νομίζω ότι ταιριάζει ο αναλυτικός, αφού η έννοια της διαφορετικής διαμερισμάτωσης έχει να κάνει με υφιστάμενη δόμηση/όρια ιδιοκτησιών και όχι με κενά τμήματα...
Το ερώτημα (3), από τη στιγμή που δηλώνεται θα αθροιστεί κανονικά.

642. Σε πολυκατοικία εντός σχεδίου με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας η πλειοψηφία των ιδιοκτητών επιθυμεί να τακτοποίηση κάποιο μέρους του συνόλου των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στους κοινόχρηστους χώρους , ενώ για τις υπόλοιπες υπάρχει δικαστική διαμάχη της πλειοψηφίας εναντίον της μειοψηφίας. Με δεδομένο ότι στον Ν.4178/13 δεν προβλέπεται επιλεκτική τακτοποίηση, μπορεί ο μηχανικός να κάνει υπαγωγή αποτυπώνοντας το σύνολο των αυθαιρεσιών με αναφορά στα σχετικά έγγραφα για το ποιές αυθαιρεσίες τακτοποιούνται (σχέδια, τεχνική έκθεση κ.λπ.); Επίσης να υποβάλει και τις υπεύθυνες δηλώσεις των συνιδιοκτητών της πλειοψηφίας στις οποίες θα αναφέρεται ρητώς ότι είναι γνώστες τις συγκεκριμένης διαδικασίας με όποιες συνέπειες απορρέουν από αυτήν. Θα δηλώνουν επίσης, ότι γνωρίζουν ότι με την διαδικασία αυτή δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση τακτοποίησης και δεν θα την απαιτήσουν από τον μηχανικό.
Ο Ν.4178 παρέχει την δυνατότητα μέσω του άρθρου 11 παράγραφος 1.δ.i *επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.* Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο23 παράγραφος 7 όπως αυτό τροποποιήθηκε με Ν.4307/2014 *"δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκκρεμών υποθέσεων για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη υπαγωγής και δεν έχει καταβληθεί το σχετικό παράβολο"*. Πέρα από τα παραπάνω, ο τρόπος που περιγράφεται είναι σωστός. Δηλαδή θα πρέπει οπωσδήποτε να αποτυπώσετε όλα τα αυθαίρετα που θα βρείτε ασχέτως άμα τακτοποιηθούν, άλλως θα μπορεί να κατηγορηθείτε για ψευδή αποτύπωση.

643. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο εκτός σχεδίου, εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης ισογείου οικοδομής το έτος 1988. Πλην όμως το οικόπεδο σήμερα είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης υπαίτιας κατάτμησης με συνέπεια να απολέσει την αρτιότητά του και να μην ταυτίζεται με αυτό της αδείας. Το κτίριο έχει μικρής έκτασης υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους. Επίσης, λόγω μετατόπισης και στροφής της θέσης του κτιρίου εντός του οικοπέδου (υπάρχει αλληλεπικάλυψη περιγραμμάτων σε ποσοστό περίπου 60%) αλλά κυρίως λόγω των διαφορετικών σημερινών ορίων του οικοπέδου το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Το βόρειο και το δυτικό όριο του οικοπέδου δεν έχει αλλάξει ενώ το νότιο και το ανατολικό έχουν τροποποιηθεί. (λόγω κατατμήσεως). Για τον υπολογισμό του προστίμου, σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 39 Β' 14-1-14), δεν λαμβάνεται συντελεστής υπέρβασης κάλυψης δεδομένου ότι θα χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 2 (χωρίς οικ. άδεια). Πως θα γίνει ο υπολογισμός του προστίμου που αφορά στη μετατόπιση και στροφή του κτιρίου; Θα υπολογίσω την επιφάνεια του τμήματος που παραβιάζει την απόσταση Δ (15,00μ.) σε σχέση με τα όρια που δεν έχουν αλλάξει (βόρειο και δυτικό) ή θα πρέπει να ληφθεί υπ' όψη η επιφάνεια του κτιρίου που παραβιάζει την απόσταση Δ και από τα τροποποιημένα λόγω της υπαίτιας κατάτμησης όρια;
Θα πρέπει ο πελάτης να συμβουλευτεί νομικό για την κατάτμηση. ΔΕΝ επιτρέπεται η κατάτμηση σε αγροτεμάχιο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
Αφήνοντας πίσω αυτό το σημαντικό θέμα, ο έλεγχος για το τι δηλώνεται σε περίπτωση μετατόπισης κτιρίου γίνεται ελέγχοντας αρχικά για το αν η περίπτωση μας πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 και εφόσον δεν τις πληροί, τότε δηλώνονται όλα τα τετραγωνικά που δεν καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα της άδειας. Στην περίπτωση σας το 100%-60%=40%.

644. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων υπάρχει μια αυθαίρετη διώροφη κατοικία προ του 1975 και άλλες αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια. Όμως τμήμα της κατοικίας (προ 1975) Εμβ=5,00τμ έχει κτισθεί φανερά μέσα στο πεζοδρόμιο. (χωρίς να έχει αλλάξει ποτέ η ρυμοτομία). Μπορώ να εφαρμόσω την παρ ιστ του άρθρου 9; Αν ναι και δεν είμαι μέσα στις ανοχές του άρθρου υπάρχει άλλος τρόπος; Μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση των υπολοίπων τμημάτων και των προς έκδοση αδείας ανεξάρτητα με την λύση ή όχι αυτού του τμήματος ή πρέπει πχ να γίνει πρώτα η κατεδάφιση του τμήματος αυτού το οποίο όμως είναι λειτουργικά και στατικά εξαρτημένο; Δηλώνω σαν αυθαίρετα προς τακτοποίηση όλα τα σύννομα και μη (εξαιρούμενου του τμήματος Εμβ=5,00τμ) τμήματα και θα μείνει σε εκκρεμότητα μόνο το ρυμοτομούμενο τμήμα της οικοδομής. Μπορεί σε αυτή την περίπτωση να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας;
Όχι δε μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παράγραφο Γ.ιστ αφού η συγκεκριμένη παράγραφος από τη διατύπωση της είναι φανερό ότι αφορά κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και τα οποία παρουσιάζουν υπερβάσεις έως 5% των εγκεκριμένων γραμμικών διαστάσεων και ως 2% του εγκεκριμένου εμβαδού.
Δεν υπάρχει άλλος τρόπος αντιμετώπισης του συγκεκριμένου θέματος στα πλαίσια του Ν.4178.
Μπορούν να δηλωθούν τα υπόλοιπα τετραγωνικά.
Βεβαίωση μεταβίβασης δε νομίζω ότι είναι εφικτό να δοθεί πριν την κατεδάφιση του τμήματος των $5m^2$.

645. Για να γίνει αλλαγή χρήσης σε δύο διπλανές οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη και να χρησιμοποιηθεί ως μία, ανοίχτηκε μια πόρτα στον ενδιάμεσο τοίχο. Μπορώ να χρησιμοποιήσω τον αναλυτικό αυτής της εργασίας έτσι ώστε να τον χρησιμοποιήσω για την αλλαγή χρήσης (έχω και άλλες αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με αναλυτικό). Επίσης με τον παραπάνω τρόπο μπορώ να αποφύγω την αλλαγή διαμερισμάτωσης; Ούτως ή άλλως δεν έχει γίνει αλλαγή στις Η/Μ εγκαταστάσεις.
Κατά τη γνώμη μου έχετε μία ξεκάθαρη περίπτωση διαμερισμάτωσης (ασχέτως των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, ποτέ δεν κατάλαβα τι ακριβώς σημαίνει...) και σύμφωνα με τις Ε/Α του help desk υπ' αριθμ. 8, ΔΕ μπορεί να συμψηφιστεί αλλά πρέπει να εισαχθεί στο πληροφοριακό σύστημα προστιθέμενη ως μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση.

646. Οικόπεδο με οικοδομική άδεια του 1977 για διώροφη οικοδομή έχει τις παρακάτω αυθαιρεσίες:

i. Το οικόπεδο στην οικοδομική άδεια ήταν 1.700τμ. Το 2008 έγινε σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας. Όσων αφορά τους συντελεστές τετραγωνιδίων βάζω «ναι» στο πεδίο οικοδομική άδεια; Λόγω του ότι έχουμε κάθετη και όχι κατάτμηση όπως αναφέρει το παράρτημα.

ii. Έγινε αλλαγή χρήσης του ισογείου από αποθήκη σε κατοικία. Έχω Φ.Κ. 1 με Κατ. 2 (αποδεικτικό χρόνου αλλαγής χρήσης το Ε9), τ.μ. χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους, μόνο με Υ.Δ. χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης βάση Αρ.19 Παρ.5; Ή κάνω αναλυτικό προϋπολογισμό (δεν μπορώ να γνωρίζω αν έχει υπολογιστεί στη δόμηση εφόσον στο τοπογραφικό αδείας δεν υπάρχει υπολογισμός του συντελεστή δόμησης μόνο κάλυψης);

iii. Έχει μετακινηθεί η οικοδομή κατά 1 μέτρο από το πλαϊνό όριο με αποτέλεσμα να βρίσκεται εντός της υποχρεωτικής απόσταση 2,5 μ (οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων). Βάζω Φ.Κ. 2 με τ.μ. ισογείου + ορόφου που καταπατούν τα 1,5 μ. με ΥΔ και ΥΚ; Βάζω παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή προκήπιο;

iv. Την μετακίνηση του κτιρίου την χρεώνω σαν μια λοιπή πολεοδομική παράβαση; Εφόσον δεν μπορεί να μπει ως κατηγορία 3 Γ.ιε.

v. Ο εξώστης είναι μεγαλύτερος, η στέγη είναι ψηλότερη και στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου υπάρχουν 2 υπόστεγα και 2 αποθήκες (η κάθε μια >15 τμ) όλα τα παραπάνω πάνε με αναλυτικό; Δεδομένου της Εγκ. 4 Αρ. 9;

vi. Το ύψος του ισογείου είναι χαμηλότερο σε σχέση με αυτό της άδειας ενώ του ορόφου μεγαλύτερο, συνολικά όμως η πλάκα της στέγη είναι στο σωστό ύψος. Χρεώνω κάποια αυθαιρεσία δεδομένου ότι δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας;

vii. Δεδομένου ότι έχω κάθετη ιδιοκτησία και αυθαιρεσίες εντός του ακάλυπτου που ανήκει στον πελάτη μου, θα πρέπει να ζητήσω την συναίνεση του άλλου ιδιοκτήτη;

i. Θα μπει ναι.

ii. Από κάπου θα προκύπτει αν έχει μετρήσει ή όχι στον συντελεστή δόμησης. Αναλόγως θα πράξετε. Αν ΔΕΝ έχει μετρήσει τότε θα πάει με ΥΔΚΧ, αν έχει μετρήσει τότε θα πάει με αναλυτικό. Για τους περιμετρικούς τοίχους. Αν και δεν αναφέρεται κάπου ξεκάθαρα ότι μπορούμε να τους αφήσουμε εκτός προστίμου, κατά αναλογία με το παράδειγμα της εγκυκλίου 4 τους αφήνουμε από έξω. Αλλά θα πρέπει να βρίσκονται στην ίδια θέση με το εγκεκριμένο σχέδιο. Εσείς στο ερώτημα iii μιλάτε για μετακίνηση του κτιρίου...

iii. Δείτε την 639

iv. Θα την χρεώσετε με ΥΔ και ΥΚ όπως λέτε στο iii. Επομένως δεν απαιτείται να πληρώσετε επιπλέον 500€.

v. Ο εξώστης, η στέγη (εφόσον δεν υπάρχει προσβάσιμος χώρος) και τα υπόστεγα πηγαίνουν με αναλυτικό. Οι αποθήκες από τη στιγμή που είναι >15m^2 τότε θα πάνε ως ΥΔ και αν είναι κάτω από 50m^2 θα πάρουν μειωτικό συντελεστή.

vi. Γνώμη μου είναι ότι όχι.

vii. Όχι δεν απαιτείται συναίνεση.

647. Σύμφωνα με το ΣΤ μέρος ερωταπαντήσεων ΥΠΕΚΑ για τον Ν.4014/2011, σε κτίριο χωρίς οικοδομική άδεια, υπολογιζόταν πρόστιμο μόνο για τους χώρους που αντιστοιχούσαν σε τμ, ενώ οι περιφράξεις, οι εξώστες κλπ, εάν δεν παραβίαζαν τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν όφειλαν επιπλέον πρόστιμο. Ισχύει κάτι τέτοιο και στον Ν.4178/2013; Σε δήλωση που θα μεταφέρω από τον Ν.4014/2011, έχω 74τμ ισόγεια κατοικία χωρίς Ο.Α., περίφραξη του οικοπέδου και μπαζωμένο εξώστη. Θεωρείτε σκόπιμο να προσθέσω και μια λοιπή παράβαση για την περίφραξη και τον εξώστη ή καλύπτομαι από το πρόστιμο για το κτίσμα, εφόσον δικαιολογήσω/τεκμηριώσω τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου κατά τον προηγούμενο νόμο, μιας και πρόκειται για μεταφορά δήλωσης;

Δεν υπάρχει η συγκεκριμένη πρόνοια στον Ν.4178. Μιλήστε με το κεντρικό ΤΕΕ μήπως και υπάρχει πρόνοια για τις εκ μεταφοράς δηλώσεις (όπως π.χ. υπάρχει για τις πισίνες που δεν καλύπτονται από τον συντελεστή 1,6).

648. Οικοδομική άδεια το 1978 και σφραγίδα αποπεράτωσης το 1988. Διώροφη οικοδομή με ισόγειο και όροφο ιδίας κάτοψης. Στο φύλλο αδείας γράφει, σδ 230τμ συντελεστής κάλυψης 145.7τμ. Ύψος 7μ. Τωρινή κατάσταση όροφος 137τ.μ με ημιυπαίθριο 12.5τ.μ. Ισόγειο 82τ.μ και 6 τμ λεβητοστάσιο/αποθήκη. Οι εξώστες έχουν μικρές αποκλείσεις δηλαδή από 1.40 σε 1.10 και από 2.00 σε 2.45. Έχει 2 εξωτερικές σκάλες που η μία από σχήμα Π είναι Γ και η δεύτερη από πίσω έχει μεταφερθεί δεξιά του κτιρίου. Ουσιαστικά δεν έχει υπερβεί δόμηση ούτε κάλυψη ούτε ύψος. Τα ανοίγματα είναι λίγο πειραγμένα όπως επίσης κάποιες κολόνες αντί για οριζόντια τοποθετήθηκαν κάθετα. Σκέφτομαι ότι αυθαίρετο είναι μόνο ως προς τη μη τήρηση της οικοδομικής άδειας εξολοκλήρου γι' αυτό και 500€ ένταξης στο νόμο των αυθαιρέτων ΑΛΛΑ δεν έχει υπερβεί δόμηση κάλυψη ύψος. Είναι κατηγορία 3 με σημείωση στο άρθρο 9 δ, ε, ιγ, ιε, ιστ. Σκέφτομαι σωστά ή κάτι πρέπει να λάβω υπόψη μου;
Ο έλεγχος για τα αυθαίρετα θα γίνει βάση σχεδίων και όχι με αυτά που γράφονται στο στέλεχος της άδειας. Ότι δεν προβλέπεται στην άδεια είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί ανεξαρτήτως αν η τωρινή κατάσταση δεν υπερβαίνει τα μέγιστα που ισχύουν σήμερα στην περιοχή.

649. Σε πολυκατοικία έχω ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία με πρόσωπο στο δρόμο. Η ιδιοκτησία έχει κάποιες αυθαιρεσίες τις οποίες μπορώ να τακτοποιήσω. Ωστόσο, μετά από στοιχειώδεις μετρήσεις βλέπω ότι όλο το κτίριο έχει υπέρβαση ύψους (εν μέρει οφείλεται σε υπέρβαση ύψους των ορόφων και εν μέρει σε αδιαμόρφωτο περιβάλλοντα χώρο), χωρίς όμως η ισόγεια ιδιοκτησία μου να έχει υπέρβαση ύψους σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης της άδειας. Επίσης το κτίριο έχει μετακινηθεί κατά 20 εκατοστά προς τον δρόμο, σε νόμιμη θέση, χωρίς να περνάει την ΟΓ-ΡΓ. Μόνο τα μπαλκόνια στο πρόσωπο του κτιρίου βγαίνουν πάνω από το πεζοδρόμιο αλλά σε ύψος μεγαλύτερο των τριών μέτρων και περισσότερο από 50 εκατοστά μέσα από το κράσπεδο (προς το οικόπεδο). Θα πρέπει να δηλώσω κάτι ως προς το ύψος; Εφόσον έχει μετακινηθεί το κτίριο θα πρέπει να δηλώσω ότι μια λωρίδα 20 εκατοστών της ιδιοκτησίας μου έχει "πατήσει" κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου ή επειδή έχει μετατοπιστεί όλο το κτίριο δεν πρέπει να ασχοληθώ με αυτό, αφού δεν δηλώνω αυθαιρεσίες στους κοινόχρηστους χώρους;
Αντιμετωπίζεται τα γνωστά προβλήματα της δήλωσης αυθαιρέτων ανά οριζόντια ιδιοκτησία και όχι συνολικά για το κτίριο. Προσωπική άποψη είναι ότι θα ασχοληθείτε αποκλειστικά με την Ο.Ι. σε ότι αφορά το ύψος.
Η μετακίνηση σε σύννομη θέση πρέπει όμως να μπει... Το πως θα δηλωθεί είναι το μπέρδεμα. Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 μιλάει για σύννομη θέση κτιρίου και όχι για σύννομη θέση Ο.Ι. (δεν μπορεί να σταθεί και ως όρος). Οπότε ή μία δήλωση όλοι μαζί οι συνιδιοκτήτες για το κτίριο ή ΥΔ, ΥΚ κ.λπ. για τη λωρίδα των 20εκ.
Για τους εξώστες δείτε την ερώτηση 595.

650. Μεμονωμένες μόνιμες κατασκευές καθαρά αγροτικής χρήσης (επαγγελματίες αγρότες) που η επιφάνειά τους ποικίλει από 7 έως 35μ2 συνήθως, μέσα σε αγροτεμάχια εκτός οικισμού, εντός των οποίων άλλοτε αποθηκεύονται λιπάσματα, άλλοτε εργαλεία κι άλλοτε μικρά τρακτέρ και φρέζες ή τα ίδια τα προϊόντα που παράγονται (για λίγο), κατά την εφαρμογή του 4014 αντιμετωπίζονταν ως βοηθητικοί χώροι. Το ίδιο μου απάντησε το ΥΠΕΚΑ σε ερώτησή μου προ 3 μηνών δυνάμει του ΦΕΚ 39Β/14-1-14. Εφόσον είναι άνω των 15μ2 που προβλέπει η κατ.3 μπορούν να αντιμετωπιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό ή πρέπει να μπουν στην κατηγορία 5 με μ2. Εφόσον ο ιδιοκτήτης είναι επαγγελματίας αγρότης και πολύ περισσότερο η έκταση προέρχεται από διανομή προ του 1980 του Υπουργείου Γεωργίας μπορούν να δηλώνονται ως πρωτογενής τομέας; Στα σεμινάρια του 4014 αλλά και την τότε τηλεφωνική στήριξη είχε δοθεί η συγκεκριμένη κατεύθυνση και για αυτό αντιμετωπίστηκαν έτσι κατά κόρον. Τώρα;
Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α, αν ο χώρος είναι ισόγειος βοηθητικός μέχρι 50μ2 τότε μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.
Αν είναι κάτω από 15μ2 τότε μπορεί να πάει ως παράβαση της κατηγορίας 3. Σε περίπτωση που υπερβαίνει τα 15μ2 τότε θα πρέπει να δηλωθεί με τον γενικό τύπο και όχι με αναλυτικό.
Από την περιγραφή που δίνεται, δε μοιάζουν με χώρους που μπορούν να χαρακτηριστούν ως γεωργικές παραγωγικές μονάδες συσκευασίας ή μεταποίησης προϊόντων.

651. Σε μεταφορά, αν έχω ΙΔΙΑ μ2 αλλά επειδή ο 4178 αντιμετωπίζει πλέον την αυθαιρεσία μου με διαφορετική "περιγραφή" στο φύλλο καταγραφής, (π.χ. άλλη κατηγορία αυθαιρεσίας, άλλη περιγραφή χρήσης κλπ) αλλάζοντας τους επιμέρους συντελεστές υπολογισμού του τελικού ποσού εγώ "περιγράφω" την αυθαιρεσία εκ νέου βάσει των προδιαγραφών του 4178, ενημερώνοντας το φύλλο, ενώ τα μ2 μου είναι ίδια, και ΑΓΝΟΩ την προς τα πάνω διαφορά; Παρότι εμφανίζεται να υπολογίζεται από το σύστημα του ΤΕΕ; Ως "επιμέρους συντελεστές" που αγνοούνται νοούνται και αυτοί του "Κ.Χ." ή "Κ.Χ. με 50% έκπτωση"; Πως εκδίδω πράξη ολοκλήρωσης όταν θα φαίνεται το ποσό ως ανεξόφλητο στην εκτύπωση της δήλωσης; Μας είχαν αναφέρει και προφορικά στην Καλαμάτα και την Τρίπολη ότι το αγνοούμε αλλά στην πράξη δεν έχει δοθεί οδηγία τι γίνεται με τη δήλωση που εκτυπώνει το σύστημα. Η διαδικασία αυτή είναι ίδια είτε πρόκειται για εξοφλημένη δήλωση του 4014 χωρίς τα σχέδια, είτε πρόκειται για υπό πληρωμή πρόστιμο με δόσεις του 4014;

Εφόσον ισχύουν **αθροιστικά** τα παρακάτω:

i. $Κ.Χ._{4014} \geq Κ.Χ._{4178}$
ii. $Β.Χ._{4014} \geq$ Χώροι με μειωτικό$_{4178}$
iii. λοιπές παραβάσεις$_{4014} \geq$ λοιπές παραβάσεις$_{4178}$

τότε οποιαδήποτε αλλαγή γίνει σε όλους τους άλλους συντελεστές, ΔΕ θα επιφέρει καμία αλλαγή στο πρόστιμο. Σε περίπτωση που το σύστημα υπολογίσει διαφορά, τότε σημαίνει ότι δεν ισχύει τουλάχιστον ένα από τα i, ii ή iii και η διαφορά αυτή θα πρέπει να πληρωθεί.

652. Αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση "κατοικίας" σε κύρια χρήση αποκλειστικά (σε όλο το κτίριο) "υπηρεσίες" (συνάθροιση σε παιδικό εργαστήρι 1 φορά ανά 15 μέρες) που συντελέστηκε το 1962 σε νομίμως υφιστάμενο προ του '55 κτίσμα μήπως ΔΕΝ πρέπει καθόλου να καταλογιστεί πρόστιμο δεδομένης της διευκρίνισης της Εγκ.3 Παρ.1 ΣΤ' άρ.9 (28) για την ισχύ του 1577/85, παρότι στο συνολικό οικόπεδο υπάρχει και αυθαιρεσία του 1992 σε άλλο κτίριο, που θα τακτοποιηθεί επίσης;

Για αλλαγές χρήσης προ ΓΟΚ 1985 ισχύουν τα παρακάτω:

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΧΩΔΕ
ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 12
Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990
Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414
ΘΕΜΑ: Αποδοχή της με αριθμ. 24/1990 γνωμοδότησης της Νομικής Δ/νσης με την οποία παρέχονται οδηγίες για αλλαγή χρήσης.
Σας κοινοποιούμε για εφαρμογή τη με αριθμ. 24/1990 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/νσης του ΥΠΕΧΩΔΕ την οποία αποδεχόμαστε.
Με την παραπάνω γνωμοδότηση, γίνεται δεκτό, ότι για αλλαγές χρήσης, που έγιναν προ της εφαρμογής του ΓΟΚ/1985, σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφ' όσον δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 1337/83 περί υποβολής δηλώσεων και καταβολής της προβλεπόμενης ειδικής εισφοράς.
Τα παραπάνω ισχύουν, εφ' όσον πρόκειται μόνο για αλλαγή χρήσης χωρίς να έχουν γίνει συγχρόνως και οικοδομικές εργασίες, για τις οποίες χρειαζόταν οικοδομική άδεια.
Αυτονόητο είναι ότι εάν, η κατά τα παραπάνω αλλαγή χρήσης συνοδευόταν και από εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, για τις οποίες απαιτείτο οικοδομική άδεια, τότε οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 1337/83 (με τις προϋποθέσεις που αναφέρονται σ' αυτό) είχαν εφαρμογή μόνο για τις υπόψη οικοδομικές εργασίες.

653. Σ' επταώροφη πολυκατοικία προβλεπόμενες ζαρντινιέρες πλάτους 40εκ. κατ' επέκταση Η/Χ σ' όλους τους ορόφους, οι οποίες στην κατασκευή δεν υλοποιήθηκαν και αντί αυτών μεγάλωσε ο Η/Χ κατά 40εκ. μπορούν να δηλωθούν ως κοινόχρηστη παράβαση μ' ένα φάκελο ;

Η πρόθεση σας είναι προφανώς να υπολογίσετε σε έναν αναλυτικό το σύνολο των αυθαίρετων Η/Χ και όχι σε εφτά. Θα πρέπει να δείτε αν στη σύσταση ο χώρος αυτός φαίνεται ως κοινόχρηστος ή τα σχέδια είναι από αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης οπότε υπάρχει κυριότητα στα τμήματα αυτά οπότε θα πρέπει να κάνετε κοινή δήλωση για τις ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες.

654. Σε περίπτωση εξ αδιαιρέτου αγροτεμαχίου εκτός οικισμού όπου έκαστος των συνιδιοκτητών νέμεται αυτοτελούς αγροτικής αποθήκης και αναγνωρίζουν ο καθείς την ευθύνη του για τη δημιουργία της δικής του αλλά δεν θέλουν με κανέναν τρόπο να συνυποβάλλουν αίτηση τακτοποίησης και το αγροτεμάχιο βρίσκεται εντός ζώνης NATURA όπου το όριο κατάτμησης τίθεται στα 10στρ. ενώ το αγροτεμάχιο συνολικά είναι 12στρ., τι γίνεται με τα προβλεπόμενα περί σύστασης και διανομής ώστε να δράσουν ανεξάρτητα; Αν η δήλωση προέρχεται από μεταφορά και ενώ στον 4014 δεν προβλεπόταν η παραπάνω διαδικασία απαιτείται να προσκομιστεί ΑΝΑΔΡΟΜΙΚΑ το προσύμφωνο του αρ.11 παρ.1 (δ)(iv) και (ε) και ενώ οι ιδιοκτήτες δεν είχαν ήδη τότε αντίρρηση να τακτοποιήσει ο ένας μεμονωμένα από τον άλλο;

Καταρχήν θα πρέπει να ελέγξετε ότι δε σας επηρεάζει η απαγόρευση της παραγράφου 2.ιγ του άρθρου 2.

Για τη δήλωση σε εξ' αδιαιρέτου αγροτεμάχιο, ισχύουν τα παρακάτω: (προς επαναδιατύπωσης της 582 μετά από τη δημοσίευση του Ν.4315/2014)

i. *Με την υποβολή συμβολαιογραφικού προσύμφωνου συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών και διανομής* (άρθρο 5 παράγραφος 2), *στο οποίο περιγράφεται ότι θα περιέλθει ή θα περιέλθουν στην κυριότητά του τα αυθαίρετα κτίσματα που έχει ανεγείρει. Δεν προβλέπεται στις διατάξεις του νόμου περιορισμός ως προς το χρόνο σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δηλ. αυτό μπορεί να έχει συνταχθεί είτε προ, είτε μετά την ισχύ του Ν.4178/13, αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αναφέρονται οι προϋποθέσεις της διάταξης.* (εγκύκλιος 3 εδάφιο 23). Από τη στιγμή όμως που ο έτερος συνιδιοκτήτης δε θα τακτοποιήσει, τότε δε θα μπορέσει να υπογραφεί το τελικό συμβόλαιο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών και το σύνολο των συνιδιοκτητών θα είναι συγκύριοι στο σύνολο των κτισμάτων και του γηπέδου κατά το ποσοστό συγκυριότητας τους.

ii. *Με αγωγή τουλάχιστον του 65% των συνιδιοκτητών του γηπέδου (βάσει ποσοστών) ενώπιον του Μονομελούς Πρωτοδικείου της τοποθεσίας του γηπέδου* (άρθρο 5 παράγραφος 3), *ζητώντας την σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών κατά την έννοια του άρθρου 1 της παραγράφου 1 του ν.δ. 1024/1971 (Α΄ 232). Η υπαγωγή στο Ν.4178/13 γίνεται μετά την κατάθεση της προβλεπόμενης αγωγής, χωρίς δηλαδή να είναι απαραίτητη η εκδίκαση της αγωγής.* (εγκύκλιος 3, εδάφιο 24)

iii. ~~*Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων.*~~ ~~(εγκύκλιος 4 εδάφιο 18). Θεωρητικά λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή συνεχίζει να είναι ΜΗ τακτοποιημένη.~~ Μετά τη δημοσίευση του Ν.4315 η συγκεκριμένη καθίσταται ουσιαστικά ανενεργή (ασύμφορη) λόγω του περιορισμένου αποτελέσματος που επιφέρει.

iv. *Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκτήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη*. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 20), αν και υπάρχει έντονη "αντιπαράθεση" λόγω της άστοχης διατύπωσης του εδαφίου στην εγκύκλιο, αφού ΔΕΝ υπάρχουν κοινόκτητα/κοινόχρηστα τμήματα σε ακίνητα που δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

v. Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα. (Ν.4315, άρθρο 34, παράγραφος 2)

Το ερώτημα για την μεταφορά από τον 4014, δε πρέπει να σας απασχολεί, από τη στιγμή που πλέον οι δηλώσεις υποβάλλονται βάσει των διατάξεων του 4178, διορθώνοντας με αυτόν τον τρόπο και τυχόν λάθη που έγιναν στις δηλώσεις του 4014.

655. Σε περίπτωση αυθαίρετου στάβλου ο οποίος δεν έχει οικοδομική άδεια, έχουμε καταθέσει αίτηση εξαίρεσης από την κατεδάφιση στην ΠΕΧΩ (σαν προϋφιστάμενο του 2003), η οποία όμως δεν έχει εκδοθεί και πλέον υποχρεούμαστε να το υποβάλλουμε στον νόμο των αυθαιρέτων. Η συγκεκριμένη περίπτωση εξαιρείται από την καταβολή του παραβόλου των 300€; Αν ναι θα πρέπει να προσκομίσουμε την αίτηση από την ΠΕΧΩ, αλλά δεν βρίσκω επιλογή στο πληροφοριακό σύστημα που να μου δίνει αυτήν την δυνατότητα και να μηδενιστεί το πρόστιμο. Οι υπόλοιπες παραβάσεις που πάνε με αναλυτικό προϋπλογισμό θα προστεθούν στο ίδιο φύλο καταγραφής με τον απαιτούμενο αριθμό πολεοδομικών παραβάσεων ή πρέπει να μπούνε σε ξεχωριστό φύλο;
Σύμφωνα με τον Ν.4235/2014 ΦΕΚ Α'32/11.02.2014 παράγραφος 3α του άρθρου 63:
3.α) Φορείς κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων που έχουν υποβάλλει αίτηση εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαίρετων κτισμάτων ή κτιριακών εγκαταστάσεων κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων στις κατά τόπους Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού των Αποκεντρωμένων Διοικήσεων, μέχρι και τις 30.6.2012, στα πλαίσια του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α΄ 89) που καταργήθηκε, ανεξαρτήτως αν συμπλήρωσαν τυχόν διαπιστωθείσες ελλείψεις του φακέλου τους μετά την ημερομηνία αυτή, υπάγονται στις διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 23 του ν. 4178/2013 (Α΄ 174), χωρίς την υποχρέωση προσκόμισης της τεχνικής έκθεσης μηχανικού, εφόσον υπάρχει ήδη στο φάκελο διάγραμμα κάλυψης και βεβαίωση στατικής επάρκειας, όπου αυτή απαιτείται, καθώς και χωρίς την υποχρέωση καταβολής του παραβόλου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου ύψους τριακοσίων (300) ευρώ.
Επομένως αν η αίτηση για την εξαίρεση κατατέθηκε έως 30.06.2012 (που λογικά έτσι είναι) τότε θα μπείτε στον Ν.4178 χωρίς την προσκόμιση Τ.Ε. εφόσον υπάρχει Δ.Κ. και βεβαίωση στατικής επάρκειας όπου αυτή απαιτείται. Για τον μηδενισμό του παραβόλου, αυτό που μπορείτε να κάνετε είναι να στείλετε ένα mail στο n4178@central.tee.gr και αφού τους γράψετε τον Α/Α της δήλωσης να τους ζητήσετε τον μηδενισμό του παραβόλου. Για τις τυχόν υπόλοιπες κατασκευές που υπάρχουν και ΔΕΝ εμπίπτουν στο άρθρο 23 παρ. 13 (άμα είναι βοηθητικές των σταυλικών εγκαταστάσεων καλύπτονται και αυτά, δείτε σχετικά την εγκύκλιο 4 εδάφιο 44) τότε θα κάνετε άλλο ΦΚ για να υπολογιστεί το παράβολο αυτών και στο κελί θα επιλέξετε "ρύθμιση" και όχι "σταυλικές" όπως θα κάνετε στα υπόλοιπα.

656. Σε κτίσμα προ του '55, που ρευματοδοτήθηκε το 1985 ως γεωργική αποθήκη, μετά από αυτοψία της πολεοδομίας για τεκμηρίωση της παλαιότητας (υπάρχει το σχετικό έγγραφο), πραγματοποιήθηκε αλλαγή χρήσης από γεωργική αποθήκη σε κατοικία. Δεδομένου ότι τις γεωργικές αποθήκες τις εντάσσουμε στην κατηγορία υπηρεσίες και βάσει του ορισμού του Ν.Ο.Κ., ότι οι χώροι κύριας χρήσης των κτιρίων είναι όσοι προορίζονται για την εξυπηρέτηση της βασικής χρήσης του κτιρίου, θα μπορούσαμε να υπολογίσουμε το πρόστιμο της αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια με αναλυτικό προϋπολογισμό ως 1 παράβαση;
Το πρόστιμο της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπολογίζεται με αναλυτικό όταν αυτή γίνεται σε χώρο που έχει μετρήσει στον συντελεστή δόμησης και χωρίς να υποκρύπτεται αύξηση του συντελεστή αυτού. Στη δική σας περίπτωση έχετε ένα κτίσμα που πήρε ρεύμα μετά από αυτοψία της πολεοδομίας ως κτίσμα προ 1955. Πρέπει να διερευνηθεί αν η χρήση είναι κύρια ή βοηθητική. Μία λογική προσέγγιση είναι να ισχυριστείτε ότι από τη στιγμή που εντός του γηπέδου υπάρχει μόνο αυτή η κατασκευή τότε ΔΕ μπορεί να θεωρείται βοηθητική παρά αυτοτελώς επαγγελματική και επομένως χώρος κύριας χρήσης. Ως αποτέλεσμα, θα υπολογίσετε την αλλαγή χρήσης με αναλυτικό προϋπολογισμό.
Τον παραπάνω ισχυρισμό βοηθάει και το γεγονός ότι δεν υπάρχει κάτι (στον Ν.4178) που να τον αντικρούει.

657. Όταν ελέγχουμε την υπέρβαση της κάλυψης, δόμησης κλπ. ώστε να κατατάξουμε την αυθαιρεσία σε κατηγορία, την ελέγχουμε βάσει των επιτρεπομένων στην περιοχή όρων δόμησης ή με τα πραγματοποιημένα μεγέθη της άδειας;
Η κατάταξη στην κατηγορία γίνεται με τα εγκεκριμένα από την άδεια μεγέθη.

658. Σε τριώροφο κτίριο με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας με αυτοτελείς ιδιοκτησίες Υ1 υπόγειο 100/1000, ΙΣ1 ισόγειο 410 /1000, Α-1 όροφος 410/1000 και μελλοντικός όροφος 80/1000 (κενό στα μ2 γιατί δεν είχε περίσσευμα δόμησης). Τον μελλοντικό όροφο τον περιγράφει ως εξής: ***θα αποτελεί οριζόντια αυτοτελή ιδιοκτησία εφόσον το επιτρέπουν οι πολεοδομικές διατάξεις και θα καταλαμβάνει ολόκληρη την ταράτσα χωρίς το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο.*** **Μετά την σύσταση μεταβιβάζεται ο Α όροφος στον γιο. Με την κατασκευή του κτιρίου τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια καταργούνται-καταπάτιουνται και στο δώμα γίνεται προσθήκη καθ ύψος από τον γιο χρησιμοποιώντας τον Α και Β όροφο σαν μεζονέτα-ενιαία ιδιοκτησία. Στο 4014 έκανα 2 δηλώσεις η 1η στο όνομα της μητέρας για τις παραβάσεις του ισογείου και την μη πρόσβαση στο υπόγειο λόγω κατάργησης του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου και η 2η στο όνομα του γιου για τον Α και Β όροφο σαν ενιαία ιδιοκτησία (μεζονέτα), παίρνοντας την συναίνεση της μητέρας, θεωρώντας την ταράτσα κοινόχρηστο χώρο σύμφωνα με την απόφαση του Άρειου Πάγου 1610/2007 που το δικαίωμα υψούν δεν αλλοιώνει τον κοινόχρηστο χαρακτήρα της ταράτσας. Μετά από πρόσφατη συζήτηση με την συμβολαιογράφο μου είπε ότι ο Β όροφος ανήκει στην μητέρα ας μην έχει εκδοθεί ΟΑ εφόσον το δικαίωμα υψούν ανήκει στην μητέρα.**

- **i. Έχω δηλώσει σωστά τον Α και Β όροφο μαζί, βασιζομένη στην παράγραφο 1δi του άρθρου 11 ή θα πρέπει να αλλάξω τη δήλωση κατά την μεταφορά στο 4178 και τον Β όροφο να τον μεταφέρω στη δήλωση της μητέρας που έχει κάνει για το ισόγειο και να αφήσω στη δήλωση του γιου μόνον τον όροφο Α.**
- **ii. Στο Ε9 το δηλώνει ο γιος. Έχει κάποια σημασία αυτό στη δήλωση μας;**
- **iii. Τα πρόστιμα πως υπολογίζονται στην πρώτη και τη δεύτερη περίπτωση; Στην περίπτωση της προσθήκης του Β ορόφου οι συντελεστές του ειδικού προστίμου φτάνουν στο 3,70 (1,90ΥΔ*1,40ΥΥ*1,40ΠΔ) αντί για 2 που έχουμε στην περίπτωση χωρίς ΟΑ., εάν λάβω υπόψη το δικαίωμα υψούν ότι έχει 80/1000. Είναι λογικό αυτό;**
- **iv. Μήπως πρέπει να βάλω κλιμακωτό συντελεστή στη δόμηση;**
- **v. Στην περίπτωση που αφήνω τη δήλωση έτσι όπως είναι Α και Β όροφος μαζί με τι συντελεστές πρέπει να συγκρίνω; Με το 400/1000 σαν υπέρβαση της Α-1 ιδιοκτησίας;**
- **vi. Υπάρχει δυνατότητα να καταργήσουμε την μια δήλωση περιμένοντας την υπουργική απόφαση για επιστροφή χρημάτων και τη δεύτερη δήλωση του γιου να την αλλάξω τελείως, να βάλω ολόκληρο το κτίριο σε αυτήν αλλάζοντας και το όνομα του ιδιόκτητη και να υπολογίσω με τους επιτρεπόμενους συντελεστές του οικοπέδου και όχι της κάθε ιδιοκτησίας;**

i. Το συγκεκριμένο θέμα είναι περισσότερο νομικό. Παρόλα αυτά όμως και η δική μου γνώμη είναι ότι το έχετε δηλώσει σωστά, αφού το δικαίωμα υψούν με κανέναν τρόπο δεν εξασφαλίζει κυριότητα <u>σε αυθαίρετο</u> επί του δώματος.

ii. Όχι δεν επηρεάζει.

iii. Συμβαίνει σε κάποιες περιπτώσεις…

iv. Όχι δεν προβλέπεται πουθενά κλιμακωτός συντελεστής.

v. Υπάρχει έλλειψη οδηγιών ως προς το θέμα αυτό. Έχει καταπατηθεί ουσιαστικά κοινόκτητος χώρος. Αλλά στις περισσότερες των περιπτώσεων επεκτάσεων τα επιπλέον μέτρα αναπτύσσονται σε τέτοιους (κοινόκτητους) χώρους. Είθισται ο υπολογισμός των συντελεστών να πραγματοποιείται με το ποσοστό της Ο.Ι. στην οποία προσαρτώνται αυτά. Με την ίδια λογική και λόγω του ότι ο επιπλέον όροφος είναι λειτουργικά συνδεδεμένος με την οριζόντια ιδιοκτησία Α-1, ο υπολογισμός είναι λογικότερο να γίνει με το ποσοστό αυτό.

vi. Όχι, δεν υπάρχει δυνατότητα κατάργησης δήλωσης.

659. Το σύννομο της θέσης ενός κτηρίου που ανεγέρθηκε σε διαφορετική θέση από την εμφανιζόμενη στο Διάγραμμα Κάλυψης της Ο.Α. εξετάζεται με τους όρους δόμησης που ίσχυαν την εποχή έκδοσης της Ο.Α. ;

Το σύννομο της θέσης για χρήση της Γ.ιε του άρθρου 9 εξετάζεται με τα σημερινά δεδομένα.

660. Έχω κάνει υπαγωγή από τον Ιούνιο αυθαίρετων κατασκευών έχοντας την εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη. Πλήρωσε το παράβολο και η υπαγωγή είναι στην αρχική .Ο ιδιοκτήτης παρόλο που είχαμε συμφωνήσει και στην αμοιβή και έχω επικοινωνήσει κατ' επανάληψη μαζί του, δεν εμφανίζεται ούτε να υπογράψει συμφωνητικό αμοιβών, ούτε την υπεύθυνη δήλωση των αυθαιρεσιών και να προσκομίσει το Ε9 και εννοείται να με πληρώσει. Τι κάνω σε αυτήν την περίπτωση. Έχω δικαίωμα να τον αφήσω στην αρχική ή είμαι υποχρεωμένη να προχωρήσω και να υπολείπονται αυτά τα δικαιολογητικά. Δηλαδή να ολοκληρώσω όσο δύναται την υποβολή χωρίς να πληρωθώ.
Η έλλειψη συμφωνητικού από τη στιγμή που υπάρχει εξουσιοδότηση, νομίζω ότι σημαίνει αμοιβή 6750λ. Μπορείτε να συμβουλευτείτε το τμήμα διεκδίκησης αμοιβών του ΤΕΕ και να πράξετε ανάλογα με το συμφέρον σας. Σε κάθε περίπτωση οι κατ΄ επανάληψη επικοινωνίες καλό είναι να γίνονται με γραπτό τρόπο, όπως π.χ. με e-mail. Προσωπικά τη δήλωση ΔΕ θα την προχωρούσα αφού η έλλειψη της Υ.Δ. του άρθρου 2 είναι σημαντική.

661. Πατέρας έχει αγροτεμάχιο 8000τ.μ εκτός σχεδίου. Χωρίς να έχει κάνει την μεταβίβαση στα δύο του παιδιά, την 14/06/1975 εκδίδεται άδεια οικοδομής στο όνομα του ενός παιδιού και κτίζεται οικοδομή. Μετά από 3 μήνες, γίνεται συμβόλαιο σύμφωνα με το οποίο του μεταβιβάζει αγροτεμάχιο 360τ.μ στο σημείο που είναι ήδη κτισμένη η οικοδομή, καθώς επίσης ακόμα 360τ.μ στο άλλο του παιδί. Ένα χρόνο αργότερα, μεταβιβάζει την υπόλοιπη περιουσία εξ' ημισείας στα παιδιά του, τα οποία αργότερα κτίζουν οικοδομές στα μέτρα που τους μεταβιβάστηκαν, νόμιμα και με άδεια. Στην άδεια που βγήκε το 1975, όπου κτίσθηκε οικοδομή σε αγροτεμάχιο 360τ.μ, η άδεια αναφέρει ισόγειο υπόστεγο, και 100τ.μ κατοικία στον πρώτο όροφο. Στην πραγματικότητα η οικία 1ου ορόφου δεν έχει παράβαση βάση της οικοδομικής αδείας. Το ισόγειο όμως που αναφέρεται σαν υπόστεγο είναι κατάστημα, και λόγω επικλινούς εδάφους έχει σχηματιστεί υπόγειο κάτω από τη στάθμη του εδάφους, με ύψος 2.70 μέτρα. Σύμφωνα με τον νόμο 4178, θα δηλωθούν όλα σαν να μην υπάρχει καθόλου οικοδομική άδεια, ή μόνο το ισόγειο υπόστεγο αλλαγή χρήσης σε κατάστημα και το υπόγειο που δεν αναφέρεται καθόλου στην άδεια;
Όλες οι κατασκευές και οι χρήσεις αυτών που καλύπτονται από οικοδομική άδεια που ΔΕΝ έχει ανακληθεί, ΔΕ θα δηλωθούν.

662. Ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης αφορά σε επιφάνειες με κύρια χρήση που δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια. Με τι συντελεστή επιβαρύνονται επιφάνειες βοηθητικής χρήσης ιδιαίτερα όταν αυτές προσμετρούν στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου (π.χ. υπόγειος χώρος εκτός νομίμου περιγράμματος, εξωτερική ισόγειος αποθήκη) ;
Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 *«για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»* Αφού λοιπόν υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης με βάση την προηγούμενη πρόταση, τότε γνώμη μου είναι ότι αυτός θα επιβαρύνει το σύνολο των χώρων που δηλώνονται.

663. Κτήριο ανεγέρθηκε σε διαφορετική αλλά σύννομη θέση σε σχέση με την εμφανιζόμενη στο διάγραμμα κάλυψης. Δεν υπάρχει κοινό σημείο μεταξύ των δύο κατόψεων που όμως έχουν το ίδιο σχήμα και εμβαδόν. Θεωρείται αυθαίρετο; Για τον υπολογισμό του προστίμου θα θεωρήσουμε ότι υφίσταται οικοδομική άδεια ;
Είναι αυθαίρετο και δύναται να τακτοποιηθεί ως παράβαση κατηγορίας 3 εφόσον πληροί των σύνολο των απαιτήσεων της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 ή με έκδοση .άδειας νομιμοποίησης. Υπάρχει και η δυνατότητα τακτοποίησης θεωρώντας ΟΧΙ στην άδεια και βάζοντας το σύνολο των μέτρων ως αυθαίρετα με ότι αυτό συνεπάγεται για το ύψος του προστίμου.

664. Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση πισίνας που κατασκευάσθηκε σε διαφορετική αλλά σύννομη θέση σε σχέση με την εμφανιζόμενη στο Διάγραμμα Κάλυψης;
Είτε με άδεια νομιμοποίησης είτε με τακτοποίηση βάσει του όγκου της. Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 αφορά σε «κτίριο» και όχι σε οποιαδήποτε κατασκευή οπότε αποτελεί ερωτηματικό αν μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

665. Διώροφο ξενοδοχείο έχει τέσσερα υπόγεια (βάσει Ο.Α.) εκ των οποίων το Α' και το Β' έχουν προσμετρήσει στο Σ.Δ. Τα υπόγεια έχουν μεγαλύτερο ύψος κατά 20εκ. το καθένα και έχουν υλοποιηθεί σε χαμηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη. Προσθήκες κατ' επέκταση των υπογείων θα λάβουν μειωτικό συντελεστή ; Επίσης ο Α' Όροφος έχει μεγαλύτερο ύψος κατά 20 εκ. ενώ το Ισόγειο μικρότερο κατά 20 εκ. με αποτέλεσμα να διατηρείται το εγκεκριμένο ύψος του κτηρίου. Οι διαφορές ύψους αποτελούν παραβάσεις;

Σύμφωνα με την απάντηση 21 του helpdesk «υπόγειος είναι κάθε όροφος που βρίσκεται ως 1,50μ ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Επομένως μπορείτε.

Από τη στιγμή που μιλάμε για μία ιδιοκτησία (λογικά έτσι είναι) δε θεωρώ ότι χρειάζεται να δηλωθεί η υπέρβαση ύψους. Επειδή όμως μιλάμε για ειδικό κτίριο διερευνήστε την δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας τόσο με τα νέα αρχιτεκτονικά αλλά και με έλεγχο κατά πόσο έχει επηρεαστεί το χωρικό μοντέλο λόγω της αυξομείωσης των 2 υπέργειων ορόφων.

666. Χώρος λεβητοστασίου κατασκευάσθηκε ως προσθήκη κατ' επέκταση νομίμως υφιστάμενου κτηρίου. Πέραν της παράβασης αυτής, ο λέβητας, η δεξαμενή, οι σωληνώσεις και τα θερμαντικά σώματα θα υπολογισθούν με αναλυτικό ;

Το πνεύμα του νόμου προφανώς είναι η τιμωρία της αυθαίρετης δόμησης. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει για το τι θα δηλώσει αναλόγως και των συνθηκών, π.χ. ο «κακός γείτονας» ή ήδη υπάρχουσα έκθεση αυτοψίας που περιγράφει κάποια από αυτά κ.λπ..

667. Η κοινή αίτηση υπαγωγής συνιδιοκτητών πολυκατοικίας αφορά το σύνολο των οριζοντίων ιδιοκτησιών ή και λιγότερες ;

Ο νόμος δε θέτει κανέναν περιορισμό για τον αριθμό των ιδιοκτησιών σε κοινή αίτηση.

668. Για την εύρεση της επικρατούσας χρήσης προσμετράται και το εμβαδόν του υπογείου ;

Η επικρατούσα χρήση συναντάται 2 φορές στον 4178 και κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να γίνει διαχωρισμός.

i. Επικρατούσα χρήση με την έννοια του οικοδομικού κανονισμού π.χ. για το αν ένα κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικία για να μπορέσει να υπαχθεί στην κατηγορία 1 ή την επικρατούσα χρήση για τον υπολογισμό του προστίμου (ακόμα και σε επίπεδο οριζόντιας ιδιοκτησίας)
ii. Επικρατούσα χρήση ως προς την αναγκαιότητα εκπόνησης στατικής μελέτης ή όχι.

Υπάρχουν οι εξής 2 αναφορές:

a. Εγκύκλιος 3 εδάφιο 41 (αφορά την παράγραφο 8α του άρθρου 11): *"Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου."*
b. Υ.Α. 7581/2014 τελευταίο εδάφιο παράγραφος 1 άρθρο 1: *"ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης."*

Για την περίπτωση (i) υπάρχει η αναφορά του ΝΟΚ άρθρο 2 παράγραφος 21 στον ορισμό του ειδικού κτιρίου. *"Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία"*. Από τον ορισμό βλέπουμε ότι ο έλεγχος γίνεται για την κύρια χρήση και όχι για τις τυχόν βοηθητικές. Συνεπώς σε αυτή την περίπτωση το υπόγειο ΔΕ θα μετρήσει στον έλεγχο εφόσον η χρήση του είναι βοηθητική.

Για την περίπτωση (ii) στο κτήριο οι μάζες του ταλαντώνονται από την οροφή του υπογείου (με την έννοια του αντισεισμικού και όχι την αρχιτεκτονική) και πάνω (βλ. σχόλιο Σ.3.4.2[1] ΕΑΚ) και συνεπώς είναι λογικό να ΜΗΝ προσμετρηθεί το εμβαδό του στον έλεγχο της επικρατούσας χρήσης.

669. Σε περίπτωση ακατοίκητου κτηρίου ως επικρατούσα χρήση λαμβάνεται εκείνη της οικοδομικής άδειας ;

Η χρήση μίας ιδιοκτησίας δεν επηρεάζεται από το αν κατοικείται ή όχι. Π.χ. αν μία οριζόντια ιδιοκτησία έχει από την άδεια χρήση καταστήματος αλλά έχει αυθαιρέτως μετατραπεί σε κατοικία και μείνει για έξι μήνες χωρίς ένοικο, θα συνεχίσουμε να λέμε ότι είναι κατοικία.

670. Σε διώροφο κτήριο με ίδια εμβαδά ορόφων η χρήση του ισογείου είναι κατάστημα και του ορόφου είναι γραφείο. Απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή Μελέτη Στατικής Επάρκειας;
Σύμφωνα με την Υ.Α. 7581/2014 άρθρο 1 παράγραφος 1 ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Είναι λίγο δύσκολο να μετρήσετε και να βρείτε ακριβώς το ίδιο νούμερο…….

671. Δηλώσεις του Ν.4014/11 στις οποίες έχει εξοφληθεί το πρόστιμο και έχουν υποβληθεί όλα τα αρχεία πρέπει να μεταφερθούν στο Ν.4178/13;
Η περίπτωση σας αναλύεται στην παράγραφο Β.1 της εγκυκλίου 3. Στο τελευταίο εδάφιο αναφέρεται ότι "*Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν **δεν θα απαιτηθεί** η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων*". Συνεπώς δεν προκύπτει απαίτηση μεταφοράς εφόσον δεν χρειαστεί ο ιδιοκτήτης βεβαίωση μεταβίβασης ή δεν αιτηθεί οποιασδήποτε διοικητικής πράξης.
Στο όλο θέμα μπαίνει όμως και ο παράγοντας της αντισυνταγματικότητας του Ν.4014 και της φημολογούμενης συνταγματικότητας του 4178. Προσωπική άποψη είναι ότι αφού δείτε την απόφαση του ΣτΕ περί της συνταγματικότητας του 4178 να ενημερώσετε τον ιδιοκτήτη για αυτή την παράμετρο, αφού κανείς δε ξέρει ακόμα τι θα προβλέπει το ΠΔ για την ταυτότητα κτιρίου.

672. Δηλώσεις του Ν.4014/11 στις οποίες έχει εξοφληθεί το πρόστιμο και έχουν υποβληθεί όλα τα αρχεία πλην ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., από τη στιγμή που κατά τη διάρκεια ισχύος του Ν.4014/11 δεν είχε δημοσιευθεί σχετική Υπουργική Απόφαση για το περιεχόμενό του, πρέπει να μεταφερθούν στο Ν.4178/13 ακόμα κι αν πρόκειται για κτήρια κατηγορίας 1 ή 2 που δεν απαιτούν ΔΕΔΟΤΑ ;
Η δήλωση αυτή ΔΕ θεωρείται ολοκληρωμένη αλλά εκκρεμής και θα πρέπει να μεταφερθεί εντός του χρόνου ισχύος του 4178.

673. Ακίνητο έχει υπαχθεί στο Ν.4014/11 με εξοφλημένο το πρόστιμο, αλλά δεν έχουν υποβληθεί όλα τα αρχεία, οπότε πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στο Ν.4178/13. Σήμερα όμως το σχέδιο πόλης ακυρώθηκε με δικαστική απόφαση και το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου. Θα επηρεάσει η αλλαγή του συντελεστή σχεδίου το πρόστιμο ;
Όχι δε θα αλλάξει. Δείτε και την Ε/Α 651.

674. Κατά τη μεταφορά δήλωσης από το Ν.4014/11 στο Ν.4178/13 μπορεί να προκύψουν περισσότερες παραβάσεις κατηγορίας 13 ή διαμερισματώσεις λόγω διαφορετικής αντιμετώπισης από τις ισχύουσες διατάξεις. Θα προκύψει επιπλέον πρόστιμο ;
Δείτε την Ε/Α 651.

675. Γιατί το ηλεκτρονικό σύστημα σε περίπτωση μηνιαίων δόσεων εμφανίζει ως καταληκτική ημερομηνία πληρωμής κάθε μηνιαίας δόσης ανά εξάμηνο την ημερομηνία εξόφλησης της τελευταίας ;
Επειδή έτσι αναφέρει το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 3 της Υ.Α. 2254/05.09.2013.

676. Δεν είναι παράλογο τα υπόγεια χωρίς οικοδομική άδεια να μην έχουν μειωτικό συντελεστή, ενώ οι ισόγειοι χώροι μέχρι 50τ.μ. να έχουν;
Πλέον μετά τη δημοσίευση των Ε/Α του help desk και συγκεκριμένα της 21 *"ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους."*

677. Η υπέρβαση δόμησης υπογείου που έχει υλοποιηθεί σε χαμηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια έχει μειωτικό συντελεστή ;
Δείτε την προηγούμενη απάντηση.

678. Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ή 5 προσμετρώνται οι επιφάνειες των κατηγοριών 1 και 3;
Στην εγκύκλιο 4, εδάφιο 10 παράγραφος Α.δ.i αναφέρεται ότι *«…προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των **υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών** και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62) και 4014/2011 (Α΄ 62),…»*. Οι λέξεις με έντονη γραφή εμφανίζονται ακριβώς έτσι και στην εγκύκλιο. Λογικά λοιπόν η εγκύκλιος υπονοεί ότι στον έλεγχο της κατηγορίας 4 ΔΕ θα αθροιστούν τα αυθαίρετα μέτρα των παραγράφων Α.α, Α.β και Α.γ ήτοι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, ~~2~~ και 3.

679. Σε αλλαγή από Κ.Χ. (Κατοικία) σε Κ.Χ. (Γραφεία) τι θα υπολογισθεί με αναλυτικό αν δεν έχουν γίνει αλλαγές διαρρύθμισης / διαμερισμάτωσης ;
Σύμφωνα με το εδάφιο 35 της εγκυκλίου 4 *"Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, χωρίς όμως να έχουν εκτελεστεί οικοδομικές εργασίες για τις οποίες να μπορεί να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός, καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο"*.

680. Υπόγειος αποθηκευτικός χώρος / χώρος στάθμευσης επηρεάζει την επικρατούσα χρήση οικοδομής στην οποία τα γραφεία καταλαμβάνουν μεγαλύτερη επιφάνεια από τα καταστήματα;
Δείτε την Ε/Α 668.

681. Για προσθήκη κατ' επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισόγειου μιας διώροφης οικοδομής, σε κοινόχρηστο/κοινόκτητο χώρο του οικοπέδου, δόθηκε συναίνεση του ιδιοκτήτη του Α' Ορόφου έτσι ώστε να υποβληθεί η δήλωση από τον αυθαιρετούντα ιδιοκτήτη. (α) Ποιο ποσοστό συνιδιοκτησίας θα χρησιμοποιηθεί για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης δόμησης/κάλυψης; (β) Στη δήλωση θα εισαχθούν τα στοιχεία και των δύο ιδιοκτητών ;
Για το (α) δείτε το ν της Ε/Α 658.
Η δήλωση θα γίνει από τον αυθαιρετούντα δυνάμει της 1.δ.i του άρθρου 11. Ο έτερος συνιδιοκτήτης προφανώς έχει δώσει την συναίνεση για τη δήλωση ενός χώρου που ναι μεν είναι σε κοινόκτητο τμήμα αλλά το νέμεται κάποιος συγκεκριμένος και επομένως δε θέλει να φαίνεται και ως υπόχρεος του προστίμου.

682. Σε περίπτωση οικοπέδου με ρυμοτομούμενο και προσκυρούμενο τμήμα όπου δεν έχει εκπονηθεί η σχετική πράξη αναλογισμού αποζημίωσης – προσκύρωσης για τον υπολογισμό των επιτρεπόμενων μεγεθών δόμησης / κάλυψης θα ληφθεί υπόψη το τελικό εμβαδόν όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά τη σύνταξη της σχετικής πράξης ;
Χρησιμοποιείτε την εξαίρεση της παραγράφου 2α του άρθρου 2 (δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση) είτε για την διαγραφή προστίμου που έχει επιβληθεί στο σύνολο του αυθαιρέτου επομένως και οικοπέδου είτε ευελπιστώντας στην άρση της απαλλοτρίωσης. Λογικότερο είναι λοιπόν να γίνει χρήση του συνόλου του οικοπέδου. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει αυθαίρετο τμήμα επί του ρυμοτομούμενου, πάλι η λογική είναι να γίνει χρήση του συνόλου του οικοπέδου αφού η απαλλοτρίωση ολοκληρώνεται με την καταβολή των αποζημιώσεων.

683. Στην ερώτηση 452 αναφέρεται ότι η άδεια σεισμοπλήκτου ΔΕΝ αποτελεί οικοδομική άδεια για την υπαγωγή στο Ν.4178/2013; Με δεδομένο ότι δεν αναπτύσσεται το σκεπτικό σας για την απάντηση που δίνεται παρακαλώ να γίνετε πιο συγκεκριμένοι. Διαθέτω άδεια του 1977 με τίτλο "Άδεια σεισμοπλήκτου για Ανέγερση Νέας Κατοικίας Τύπου 3035 δωματίων 3" η οποία έχει εκδοθεί στο όνομα του ιδιοκτήτη και συνοδεύεται από τοπογραφικό με όρους δόμησης θεωρημένα από τον αντίστοιχη υπηρεσία. Για ποιο λόγο αυτό δεν προσμετρά ως άδεια;
Η απάντηση στην 452 είναι πράγματι χωρίς αιτιολόγηση και δημιουργεί ασάφεια. Αναφέρεται σε άδειες επισκευής και κακώς δεν υπάρχει αναφορά στην απάντηση.
Στη δική σας περίπτωση υπάρχει κανονική άδεια ανέγερσης. Σχετικά με το ερώτημα σας υπάρχει και η Ε/Α 567.

684. Εγκύκλιος 4/13: «Δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε αυθαίρετο υπόγειο ή σε υπέρβαση ύψους νόμιμου υπογείου» Παράρτημα Α: «Συντελεστής υπέρβασης δόμησης 0.20 ή 0.40 αποκλειστικά και μόνο σε περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης οποιασδήποτε στάθμης π.χ. νόμιμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους τους χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή» Απάντηση HelpDesk στην ερώτηση 20: «Με αναλυτικό προϋπολογισμό υπολογίζεται το μεγαλύτερο ύψος υπόγειας στάθμης (προς τα κάτω) από το εγκεκριμένο με βάση την Οικοδομική Άδεια». Τελικά τι ισχύει για τις υπερβάσεις ύψους υπογείων;
Για το θέμα του ύψους έχουμε πει αρκετές φορές ότι είναι ίσως το χειρότερο κομμάτι του 4178. Πολλά από αυτά είναι δυσνόητα ενώ άλλα αλληλοαναιρούνται. Π.χ. η απάντηση του helpdesk έρχεται σε αντίθεση με την αναφορά του παραρτήματος Α. Το δεύτερο εδάφιο του αποσπάσματος της εγκυκλίου έρχεται σε αντίθεση με τα δύο επόμενα… Το μόνο που μπορώ να σας πω είναι ότι προσωπικά μου φαίνεται λογική η απάντηση του helpdesk, εντελώς παράλογη η αναφορά του παραρτήματος Α και τέλος το πρώτο εδάφιο της εγκυκλίου προκύπτει κατά αναλογία του εδαφίου 33 της εγκυκλίου 4 *«Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.»* Από εκεί και πέρα αναλόγως της περίπτωσης και των συνθηκών θα πρέπει ο κάθε ένας από εμάς να κρίνει και να εφαρμόζει. Πάντως γενικά στο θέμα του ύψος μεταξύ 5 μηχανικών μπορεί να υπάρχουν 7 γνώμες.

685. Μειωτικός συντελεστής παράρτημα Α: «Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση σε υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα καθώς και ισόγειοι βοηθητικοί χώροι έως 50τ.μ.». Εγκύκλιος 4/13: «Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια.». Απάντηση HelpDesk στην ερώτηση 21: «Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ.24 του άρθρου 2 του Ν.1577/85...». Τελικά σε ποιες υπόγειες στάθμες εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής;
Άποψη μου είναι ότι η αναφορά της εγκυκλίου 4 και η απάντηση του helpdesk μπορούν να χρησιμοποιηθούν συνδυαστικά.

686. Σε περίπτωση που σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως κατασκευάστηκε νόμιμο κτίσμα το οποίο σύμφωνα με την άδεια κολλάει στο όριο της ιδιοκτησίας σύμφωνα και με το τοπογραφικό της άδειας. Όμως πρόσφατα και μετά από καθαρισμό της βλάστησης της περιοχής και σε συνεννόηση με τον γείτονα, στην ιδιοκτησία ανήκει (με τροποποίηση συμβολαιογραφικά και του οικοπέδου) πρόσθετο κομμάτι (λωρίδα γης) το οποίο όμως εάν ενωθεί με την αρχική ιδιοκτησία βγάζει μέρος του κτίσματος εντός Δ (καθώς εφόσον το κτίσμα δεν κολλάει στο όριο απέχει λιγότερο από την επιτρεπόμενη απόσταση Δ) σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής. Έχει υποχρέωση δήλωσης στον 4178/13 η συγκεκριμένη περίπτωση;
Γενικά ότι κατασκευή καλύπτεται από άδεια δε χρειάζεται να τακτοποιηθεί. Από την περιγραφή σας όμως μάλλον προκύπτει θέμα με την συνένωση της λωρίδας στο οικόπεδο. Καλύτερα να συμβουλευτείτε έναν συνάδελφο τοπογράφο και έναν δικηγόρο για το πόσο ισχυρή είναι μία συμβολαιογραφική πράξη μέσω της οποίας ένα νόμιμο κτίσμα καθίσταται αυθαίρετο.

687. Σε υπάρχουσα βιομηχανική μονάδα που λειτουργεί νόμιμα, υπάρχουν εξωτερικά του κτιρίου του βιομηχανοστασίου μηχανήματα, όπως ψυκτικοί μηχανισμοί κ.λπ. τα οποία είναι σταθερά τοποθετημένα στο έδαφος. Αυτά θα υπολογιστούν σαν αυθαίρετα κτίσματα ή υπάρχει κάποιος άλλος τρόπος;
Από τη στιγμή που προκύπτει ανάγκη τακτοποίησης ή νομιμοποίησης τους τότε λογικότερο είναι να υπολογισθούν με αναλυτικό.

688. Το έτος 1980 έγινε νόμιμη κατάτμηση (προς γονική παροχή) τμήματος οικοπέδου 300τ.μ. από ενιαία έκταση 6 περίπου στρ. εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 τότε. Τον ίδιο χρόνο εκδόθηκε οικοδομική άδεια στο οικόπεδο και έγινε έναρξη εργασιών ισογείου κατοικίας. Ταυτοχρόνως και με βούληση του γονέα, στον όποιο άνηκε τότε η υπόλοιπη έκταση και χωρίς να συνταχθεί συμπληρωματική συμβολαιογραφική πράξη, το οικόπεδο που υλοποιήθηκε ήταν 350 τ.μ. περίπου, με συμπλήρωση δυο ζωνών πλάτους 1,00 μ επί του βορείου και του νοτίου ορίου του αρχικού. Τμήματα της ισογείου κατοικίας και άλλες κατασκευές περιβάλλοντος χώρου έχουν καταλάβει αυτές τις ζώνες με συνέπεια να προκύπτουν μεταξύ άλλων και παραβάσεις πλαγίων αποστάσεων από τα όρια του τελικά υλοποιημένου οικοπέδου. Σημειώνεται ότι σήμερα το ακίνητο βρίσκεται σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων και ότι δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση (αγορά ή δωρεά) των ανωτέρω ζωνών λόγω αρτιότητας και του ότι καταλαμβάνονται από αυθαίρετες κατασκευές. Για την ένταξη του ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13 είναι δυνατόν να ακολουθηθεί η παρακάτω διαδικασία; Υπαγωγή των παραβάσεων του τελικού οικοπέδου των 350τ.μ. στο Ν. 4178/13, σύνταξη προσυμφώνου διόρθωσης του αρχικού τίτλου του οικοπέδου μεταξύ του ιδιοκτήτη και των κληρονόμων του γονέα στους οποίους ανήκει σήμερα η υπόλοιπη αρχική έκταση, με τα ανωτέρω, ενημέρωση της οικοδομικής αδείας του 1980 ως προς το τοπογραφικό, το διάγραμμα κάλυψης και ότι άλλο απαιτείται, με τις νόμιμες και τις προς ένταξη στο Ν. 4178/13 κατασκευές, ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4178/13 με την ενημερωμένη άδεια, πληρωμή προστίμου και έκδοση βεβαίωσης για το τελικό ακίνητο, τελική συμβολαιογραφική πράξη διόρθωσης τίτλου και μεταβίβαση του τελικού ακινήτου.

Το θέμα είναι νομικό ως προς τις διαδικασίες που θα πρέπει να ακολουθηθούν για τη δημιουργία του νέου οικοπέδου. Η ενημέρωση της άδειας του 1980 δε μπορεί να γίνει αφού υπάρχουν αυθαίρετα. Αυτά θα πρέπει να τακτοποιηθούν και στη συνέχεια ο νομικός και ο συμβολαιογράφος του ιδιοκτήτη θα δουν πως θα χειριστούν τα θέματα κυριότητας, ανταλλαγής κ.λπ..

689. Σε ακίνητο με οικοδομική άδεια έχουν συντελεστεί παραβάσεις οι οποίες θα μπορούσαν να ενταθούν στις διατάξεις του Ν. 4178/13 ή ακόμα και να νομιμοποιηθούν με σχετική άδεια νομιμοποίησης. Το πρόβλημα που υπάρχει είναι ότι ο προκάτοχος του ακινήτου έχει πεθάνει από 15ετιας, η μια κληρονόμος (σύζυγος) έχει αποδεχτεί με συμβ/κη πράξη αποδοχής κληρονομιάς το ποσοστό του 25% εξ αδιαιρέτου του ακινήτου, ενώ κατά δήλωση της και γνώση της περί του ιδιοκτησιακού, αγνοείται η τύχη του έτερου κληρονόμου (τέκνο από άλλο γάμο, κάτοικος εξωτερικού), ο οποίος δεν έχει προβεί σε αποδοχή κληρονομιάς του υπολοίπου ποσοστού συνιδιοκτησίας.

- **i. μπορεί να εφαρμοστεί η παρακάτω διαδικασία ώστε τελικά να τακτοποιηθεί το ακίνητο: επιβολή προστίμου ανέγερσης και διατήρησης από την οικεία Υ.ΔΟΜ. στη μοναδική ιδιοκτήτρια, μετά από αίτημα ελέγχου ή καταγγελία και εφαρμογή της παρ. 1.α του άρθρου 11 της Εγκ 4/13 για την υπαγωγή στο Ν.4178/13 των παραβάσεων;**
- **ii. θα υπάρξει πρόβλημα κατά την υπαγωγή αν η ανωτέρω δηλωθεί ως 100% ιδιοκτήτρια για τις ανάγκες του συστήματος, ενώ στο Ε9 θα φαίνεται το πραγματικό ποσοστό των 25%;**
- **iii. θα μπορούσε να εκδοθεί βεβαίωση για την μεταβίβαση του ανωτέρω ποσοστού;**
- **iv. θα μπορούσε η Υ.ΔΟΜ. να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης;**
- i. Στη δική σας περίπτωση ισχύει η παράγραφος 1.δ και όχι η 1.α του άρθρου 11
- ii. Από τη στιγμή που έχετε <50% δε μπορείτε να το δηλώσετε. Γενικά πάντως ΔΕΝ παίζει ρόλο το τι γράφετε στο Ε9
- iii. Όχι, από τη στιγμή που δεν μπορεί να τακτοποιηθεί και επομένως δε μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση
- iv. Όχι, απαιτείται σύμφωνη γνώμη και του άλλου συνιδιοκτήτη.

Γενικά πρέπει να απευθυνθεί ο ιδιοκτήτης σε δικηγόρο. Ίσως υπάρχει νομικά κάτι που να μπορεί να κάνει όταν κάποιος αμελεί για την κοινή ακίνητη περιουσία. Σε κάθε περίπτωση να τα ζητήσετε γραπτά και με υπογραφή.

690. Από την Ε/Α 610 προκύπτει ότι στην ίδια δήλωση, αν συνυπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες, π.χ. υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου με ποσοστό μεγαλύτερο του 50% και υπόγειο με βοηθητική χρήση με ποσοστό ΥΔ=0% όπως αναφέρετε, θα έχω 2 διαφορετικά φύλλα καταγραφής, με διαφορετικό ποσοστό δόμησης, πράγμα που έρχεται σε αντίθεση με τις οδηγίες που έχουμε για ενιαίο ποσοστό ΥΔ σε όλα τα φύλλα, πλην της περίπτωσης υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης.

Όχι δε λέει αυτό η 610. Στο παράδειγμα υπάρχει ΜΟΝΟ ένα υπόγειο με συντελεστή ΥΔ=0% δλδ <50%. Στο δικό σας παράδειγμα θα έχουμε 2 ΦΚ με ενιαίο ποσοστό ΥΔ.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Ο.Ι. αποτελούμενη από ισόγειο και υπόγειο το μισό του ισογείου (το υπόλοιπο είναι μπαζωμένο). Στο ισόγειο έγινε προσθήκη κατ' επέκταση 50m^2 και στο υπόγειο (ΧΩΡΙΣ αλλαγή χρήσης) ξεμπαζώθηκε τμήμα 25m^2. Επιτρεπόμενη δόμηση της Ο.Ι. 80m^2.

Ο συντελεστής υπέρβασης θα είναι (50+0)/80=62,5%. Θα κάνουμε 2 ΦΚ. Στο πρώτο στους ΚΧ θα μπουν τα 50m^2 με 50%<ΥΔ<100% και στο δεύτερο στους χώρους με μειωτικό συντελεστή τα 25m^2 με 50%<ΥΔ<100%.

Αν και τελευταία από το helpdesk ακούστηκαν άλλες φωνές (2ΦΚ με διαφορετικό ποσοστό ΥΔ)....

691. Πρόκειται για προσθήκη κατοικίας στο δώμα νομίμως υφισταμένου κτιρίου. Η κατοικία αποτελεί ανεξάρτητη Ο.Ι. κι έχω υπέρβαση ύψους 2,50μ >20% των 7,50μ. του νόμιμου τμήματος και του επιτρεπόμενου στην περιοχή ύψους. Η κατασκευή έγινε σε 2 φάσεις: Α φάση, κατοικία προ του 1975 και προ σύστασης (όταν το ακίνητο ανήκε σε έναν ιδιοκτήτη) Β φάση - επέκταση της κατοικίας στον χώρο αποκλειστικής χρήσης του δώματος, μετά το 2004 και μετά την σύσταση. Προκύπτουν τα ακόλουθα ερωτήματα:

i. **Μπορώ να θεωρήσω την α φάση(τμήμα της Ο.Ι) κατηγορία 1 και την υπόλοιπη κατοικία κατηγορία 5 (λόγω ύψους>20%)**
ii. **Εφόσον η κατασκευή έγινε προ σύστασης, μπορώ να συγκρίνω το ποσοστό ΥΔ της α φάσης με τον σ.δ. του συνολικού κτιρίου; Σε αυτή την περίπτωση πώς βρίσκω το ποσοστό ΥΔ της β φάσης;**

Έχετε προφανώς 2 στατικώς ανεξάρτητες όμορες αυθαίρετες κατασκευές που αποτελούν σήμερα μία οριζόντια ιδιοκτησία. Οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1 μπορούν να συνδυαστούν με όλες τις υπόλοιπες κατηγορίες (εγκύκλιος 3 εδάφιο 27) συνεπώς μπορούν να δηλωθούν σε ξεχωριστά ΦΚ και με κατηγορίες 1 και 5. Ο έλεγχος του ποσοστού υπέρβασης θα γίνει με τα τετραγωνικά που δικαιούται η οριζόντια ιδιοκτησία σήμερα. Το ποσοστό ΥΔ (θα αφορά το ΦΚ της Β' φάσης) θα υπολογισθεί ως του πηλίκου του αθροίσματος της Υ.Δ. α' και β' φάσης προς τα τετραγωνικά που δικαιούται σήμερα η οριζόντια ιδιοκτησία.

692. Σε νόμιμο υπόγειο πολυκατοικίας οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης δεν έχουν κατασκευαστεί στις προβλεπόμενες από την εγκεκριμένη κάτοψη θέσεις αλλά σε διαφορετικές, πάντα εντός νομίμου περιγράμματος. Το κλιμακοστάσιο, λεβητοστάσιο, μηχανοστάσιο είναι στη σωστή θέση. Δύναται να δοθεί βεβαίωση δεδομένου ότι η αλλαγή διαμερισμάτωσης του υπογείου δεν επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων ή πρέπει να τακτοποιηθεί διότι στη θέση που προβλεπόταν πχ αποθήκη έχει γίνει θέση στάθμευσης (δηλαδή αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική);

Παρότι οι οδηγίες από το υπουργείο για το θέμα αυτό είναι μπερδεμένες, άποψη μου είναι θα πρέπει να τακτοποιηθεί είτε με διαφορετική διαμερισμάτωση είτε με αναλυτικό έτσι ώστε να προκύψει το νέο σχέδιο και βάσει αυτού να αλλάξει η σύσταση αν αυτό απαιτείται και να μεταβιβασθεί μετά ως παρακολούθημα. Κατ' εξαίρεση μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την πρόνοια της εγκυκλίου 3 παράγραφος Δ.

Σε περίπτωση που οι αποθήκες μεταβιβάζονται αυτοτελώς τότε εκ των πραγμάτων θα πρέπει να τακτοποιηθούν.

693. Σε διώροφο κτίριο που ανήκει σε συγκρότημα εργατικών κατοικιών ΟΕΚ κατασκευής 1970 περίπου (για το οποίο δεν είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια) έχουν κατασκευαστεί μεταγενέστερα (περίπου μεταξύ των ετών 1986-1990) αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση αυτού, εμβαδού περίπου 53τ.μ. και στεγάστρων στους εξώστες του αρχικού κτιρίου. Σύμφωνα με την παρ. 15α του άρθρου 23 του Ν. 4178/13 «Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται, μόνο με την καταβολή του σχετικού παραβόλου και χωρίς την καταβολή του ειδικού προστίμου, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί κτιρίων που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.)…». Στη συγκεκριμένη περίπτωση σε ποιές αυθαιρεσίες αναφέρεται η παραπάνω παράγραφος; Σε αυθαιρεσίες που προϋπήρχαν στο κτίσμα, πριν αυτό αποδοθεί στους δικαιούχους (και αφορά το αρχικό αποδοθέν κτίσμα το οποίο ήταν χωρίς οικοδομική άδεια), ενώ οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες τακτοποιούνται σύμφωνα με τις λοιπές διατάξεις του νόμου ή σε όλες ανεξαιρέτως τις αυθαιρεσίες (προσθήκες κ.λ.π) πριν τις 28/07/2011; Εάν ισχύει η πρώτη περίπτωση με ποια στοιχεία θα γίνει η σύγκριση των υλοποιημένων υπερβάσεων δεδομένου ότι δεν υφίστανται οικ. άδεια, όροι δόμησης, διάγραμμα κάλυψης και σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ώστε να γίνει υπολογισμός των συντελεστών του προστίμου και να ενταχθούν σε κατηγορία οι αυθαιρεσίες αυτές; Επίσης, στις περιπτώσεις αυτές, είναι απαραίτητη η σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος δεδομένου ότι πρόκειται για έκταση 40 στρ. περίπου και 100 κατοικίες;

Εκ της λογικής συμπεραίνουμε ότι η πρόνοια του νόμου αφορά τις αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν επί ΟΕΚ. Αλλιώς μιλάμε γιατί κάτι εντελώς παράλογο (και στα όρια της αντισυνταγματικότητας).

Ιδιοκτησιακά τώρα, τους έχουν παραχωρηθεί τα σπίτια εξ' αδιαιρέτου; Δηλαδή υπάρχουν 100 οικογένειες με ποσοστό 1% η κάθε μία επί των 40 στρεμμάτων; Φαίνεται λίγο παράλογο... Ψάξτε το λίγο και άμα θέλετε να επανέλθετε...

694. Σε συνέχεια της ερώτησής μου (σειρά 12, ερώτηση 451) και της οποίας η απάντηση φαίνεται ελλιπής, θα ήθελα να προσθέσω ότι η εν λόγω αίθουσα δεν είναι κοινόκτητη, έχει συνταχθεί αποκλειστική χρήση και έπειτα από επικοινωνία μου με το help desk, έλαβα την απάντηση ότι μπορεί να υποβληθεί ως άλλη χρήσης από αίθουσα σε κατοικία. Θα μπορούσατε να ολοκληρώσετε την απάντηση σας λαμβάνοντας υπόψη και τα παραπάνω δεδομένα;

Πράγματι η απάντηση 451 είναι ελλιπής.

Μπορεί να υπολογισθεί ως αλλαγή χρήσης από αίθουσα σε κατοικία με υπέρβαση δόμησης.

Η αίθουσα είναι κοινόκτητη. Λόγω αποκλειστικής χρήσης ΔΕΝ είναι κοινόχρηστη.

Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης σε κοινόκτητα τμήματα ΔΕΝ έχει διευκρινισθεί. (κατά το tour των ανθρώπων του ΥΠΕΚΑ προ έτους η απάντηση τους ήταν ότι το συγκεκριμένο ζήτημα αποτελεί μία πολύ καλή ερώτηση. Ποτέ όμως δεν λάβαμε την απάντηση). Το λογικότερο είναι να υπολογισθεί με το συνολικό συντελεστή δόμησης του οικοπέδου (100% επί του οικοπέδου). Θα πρέπει όμως να συνυπολογισθούν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί των κοινόκτητων (και ας μην δηλωθούν από τη στιγμή που την αίτηση την κάνει ο έχων της αποκλειστική χρήση) κάτι που κάνει δύσχρηστη τη λύση αυτή.

Τελευταία ακούστηκε η άποψη από το HD ότι τα κοινόκτητα έχουν ποσοστό 0% επί του οικοπέδου συνεπώς Υ.Δ.>200%. Προσωπικά τη συγκεκριμένη άποψη τη θεωρώ λάθος.

695. Σε οικόπεδο εντός οικισμό προ 23 υπάρχουν διάφορες αυθαίρετες κατασκευές, όπως προσθήκες διαμορφώσεις κ.λπ.. Στην άκρη του οικοπέδου υπάρχει μια αποθήκη η οποία βρίσκεται κατά το 1/3 εντός ζώνης ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας μιας και το οικόπεδο συνορεύει με δευτερεύουσα επαρχιακή οδό. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση; Μπορώ να τακτοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες και να μη δώσω βεβαίωση, με σκοπό τη μελλοντική κατεδάφιση της αποθήκης. Μπορώ να τακτοποιήσω μόνο το τμήμα τη αποθήκης που δεν εμπίπτει στη ζώνη μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες ή δεν μπορεί να γίνει καμία τακτοποίηση εντός του οικοπέδου; Προτίθεμαι να αποτυπώσω τα πάντα με κάθε λεπτομέρεια και να τακτοποιήσω μόνο ότι τακτοποιείται και στην τεχνική μου έκθεση να αναφέρω το πρόβλημα με την αποθήκη, βέβαια δεν θα δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση και πάντα με ΥΔ του ιδιοκτήτη ότι έλαβε γνώση για τα πάντα . Ποια η γνώμη σας;

Ο τρόπος που σκέφτεστε να ενεργήσετε είναι σωστός. Αποτυπώνεται τα πάντα και τακτοποιείται ότι είναι εφικτό να τακτοποιηθεί.

Δείτε μόνο το εξής: ο νόμος πλέον δίνει την δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται εντός του 50% της ζώνης υπεραστικής συγκοινωνίας (άρθρο 2 παράγραφος 2.δ).

696. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει εκδοθεί το 1990 οικοδομική άδεια για την ανέγερση αποθήκης 285τ.μ. σε αγροτεμάχιο 32 στεμμάτων. Κατ΄ επέκταση του κτιρίου έχουν κατασκευαστεί επί πλέον 284,00τ.μ. Όλο το κτίριο μέχρι το 2007 λειτουργούσε ως κατάστημα και στην συνέχεια ως μηχανουργείο. Εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει ισόγεια κατοικία και αποθήκες τα οποία έχουν κατασκευαστεί το 1968 όπως αποδεικνύεται και από το Ε9 και αεροφωτογραφίες, τα οποία δεν είχαν αποτυπωθεί κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς η θέση τους δεν επέτρεπε την νομιμοποίηση τους. Σήμερα έχει γίνει ένταξη των αυθαιρεσιών στον Ν.4178/2013 προς έκδοση οικοδομικής άδειας η αλλαγή χρήσης της σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αποθήκης καθώς και της προσθήκης σε αυτήν και τακτοποίηση των υπολοίπων αυθαιρεσιών. Η ερώτηση μου είναι αν κατά την έκδοση της αδείας δόμησης θα χρησιμοποιήσω τους όρους του αρθ.4 του Π.Δ. 24-5-85 ΦΕΚ 270Δ. (Εκτός σχεδίου δόμηση –βιομηχανικά κτίρια). Καθώς η κατοικία δεν νομιμοποιείται επηρεάζει τους συντελεστές;

Παρότι η ερώτηση σας δεν αφορά τον Ν.4178 και την εφαρμογή αυτού, για την περίπτωση σας ισχύουν τα έγγραφα 21632/1425/20.08.2003 και 3041/26.01.2004 της ΔΟΚΚ που αναφέρουν:

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 άρθρου 1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/1985), περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επιπλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος για κάθε επί μέρους χρήση.

697. Επιτρέπεται να τακτοποιηθεί αυθαίρετη κατασκευή (πέργκολα ή κιόσκι) εκτός του ιδεατού στερεού; Με τον 4014 δεν επιτρεπόταν, νομίζω, καθώς επίσης εκεί δεν μπορεί να βγει άδεια μικρής κλίμακας.

Δεν υπάρχει καμία απαγόρευση τακτοποίησης αυθαίρετων που παραβιάζουν το ιδεατό στερεό και ούτε υπήρχε τέτοιος περιορισμός με τον 4014.

698. Διαπιστώθηκε Υ.Υ. σε διώροφη κατοικία με υπόγειο. Η Υ.Υ. προέρχεται από το "ανέβασμα" της θεμελίωσης και επιπλέον την αύξηση του ύψους του. Η υπερύψωση τελικά του υπογείου γύρωθεν της οικοδομής μετά την αυθαιρεσία είναι 1.50μ (επιτρεπτό κατά ΓΟΚ). Η αυθαίρετη επέκταση του υπογείου εντός περιγράμματος της οικοδομής θα υπολογιστεί ως Β.Χ;

Σύμφωνα με την Ε/Α 21 του hp από τη στιγμή που θα πληροί τις προϋποθέσεις του υπογείου του Ν.1577/1985, τότε μπορεί να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή.

699. Σε οικόπεδο στο οποίο έχει εκδοθεί άδεια για διώροφη οικοδομή, ως χαμηλό κτίριο, με προοπτική ορόφου, κατασκευάστηκαν νόμιμα οι δυο όροφοι και έγινε αυθαίρετα ο επιπλέον όροφος. Το ύψος του κτιρίου ξεπερνά τώρα τα 8,5μ. Εκτός από την τακτοποίηση του επιπλέον ορόφου, υπάρχει πρόβλημα και για τμήματα του νόμιμου κτιρίου που παραβιάζουν το Δ και την κάλυψη του κτιρίου, αν δεν θεωρείται πια χαμηλό; Υποθέτω ότι το τμήμα του αυθαίρετου ορόφου που παραβιάζει το Δ, ως μη χαμηλό, επιβαρύνεται με τον ανάλογο συντελεστή. Η ιδιοκτησία είναι ενιαία, δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Η άδεια προέβλεπε ύψος 5.60 και οι δυο (νόμιμοι) όροφοι έχουν συνολικά ύψος 5.80, ενώ με τον τρίτο το κτίριο φτάνει τα 8.80. Χρεώνω συντελεστή υπέρβασης ύψους μια φορά, για την συνολική παράβαση ύψους του κτιρίου, κάλυψη*Σ.Υ.Υ., ή δυο, τόσο για το νόμιμο κτίριο, κάλυψη*Σ.Υ.Υ., όσο και για τον αυθαίρετο όροφο, εμβαδό ορόφου *Σ.Υ.Δ.*Σ.Υ.Υ. (και σε τμήμα του και Σ.Υ.πλ. αποστ.); Και ο συντελεστής υπέρβασης ύψους θα υπολογιστεί σύμφωνα με το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (21μ.),ή επειδή είναι χαμηλό κτίριο, θα υπολογιστεί σαν να είναι το 8,5μ το επιτρεπόμενο;

Ότι τμήμα του κτιρίου καλύπτεται από την οικοδομική άδεια ΔΕ θα δηλωθεί.

Ο τρίτος όροφος από τη στιγμή που βρίσκεται εντός του νόμιμου περιγράμματος (και αυτό φυσικά έχει υλοποιηθεί στη θέση που προβλέπονταν από την άδεια) ΔΕ θα επιβαρυνθεί με τον συντελεστή πλάγιας απόστασης. Υπέρβαση κάλυψης, Δ κ.λπ. θα έχουμε για τα τμήματα εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος.

Η υπέρβαση ύψους θα δηλωθεί μία φορά. Παρότι δεν έχει διευκρινισθεί γνώμη μου είναι ότι θα υπολογισθεί με τα 8,5μ., ήτοι (8,80-5,60)/8,5=38%.

700. Σε ισόγεια κατοικία εντός παραδοσιακού οικισμού του Πηλίου περαίωσα τη διαδικασία τακτοποίησης αυθαιρέτου (υπέρβαση κάλυψης και δόμησης) χωρίς την έγκριση της επιτροπής ελέγχου υπαγωγής αυθαιρέτων, επειδή μου είχε προσκομισθεί συμβόλαιο στο οποίο φαινόταν ότι η αυθαίρετη κατασκευή προϋπήρχε του χαρακτηρισμού του οικισμού. Επειδή μετά από λεπτομερέστερο έλεγχο διαπίστωσα ότι το συμβόλαιο απευθύνεται σε άλλο ακίνητο, ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να ανακαλέσω την περαιωμένη διαδικασία τακτοποίησης του αυθαιρέτου.

Δεν υπάρχει δυνατότητα ανάκλησης περαιωμένης διαδικασίας παρά μόνο επιστροφής σε φάση υπαγωγής (αίτημα Γ1). Συνεννοηθείτε με την ΥΔΟΜ μήπως και δεχτούν να γίνει η διαδικασία της επιτροπής του άρθρου 12 τώρα… (αν και κατά το νόμο η επιτροπή θα έπρεπε να προηγηθεί).

701. Σε προηγούμενο email, υποβλήθηκε ερώτημα σχετικά με την διαφορετική τοπογράφηση του οικοπέδου σήμερα σε σχέση με το τοπογραφικό της Ο.Α.. Μετά την νέα μέτρηση προκύπτει άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο αλλά με διαφορετικό σχήμα, οπότε τμήμα του "νόμιμου περιγράμματος" της οικοδομής παραβιάζει το Δ. Το ερώτημά μου ήταν αν ο ιδιοκτήτης καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις οι οποίες έστω κι αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες. Παράλειψή μου όμως ήταν να σας ενημερώσω ότι η δήλωση ήδη είχε υπαχθεί & ολοκληρωθεί στο 4014 με εξόφληση του πρόστιμου-μεταξύ των άλλων- και για παραβίαση της πλάγιας απόστασης, και είχαν υποβληθεί όλα τα αρχεία στο σύστημα με το νέο τοπογραφικό διάγραμμα. Το πρόστιμο της επιφάνειας που παραβιάζει το Δ, το είχα υπολογίσει ως χωρίς ΥΔ (διαβάζοντας προηγούμενες Ε/Α σας, διαπίστωσα ότι αυτό είναι λάθος, αλλά ήταν περίπτωση που δεν είχε ξεκαθαριστεί στο 4014, όπως και πολλές άλλες, οπότε τα συναντάμε τώρα μπροστά μας). Επηρεάζει αυτό την νέα δήλωση εφόσον θα ακυρώσω τα προηγούμενα αρχεία; Επίσης στο νόμιμο περίγραμμα της οικοδομής διαπιστώθηκε και ΥΥ. Πώς πρέπει να διαχειριστώ τώρα τα πρόστιμα στην μετάβαση στο 4178, τουλάχιστον να δηλωθούν σωστά τώρα. Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές θα υπολογιστούν με τον κωδικό 1α του παραρτήματος, σωστά;

Κατασκευές που καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί ΔΕ χρειάζεται να δηλωθούν. Κατά τη μεταφορά της δήλωσης θα συμπληρωθούν σωστά τα ΦΚ, θα προστεθεί αυτό με την Υ.Υ. και θα υπολογισθεί το νέο πρόστιμο. Η ακύρωση των παλαιών αρχείων δεν επηρεάζει πουθενά. Για το αν θα χρησιμοποιήσετε τον συντελεστή 1α θα το δείτε από το τροποποιημένο παράρτημα Α. Κατά τα γραφόμενα σας φαίνεται ότι θα τον χρησιμοποιήσετε.

702. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο, έχουν κατασκευαστεί με Ο.Α. 2 μεζονέτες διαφορετικών ιδιοκτητών κι έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση. Έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή στο Ν4014 για την μία ιδιοκτησία και τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει την μετάβαση στο 4178 και άρα αναπροσαρμογή του προστίμου. Αντιμετωπίζω το εξής πρόβλημα: Μετά την νέα τοπογράφηση, διαπιστώθηκε ότι τα όρια του οικοπέδου σε σχέση με τα αντίστοιχα της Ο.Α. παρουσιάζουν απόκλιση (σε μερικά σημεία αρκετά μεγάλα).Οι πλευρές του οικοπέδου διαφοροποιούνται και σε κάποια σημεία και το σχήμα του. Η αύξηση της επιφανείας του οικοπέδου είναι εντός του 10% του άρθρου 4 άρα οικόπεδο και πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς την θέση του υφιστάμενου κτιρίου: Διαπιστώνεται ότι το περίγραμμα του κτιρίου δεν έχει αλλάξει θέση από την ταύτιση ενός σημείου του οικοπέδου με το κτίριο στην απόσταση 15 μ, και συγχρόνως ταυτίζεται η διαχωριστική γραμμή αποκλειστικής χρήσης των ιδιοκτησιών. Άρα δεν έχει αλλάξει θέση το κτίριο αλλά από την διαφοροποίηση των πλευρών του οικοπέδου στην νέα τοπογράφηση, προκύπτει ότι τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου παραβιάζει το Δ. Πρέπει να σημειωθεί ότι το κτίριο έχει το περίγραμμα της Ο.Α., μόνο που διαπιστώνεται Υ.Υ. από το υπόγειο που έχει ανέβει η θεμελίωσή του και επίσης έχει αυξηθεί το ύψος του κατά 20 εκατ.

i. Το τμήμα της μεζονέτας που παραβιάζει το Δ, πρέπει να υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση του Δ;

ii. Μπορώ να χρησιμοποιήσω το τεκμήριο της νομιμότητας που χαρακτηρίζει τις διοικητικές πράξεις οι οποίες έστω κι αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες, και όταν δεν έχει γίνει ακύρωση ή ανάκληση Ο.Α.; Σε μελλοντική πιθανή δικαιοπραξία ή και καταγγελία από γείτονα, το οικόπεδο θα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Στο τοπογραφικό που θα υποβάλλω στα αρχεία της δήλωσης θα φαίνεται όμως αδήλωτη (στην ουσία ατακτοποίητη) η μικρότερη απόσταση του Δ εφόσον δεν θα έχει δηλωθεί. Παρακαλώ την βοήθειά σας για το πώς πρέπει να χειριστώ στην περίπτωση αυτή την παραβίαση του Δ.

iii. Την ΥΥ που εντοπίζεται στο υπόγειο, θα την χρεωθεί τελικά ο β' όροφος ή όλη η κάλυψη του κτιρίου;

i. Κατασκευές που καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί ΔΕ χρειάζεται να δηλωθούν.

ii. Ισχύει το παραπάνω. Και εμένα μου φαίνεται παράλογο που ενώ βρίσκουμε μεγάλες διαφορές «κλείνουμε τα μάτια» στο όνομα του τεκμηρίου της νομιμότητας, αλλά αυτό ισχύει γενικά για τις διοικητικές πράξεις. *(«ποιος είσαι εσύ που θα κρίνεις την Διοίκηση…»)*

iii. Αφού τονίσω για ακόμα μία φορά ότι το ύψος είναι ότι το χειρότερο, γνώμη μου είναι ότι η ΥΥ θα πάει στην κάτοψη που βρίσκεται πάνω από το εγκεκριμένο ύψος, δηλαδή στον β' όροφο.

703. Τριώροφη οικοδομή (ισόγειο είναι χώρος συνάθροισης κοινού, και 2 όροφοι κατοικίες) με σύσταση και οικοδομική άδεια του 2005. Θα τακτοποιηθούν αυθαιρεσίες του ισογείου (χώρος συνάθροισης κοινού) όπως τροποποίηση των ανοιγμάτων και αύξηση του ισογείου λόγω του ότι κατέλαβε κάποια μέτρα από την είσοδο της οικοδομής και το ημιυπαίθριο χώρο μπροστά στην είσοδο.

i. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου έγινε ξεμπάζωμα μιας πλευράς και κατασκευή δύο στεγάστρων τα οποία εφάπτονται στην πρόσοψη του ισογείου. Γίνεται στην ίδια δήλωση που θα τακτοποιηθούν αυθαιρεσίες της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου να τακτοποιηθούν και αυτές του ακάλυπτου χώρου ενώ δεν υπάρχει αποκλειστική χρήση; Ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης κατέχει ποσοστό επί του οικοπέδου άνω του 50%. Αν πρέπει να γίνει χωριστή δήλωση θα πρέπει να ελεγχθούν όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι για υπερβάσεις (ο συνιδιοκτήτης δεν ενδιαφέρεται για να τα τακτοποιήσει);

ii. Λόγω του ότι κατέλαβε κάποια μέτρα από την είσοδο της οικοδομής και το ημιυπαίθριο χώρο μπροστά στην είσοδο έχουν μετακινηθεί και τα αντίστοιχα υποστυλώματα αυτό θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαιρεσία και με ποιόν τρόπο;

i. Ξεχωριστή δήλωση για κοινόκτητα και έλεγχος για όλα.

ii. Όχι, δεν προκύπτει από κάπου.

704. Σε τριώροφη οικοδομή επί πιλωτής, έχει κατασκευαστεί μόνον ο φέροντας οργανισμός της και δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Η άδεια είχε εκδοθεί με τον ΓΟΚ και είναι σε ισχύ. Θα προβούμε σε αναθεώρησή της λόγω αλλαγής επιβλέποντος μηχανικού και για επιπλέον αλλαγές στις όψεις του κτιρίου αλλά και στην εσωτερική διαρρύθμιση. Κατά την αυτοψία που διενήργησα, διαπίστωσα:

i. **υπέρβαση ύψους ανά όροφο και τελική υπέρβαση 12 εκατ.: καλύπτομαι στα όρια της κατ.3, ιστ. Ο υπάλληλος της Υ.ΔΟΜ. μου είπε ότι δεν μπορεί να αγνοηθεί και εφόσον ήδη έχει γίνει η υπέρβαση πρέπει να υπαχθεί στο νόμο, ώστε στην αναθεώρηση να περιγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση ως προς τα υψόμετρα. Σωστά;**
ii. **Προσθήκη μόνωσης από την πιλωτή και επάνω περιμετρικά του φέροντος οργανισμού κατά 4 εκατ. μη προβλεπόμενη από την Ο.Α.: που όμως τελικά κατά την ολοκλήρωση της οικοδομής, μαζί με τα επιχρίσματα η προσαύξηση των εξωτερικών διαστάσεων θα είναι 7 εκατ. περιμετρικά ανά όροφο. Καλύπτομαι από την κατ. 3, εδάφιο γ;**
iii. **Αύξηση διαστάσεων του δώματος: αναλυτικός προϋπολογισμός;**
iv. **Στην τελευταία στάθμη, επάνω από βεράντα προέβλεπε η άδεια πέργκολα από μπετό, κατασκευάστηκε συμπαγής πλάκα: αναλυτικός προϋπολογισμός;**
v. **Αλλαγή διαστάσεων υποστυλωμάτων: δηλ. ενώ στην Στατική Μελέτη μελετήθηκαν υποστυλώματα διαστάσεων π.χ. 0.25*0.80 στην κατασκευή έγιναν 0.30*0.80.Αποτελεί αυθαίρετη κατασκευή και πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή κατά την αναθεώρηση θα μου απαιτηθεί από την Υ.ΔΟΜ. επαναϋπολογισμός των στατικών με τα νέα δεδομένα;**

i. Σωστά…
ii. Προσοχή, τα επιχρίσματα ΔΕ μετρούν στα πολεοδομικά μεγέθη. Οι διαστάσεις που περιγράφονται στα σχέδια είναι διαστάσεις κτίστου.
iii. Τι εννοείτε αύξηση δώματος; Μήπως απόληξης; Αν είναι απόληξη τότε αναλυτικός.
iv. Αναλυτικός.
v. Από τη στιγμή που η άδεια είναι πρόσφατη, αλλάξτε στο πρόγραμμα τις διαστάσεις παραδώστε νέο τεύχος στατικών υπολογισμών.

705. Τετραώροφη οικοδομή όπου στο ισόγειο υφίστανται καταστήματα και οι όροφοι είναι κατοικίες με οικοδομική άδεια του 1980 θα ρυθμιστούν αυθαιρεσίες στο ένα ισόγειο κατάστημα.

i. **Αυθαίρετη επέκταση παταριού που καλύπτει όλη την επιφάνεια του υποκείμενου ορόφου δικαιούται των μειωτικό συντελεστή;**
ii. **Για να βρω την επικρατούσα χρήση (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή στατική επάρκεια) υπολογίζω στα τμ των καταστήματα και τα πατάρια και τα υπόγεια τους (τμ βάση το τι αναγράφεται στην οικοδομική άδεια δεδομένου ότι δεν μπορώ να γνωρίζω την πραγματική κατάσταση τεσσάρων καταστημάτων με διαφορετικούς ιδιοκτήτες)**
iii. **Το κατάστημα διαθέτει και υπόγειο (με μοναδική πρόσβαση μέσω του καταστήματος) το οποίο υπάρχει στην οικοδομική άδεια, άλλα έχει επεκταθεί αυθαίρετα. Δεδομένου ότι δεν αναφέρεται στην συμβολαιογραφική πράξη, άρα δεν ανήκει στον ιδιοκτήτη του καταστήματος και δεδομένου ότι δεν μπορεί να δεσμευτεί συμβολαιογραφικά βάση τα λεγόμενα του συμβολαιογράφου, λόγο της μη αναφοράς του υπογείου σε καμία συμβολαιογραφική πράξη του υποθηκοφυλακείου που αφορά την οικοδομή. Θα πρέπει να νομιμοποιηθεί; Αν ναι, ως ιδιοκτησία ποιανού;**

i. Αφού είναι πατάρι ναι.
ii. Δείτε επικουρικά την Ε/Α 668. Εσείς που έχετε την πλήρη εικόνα του οικοδομής θα κρίνετε για την επικρατούσα χρήση.
iii. Προφανώς και θα πρέπει να νομιμοποιηθεί. Για το ιδιοκτησιακό θέμα δείτε την Ε/Α 658 v.

706. Σε τελείως αυθαίρετο κτίσμα (ισόγεια αποθήκη) εντός σχεδίου χωρίς οικοδομική άδεια έχω εκτός των άλλων αυθαιρεσιών προεξοχή της στέγης πάνω από δρόμο σε ύψος 2,30μ από το κράσπεδο. Το κτίσμα φαίνεται σε αεροφωτογραφία του έτους 1990. Μπορώ να κάνω υπαγωγή της συγκεκριμένης αυθαιρεσίας στην περίπτωση Γ.δ του άρθρου 9 (που αφορά βέβαια εξώστες) με εμβαδό αναφοράς για τον έλεγχο του 10% την επιφάνεια της κάτοψης του κτιρίου άρα και την επιφάνεια της στέγης του αφού δεν έχω εγκεκριμένη επιφάνεια στέγης;
Όχι. Έχετε εγκεκριμένη επιφάνεια… μηδέν τετραγωνικά, οπότε ΔΕ δικαιούστε να χρησιμοποιήσετε την Γ.δ. του άρθρου 9. Μόνη περίπτωση ο εξώστης (που εσείς δεν έχετε εξώστη) να έχει κατασκευαστεί προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985.

707. Έχω για ρύθμιση τελείως αυθαίρετο διώροφο κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια (αυτοτελής ιδιοκτησία εκτός σχεδίου) με αποθήκη στο ισόγειο και κατοικία στον Α΄ όροφο. Το κτίσμα σύμφωνα με βεβαίωση της ΔΕΗ προϋφίσταται της 09.06.1975. Το ισόγειο που είναι αποθήκη είναι χωρισμένο σε δύο τμήματα που δεν επικοινωνούν μεταξύ τους με ξεχωριστή πρόσβαση το καθένα από έξω. Μπορώ να κάνω υπαγωγή της μίας αποθήκης στην περίπτωση ιγ της κατηγορίας 3 και της άλλης μαζί με την κατοικία του Α΄ ορόφου στην κατηγορία 1; Το πρόβλημα που έχω είναι ότι το εμβαδόν των τ.μ. των 2 ισόγειων αποθηκών συνολικά είναι μεγαλύτερο του εμβαδού της κατοικίας του Α΄ ορόφου με αποτέλεσμα να μην μπορώ να εντάξω όλο το κτίσμα (2 ισόγειες αποθήκες και κατοικία Α΄ ορόφου) στην κατηγορία 1. Σε περίπτωση που γίνεται αυτό για την υπαγωγή της μίας αποθήκης στην κατηγορία 3 το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 2,50μ μπορεί να είναι το καθαρό ύψος του χώρου ή το μικτό (με οροφή ισογείου και ενδεχόμενα και με δάπεδο);
Η ένταξη μίας Ο.Ι. στην κατηγορία 1 μπορεί να γίνει μόνο εφόσον η επικρατούσα (κατά το νόμο η αποκλειστική) χρήση του κτιρίου είναι κατοικία. Από τη στιγμή που λοιπόν που δεν πληρείται η προϋπόθεση αυτή δεν υπάρχει τρόπος να την παρακάμψουμε παίζοντας με τον αριθμό δηλώσεων.
Ως εμβαδόν προφανώς λαμβάνουμε υπόψη και τους τοίχους.

708. Διαμέρισμα σε πολυκατοικία με άδεια του 1978, παρατηρούνται τα εξής σε σχέση με την άδεια και σύσταση. Η τελευταία σύσταση όπως ισχύει σήμερα, χρονολογείτε το 1984. Σε σχέση με την πραγματικότητα, ταυτίζονται τα σχέδια της σύστασης και όχι της άδειας. Οι διαφορές άδειας με σύσταση & πραγματικότητα είναι οι εξής. Το διαμέρισμα στην σύσταση είναι ένα οροφοδιαμέρισμα σε σχέση με την άδεια που εμφανίζονται 2 διαμερίσματα στον όροφο. Η κάτοψη όλων των ορόφων είναι ουσιαστικά καθρέπτης (mirror) η μία σε σχέση με την άλλη (άδεια - σύσταση). Μπορεί να γίνει δήλωση κατηγορίας Νο3 μόνο από το διαμέρισμα σε σχέση με την αναστροφή της κάτοψης (mirror); Αν ναι τότε σε δεύτερο φύλλο θα δηλωθεί και η διαμερισμάτωση που αφορά την ενοποίηση των διαμερισμάτων του ορόφου και θα 'ανέβει' στο σύστημα η κάτοψη της σύστασης ως η σωστή; Εκτός από το διαμέρισμα, υπάρχει και μια θέση στάθμευσης στο ισόγειο και μια αποθήκη στο Υπόγειο (ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, ίδιος ιδιοκτήτης). Μπορεί στην μια δήλωση του διαμερίσματος να πιάνει και η αναστροφή κατηγορίας Νο3 την αποθήκη και την θέση στάθμευσης; Εάν σε όλες τις από πάνω ερωτήσεις οι απαντήσεις είναι αρνητικές, πως δύναται να προχωρήσει σε δικαιοπραξία εν ζωή ιδιοκτήτης όταν λόγο αδυναμίας συνεννόησης συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας δεν υπάρχει η κατάλληλη συναίνεση για να γίνει μια κοινή δήλωση για την αναστροφή (mirror) της πολυκατοικίας από όλους.
Εσείς έχετε να τακτοποιήσετε 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες του ίδιου ιδιοκτήτη. Μπορείτε να το κάνετε με μία δήλωση.
Το ότι η σύσταση ταυτίζεται με την πραγματικότητα σας απαλλάσσει από την υποχρέωση λήψης συναίνεσης από τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της οικοδομής.
Από τη στιγμή που δε συναινούν για την δήλωση του συνόλου της οικοδομής, γνώμη μου είναι ότι θα τακτοποιήσετε μόνος σας όχι όμως με την Γ.ιε του άρθρου 9 (μιλάει για κτίριο) αλλά με τον έλεγχο του εγκεκριμένου και του πραγματοποιούμενου περιγράμματος. Επειδή λογικά το πρόστιμο με αυτόν τον τρόπο θα είναι μεγαλύτερο, ας σκεφτεί ο πελάτης σας να αναλάβει το κόστος της (κοινής) δήλωσης για την αλλαγή θέσης ή της περιστροφής.

709. Επταώροφη πολυκατοικία κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια περίπου το έτος 2004. Πάνω στο δώμα σε χώρο αποκλειστικής χρήσης ενός ιδιοκτήτη υπήρχε, "από κατασκευής" και χωρίς να αναφέρεται στην άδεια, κατασκευή από μεταλλικά κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία που θα μπορούσαμε να χαρακτηρίσουμε "κάτι σαν πέργκολα". Στην συνέχεια, περίπου τον Δεκέμβριο του 2012 ο ιδιοκτήτης - χωρίς κάποια άδεια – προβαίνει σε εργασίες κλεισίματος (σκεπάσματος) του χώρου που όριζε το μεταλλικό πλαίσιο που σας ανέφερα παραπάνω και επομένως δημιουργεί κλειστό – στεγασμένο χώρο κατοικίας, όπως αυτός διακρίνεται στην αεροφωτογραφία του 2013. Το άρθρο 7 παρ.1 αναφέρει ρητά ότι "..στον παρόντα νόμο υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που έχουν περατωθεί... πριν την 28.7.2011". Όμως το άρθρο 23 παρ. 14α και β αναφέρει ότι "στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που ολοκληρώθηκαν μετά την 28.7.2011 υπό την προϋπόθεση ότι οι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν πριν την 28.7.2011..." Μπορεί κάποιος να θεωρήσει την μεταλλική κατασκευή ως μέρος του φέροντος οργανισμού του κτηρίου; Αν ναι τότε με βάση το β θα μπορούσε να κάνει δήλωση υπαγωγής των αυθαίρετων τ.μ. στο δώμα (υπέρβαση δόμησης και ύψους) με παλαιότητα 2004 - 28.7.2011;;; Ή μήπως το άρθρο 23 παρ.14 αναφέρεται σε άλλες περιπτώσεις; Αυτή η απόφαση του ΥΠΕΚΑ (21/01/2015) για αυθαίρετες κατασκευές που δεν διαμορφώνουν ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό μπορεί κάπου να χρησιμοποιηθεί;

Προφανώς και δεν μπορείτε να το εντάξετε. Ο φέροντας οργανισμός του κτιρίου είναι από σκυρόδεμα και κάθε πρόσθετο πανωσήκωμα δε μπορεί να θεωρηθεί ως σκελετός του κτιρίου. Πέρα από αυτό αν θεωρητικά δεχτούμε το επιχείρημα σας, η 23.14 που αναφέρετε απαιτεί το σύνολο των εργασιών αποπεράτωσης θα πρέπει να έχουν γίνει μετά την 28.07.2011. Η υπόλοιπη όμως οικοδομή ολοκληρώθηκε προ της ημερομηνίας αυτής.

Η απόφαση της 21.01.2015 του ΥΠΕΚΑ αφορά τις περιπτώσεις αυθαιρέτων υποστυλωμάτων όπου δεν είχε πέσει από πάνω η πλάκα προκειμένου να δημιουργείται ολοκληρωμένος φέροντας οργανισμός... Επειδή πολλές πολεοδομίες αρνούνταν να διαγράψουν τέτοιου είδους βεβαιωμένα πρόστιμα γιατί θεωρούσαν ότι δεν μπορούσαν να υπαχθούν στον 4178 το υπουργείο έβγαλε αυτή τη διευκρίνηση. Επίσης δεν ισχύει για κατασκευές μετά το 2011...

710. Διαβάζοντας την απάντηση που δώσατε στην ερώτηση 458, εξακολουθώ να έχω την εξής απορία: Εφόσον η αποθήκη είναι ξεχωριστή ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία πώς υπάγεται στην Κατηγορία 1 (κάτι που μας εξυπηρετεί όλους) και δεν πέφτει στην Κατηγορία 2; Η Εγκύκλιος 3 (ΣΤ εδάφιο 27) και η Εγκύκλιος 4 (Διευκρινίσεις κατ' άρθρο εδάφιο 10 Άρθρο 9 Αβ) τονίζουν πως η υπαγωγή στην Κατηγορία 1 αφορά μόνον χρήση κατοικίας. Εκτός αν εννοεί και τις βοηθητικές χρήσεις μιας κατοικίας όπως μια αποθήκη ή μια θέση στάθμευσης οι οποίες όμως (προσοχή!!!) είναι ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Προσωπικά και το έχω αναφέρει κατά το παρελθόν αρκετές φορές, αυτού του είδους οι βοηθητικοί χώροι όταν εξυπηρετούν κατοικία έχουν τη χρήση αυτής (κατοικία) και μπορούν να τακτοποιηθούν με την κατηγορία 1.

711. Αυθαίρετη κατασκευή 200τ.μ. (10*20) εντός ορίων οικισμού οριοθετημένου κάτω των 2000 κατοίκων, με χρήση ποιμνιοστασίου (τα τελευταία δύο χρόνια δεν υπάρχουν ζώα), κατασκευή με τσιμεντόλιθους στην μπροστά και στη δεξιά όψη και ανοιχτή στην αριστερή και στην πίσω, καλυμμένη με τσίγκο, μπορεί να τακτοποιηθεί πολεοδομικά; Δεδομένου ότι βρίσκεται εντός οικισμού, όπου απαγορεύεται η χρήση, μπορεί να τακτοποιηθεί πολεοδομικά ως εγκατάσταση για οικόσιτα ζώα;

Από τη στιγμή που απαγορεύεται η χρήση δεν μπορεί. Επίσης πλέον ισχύουν αυστηροί κανόνες διατήρησης οικόσιτων ζώων (όχι ζώων συντροφιάς) εντός των πόλεων και οικισμών που στις περισσότερες περιπτώσεις φτάνουν ως την καθολική απαγόρευση.

712. Σε πολυκατοικία όπου ελέγχουμε την νομιμότητα μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου διαπιστώνουμε την αυθαίρετη δημιουργία βεραντών (επί εδάφους) που εξυπηρετούν την συγκεκριμένη ιδιοκτησία. Μπορούμε να ρυθμίσουμε την συγκεκριμένη παράβαση ή υπάρχει θέμα αφού οι βεράντες είναι επί του ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου ;
Αν δεν έχει δοθεί αποκλειστική χρήση απαιτείται συναίνεση. Η απαγόρευση υπαγωγής αφορά περιπτώσεις αυθαίρετων μετά την 28.07.2011 και τις περιπτώσεις που περιγράφονται στον άρθρο 2 του νόμου. Ο ακάλυπτος οικοδομής δεν αποτελεί από μόνος του περίπτωση απαγόρευσης.

713. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια έχω αυθαίρετα κατηγορίας 2, 3 και πολεοδομικές παραβάσεις κατηγορίας 4. Λόγω της συνύπαρξης της κατηγορίας 3 και πολεοδομικής παράβασης κατηγορίας 4 μπορεί να συνδυαστεί η κατηγορία 2 με κατηγορία 4 (πολεοδομικές παραβάσεις) σύμφωνα με την ερωτοαπάντηση 4 του ΥΠΕΚΑ. Τα αρχεία που θα προσκομίσουμε θα είναι σύμφωνα με την κατηγορία 2, με την κατηγορία 4 (για πολεοδομική παράβαση) ή σε συνδυασμό των παραπάνω;
Η κατηγορία 2 ΔΕΝ συνδυάζεται με τις 4 και 5 εφόσον με τις κατηγορίες αυτές (4 ή 5) τακτοποιούνται αυθαίρετα βάσει τετραγωνικών μέτρων. Συνεπώς με τις λοιπές παραβάσεις μπορεί να τακτοποιηθεί. Μία δοκιμή στο σύστημα σε εικονική υπαγωγή θα είναι χρήσιμη. Τα δικαιολογητικά που θα απαιτηθούν είναι το σύνολο των αναφερομένων στο άρθρο 11.

714. Σε συνέχεια της ερώτησης 692, σχετικά με την διαφορά στις θέσεις στάθμευσης και αποθήκες στο υπόγειο πολυκατοικίας, έχω την ακόλουθη ερώτηση. Παρατηρείται διαφορά στην χωροθέτηση αποθηκών και θέσεων στάθμευσης στο υπόγειο πολυκατοικίας, από το σχέδιο της αδείας και της δέσμευσης των θέσεων στάθμευσης. Στον γενικό υπόγειο χώρο της στάθμευσης έχουν χωροθετηθεί διαφορετικά οι θέσεις κι έχει προστεθεί ένας αποθηκευτικός χώρος. Μετά την έκδοση της άδειας έγινε τροποποίηση της σύστασης και η πραγματικότητα συμφωνεί με το συμβολαιογραφικό σχέδιο της σύστασης. Κάθε αποθήκη και κάθε θέση στάθμευσης είναι ανεξάρτητη ιδιοκτησία κι έχει μεταβιβαστεί σε ανεξάρτητους ιδιοκτήτες, σύμφωνα με το τροποποιημένο σχέδιο της σύστασης. Συνεπώς υπάρχει διαφορά μεταξύ σύστασης (όπου συμπίπτει με την πραγματική κατάσταση) και σχέδιο άδειας. Σε περίπτωση μεταβίβασης θέσης στάθμευσης μπορεί να δοθεί βεβαίωση Ν4178/13, δεδομένου ότι δεν υπάρχει υπέρβαση στην δόμηση στην κάλυψη ή στο ύψος και η χρήση παραμένει βοηθητική; (είναι στάθμευση ή αποθήκη)
Διαφωνώ ως προς το να δοθεί από τη στιγμή που ο χώρος που θα μεταβιβασθεί βρίσκεται αλλού. Κατά τη γνώμη μου πρέπει να προηγηθεί τακτοποίηση.

715. Σε διώροφο με υπόγειο βιοτεχνικό κτήριο με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1989 σε εκτός σχεδίου γήπεδο, έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του Α' ορόφου σε κατοικία. Στην δήλωση αυθαιρέτου η επιφάνεια του Α' ορόφου 257,00m^2 θα δηλωθεί ως αλλαγή χρήσης. Στο ισόγειο συνεχίζεται η λειτουργία της βιοτεχνίας (συνολικής επιφάνειας 250,00m^2) και δεδομένου ότι στην μικτή πλέον χρήση και για το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200,00m^2, πως δηλώνονται τα επιπλέον 50,00m^2 του ισόγειου βιοτεχνικού χώρου; Επίσης η οροφή υπογείου με χρήση αποθήκη στην άδεια παρουσιάζεται +0,90μ. από την τελική στάθμη εδάφους η οποία όμως κατασκευάστηκε +1,70μ . Για την συγκεκριμένη παράβαση δηλώνεται μόνο το ξεμπάζωμα υπογείου ή και η υπέρβαση ύψους;
Τα 250m^2 του ισογείου ΔΕ θα δηλωθούν αφού καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.
Αν η Υ.Υ. προκύπτει λόγω ξεμπαζώματος τότε θα δηλωθεί ως μία λοιπή παράβαση, άλλως ως Υ.Υ. με επιφάνεια αναφοράς τον όροφο.

716. Σε συνέχεια της ερώτησης 692 με την διευκρίνηση ότι οι αποθήκες και οι θέσεις στάθμευσης αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες μπορεί να γίνει τακτοποίηση απ' όλους τους συνιδιοκτήτες με μία υπαγωγή ως διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου(υπογείου);
Ναι, η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου γίνεται με μία δήλωση και πρόστιμο 500€.

717. Έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια με τον τίτλο «Νέο βιομηχανικό κτήριο κοπής, μορφοποίησης, συσκευασίας & αποθήκευσης πλακιδίων, συναρμολογούμενο κτήριο». Κατόπιν ελέγχου του ακινήτου διαπιστώθηκε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε «εμπορική αποθήκη με χώρο έκθεσης». Σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ. 5β, του Ν.4178/13 , αναφέρει ότι «αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας» ….. υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Συμπέρασμα: θα υποβάλλω ένα φύλλο καταγραφής (1 πολεοδομική παράβαση- 500€), και στην τεχνική έκθεση θα αναφέρω το σύνολο των τμ που εμπίπτουν στην αλλαγή χρήσης. Συμφωνείτε με τον τρόπο υπολογισμού; Επίσης, σε περίπτωση που αφήσει το κτήριο ο ενοικιαστής, ο ιδιοκτήτης μπορεί να επαναφέρει τη χρήση του κτηρίου βάσει οικοδομικής άδειας ή είναι δεσμευτικό;
Εφόσον η αλλαγή χρήσης ΔΕΝ υποκρύπτει αύξηση του συντελεστή δόμησης, τότε θα το δηλώσετε με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το πόσες λοιπές παραβάσεις θα δηλωθούν εξαρτάται από τον προϋπολογισμό που θα συντάξετε.
Η χρήση ενός τακτοποιημένου χώρου μπορεί να αλλάξει σύμφωνα με το 25.12..

718. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο υπάρχει μια κατοικία προ του 1955 και δύο αποθήκες. Τα κτίσματα δεν βρίσκονται σε επαφή μεταξύ τους. Στην κατοικία προ του 1955 κατασκευή αυθαίρετης στέγης και οι αποθήκες εξ ολοκλήρου αυθαίρετες με χρόνο κατασκευής 1983-2003. Λαμβάνω υπόψη ότι υπάρχει οικοδομική άδεια για τον υπολογισμό του προστίμου; Εάν ισχύει το παραπάνω και λαμβάνοντας υπόψη η κατασκευή της στέγης είναι πολεοδομική παράβαση σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5α του Ν.4178/13 απαιτείται να προσκομισθούν κατόψεις και τομή για το κτίσμα προ του 1955;
Από τη στιγμή που δεν ξηλώθηκε η οροφή του κτιρίου (δεν έγινε δλδ προσωρινά ερείπιο) αλλά απλά κατασκευάστηκε στέγη τότε θα το τακτοποιήσετε έτσι όπως λέτε (ΝΑΙ στην άδεια και αναλυτικό). Λόγω των 2 αποθηκών θα απαιτηθεί να προσκομίσετε το σύνολο των δικαιολογητικών του άρθρου 11.

719. Όπου συνυπάρχουν σε γήπεδα με οικοδομική άδεια αυθαίρετα κατηγορίας 2 και πολεοδομικές παραβάσεις κατηγορίας 4 (άρθρο 18 παρ.5) σύμφωνα με τη εγκύκλιο 4 και την ερωτοαπάντηση 4 στο ΥΠΕΚΑ προσκομίζονται διάγραμμα κάλυψης, τομή κλπ;
Ναι θα προσκομισθούν. Ο νόμος λέει ότι για να μην προσκομισθούν απαιτείται να υποβάλλονται αποκλειστικά παραβάσεις με αναλυτικό. Είναι λίγο παράλογο μεν (από την στιγμή που για την κατηγορία 3 ΔΕΝ απαιτούνται).

720. Κατά την εμβαδομέτρηση κατοικίας προκύπτει πραγματοποιούμενο εμβαδόν μικρότερο του εγκεκριμένου της Ο.Α.. Όμως κάποιες διαστάσεις "παίζουν" εντός της εγκεκριμένης κάλυψης του κτιρίου (διώροφη οικοδομή). Δηλαδή κάποιες διαστάσεις έχουν διαφοροποιηθεί περισσότερο του >5% της κατ.3ιστ και κάποιες <5%. Αντιμετωπίζεται ως παράβαση εφόσον δεν έχω υπέρβαση κάλυψης ή δόμησης μόνο μερικές διαφορές σε κάποιες διαστάσεις; Μήπως πρέπει απλά να αναφερθεί η διαφοροποίηση της επιφάνειας στην ΤΕ; Σε ερώτηση προφορική που είχα υποβάλλει στη ΔΟΚΚ, που απάντησαν ότι: κατά την αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης πάνω στην εγκεκριμένη κάτοψη όση επιφάνεια προεξέχει της εγκεκριμένης λαμβάνεται με υπέρβαση κάλυψης και δόμησης. Είναι λογική αυτή η αντιμετώπιση αυτή κατά την γνώμη σας;
Ναι είναι απολύτως λογική η απάντηση της ΔΟΚΚ.

721. Κλειστή θέση στάθμευσης σε pilotis (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και την συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης garage) έχει μετατραπεί σε αποθήκη. Ο χώρος στάθμευσης δεν έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου κι αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία σύμφωνα με την σύσταση. Πως αντιμετωπίζεται; Ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, σύμφωνα με το άρθρο 18 ή με μειωτικό συντελεστή 50% (ισόγεια αποθήκη <50 τ.μ.) και ποσοστό υπέρβασης σύμφωνα με τα χιλιοστά της ιδιοκτησίας;
Παρότι υπάρχει διχογνωμία για το συγκεκριμένο θέμα λόγω της διατύπωσης της 18.5β που παραπέμπει στην 19.5 η οποία μιλάει για αλλαγή από ΚΧ σε ΚΧ, άποψη μου είναι ότι πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο κατά τον γενικό κανόνα με μειωτικό συντελεστή.

722. Στην περίπτωση που ένας ιδιοκτήτης έχει πλέον της μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ένα κτίριο κι επιλέξει να τις ρυθμίσει όλες μαζί σε μια δήλωση. Η άποψη του help desk είναι ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης θα αθροιστούν τα τ.μ. των παραβάσεων όλων των Ο.Ι και θα διαιρεθούν με τα τ.μ. δόμησης που αντιστοιχούν στο σύνολο των Ο.Ι. που του ανήκουν. Είναι σωστή αυτή η προσέγγιση ή θα πρέπει να γίνει υπολογισμός ανά Ο.Ι.;
Για το συγκεκριμένο θέμα ΔΕΝ έχει δοθεί καμία διευκρίνιση. Προσωπικά διαφωνώ με την άποψη του helpdesk. Γνώμη μου είναι ότι παρά την κοινή δήλωση Ο.Ι. οι υπολογισμοί πρέπει να γίνονται ανά ιδιοκτησία πλην της περίπτωσης της καθολικής δήλωσης ενός κτιρίου όπου οι υπολογισμοί θα γίνονται για το σύνολο των ιδιόκτητων και κοινόχρηστων χώρων.

723. Δύναται να γίνει συμψηφισμός προστίμου του Ν3843/10 μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία του ίδιου ιδιοκτήτη τα οποία βρίσκονται στην ίδια πολυκατοικία;
Προφανώς όχι.

724. Με αφορμή την Ε/Α 24/657 και το γεγονός ότι ακόμη υπάρχουν απορίες στο θέμα της κατηγοριοποίησης σας παρακαλώ πολύ να μας απαντήσετε με βάση τα ακόλουθα δεδομένα: Έστω Α η επιφάνεια δόμησης για την οποία πήραμε άδεια, Β το τμήμα υπέρβασης της επιφάνειας της άδειας που υπολείπεται του Σ.Δ. και Γ το τμήμα υπέρβασης της επιφάνειας της αδείας που υπερβαίνει τον Σ.Δ.. Για την ένταξη σε κατηγορία ποιά είναι η σωστή σχέση; (Β+Γ)/Α ή Γ/Α.
Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν. (Εγκύκλιος 3)
Συνεπώς (Β+Γ)/Α

725. Για περίπτωση ανάλογη της ερώτησης 429, έχω ενοποίηση ιδιοκτησιών, λοιπές παραβάσεις, και αλλαγή χρήσης από αποθήκες σε κατοικία, σε Α όροφο οικοδομής, οι δε αποθήκες έχουν μετρήσει κανονικά στον Σ..Δ. Αν και η μετατροπή είναι από Β.Χ. σε Κ.Χ., θα πρέπει να πάω με αναλυτικό; Αν ναι, μπορώ να συγχωνεύσω σε αυτόν και τις άλλες λοιπές παραβάσεις ,οπότε θα έχω συνολικά 2 παραβάσεις, ή θα πρέπει να βάλω και τρίτη παράβαση όπως λέτε στην απάντηση της 429 (ξεχωριστά διαμερισμάτωση, αλλαγή χρήσης από χώρο εντός Σ. Δ. σε χώρο εντός Σ. Δ. ,και άλλες λοιπές); Γενικότερα, όταν η αλλαγή χρήσης υπολογίζεται με αναλυτικό (και σε πιο ξεκάθαρες περιπτώσεις, δηλ. από Β.Χ. σε Β.Χ. και από Κ.Χ. σε Κ.Χ.), αυτή είναι διακριτή ξεχωριστή παράβαση, ή μπορούν στον προϋπολογισμό αυτής να συγχωνευθούν κι άλλες παραβάσεις κατηγορία 13;
Η γνώμη μου ταυτίζεται με τις απαντήσεις 5, 8 και 9 του helpdesk και κατά αναλογία πιστεύω το ίδιο και για την αλλαγή χρήσης. Δηλαδή οι αυθαιρεσίες αυτές είναι διακριτές.

726. Σε κτίριο εντελώς αυθαίρετο, χωρίς οικοδομική άδεια, έχει νόημα να δηλώσουμε παραβάσεις κτιριοδομικού κανονισμού αφού ούτως ή άλλως δεν έχουν εφαρμοστεί γενικά οι πολεοδομικές διατάξεις (εφόσον δεν υπάρχει άδεια); Σημειωτέον ότι όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια είναι ανενεργές και οι επιλογές υπέρβασης δόμησης, υπέρβασης κάλυψης, παραβίασης πλάγιων αποστάσεων και παραβίασης Ο.Γ. σε προκήπιο, άρα δεν τις λαμβάνουμε υπόψη μας.
Συμφωνώ ότι δεν υπάρχει λόγος να δηλωθούν υπερβάσεις του κτιριοδομικού.

727. Έχω διαβάσει τις ερωτοαπαντήσεις σας και εξακολουθώ να έχω την απορία σχετικά με τη ρύθμιση υπόγειων χώρων. Σε κτίριο κατοικίας με οικοδομική άδεια σε περιοχή εκτός σχεδίου δόμησης, ο υπόγειος χώρος στην Ο.Α. αναφέρετε σαν αποθήκες και μετατράπηκε σε κατοικία και δεν υλοποιήθηκαν οι επιχωματώσεις (είναι ξεμπάζωτο). Το ρυθμίζω με μειωτικό συντελεστή;
Ναι θα το τακτοποιήσετε με χρήση του μειωτικού συντελεστή αφού η παρανομία σας (πέρα από την αλλαγή χρήσης) είναι το ξεμπάζωμα. Η στάθμη εξακολουθεί να θεωρείται υπόγεια.

728. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο, εκδόθηκε Ο.Α. το 1997, για ελαιοτριβείο από σιδηροκατασκευή. Το τοπογραφικό της Ο.Α. ήταν χωρίς συντεταγμένες και κατά την σημερινή τοπογράφηση, προκύπτει εμβαδόν οικοπέδου ίσο με της Ο.Α., αλλά διαφορετικής μορφής. Λαμβάνοντας σταθερό τον άξονα της Επαρχιακής οδού, και ένα σταθερό σημείο του γηπέδου, προκύπτει ότι το προβλεπόμενο κτίριο με αυτό που τελικά κατασκευάστηκε, μετακινήθηκε και περιστράφηκε, σε σύννομη θέση μέσα στο οικόπεδο. Η επιφάνεια του κτιρίου είναι λίγο μικρότερη από την προβλεπόμενη, όπως επίσης και το ύψος του. Στη μεγαλύτερη επιφάνεια του ελαιοτριβείου, διαπιστώνεται αλληλοεπικάλυψη (ανάμεσα στο προβλεπόμενο και το υφιστάμενο). Εκτός του ελαιοτριβείου, κατασκευάστηκαν αυθαίρετα αποθήκη, ημιυπαίθριοι χώροι που βρίσκονται σε σύννομη θέση και αποθήκη μη δηλωμένης γεώτρησης με επιφάνεια <9.00τμ και Η<2.50μ. Θέλω την συμβουλή σας αν διαχειρίζομαι σωστά την υπαγωγή στο νόμο των ακινήτων που σας περιέγραψα: (ΦΚ-1) Τα τμήματα του ελαιοτριβείου που βρίσκονται εκτός της αλληλοεπικάλυψης, επιβαρύνονται με κάλυψη και δόμηση: θα δηλωθούν προς έκδοση Ο.Α..(Θα μπορούσα να το εντάξω στην κατ.3, εδάφιο ιστ όταν όμως το κτίριο είναι μικρότερο τόσο στις διαστάσεις όσο και στο ύψος;) (ΦΚ-2) Λοιπή παράβαση οι ημιυπαίθριοι χώροι: θα δηλωθούν προς έκδοση Ο.Α. (ΦΚ-3) Κτίσμα γεώτρησης: ως αυθαίρετη μικρή παράβαση κατ.3, εδάφιο θ. Σε τι είδος χρήσης εντάσσεται κατά το Παράρτημα Α το ελαιοτριβείο;

Λογικά όταν λέτε προς έκδοση Ο.Α. εννοείτε έκδοση άδειας νομιμοποίησης. Για τα ΦΚ 1 και 3 συμφωνώ (ότι θα δηλωθούν μόνο τα εκτός περιγράμματος μέτρα), για το ΦΚ 2 πιστεύω ότι πρέπει να δηλωθεί με τα τετραγωνικά μέτρα και όχι ως μία λοιπή παράβαση (από τη στιγμή που πηγαίνει προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης). Η χρήση είναι μεταποίηση πρωτογενή τομέα.

729. Υπάρχει ισόγεια κατοικία προ 55 σε εκτός σχεδίου περιοχή. Το 1990 έγινε αντικατάσταση στέγης με πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και κατασκευάσθηκε και στέγαστρο. Οι εργασίες αυτές μπορούν να ενταχθούν στον νόμο με αναλυτικό προϋπολογισμό. Πρέπει να εκδοθεί πρώτα άδεια για το κτίριο προ του 55 μέσο Υ.ΔΟΜ (πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος) και μετά να γίνει η δήλωση στον Ν4178 ή αρκεί σαν αποδεικτικό στοιχείο το Ε9 χωρίς να απαιτείται η έκδοση αδείας. Να σημειωθεί ότι το κτίριο απέχει από τα όρια 3,0μ<15,0 και ίσως είναι και αδύνατη η πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος. Αν είναι αδύνατη η έκδοση άδειας τι δυνατότητες τακτοποίησης υπάρχουν πχ να δηλωθεί σαν προ του 75 και να προχωρήσω έτσι στην τακτοποίηση;

Η προσθήκη πλάκας ως οροφής σε κτίσμα προ 1955 (αν και προκύπτει ένα θέμα αν το κτίσμα έμεινε έστω και προσωρινά χωρίς οροφή) είναι παράβαση κατηγορίας 5 (λόγω 1990 και ότι έγινε χωρίς άδεια) και το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό. Ομοίως και για το στέγαστρο.

Η τακτοποίηση αυτών ΔΕΝ απαιτεί την έκδοση νομίμου περιγράμματος από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

730. Υπάρχει ένας σταυλοαχυρώνας με άδεια του 1970. Κατά την κατασκευή του όμως έγινε κατά 10,0τμ μεγαλύτερος. Το 1997 άλλαξε η χρήση του σε αποθήκη (Β.Χ. κατοικίας) - πως θα γίνει η τακτοποίηση; Θωρώντας την αυθαίρετη επέκταση των 10,0τμ σαν υπηρεσίες – κατηγορία 4 -σαν προ 1982 και ακολούθως αλλαγή χρήσης σε αποθήκη με Α.Τ.Ο.Ε. ή θεωρώντας ότι σήμερα είναι χρήση αποθήκη (Β.Χ. κατοικίας) άρα τα αυθαίρετα 10,0τμ τα θεωρώ κατοικία-κατηγορία 1-στον μειωμένο και χρεώνω ακολούθως και την αλλαγή χρήσης σε αποθήκη με Α.Τ.Ο.Ε.. Το ερώτημα τελικά είναι την επικρατούσα χρήση (για ένταξη στην κατηγορία 1) πότε την θεωρούμε κατά τον χρόνο της αυθαιρεσίας (άρα σωστό το α) ή με βάσει την χρήση που υπάρχει σήμερα (σωστό το β);

Σήμερα πηγαίνεις να τακτοποιήσεις, τι ισχύει σήμερα θα δεις.

Το θέμα δεν είναι ξεκάθαρο αφού έχεις 2 αυθαιρεσίες για το ίδια τετραγωνικά σε 2 διαφορετικές χρονικές περιόδους. Λογικότερο βλέπω να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 4 ή 5 και με παλαιότητα προ 1983. Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε αυθαίρετο χώρο, νομίζω ότι είναι λάθος να τακτοποιηθεί και να επιβαρυνθεί το πρόστιμο. Επομένως αλλαγή χρήσης με κατηγορία 4 για το εγκεκριμένο περίγραμμα με αναλυτικό (λογικά έχει μετρήσει στον σ.δ.) και Υ.Δ. κ.λπ. με κατηγορία 4 ή 5 για τα 10μ^2.

731. Δήλωση είχε γίνει αρχικά από άλλο συνάδελφο στον Ν4014 και στην συνέχεια μεταφέρθηκε στον 4178. Η οικοδομική άδεια του 1996 (αναθεώρηση 1998) αφορά συγκρότημα 3 οικοδομών με σύσταση Ο.Ι.. Στην οικοδομή ΙΙΙ και στον Α όροφο της υπάρχουν 2 διαμερίσματα που έγιναν 1. Στα διαμερίσματα αυτά έχουν κλειστεί Η/Χ 5,71τμ, έχουν τοποθετηθεί ξύλινα στέγαστρα στους εξώστες, κάποιοι εξώστες έχουν μεγαλώσει σε μήκος, στον 1 εξώστη έχει τοποθετηθεί ξύλινο στέγαστρο από πάνω και τζαμαρία περιμετρικά, έχει γίνει προέκταση του και έχει τοποθετηθεί μεταλλική σκάλα που οδηγεί στη στέγη, στη στέγη δημιουργήθηκε ένας χώρος που δεν έχει ολοκληρωθεί –δεν έχει κουφώματα και εσωτερικά είναι κενός. Για να γίνει αυτό υπερύψωσε τη στέγη από 1,40μ σε 2,80μ άλλα μόνο το τμήμα που εκμεταλλεύεται και το οποίο αποτελεί ξεχωριστό χώρο από την υπόλοιπη στέγη. Η στέγη αποτελεί κοινόχρηστο χώρο. Σε ένα έγγραφο–τεχνική περιγραφή που έδωσε ο εργολάβος στον ιδιοκτήτη αναφέρει ότι ο αέρας ανήκει στον εργολάβο (όχι κάτι επίσημο). Για να γίνει η πρόσβαση στη στέγη έχει κάνει μια πλάκα μέχρι να φτάσει στην είσοδο του χώρου της στέγης και την έχει στεγάσει με ένα ξύλινο στέγαστρο. Ο χώρος της στέγης δεν είχε πρόσβαση στην οικ. άδεια από πουθενά γιατί όπως λέει και ο εργολάβος σε μια τεχνική περιγραφή που είχε δώσει στον ιδιοκτήτη δεν επιτρέπεται να τοποθετηθούν ηλιακοί θερμοσίφωνες στη στέγη. Τέλος έχουν τοποθετηθεί 2 ηλιακοί θερμοσίφωνες στη στέγη (και ο πελάτης μου και ένας άλλος ιδιοκτήτης στην οικοδομή). Το 2008 ένας από τους άλλους ιδιοκτήτες της οικοδομής έκανε καταγγελία στον ιδιοκτήτη-πελάτη μου για το χώρο στέγη και του επιβλήθηκε πολεοδομικό πρόστιμο. Στη συνεχεία το 2010 βγήκε απόφαση πρωτοδικείου που καταδικάζει τον πελάτη μου σε καθαίρεση των αυθαιρεσιών. Το 2013 η υπόθεση εξετάστηκε από το εφετείο και καταδικάστηκε πάλι. Ο ιδιοκτήτης θέλει να σβήσει το πρόστιμο από την πολεοδομία και να ολοκληρωθεί η δήλωση. Το ενιαίο πλέον διαμέρισμα έχει μεταβιβαστεί στα παιδιά του ιδιοκτήτη πριν τους νόμους περί αυθαιρέτων και η δήλωση είναι στο όνομα τους. Το πρόστιμο όμως έχει επιβληθεί στο όνομα του πατέρα. Ο ιδιοκτήτης έχει πληρώσει το παράβολο και κάποιες δόσεις. Έχει σταματήσει να πληρώνει δόσεις εδώ και αρκετούς μήνες.

i. **Υπάρχει πρόβλημα λόγω δικαστικής απόφασης να δηλωθεί;**
ii. **Έχω ζητήσει συναίνεση (51% συμπεριλαμβανόμενου και του ίδιου) - αλλά ακόμα δεν έχει μαζέψει όλες τα υπογραφές γιατί είναι πολλοί ιδιοκτήτες και δεν ζουν μόνιμα εκεί. Μπορώ σύμφωνα με το άρθρο 11 εγκύκλιος 4 χωρίς τη συναίνεση να σβήσω το πρόστιμο από την πολεοδομία;.(Επίσης ο προηγούμενος συνάδελφος δεν είχε πάρει καμιά συναίνεση). Μήπως πρέπει να πάρω τη συναίνεση μόνο του εργολάβου που έχει τον αέρα;**
iii. **Ο χώρος στη στέγη μπορεί να πάρει το μειωτικό συντελεστή (κατά τη γνώμη μου όχι ,αλλά θέλω και τη δική σας άποψη)**
iv. **Για τον υπολογισμό των ποσοστού δόμησης του κοινόχρηστου χώρου-στέγης θα υπολογίσω τα 40,46τμ υπέρβαση ως προς τα 1713,90 τμ που είναι η συνολική επιτρεπόμενη και πραγματοποιούμενη δόμηση στο οικόπεδο δηλαδή 40,46 /1713,90 <50% Υ.Δ.; Ή μήπως πρέπει να το υπολογίσω με βάση το ποσοστό οικοπέδου που αντιστοιχούν τα διαμερίσματα 37‰;**
v. **Αν σε περίπτωση δεν μπορώ χωρίς τη συναίνεση να δηλώσω το χώρο της στέγης μπορώ να σπάσω τη δήλωση –να αφήσω τις παραβάσεις που αφορούν το διαμέρισμα και να κάνω νέα δήλωση αργότερα όταν έχει μαζέψει τη συναίνεση; Ή μήπως έχω πρόβλημα από το νόμο; Επίσης εφόσον μπορώ λόγω άρθρο 11 να σβήσω το πρόστιμο χωρίς συναίνεση έχω πρόβλημα επειδή το πρόστιμο είναι στο όνομα του ιδιοκτήτη ενώ η δήλωση στο όνομα των παιδιών του;**
vi. **Τέλος θέλω να ρωτήσω αν το τμήμα που έχει γίνει προέκταση του εξώστη και τοποθετήθηκε μεταλλική σκάλα και που ουσιαστικά είναι κλειστό από τρεις πλευρές υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; (Η μια πλευρά έχει κλειστεί με τζαμαρία, η άλλη εφάπτεται με τη τζαμαρία του αλλού εξώστη που προϋπήρχε και τέλος στην πίσω πλευρά υπάρχει βράχος και υπάρχει τοιχίο κει που ακουμπά οπότε μόνο μια πλευρά μένει ανοιχτή και σε αυτή έχει τοποθετηθεί κάγκελο.**

Συνάδελφε, καταρχήν δυσκολεύτηκα πολύ στο να περιορίσω το ερώτημα σου σε μία σελίδα. Το ερώτημα πρέπει να είναι γενικό και να έχει τις αναγκαίες πληροφορίες και όχι ολόκληρο ιστορικό.

i. Σύμφωνα με τον Ν.4307/2014 άρθρο 84 «*Δεν υπάγονται στις διατάξεις του νόμου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμόδιου δικαστηρίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκκρεμών υποθέσεων για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη υπαγωγής και δεν έχει καταβληθεί το σχετικό παράβολο*». Τελεσίδικη είναι συγκεκριμένα μια απόφαση όταν έχει τελειώσει και από το εφετείο ή έχει περάσει και η προθεσμία μέσα στην οποία μπορεί να ασκήσει έφεση. Τότε βγαίνει και βεβαίωση τελεσιδικίας. Ο Άρειος Πάγος είναι τριτοβάθμιο δικαστήριο και όταν εκδίδει απόφαση αυτή είναι αμετάκλητη (όχι τελεσίδικη όπως το δευτεροβάθμιο δικαστήριο). Μετά την έφεση ή αν δεν μπορούν πια να ασκήσουν έφεση τότε έχει τελεσιδικήσει. Ο νόμος 4307 έχει ημερομηνία εφαρμογής την 15.11.2014. Προ της ημερομηνίας αυτής ίσχυε ότι *«Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου και του παρόντος άρθρου κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του αρμοδίου δικαστηρίου εφόσον ουδέποτε πριν τις 28.7.2011 αποπερατώθηκαν πλήρως κατά τις κείμενες διατάξεις ή λειτούργησαν με την απαιτούμενη άδεια λειτουργίας.»*. **Τονίζω ότι τα συγκεκριμένα είναι άποψη μηχανικού. Το θέμα είναι όμως καθαρά νομικό**. Για αυτό αναζητήστε την γνώμη ενός δικηγόρου. Εσείς έχετε μία τελεσίδικη και όχι αμετάκλητη απόφαση.
ii. Το δικαίωμα υψούν 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. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε το δώματος πολλώ σε μάλλον του χώρου κάτω από την στέγη.
iii. Η όποια σοφίτα δικαιούται του μειωτικού συντελεστή εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις του ΝΟΚ. Στη δική σας περίπτωση η πρόσβαση είναι από το εξωτερικό κλιμακοστάσιο (άμα κατάλαβα καλά και πέρα άλλον δυσκολιών), επομένως ΔΕ μπορεί να λάβει τον μειωτικό.
iv. Από τη στιγμή που είναι ένα κοινόκτητο τμήμα, δεν είναι λογικό να πάει με το ποσοστό των διαμερισμάτων αυτού που το νέμεται.
v. Το πρόστιμο αφορά το ακίνητο και όχι τους ιδιοκτήτες. Μπορείτε να σβήσετε το πρόστιμο με τον τρόπο που αναφέρετε.
vi. Από τη στιγμή που είναι ανοιχτός χώρος τότε με αναλυτικό.

732. Στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α., προβλεπόταν η κατασκευή του φωταγωγού να σταματά στο δάπεδο του Α΄ Ορόφου. Στην πράξη ο φωταγωγός κατασκευάστηκε και στο επίπεδο της pilotis (σε χώρο που θα στεγαζόταν το μηχανοστάσιο ανελκυστήρα, το οποίο μεταφέρθηκε εντός παράπλευρου κλειστού χώρου στάθμευσης, νομίμως υφιστάμενου). Θεωρείται αυθαίρετη κατασκευή, και αν ναι, πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;
Περιττό θα το έλεγα (το άνοιγμα της οπής) και όχι αυθαίρετο…

733. Ο χώρος του κλιμακοστασίου κεντρικής εισόδου του ακινήτου, κατασκευάστηκε μεγαλύτερος από ότι προβλεπόταν στα εγκεκριμένα σχέδια. Το πρόστιμο υπολογίζεται βάσει της αυθαίρετης επιφάνειας (με μειωτικό συντελεστή) ή βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού {αλλαγή χρήσης βοηθητικού χώρου (pilotis) σε βοηθητικό χώρο (κλιμακοστάσιο)};
Με Υ.Δ.. Η χρήση του μειωτικού δικαιολογείται εφόσον μπορούμε να χαρακτηρίσουμε την είσοδο της πιλοτίς ισόγειο βοηθητικό χώρο με τους περιορισμούς που θέτει το τροποποιημένο παράρτημα Α.

734. Στα εγκεκριμένα σχέδια της ΟΑ η στάθμη της pilotis προβλεπόταν στο +0,20μ από το επίπεδο της οδού. Η υλοποιημένη στάθμη βρίσκεται +0,70 από το επίπεδο της οδού. Έχοντας υπόψη ότι τα ύψη όλων των ορόφων δεν έχουν καμία υπέρβαση, με ποιό τρόπο θα υπολογιστεί το πρόστιμο της αυθαίρετης "ανύψωσης" της οικοδομής;
Να αναφέρουμε για πολλοστή φορά ότι το θέμα ύψος είναι το χειρότερο σημείο του νόμου. Γνώμη μου (χωρίς να προκύπτει από κάπου ξεκάθαρα) είναι ότι το συγκεκριμένο πρέπει να το πληρώσουν όλοι οι ιδιοκτήτες με επιφάνεια αναφοράς την κάτοψη του τελευταίου ορόφου που ξεπερνά το εγκεκριμένο ύψος.

735. Ως προς την απάντηση που δώσατε για την Ε/Α 701 & 702ii: Φυσικά και δεν ελέγχεται η Διοικητική Πράξη. Κατά πόσο όμως ο ιδιοκτήτης είναι καλυμμένος αν δεν δηλώσει το τμήμα της κατοικίας, που ναι μεν κατά τα άλλα έχει κατασκευαστεί όπως προέβλεπε η Ο.Α., δεν μετακινήθηκε το κτίριο μέσα στο οικόπεδο (έχω σταθερές που αποδεικνύεται αυτό), αλλά από δόλο το οικόπεδο δείχτηκε ως προς τις πλάγιες αποστάσεις διαφορετικό, ώστε να είναι δυνατό να χωρέσει η οικοδομή. Δεν ανήκει στην περίπτωση 1β του παραρτήματος, μόνο τμήμα της κατοικίας παραβιάζει το Δ. Δεχόμαστε την ύπαρξη της Ο.Α. Σε μελλοντική πιθανή καταγγελία του γείτονα, ο ιδιοκτήτης με το ακίνητο που παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις, δεν είναι ακάλυπτος; Δηλαδή δεν υπάρχει περίπτωση η Υ.ΔΟΜ. να προχωρήσει σε ανάκληση αδείας, όταν το Τοπογραφικό που θα έχω υποβάλλει στο Ν4178 και που είναι διαφορετικό ως προς την μορφή του από της Ο.Α., αλλά άρτιο και οικοδομήσιμο (εντός της απόκλισης +10%), περιλαμβάνει ναι μεν τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές αλλά όχι τις πλάγιες αποστάσεις; Φυσικά επάνω στο νέο τοπογραφικό θα υπάρχουν οι μικρότερες από 15μ πλάγιες αποστάσεις του κτιρίου. Είμαι υποχρεωμένος να υποβάλλω νέο τοπογραφικό -όπως άλλωστε τόσες φορές έχετε συμβουλέψει κι εσείς στις απαντήσεις σας για αντίστοιχες περιπτώσεις-, ώστε να είμαι καλυμμένος ως εξουσιοδοτημένος μηχανικός για την ένταξη στο 4178, άσχετα αν μου το ζητάει ή όχι ο νόμος να υποβάλλω νέο. Είναι αντιληπτό ότι έχει τροποποιηθεί το Τοπογραφικό της Ο.Α., επιπλέον έχει αλλάξει μορφή και όπως προείπαμε επιφάνεια. Επιμένω σε αυτό το σημείο γιατί φοβάται ο ιδιοκτήτης μήπως σε μελλοντική κόντρα- που και τώρα υπάρχει, βρεθεί έκθετος αν δεν δηλωθεί η πλάγια απόσταση χρησιμοποιώντας το τεκμήριο της νομιμότητας. Γενικότερα, τις πλάγιες αποστάσεις δεν είμαστε υποχρεωμένοι να τις ελέγξουμε σε κτίριο που το περίγραμμά του είναι ταυτόσημο με το προβλεπόμενο στην Ο.Α.; (μόνο ΥΥ έχει η οποία ούτως ή άλλως δηλώνεται). Κατά την αυτοψία του ο μηχανικός εκτός την ορθότητα της κατασκευής σε σύγκριση με τα σχέδια της Ο.Α., αν διαπιστώσει ότι το κτίριο συμπίπτει με το προβλεπόμενο, επόμενο βήμα δεν είναι να ελέγξει την θέση του κτιρίου; Αν η πλάγια απόσταση είναι μικρότερη από την προβλεπόμενη, αυτόματα δεν καλείται να κάνει νέο τοπογραφικό κι αν δεν προκύπτει μετακίνηση, παρά μόνο διαφοροποίηση των πλαγίων αποστάσεων, να δηλώσει την Δ ως παράβαση; Γίνεται επίμονο το ερώτημά μου, γιατί πιστεύω ότι από την δήλωσή μου και την Τεχνική Έκθεση του 5φυλλου, μελλοντικά θα είναι διαφορετική η αντιμετώπιση τέτοιων αδήλωτων παραβάσεων, για παράδειγμα η αγοραστική αξία του κτιρίου. Αν όμως είναι ξεκάθαρο ότι είναι δυνατό να χρησιμοποιηθεί το τεκμήριο νομιμότητας, μπορούμε να μην ασχοληθούμε με την παραβίαση του Δ, γιατί κάτι τέτοιο να αναφέρεται.

Συνάδελφε το θέμα του τεκμηρίου νομιμότητας είναι καθαρά νομικό. Για να είναι κάποιος σίγουρος θα πρέπει να λάβει την άποψη δικηγόρου.

Στο ελληνικό διοικητικό δίκαιο, η ανάκληση των διοικητικών πράξεων, παρά την μεγάλη πρακτική και θεωρητική σημασία της, δεν ρυθμίζεται εξαντλητικά στον νόμο. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ).

Στο αν ανακληθεί ή όχι μία άδεια (για την περίπτωση μας) έχει πολλές παραμέτρους. Πότε έγινε η παρανομία, αν υπάρχει δόλος, αν η ανάκληση προκαλέσει ζημιά μεγαλύτερη από την μη ανάκληση κ.α.. Κανείς δε μπορεί να σου απαντήσει ή μάλλον κάποιος μηχανικός δε μπορεί να σου απαντήσει άμα σε ένα δικαστήριο ανακληθεί ή όχι η άδεια σου…

736. Έχω να κάνω υπαγωγές αυθαίρετων αθλητικών εγκαταστάσεων (κερκίδων - αποδυτηρίων) ενός Δήμου. Ο Δήμος του οποίου είναι ιδιοκτησία τα γήπεδα τα έχει παραχωρήσει στις ομάδες χωρίς να τα νοικιάζει δεν έχει όφελος αφού είναι ομάδες της κάθε κοινότητας του. Τι επιλέγω; Δημόσιο ή Ο.Τ.Α χωρίς ιδιόχρηση όπου θα πληρώσουν παράβολο; Η γνώμη μου είναι Δημόσιο. Στις αμοιβές θα βάλω και στατική επάρκεια όπου χρειάζεται αφού μέχρι την ταυτότητα κτιρίου θα χρειαστεί.

Νομίζω ότι ΔΕΝ προκύπτει ιδιόχρηση… Παρότι δεν υπάρχει κέρδος. Στη θέση σας θα ζητούσα την άποψη (γραπτά πάντα) του νομικού τμήματος του Δήμου για το αν τεκμαίρεται ιδιόχρηση. Στατική επάρκεια θα βάλετε εφόσον σας ανατεθεί.

737. Στα εγκεκριμένα σχέδια της ΟΑ, στο ισόγειο προβλεπόταν κλειστός χώρος στάθμευσης, μηχανοστάσιο ανελκυστήρα και κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (με συνολική επιφάνεια <50% της συνολικής επιφάνειας του ισογείου) και η υπόλοιπη επιφάνεια ανοικτός χώρος (pilotis). Σε μεταγενέστερο χρόνο, ο ιδιοκτήτης "έκλεισε" και μέρος της pilotis, ως επέκταση του κλειστού χώρου στάθμευσης. Με την υπέρβαση αυτή, το σύνολο των κλειστών χώρων είναι πλέον >50% της συνολικής επιφάνειας του Ισογείου. Η αυθαιρεσία αυτή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ως αλλαγή χρήσης από ΒΧ (pilotis) σε ΒΧ (κλειστή θέση στάθμευσης) ή με επιφάνεια βάσει Παραρτήματος Α; Θα ληφθεί υπόψη στην επιλογή το γεγονός ότι εφόσον τελική επιφάνεια pilotis<50% επιφάνειας Ισογείου, θα έπρεπε οι επιφάνειες να προσμετρηθούν στο ΣΔ;
Για τον τρόπο τακτοποίησης δείτε την Ε/Α 733. Το ότι με το αυθαίρετο τμήμα ο χώρος της πιλοτίς είναι <50% ΔΕΝ επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου. Εσείς θα τακτοποιήσετε ΜΟΝΟ το χώρο που είναι καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας.

738. Οικοδομική άδεια προέβλεπε σε ισόγειο πολυκατοικίας δύο καταστήματα, το ένα δίπλα στο άλλο, κάτω από κάθε κατάστημα υπήρχε υπόγειος βοηθητικός χώρος με τον οποίο επικοινωνούσε το κάθε κατάστημα με εσωτερική σκάλα. Στην πραγματικότητα έγινε ένα ενιαίο κατάστημα με ένα ενιαίο υπόγειο με το οποίο επικοινωνεί το κατάστημα με εσωτερική κλίμακα. Το παραπάνω κατάστημα με το υπόγειο αποτελεί μία οριζόντια ιδιοκτησία καθώς είχε γίνει πραγματικό αρχιτεκτονικό σχέδιο κατά την σύσταση των οριζοντίων. Για την τακτοποίηση της παραπάνω υπέρβασης πρέπει να δηλωθεί μία διαμερισμάτωση ή δύο μία για το ισόγειο και μία για το υπόγειο;
Επειδή η διαμερισμάτωση είναι ανά όροφο, θα πρέπει να γίνουν 2.

739. Το υπόγειο επί τριώροφης οικοδομής με Ο.Α. εντός σχεδίου και με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, προβλεπόταν από την Ο.Α. με χρήση 2 αποθήκες με αντίστοιχα εμβαδά και ποσοστά συνιδιοκτησίας. Κατά την κατασκευή και αποπεράτωση της οικοδομής, στο υπόγειο κατασκευάστηκαν 2 κατοικίες με επιφάνειες διαφοροποιημένες από τις προβλεπόμενες και κοινόχρηστος εσωτερικός διάδρομος ανάμεσα τους. Οι κατοικίες που δημιουργήθηκαν εκ των υστέρων της σύστασης Ο.Ι. πουλήθηκαν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Κατά τμήματα, η επιφάνεια της μιάς οριζόντιας έχει κατασκευαστεί εις βάρος της άλλης. Έγινε αυθαίρετη επέκτασή τους επί του κοινοχρήστου χώρου. Έμεινε αμπάζωτη η μια πλευρά του υπογείου. Η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατοικιών του υπογείου γίνεται από διαφορετικούς μηχανικούς. Εξουσιοδοτήθηκα να υποβάλλω την δήλωση για την μία οριζόντια ιδιοκτησία υπογείου. Θα ήθελα να με συμβουλέψετε κατά πόσο υπολογίζω σωστά το πρόστιμο: Διαφορετική διαμερισμάτωση. Όμως εφόσον θα γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια θα πληρωθεί δύο φορές η διαμερισμάτωση; Πώς θα μπορούσε να μην επιβαρύνει η διαμερισμάτωση δύο φορές τους ιδιοκτήτες δηλαδή με ξεχωριστά 500ευρα; Υπέρβαση δόμησης που προέρχεται από: την αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε Κ.Χ., και την επιπλέον επιφάνεια που προκύπτει από την διαφορετική διαμερισμάτωση. Υπέρβαση δόμησης & κάλυψης από την επέκταση της οικοδομής επί του ακαλύπτου. 1 λοιπή παράβαση από: την μη αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου και διαφοροποίηση των προβλεπόμενων κουφωμάτων. Οι ιδιοκτήτες των επάνω ορόφων κάνουν κοινή δήλωση (αντιμετωπίζουν την ίδια αυθαίρετη επέκταση επί του ακαλύπτου), έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας >51% άρα δεν υποχρεώνονται να ζητήσουν από τον πελάτη μου συναίνεση. Λόγω μεταξύ του πελάτη μου και των ιδιοκτητών υπάρχει αντιδικία, καλύπτονται από το νόμο να μην του δώσουν συναίνεση;
Η διαμερισμάτωση μπορεί να γίνει από τον έναν μόνο ιδιοκτήτη και αφού δοθεί η συναίνεση του άλλου να τον καλύπτει. Οι παρανομίες είναι όπως τις περιγράφετε. Υ.Δ. λόγω αλλαγής χρήσης και ΥΔ, ΥΚ για το κατ' επέκταση τμήμα. Συναίνεση δεν είναι υποχρεωμένοι να δώσουν, παρά το ότι τακτοποιούν αυτοί μεταξύ τους την ίδια παρανομία.

740. Μεταξύ δύο διαμερισμάτων-οριζόντιες ιδιοκτησίες, διαπιστώθηκε διαμερισμάτωση. Το διαμέρισμα Α μεγάλωσε εις βάρος του διαμερίσματος Β, και επίσης κατασκευάστηκε κοινόχρηστος διάδρομος σε κάποιο τμήμα ανάμεσά τους που δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. και στη σύσταση. Εκτός αυτής της αυθαιρεσίας υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις σε κάθε διαμέρισμα. Η υπαγωγή τους στο νόμο θα γίνει με ξεχωριστές δηλώσεις και διαφορετικούς μηχανικούς. Με το πρόστιμο της διαμερισμάτωσης θα επιβαρυνθεί καθένα διαμέρισμα, ή το διαμέρισμα Β επειδή δεν ξεπέρασε το προβλεπόμενο όριο της οριζοντίου ιδιοκτησίας του (σήμερα έχει μικρότερη επιφάνεια από την προβλεπόμενη), δεν θα επιβαρυνθεί με διαμερισμάτωση; Αν δεν υπήρχε αυθαίρετη επέκταση του διαμερίσματος Α εις βάρος του Β, και μόνο από την κατασκευή του κοινόχρηστου διαδρόμου ανάμεσά τους, θα έπρεπε τα δύο διαμερίσματα να επιβαρυνθούν με διαμερισμάτωση;
Δείτε την Ε/Α 739.

741. Σε τριώροφη οικοδομή με Ο.Α. και σύσταση, κατασκευάστηκαν στο δώμα καθ' επέκταση της απόληξης, 2 αυθαίρετες γκαρσονιέρες που δεν έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας. Το κτίριο ανήκει σε δύο αδέλφια και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του καθενός είναι η μία επάνω στην άλλη, δηλ. δεξιά του κλιμακοστασίου σε όλους τους ορόφους είναι ο ιδιοκτησίες του ενός και καθ' ύψος κατασκευάστηκε η αυθαίρετη γκαρσονιέρα του, αριστερά του κλιμακοστασίου και σε όλους τους ορόφους είναι οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του άλλου και ομοίως κατασκευάστηκε η αυθαίρετη γκαρσονιέρα του. Για την κατηγοριοποίηση: τα ποσοστά σε κάλυψη και δόμηση συγκρίνονται με την συνολική εγκεκριμένη δόμηση και κάλυψη αντίστοιχα; Η υπέρβαση ύψους βέβαια ξεπερνά το 20% του εγκεκριμένου, οπότε κατηγορία 5. Επιβαρυντικοί συντελεστές προστίμου εφόσον δεν έχω ποσοστό συνιδιοκτησίας συγκρίνω τις υπερβάσεις κάθε γκαρσονιέρας με τους συνολικούς επιτρεπόμενους όρους δόμησης; Γίνεται μετάβαση των δύο δηλώσεων από τον προηγούμενο νόμο στο 4178. Δεν έχω καμία διαφορά στις επιφάνειες, οπότε δεν προκύπτει και καμία διαφορά στους συντελεστές, έστω και αν κάποιος επιβαρυντικός συντελεστής αλλάξει. Σωστά;
Το ότι συγκρίνουμε κάθε γκαρσονιέρα με τα συνολικά μέτρα του οικοπέδου στη λογική ότι είναι κοινόκτητα, αποτελεί μία συνθήκη που έχουμε εφεύρει οι μηχανικοί λόγω έλλειψης οδηγιών. Προσωπικά το θεωρώ σωστό και έτσι το εφαρμόζω. Από τη στιγμή που δε θα αυξήσετε τα μέτρα ή τις λοιπές παραβάσεις, οποιαδήποτε αλλαγή συντελεστή ΔΕΝ αναπροσαρμόζει το πρόστιμο.

742. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης με νόμιμη άδεια, κατά την αναθεώρηση του σχεδίου πόλης προβλέπεται στοά σε όλο το πρόσωπο του ισογείου της εν λόγω οικοδομής. Η οικοδομή κατασκευάστηκε με νομίμως εκδοθείσα άδεια 10 χρόνια πριν την αναθεώρηση του σχεδίου και την επιβολή της στοάς. Τι γίνεται με το τμήμα ισογείου που καταλαμβάνεται από την στοά; Σε περίπτωση μεταβίβασης μπορεί να μεταβιβασθεί ο χώρος που καταλαμβάνει η στοά; Χρειάζεται να γίνει τακτοποίηση;
Δεν απαιτείται τακτοποίηση και η μεταβίβαση μπορεί να γίνει κανονικά. Ακόμα και η παράγραφος 2γ του άρθρου 2 αναφέρει ότι η απαγόρευση υπαγωγής αφορά περιπτώσεις εντός στοάς η οποία υφίσταται κατά την τον χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής. Εσείς δεν έχετε καν αυθαίρετο.

743. Τελείως αυθαίρετη οικοδομή, που τμήμα της ρυμοτομείται με βάση την αναθεώρηση σχεδίου πόλης, το όποιο όμως προϋπήρχε (κατασκευασμένο το 1966 ενώ η αναθεώρηση του σχεδίου πόλης έγινε το 1986.) Αυτό μπορεί να τακτοποιηθεί; Δεν έχει εφαρμοστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση στην περιοχή.
Η περίπτωση σας περιγράφεται στην παράγραφο 2α του άρθρου 2. Από τη στιγμή που ΔΕΝ έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, δύναται να υπαχθεί χωρίς όμως να επηρεάζεται η διαδικασία απαλλοτρίωσης και χωρίς να προκύπτει υποχρέωση αποζημίωσης για το αυθαίρετο.

744. Ως αποδεικτικό παλαιότητας μπορούν να χρησιμοποιηθούν οι αεροφωτογραφίες των εταιριών google, bing, και λοιπά;
Εγώ προσωπικά χρησιμοποιώ. Δεν περιγράφονται στον νόμο αλλά είναι εφαρμογές που πολλές φορές χρησιμοποιούνται και από την Διοίκηση.

745. Θα εκτιμούσα ιδιαίτερα εάν είχα και την δική σας άποψη στο παρακάτω θέμα που αφορά την ένταξη στο Ν4178/2013 και για το οποίο έλαβα διαφορετικές απαντήσεις από τους μηχανικούς στο helpdesk του ΥΠΕΚΑ. Τετραώροφο κτήριο με υπόγειο (ΥΠ-ΙΣ-Α-Β-Γ). Άδεια το 1977 στην οποία έχει δηλωθεί το υπόγειο σαν βοηθητικός χώρος, ισόγειο σαν κατάστημα με πατάρι (λιγότερο από το 50% του ισογείου), Α' όροφος γραφεία και οι υπόλοιποι 2 όροφοι κατοικία (4 διαμερίσματα ανά όροφο). Το κτήριο από την αρχή προοριζόταν για βιομηχανία, ακόμα και η στατική μελέτη έγινε με φορτία 500kg/m^2 σε κάθε πλάκα. Υπάρχουν σφραγισμένα σχέδια από το υπουργείο βιομηχανίας. Αυτή την στιγμή υπάρχουν πράγματι μηχανήματα στο Υπόγειο, Ισόγειο, και Γ' όροφο ενώ οι άλλοι δύο είναι γραφεία της εταιρείας. Το πατάρι έχει επεκταθεί σε όλο την επιφάνεια της στάθμης και είναι αποθηκευτικός χώρος. Την εποχή που βγήκε η άδεια επιτρεπότανε η βιομηχανία, σήμερα είναι περιοχή γενικής κατοικίας δεν επιτρέπεται βιομηχανία, αλλά επιτρέπονται γραφεία. Το κτήριο έχει οριζόντιες ιδιοκτησίες στον ίδιο ιδιοκτήτη και θέλουμε να τακτοποιηθεί σαν κτήριο. Παρακαλώ για την άποψή σας στο τρόπο που το χειρίζομαι :

- **i. Χρήση κτηρίου βιομηχανία. Αφού επιτρεπόταν η χρήση όταν βγήκε η άδεια σύμφωνα με Ν4178 και εγκύκλιο 4, άρθρο 18, παρ. 5β υπολογίζω την παράβαση σαν μετατροπή από ΚΧ σε ΚΧ με αναλυτικό προϋπολογισμό (έχουν γίνει και μετατροπές στις εσωτερικές διαρρυθμίσεις και στα παράθυρα). Η αντίθετη άποψη που ακούστηκε είναι ότι αφού δεν επιτρέπεται τώρα πρέπει να χρησιμοποιήσουμε την επεξήγηση που δόθηκε στο παράρτημα Α – συντελεστής αλλαγής χρήσης - και να υπολογίσουμε την επιφάνεια του κάθε ορόφου με υπέρβαση δόμησης όλη την επιφάνεια και επιπλέον τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. Αλλά κατά την γνώμη μου το σκεπτικό του νομοθέτη είναι για τις περιπτώσεις που έβγαινε η άδεια για βιομηχανικό κτήριο ώστε να εκμεταλλευτεί τις ευνοϊκές ρυθμίσεις και μετατρεπόταν σε κατοικία, το αντίθετο δηλαδή.**
- **ii. Εφόσον πράγματι δηλώνεται με αναλυτικό, η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία πάει ξεχωριστά με 500,00€ ή γίνεται αναλυτικός για όλους τους ορόφους μαζί;**
- **iii. Το υπόγειο επειδή δεν είχε μετρήσει στην δόμηση πάει με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης. Σαν επιφάνεια μπαίνει ο χώρος της Ο.Ι. χωρίς να μετρήσω κλιμακοστάσιο;**
- **iv. Το πατάρι για επιφάνεια μέχρι το 50% του Ισογείου πάει με αναλυτικό και το υπόλοιπο με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης. Η επιφάνεια μπαίνει η καθαρή χωρίς τους τοίχους;**
- **v. Παρότι το κτήριο είναι βιομηχανία, θα μπορούσε να δηλωθεί ο Α' και Β' όροφος σαν γραφεία που επιτρέπεται η χρήση τους αυτή την στιγμή;**
- **vi. Για Β και Γ όροφο προφανώς βάζω και διαφορετική διαμερισματοποίηση (2x500)**

i. Η χρήση επιτρεπόταν κατά την έκδοση της άδειας επομένως σύμφωνα με το άρθρο 8 μπορεί να γίνει υπαγωγή. Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Είναι αλλαγή από χώρο Κ.Χ. σε χώρο Κ.Χ., χωρίς να υποκρύπτεται αύξηση του συντελεστή δόμησης.
ii. Μπορεί να γίνει για όλο το κτίριο ένας ενιαίος προϋπολογισμός.
iii. Ναι θα πάει με Υ.Δ. και κατά τη γνώμη μου πρέπει να δηλωθεί και το κλιμακοστάσιο.
iv. Ως Υ.Δ. θα πάει ότι έχετε κατασκευάσει καθ' υπέρβαση. Έτσι θα ελέγξετε και για τους τοίχους.
v. Δεν καταλαβαίνω το ερώτημα. Θα δηλωθούν με την πραγματική τους χρήση.
vi. Δείτε άμα καλύπτεστε από τον αναλυτικό προϋπολογισμό (π.χ. καθαίρεση τοίχων).

746. Κατά την κατασκευή προσθήκης Α' ορόφου για τον οποίο είχε εκδοθεί Ο.Α., αυθαίρετα και εκτός εγκεκριμένης κάλυψης, κατασκευάστηκε ημιυπαίθριος χώρος, με αποτέλεσμα όμως να δημιουργείται αντίστοιχος Η.Χ. και στο ισόγειο. Αυτός ο Η.Χ. θα δηλωθεί ξεχωριστά σε κάθε όροφο; (προκύπτουν 2 δηλώσεις γιατί ο Α' όροφος με τα αντίστοιχα παρακολουθήματά του δηλώνεται ως προ του '75). Θα πρέπει να δηλωθεί και πάλι ο ημιυπαίθριος χώρος στο ισόγειο;
Από τη στιγμή που ο Η/Χ υπάρχει σε 2 στάθμες θα δηλωθεί 2 φορές. Το ότι το σπίτι του Α' ορόφου είναι προ 1975 δε σημαίνει ότι συμπαρασύρει και τον Η/Χ που προφανώς χτίστηκε αργότερα.

747. Σε ακίνητο που αποτελείται από τέσσερα επίπεδα (όροφοι) έχουν πραγματοποιηθεί αλλαγές στην επιφάνεια του κάθε επιπέδου σε σχέση με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Συγκεκριμένα ισχύουν τα παρακάτω:
Επίπεδο Α. υπέρβαση σε σχέση με την άδεια+22,79 τμ.
Επίπεδο Β. μείωση επιφανείας επιπέδου κατά- 18,55 τμ
Επίπεδο Γ. μείωση επιφανείας επιπέδου κατά- 8,91 τμ
Επίπεδο Δ. υπέρβαση σε σχέση με την άδεια+ 5,86 τμ
Η επιφάνεια των νέων χώρων είναι 22,79+5,86= 28,65 τμ
Ωστόσο κάνοντας τις προσθαφαιρέσεις στα ανωτέρω προκύπτει συνολική υπέρβαση δόμησης σε σχέση με την οικοδομική άδεια 1,19 τμ. Το ερώτημα είναι αν θα υπολογίσω πρόστιμο για υπέρβαση δόμησης στα 1,19 τμ ή στα 28,65 τμ.
Τα μεγέθη των αυθαιρεσιών, που διαπιστώνονται μετά τον έλεγχο της νομιμότητας των υφιστάμενων κτισμάτων, συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη από τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν. (Εγκύκλιος 3). Επομένως με τα 28,65m^2.

748. Μου ζητήθηκε να δώσω βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ποσοστού αέρα ενός ιδιοκτήτη σε πολυκατοικία. Στο οικόπεδο ο συντελεστής δόμησης έχει εξαντληθεί, αφορά όπως ανέφερα πολυκατοικία με πολλούς ιδιοκτήτες και έχουν γίνει αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους χώρους του κτηρίου (πυλωτή, επέκταση στους διαδρόμους και ακάλυπτο). Στη συγκεκριμένη περίπτωση τι ακριβώς θα εξετάσω γα να ελέγξω αν μπορεί να δοθεί η βεβαίωση; Με ενδιαφέρει αν έχει γίνει αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος; Παραβλέπω τις αυθαιρεσίες που έχουν γίνει σε κοινόχρηστους χώρους όπως ορίζει ο νόμος; Δίνω τη βεβαίωση για τη μεταβίβαση του ποσοστού του ιδιοκτήτη σε περίπτωση που μελλοντικά θα αυξηθεί ο συντελεστής δόμησης;
Κατά την γνώμη μου, όταν η μεταβίβαση αφορά το δικαίωμα υψούν δε χρειάζεται να ελέγχουμε τίποτα. Μεταβιβάζεται ένα δικαίωμα μελλοντικής εκμετάλλευσης. Το αν δύναται να πραγματοποιηθεί ή όχι θα το εξετάσει η αρμόδια υπηρεσία εφόσον προστρέξει ο δικαιούχος. Πιστεύω λοιπόν ότι το συγκεκριμένο δικαίωμα ΔΕΝ κουβαλάει στην πλάτη του τις αυθαιρεσίες επί τον κοινόκτητων τμημάτων ή τις αυθαιρεσίες επί του δώματος.

749. Σε ολοκληρωμένη υπαγωγή με τον Ν.4014/11 που αφορούσε αποκλειστικά κλείσιμο Η/Χ έγινε μεταφορά στο νέο νόμο αντιμετώπισης της αυθαίρετης δόμησης 4178/13. Αποτέλεσμα της μεταφοράς ήταν να απαιτηθούν από το σύστημα διαχείρισης δηλώσεων του Τ.Ε.Ε. πρόσθετα έγγραφα για ανέβασμα. Είμαι υποχρεωμένος να ανεβάσω τα επιπλέον έγγραφα ή επειδή είχε ολοκληρωθεί η υπαγωγή με τον νόμο 4014/11 είμαι καλυμμένος; Ως αποδεικτικό για την παλαιότητα στον 4014/11 ήταν αρκετά η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη συνοδευόμενη από την τεχνική έκθεση του μηχανικού. Με τον 4178/13 απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες. Είμαι υποχρεωμένος να αναζητήσω τα αποδεικτικά στοιχεία παλαιότητας με το νέο νόμο ή αρκούν αυτά που ορίζονταν από το νόμο 4014/11;
Από τη στιγμή που έχει γίνει μεταφορά στον 4178 θα πρέπει αυτή να ολοκληρωθεί κατά τις απαιτήσεις αυτού. Για το κλείσιμο Η/Χ ΔΕΝ απαιτείται δημόσιο έγγραφο, ελλείψει αυτού βάζουμε παλαιότητα μετά την 01.01.2004 (εγκύκλιος 3 εδάφιο 26).

750. Εντός Η.Χ. σε ισόγειο και σε χαμηλότερο ύψος από αυτόν (με Η<2.50μ και Ε= 5.00τμ), κατασκευάστηκε λουτρό καθ' επέκταση κατοικίας προ του '55. Εφόσον το λουτρό αυτό εμπεριέχεται μέσα στον Η.Χ. που θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, μπορεί και το λουτρό να μην υπολογιστεί ως επιφάνεια με ΥΚ και ΥΔ, αλλά με τον ίδιο αναλυτικό προϋπολογισμό;
Προφανώς και όχι. Δείτε μόνο αν σας καλύπτει κάποια από τις περιπτώσεις της 9.Γ και το υπολογίσετε έτσι με αναλυτικό δυνάμει της εγκυκλίου 4 εδάφιο 10.

751. Σε τριώροφο βιομηχανικό κτίριο επιφάνειας 371,21μ2 και υπόγειο επιφάνειας 133,45μ2 , όπου έχει τηρηθεί ή άδεια σε όλες τις διαστάσεις , έγινε αλλαγή χρήσης σε 114,67μ2 μέρους του Β' ορόφου. Η μεγίστη επιτρεπόμενη δόμηση για το συγκεκριμένο οικόπεδο (Ε=1003,19 μ2) με χρήση κατοικίας υπολογίζεται σε 128,13 μ2. + υπογ. 128,13μ2. Οι απαντήσεις στα ερωτήματα 89 (και 256 , 242) , 171 (και 235,241,547) ,404 , και 415 δεν μου έδωσαν σαφή κατεύθυνση. Μάλλον συμφωνώ με την 89 . Θα υπολογίσω 1 ΦΚ (αλλαγή χρήσης) 114,67 μ2 χωρίς ΥΔ , χωρίς υπέρβαση. ύψους + 1 λοιπή παράβαση. (Ιδιοκτήτης τρίτεκνος) και το υπόλοιπο κτίριο καλύπτεται από την άδεια. Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση; Αν όχι πως θα διαμορφώσω τα ΦΚ.; Τι ερμηνεία έχει το αρθρ. 19 παρ. 5 στην προκειμένη περίπτωση ;
Δεν ξέρω άμα κατάλαβα το ερώτημα σας. Έχετε ένα κτίριο με χρήση βιομηχανική. Έχει αλλάξει ένα τμήμα σε κατοικία. Αυτό πρέπει να τακτοποιήσετε. Αν η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του σ.δ. τότε θα δηλωθεί με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. Δεν μπορώ να καταλάβω τι είναι η 1 λοιπή παράβαση και γιατί αναφέρετε ότι ο ιδιοκτήτης είναι τρίτεκνος. Η ερμηνεία του 19.5 δίνεται νομίζω ξεκάθαρα στην εγκύκλιο 4 εδάφιο 38.

752. Οικόπεδο σε προσφυγικό συνοικισμό με εντός του ισόγεια κατοικία, σήμερα έχει κατατμηθεί σε τρία μικρότερα, με αντίστοιχα κτίσματα. Το 1973, εκδίδεται Ο.Α. για προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου στην υπάρχουσα προ του '55 ισόγεια κατοικία. Στο Δ.Κ. της Ο.Α. περιγράφεται ολόκληρο το οικόπεδο και τα επιπλέον κτίσματα που εντωμεταξύ είχαν κατασκευαστεί. Σήμερα όπως προαναφέρθηκε έχει κατατμηθεί σε 3 μικρότερα οικόπεδα με διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Άρα σύμφωνα με την τροποποίηση του παραρτήματος Α, αυτόματα οι αυθαιρεσίες που διαπιστώθηκαν στην μία εξ αυτών ιδιοκτησία (μου έχει ανατεθεί από τον ιδιοκτήτη η τακτοποίησή του), θα δηλωθούν ως χωρίς Ο.Α.;
Ναι θα δηλωθούν χωρίς Ο.Α..

753. Προ του 2003 κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος στην πιο πάνω διώροφη οικοδομή. Θα γίνει κοινή δήλωση με τα αυθαίρετα του ισογείου. Η τριώροφη οικοδομή ανήκει αποκλειστικά σε ένα ανδρόγυνο και έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που δεν έχει όμως ποσοστά ο Β' όροφος. Προκύπτει το εξής θέμα: η κατοικία του ισογείου είναι προ του ΄55, άρα για την αυθαίρετη κατοικία του Β' ορόφου θα ληφθεί ο συντελεστής 1α του παραρτήματος Α; Όπως προαναφέραμε το οικόπεδο προήλθε από κατάτμηση του μεγαλύτερου.
Αφού έγινε κατάτμηση θα βάλετε ΟΧΙ.

754. Λέβητας που κατασκευάστηκε αυθαίρετα στον Β' όροφο και εξυπηρετεί τριώροφο κτίριο, ανήκει στα κοινόχρηστα ή θα δηλωθεί μαζί με την κατοικία του Β' ορόφου;
Ο λέβητας ανήκει στα κοινόκτητα τμήματα της οικοδομής.

755. Σε υπόγειο χώρο στάθμευσης επέκτασης υπογείου εκτός περιγράμματος του κτιρίου (οικοδομική άδεια του 2008, με φύτευση υπεράνω του χώρου 1,00μ. προκειμένου να μην μετράει σε κάλυψη και δόμηση) έχει προστεθεί μία επιπλέον θέση στάθμευσης (μέσα στο νόμιμο περίγραμμα του υπογείου και σε κοινόχρηστο τμήμα του χώρου στάθμευσης-ελιγμών κατά την άδεια). Στη θέση αυτή το δάπεδο του υπογείου έχει ανυψωθεί κατά 50εκ. Ταυτόχρονα έχει μειωθεί αντίστοιχα το ύψος του χώματος υπεράνω του χώρου αυτού (στον χώρο της φύτευση) κατά 50εκ. Όμως παραμένει "θαμμένη" η στάθμη αυτή υπό του εδάφους. Συντρέχουν λόγοι για τους οποίους ο χώρος στάθμευσης να υπολογίζονται ως υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Η θέση στάθμευσης που δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια μπορεί να τακτοποιηθεί ως μία πολεοδομική παράβαση μόνο με 500€ πρόστιμο ή χρειάζεται τακτοποίηση της επιφάνειας ως υπέρβαση δόμησης, κάλυψης, ύψους; Αν ισχύει το 2ο μπορούμε να κάνουμε χρήση μειωτικού συντελεστή 0,5 (έχει χρήση βοηθητική ως γκαράζ).
Η αυθαιρεσία είναι ότι έχετε ένα υπόγειο με ύψος 50εκ μεγαλύτερο από το εγκεκριμένο. Αυτό πρέπει να τακτοποιήσετε. Η παραπάνω θέση στάθμευσης με την έννοια ότι κάποιος αφήνει εκεί το αυτοκίνητο του, δε βρίσκω το λόγο για να τακτοποιηθεί.

756. Διαβάζοντας πάλι την απάντησή σας στο ερώτημα 20 αναγνωρίζω το γεγονός ότι θέλατε να γενικεύσετε. Πλην όμως, μετά από τόσον καιρό εξακολουθώ να έχω την εξής απορία σχετικά με την κατηγοριοποίηση αυθαιρέτων. Τί γίνεται στην περίπτωση που έχουμε να δηλώσουμε μια οριζόντιας ιδιοκτησία σε υπόγειο (Χ τ.μ.) πολυκατοικίας με ψ χιλιοστά η οποία στην ΟΑ δεν μετρούσε στην δόμηση και εμείς θέλουμε να δηλώσουμε την αλλαγή της χρήσης από βοηθητική σε κύρια; Ο λόγος στον οποίο αναφέρεστε εξακολουθεί να ισχύει; –> δηλαδή: Χ τ.μ. / ψ * εγκεκριμένα τ.μ. της άδειας για όλο το κτήριο. Ή μήπως ισχύει το Χ τ.μ./ 0 τ.μ. => Κατηγορία 5. Ομοίως το ερώτημα τίθεται και για αυθαίρετες προσθήκες χώρων κύριας χρήσης σε δώματα πολυκατοικιών (με χιλιοστά ή χώροι αποκλειστικής χρήσης υποκείμενων ορόφων). Σας παρακαλώ ξεκαθαρίστε μας αυτό το ζήτημα διότι οι γνώμες πάνω σ' αυτό το θέμα διίστανται.
Δείτε την Ε/Α 579.

757. Σε γήπεδο 8,50 στρεμμάτων έχει κτισθεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο και αποθήκη 42μ² με άδεια. Πέραν των αυθαιρεσιών που έχει η διώροφη οικοδομή (υπόγειο κατοικία , κλείσιμο Η.Χ. και Χ.Σ.) υπάρχουν ακόμη 4 ισόγειες ανεξάρτητες αποθήκες επιφανείας 8+8+12+80= 108μ² συνολικώς. Στην κατηγορία 3 του άρθρου 9 του Ν 4178/13 αναφέρεται ότι «*Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος, με την επιφύλαξη της περίπτωσης (ιστ) για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του παρόντος.*» Δηλαδή για αποθήκες με επιφάνεια μεγαλύτερη των 15μ² ή/και με ύψος μεγαλύτερο των 2,50μ το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Με το ΦΕΚ 39Β/14-1-14, τροποποιήθηκε το παράρτημα Α του Ν4178/13. Με την τροποποίηση αυτή προστέθηκε επεξήγηση για τους χώρους με μειωμένο συντελεστή, για τους οποίους αναφέρεται «ισόγειοι βοηθητικοί χώροι έως 50 τ.μ.» Τελικώς τι ισχύει για τον υπολογισμό του προστίμου ισογείων αποθηκών; Η επιφάνεια των αποθηκών θα προσμετρηθεί στην πραγματοποιημένη κάλυψη και δόμηση του γηπέδου για να υπολογίσω τις υπερβάσεις;
Αποθήκες και αντλητικές εγκαταστάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των περιπτώσεων θ και ιγ της παραγράφου Γ του άρθρου 9, «*δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.*» (εγκύκλιο 3 εδάφιο 29) και συνεπώς το πρόστιμο του υπολογίζεται με τον γενικό τύπο. Σε περίπτωση που ο ισόγειος βοηθητικός χώρος είναι μικρότερος από 50m^2, τότε μπορεί να επωφεληθεί των μειωτικού συντελεστή.

758. Έχουμε ένα αυθαίρετο κτίσμα, κτισμένο το 2012 που μπορεί να νομιμοποιηθεί (έχει προϋποθέσεις δόμησης, κάλυψης, πλαγίων αποστάσεων, ύψους κτλ.). Έχει εκδοθεί κοινοτική άδεια το 2009 για αποθήκη 50τμ αλλά έγινε κατοικία 150τμ (περίπου μαζί με βοηθητικούς χώρους). Τι επιλογές νομιμοποίησης έχω;

1. **Πληρώνω πρόστιμο ανέγερσης – διατήρησης σύμφωνα με το άρθρο 26 Ν. 4178/13 και συνεχίζω με Άδεια δόμησης (νομιμοποίηση)**
2. **Πληρώνω παράβολο στο σύστημα και συνεχίζω με Άδεια δόμησης (νομιμοποίηση) σύμφωνα με το άρθρο 23 Ν. 4178/13**
3. **Δεν μπορώ να κάνω τίποτα επειδή το αυθαίρετό μου είναι κατασκευασμένο μετά 28/07/11**

Δεν υπάρχει έκθεση αυτοψίας ούτε έχει γίνει κάποια καταγγελία. Ο Ν. 4187/13 στο άρθρο 23 (Ειδικές διατάξεις) στην παράγραφο $1^{α}$ στην πρώτη περίπτωση δεν αναφέρει πουθενά για την ημερομηνία κατασκευής αν μπορεί να είναι πριν ή μετά της καταληκτικής ημερομηνίας 28/07/11 έτσι ώστε να μπορέσω να προχωρήσω στη νομιμοποίηση, ενώ αντίθετα στη δεύτερη περίπτωση της ίδιας παραγράφου $1^{α}$ αναφέρεται η ημερομηνία 28/7/11. Επιπρόσθετα σας παραθέτω τη νομοθεσία από το Ν.4258/14 για το άρθρο 4 παρ 6 όπως τροποποιήθηκε. Η περίπτωση της παρ $1^{α}$ του άρθρου 23 δεν έρχεται σε αντίθεση με την παρακάτω νομοθεσία αφού πληρώνεται το πρόστιμο (παράβολο και προχωράω στη έκδοση άδειας δόμησης)

«6. Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου. Στις περιπτώσεις νομιμοποίησης αυθαιρέτων εργασιών της παραγράφου 3 εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας μόνο με την υποβολή τεχνικής έκθεσης. Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα. Πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής δεν επιβάλλεται σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης, που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου»

Ενημερωτικά να σας πω ότι το πρόστιμο ανέγερσης / διατήρησης για το συγκεκριμένο ακίνητο είναι 20.250,00 € και 3.375,00 € αντίστοιχα. Αναρωτιέμαι τώρα αν είναι λογικό ένα αυθαίρετο που έχει προϋποθέσεις νομιμοποίησης να πληρώνει ένα τόσο τσουχτερό πρόστιμο χωρίς να υπολογίζεται η αμοιβή για την άδεια νομιμοποίησης. Επίσης να αναφέρω ότι αυτό το αυθαίρετο βρίσκεται σε οικισμό ο οποίος έχει τη χαμηλότερη τιμή ζώνης στην περιοχή, δηλαδή αν η τιμή ζώνης ήταν περίπου στα 1000ευρώ θα ήταν προτιμότερο να το κατεδαφίσει.

Κατά την άποψη που έχω διατυπώσει αρκετές φορές, στον Ν.4178 εμπίπτουν περιπτώσεις αυθαιρέτων που έχουν κατασκευασθεί προ 28.07.2011 εκτός των περιπτώσεων που ρητώς αναφέρεται το αντίθετο (π.χ. 23.14).

Επομένως θα πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης το οποίο θα σταματήσει από την ημέρα έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

759. Σε τριώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα με στέγη, η οποία έχει αυθαίρετες κατασκευές σε όλους του ορόφους, έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών (Ο.Ι) και ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες. Η οικοδομή αυτή εντάχθηκε στο σύστημα με μία δήλωση (οριστική υποβολή) για το σύνολο των ιδιοκτησιών και των κοινόκτητων τμημάτων, έγινε έλεγχος συνολικά για τα μεγέθη υπέρβασης και την κατάταξη της σε κατηγορία (προέκυψε κατηγορία 5) όπως επίσης πραγματοποιήθηκε και ένας αναλυτικός για τις λοιπές παραβάσεις (παράδειγμα ερωτοαπάντησης 631). Οι ιδιοκτήτες έχουν πληρώσει πάνω από το 30% του προστίμου, τροποποίησαν τη σύσταση με βάση τα νέα τ.μ των Ο.Ι και τώρα ο ένας εξ' αυτών που έχει την Ο.Ι του Α' ορόφου (μεταξύ άλλων) θέλει να την πουλήσει. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής :

i. **Η βεβαίωση που έχω εκδώσει για το σύνολο της οικοδομής αρκεί για να μεταβιβασθεί η Ο.Ι του Α΄ ορόφου ή πρέπει να κάνω εκ νέου δήλωση στο σύστημα και να εκδώσω βεβαίωση στην οποία θα αναφέρεται πως στην Ο.Ι δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές (περίπτωση ii παρ. 1.α άρθρου 3 Ν.4178) κάνοντας και ειδική μνεία της δήλωσης για το σύνολο της οικοδομής;**
ii. **Εφόσον έχει πραγματοποιηθεί μια συνολική δήλωση για την οικοδομή πώς το υπόλοιπο πρόστιμο θα μεταβιβασθεί στο νέο ιδιοκτήτη της Ο.Ι του Α' ορόφου και πόσο θα είναι αυτό, δεδομένου πως στο σύστημα έχουν δηλωθεί ξεχωριστά Φ.Κ για τον Α' όροφο αλλά αμφιβάλλω πως αυτό δύναται να ξεχωρίσει το πρόστιμο του Α΄ ορόφου;**
iii. **Στο πνεύμα της ερώτησης 2 (διαχωρισμός προστίμου) τί γίνεται με παράβαση του Α' ορόφου που δηλώθηκε σαν μέρος του συνολικού αναλυτικού προϋπολογισμού της οικοδομής;**
iv. **Ουσιαστικά πως ο νέος ιδιοκτήτης εξασφαλίζεται πως η Ο.Ι του Α' ορόφου δεν θα εκπέσει του Ν.4178 σε περίπτωση που το υπόλοιπο πρόστιμο της από κοινού δήλωσης της οικοδομής δεν εξοφληθεί;**
v. **Υπάρχει κάποια συμβουλή για τον τρόπο διαχείρισης της δήλωσης της οικοδομής συνολικά (όπως επαναφορά σε αρχική υποβολή, διαφορετικός διαχωρισμός Φ.Κ κ.λ.π) ώστε να δοθεί απάντηση στα ερωτήματα 2,3 και 4;**

i. Να εκδώσετε μία νέα βεβαίωση που θα αφορά την Ο.Ι. που είναι προς πώληση στην οποία θα αναφέρετε την τακτοποίηση που έγινε για το σύνολο της οικοδομής. ΠΡΟΣΟΧΗ **όμως στο εξής: θα εκδώσετε την βεβαίωση της περίπτωσης iii** και ΟΧΙ της περίπτωσης ii.
ii. Αυτό είναι μία διαφορά μεταξύ των 2 μερών που αφορά αυτούς και τους δικηγόρους τους.
iii. Ομοίως
iv. Ομοίως. Οι δικηγόροι έχουν οπλοστάσιο νομικό να προστατεύσουν τον πελάτη τους.
v. Το θέμα θα λυθεί μέσω των δικηγόρων. Π.χ. μπορεί μέρος του τιμήματος αγοράς να χρησιμοποιηθεί για την εξόφληση του συνόλου του προστίμου και μέσω ιδιωτικών συμφωνητικών να καταστεί απαιτητό από τους τωρινούς συνιδιοκτήτες το ποσό που τους αναλογεί. Εσείς το μόνο που μπορείτε να κάνετε είναι να τους ξεχωρίσετε τι οφείλει κάθε μία Ο.Ι..

760. Περιοχή εκτός σχεδίου με βάση την άδεια οικοδομής προβλεπόταν επαγγελματικό κτίριο 304τμ με πατάρι 52τμ. Έγινε επέκταση του παταριού που πλέον είναι 104τμ και αλλαγή χρήσης του σε κατοικία με ανεξάρτητη από τον ακάλυπτο και καθόλου πρόσβαση εσωτερικά από το ισόγειο. Με βάση την ερωταπάντηση 21 του ΥΠΕΚΑ δεν λαμβάνεται μειωτικός αφού ΙΣΧΥΕΙ ο ορισμός του ΝΟΚ για πατάρια (εσωτερική πρόσβαση) Με βάση την Εγκύκλιο 4 λαμβάνεται μειωτικός διότι ο ορισμός του Ν.Ο.Κ. ισχύει μόνο για σοφίτες (άρα όχι για πατάρια). Μπορώ να λάβω μειωτικό στην περίπτωση που ανέφερα; Ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης της κατοικίας υπολογίζεται ως 104/200 τμ (επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία); Στο υπόλοιπο κτίριο που είναι σύννομο με βάση την άδεια οικοδομής (304 τμ) θεωρείται πως υπάρχει παράβαση πλέον αφού η μέγιστη δόμηση λόγω της κατοικίας είναι 200 τμ?)
Κατά τη γνώμη μου το πατάρι ΔΕΝ θα πάρει μειωτικό από τη στιγμή που έχει ανεξάρτητη είσοδο.
Αυθαίρετο είναι το τμήμα που έχει αλλάξει η χρήση και όχι τα 304 που καλύπτονται από την άδεια ανεξαρτήτως της μικτής πλέον χρήσης. Τα 52μ2 (παταριού) που υπάρχουν στην άδεια θα λάβουν τον συντελεστή αλλαγής χρήσης ενώ τα υπόλοιπα 52μ2 θα επιβαρυνθούν με ΥΔ με ποσοστό 52/200 (τα πρώτα 52μ2 που χρεώνονται με συντελεστή αλλαγής χρήσης κατά την γνώμη μου ΔΕΝ θα αθροιστούν στον αριθμητή).

761. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. 4 της απόφασης 7581/14 , το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. συντάσσεται για το σύνολο του κτιρίου. Αν πρόκειται για τακτοποίηση χώρων σε ένα διαμέρισμα (ανεξάρτητη Ο.Ι.) μιας πολυκατοικίας, το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. θα αναφέρεται στο σύνολο της πολυκατοικίας;
Ναι θα γίνει ένα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για το σύνολο του κτιρίου.

762. Για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 16, παρ.δ: αναφέρεται (μετά την περίπτωση θ) ότι υπάγονται στις διατάξεις του 4178 μετά την υποβολή i) αίτησης, ii) τοπογραφικού διαγράμματος και iii) τεχνικής έκθεσης μηχανικού. Δεν απαιτούνται σε αυτές τις περιπτώσεις σχέδια και τα λοιπά δικαιολογητικά στοιχεία του άρθρου 11; Όταν υπάρχει άδεια από αρχή, που κατά το χρόνο που την εξέδωσε δεν είχε δικαιοδοσία να εκδίδει οικοδομικές άδειες, και η άδεια αυτή δεν έχει ανακληθεί, θεωρούμε ότι υπάρχει άδεια;
Στην περίπτωση κτιρίου του Δημοσίου ή του Ν.3891/2010 άρθρο 6 παράγραφος 12δ, τα απαιτητά από το σύστημα έγγραφα είναι:
1. Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την τακτοποίηση
2. Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη
3. Τεχνική έκθεση μηχανικού
4. Τοπογραφικό διάγραμμα (εξαρτημένο ΕΓΣΑ)
5. Αμοιβή μηχανικού/ Εισφορά ΤΕΕ
6. ΤΣΜΕΔΕ και ΕΜΠ μηχανικού
7. Δελτίο Δομικής Τρωτότητας ή Μελέτη στατικής επάρκειας
Για τον υπολογισμό του προστίμου (που δεν υπάρχει πρόστιμο) θεωρούμε ότι υπάρχει άδεια. Εμείς είμαστε μηχανικοί και αυτό κοιτάζουμε. Για το θέμα περί εγκυρότητας μπορείτε να κάνετε ένα ερώτημα στην νομική υπηρεσία του φορέα που ανήκει το ακίνητο.

763. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου υπάρχουν 6 ιδιοκτήτες ένας έχει κομμάτι του γηπέδου αυτού δια λόγου καθώς δεν μπορεί να γίνει συμβόλαιο. Μέσα στο κομμάτι αυτό που έχει υπάρχει και ένα παλαιό κτίσμα προ 1955 το οποίο θέλει να νομιμοποιήσει και να συνδεθεί με δίκτυα κοινής ωφέλειας. Μπορεί να γίνει αν μου φέρει ιδιωτικό προσύμφωνο; Θα πρέπει να συναινούν και οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες με υπεύθυνη δήλωση ή τον καλύπτει το προσύμφωνο; Η εύρεση των συντελεστών θα γίνει με όρους δόμησης εκτός σχεδίου αλλά επί ποιου εμβαδού οικοπέδου του όλου ή αυτού βάσει προσυμφώνου;
Ο συγκεκριμένος ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιήσει. Πρέπει να τακτοποιηθεί από τους άλλους και μετά να του μεταβιβασθεί εφόσον υπάρχει αυτή η δυνατότητα. Το τι θα κάνουν μεταξύ τους με ιδιωτικά συμφωνητικά είναι κάτι που δε μας αφορά ως μηχανικούς.

764. Σε οικόπεδο, εντός ορίων οικισμού με πληθυσμό μικρότερο των 2000 κατοίκων, υπάρχει αυθαίρετο προ του '55, οπότε στο πεδίο οικοδομική άδεια βάζω "ΝΑΙ" και μου "ανοίγουν" οι επιλογές στο σύστημα για την υπέρβαση κάλυψης. Μεταγενέστερα (1973, 1985, 2004) έχουν φτιαχτεί και άλλα αυθαίρετα (Κατηγορία 5). Ανάμεσα σε αυτά και ένας Η/Χ. Με τις διατάξεις που ίσχυαν στις 28-7-2011, σύμφωνα με τις οποίες πρέπει να ελέγξουμε τα μεγέθη των υπερβάσεων (σημείωση στο τέλος του τροποποιημένου παραρτήματος Α), αυτός ο Η/Χ θα μέτραγε στην κάλυψη. Στο εδάφιο 16 της Εγκυκλίου 4 αναφέρεται ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (άρα σίγουρα όχι ο Η/Χ). Τι γίνεται σε αυτήν την περίπτωση;
Είναι αυθαίρετο (προφανώς) και θα επιβληθεί πρόστιμο, απλά τα μέτρα αυτά ΔΕΝ θα αθροιστούν στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης. Επομένως άμα είχατε μόνο αυτή την αυθαίρετη κατασκευή και έστω ότι ήταν 10m2, τότε για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης θα υπολογίζατε τον λόγο 0/επιτρεπόμενα = 0% -→ Υ.Δ.<50%.

765. Μια κατοικία που υπάγεται στο Ν.4178/2013 μπορεί να θεωρηθεί "κύρια και μοναδική κατοικία" αν ο ιδιοκτήτης της έχει την επικαρπία σε άλλες ιδιοκτησίες; Δηλαδή η επικαρπία θεωρείται κυριότητα;
Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 19 τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη στον έλεγχο της μοναδικότητας της κατοικίας είναι η πλήρης κυριότητα, η οίκηση και η επικαρπία.

766. Όσον αφορά στη νομιμοποίηση σταυλικών εγκαταστάσεων έχω περίπτωση 6τμ χώρου διαμονής κτηνοτρόφου και περίπου 200τμ σταυλικών εγκαταστάσεων. Σύμφωνα με διευκρινήσεις από το υπουργείο ο περιορισμός των 35τμ αφορά μόνο το χώρο διαμονής και οι σταυλικές εγκαταστάσεις δεν υπολογίζονται πουθενά απλά περιγράφονται στην τεχνική έκθεση που θα συντάξω. Επομένως παράβολο 300ευρώ; Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο ανήκει σε περισσότερους από ένα ιδιοκτήτες εκ των οποίων ο ένας έχει τις σταυλικές του εγκαταστάσεις τοποθετημένες εκεί. Θα χρειαστεί υπεύθυνες δηλώσεις από τους άλλους ιδιοκτήτες και μέχρι την πλειοψηφία;
Για τον υπολογισμό του προστίμου, τα λέτε σωστά. Τόσο τα 200μ2 των εγκαταστάσεων όσο και τα 6μ2 του χώρου διαμονής, καλύπτονται από το παράβολο των 300€. Για το θέμα με τους συνιδιοκτήτες, λογικά θα υπάρχει συναίνεση αφού για την ένταξη στον 4178 με τις ευνοϊκές ρυθμίσεις θα πρέπει να είναι η εγκατάσταση καταχωρημένη στον ΟΣΔΕ… Εκεί λογικά θα υπάρχει η σύμφωνη γνώμη των άλλων για την χρήση του αγρού. Αν όχι (το θεωρώ απίθανο να μην υπάρχει) τότε θα πρέπει να αναζητηθούν οι συναινέσεις που κατά γενικό κανόνα περιγράφονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 11.

767. Ιδιοκτήτης διαμερίσματος σε πολυκατοικία έχει επίσης στην κυριότητα του αποθήκη και θέση στάθμευσης που συνορεύουν μεταξύ τους και βρίσκονται στο υπόγειο της εν λόγω πολυκατοικίας. Σε κάποια χρονική στιγμή κλείνει με τοιχοποιία την θέση στάθμευσης και την συνενώνει με την συνορεύουσα αποθήκη του, δημιουργώντας μεγαλύτερο αποθηκευτικό χώρο. Ακολουθεί αγωγή εναντίον του από άλλον ιδιοκτήτη της πολυκατοικίας για την συγκεκριμένη παράβαση. Είναι σωστή η ερμηνεία ότι η παράβαση δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/13, λόγω του άρθρου 84 του Ν.4307 που τροποποιεί την παράγραφο 7 του άρθρου 23 του Ν.4178/13 ή υπάρχει διαφορετικός τρόπος αντιμετώπισης;
Δείτε στην Ε/Α 731 το (i).

768. Πως υπολογίζονται τα ποσοστά υπέρβασης σε κοινή δήλωση όλης της πολυκατοικίας με οριζόντιες ιδιοκτησίες; Αθροίζονται όλες οι υπερβάσεις και διαιρούνται με τα συνολικά επιτρεπόμενα; Όπως δηλαδή θα γινόταν αν δεν υπήρχαν οριζόντιες ιδιοκτησίες;
Δείτε την Ε/Α 722.

769. Σε οικόπεδο με σαφώς υλοποιημένα όρια και υποχρεωτική πρασιά: Διαπιστώνω υλοποιημένη Ρ.Γ. και όρια οικοπέδου σύμφωνα με αυτά του συμβολαίου και της οικοδομικής άδειας, η οποία έχει εκδοθεί με τη σημείωση ότι «υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο». Η υλοποιημένη Ο.Γ. είναι σε σχέση με την προβλεπόμενη στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, παράλληλα μετατοπισμένη κατά 70εκ. προς το εσωτερικό του οικοπέδου και, γενικά προσεγγίζει την αντίστοιχα οριζόμενη από σχετική "Τεχνική Έκθεση καθορισμού γραμμής περιτοίχισης του 1968 " (στο βαθμό που η τεχνική έκθεση μπορεί να εφαρμοσθεί σήμερα, δεδομένου ότι αρκετά από τα σταθερά που περιλαμβάνει, δεν υπάρχουν πια). Η παραπάνω τεχνική έκθεση αναφέρεται λεκτικά στο τοπογραφικό και το στέλεχος της οικοδομικής. άδειας αλλά στην ουσία δεν έχει ληφθεί υπόψη σε επίπεδο μελέτης, αφού κάτι τέτοιο πρακτικά θα σήμαινε μείωση του βάθους και του εμβαδού του οικοπέδου (ρυμοτόμηση). Οι υλοποιημένες Ρ.Γ. και Ο.Γ. προκύπτουν με σαφήνεια και από τις όμορες ιδιοκτησίες. Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θα ήθελα να ρωτήσω:

i. **εάν νομιμοποιούμαι να ελέγξω τις παραβάσεις του κτιρίου στο παραπάνω οικόπεδο βάσει της υλοποιημένης Ο.Γ. (σύμφωνης με την τεχνική έκθεση και επομένως, έμμεσα σύμφωνης με την οικοδομική άδεια) χωρίς έτσι να αμφισβητώ την εγκυρότητα της οικοδομικής άδειας σαν διοικητική πράξη**
ii. **εάν μπορώ να υπολογίσω τα επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη στο ακίνητο με βάση το εμβαδόν του οικοπέδου όπως αυτό αναφέρεται στα συμβόλαια και τις μελέτες της οικοδομικής άδειας δεδομένου ότι μέχρι σήμερα δεν έχει συντελεστεί καμιά απαλλοτρίωση στο ακίνητο.**

i. Ότι είναι καθ' υπέρβαση της άδειας είναι αυθαίρετο. Ότι είναι αυθαίρετο ελέγχεται σύμφωνα με ότι ισχύει στο οικόπεδο σήμερα.
ii. Προφανώς από τη στιγμή που το οικόπεδο σας έχει μείνει αναλλοίωτο. Άλλως ο νόμος θα απαιτούσε νέο τοπογραφικό σε κάθε περίπτωση αυθαίρετου.

770. Η περίπτωση που έχω αφορά γωνιακό τρίφατσο οικόπεδο, όπου από τη μια πλευρά υπάρχει δρόμος και από τις άλλες δυο υπάρχουν πεζόδρομοι. Η οικοδομική άδεια έδειχνε πρόσβαση στα υπόγεια παρκινγκ με ράμπα από το δρόμο. Όμως η ράμπα δεν κατασκευάστηκε καθόλου και η πρόσβαση πλέον γίνεται από τον πεζόδρομο.(η είσοδος δεν παραβιάζει ΟΓ) Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα για το οποίο πρέπει να βγάλω άδεια αλλαγής χρήσης και η μη κατασκευή της ράμπας προκαλεί θέμα νομιμότητας στο εν λόγω κατάστημα. (ένα κομμάτι του δαπέδου του καταστήματος ήταν υπερυψωμένο για να έχει η ράμπα τα σωστά ύψη). Μπορώ να τακτοποιήσω τη μη υπερύψωση του δαπέδου του καταστήματος, αλλά τι θα γίνει με το νέο διάγραμμα κάλυψης που θα πρέπει να δείξω τις πραγματοποιούμενες εισόδους; Σύμφωνα με (τροποποιημένο) Ν.Ο.Κ.: επιτρέπεται η διέλευση από πεζόδρομο σε οχήματα που διαθέτουν χώρο στάθμευσης σε ακίνητα με πρόσωπο αποκλειστικά στον πεζόδρομο. Βάσει του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ., απαιτείται ο ρυθμισμένος χώρος να είναι και νομίμως υφιστάμενος προκειμένου να βγει άδεια αλλαγής χρήσης. Οπότε πρέπει να προχωρήσω ταυτόχρονα και σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης με βάση το άρθρο 23 του Ν.4178/13 (εφόσον η παράβαση δεν μπορεί να υπαχθεί στις κατηγορίες που δίνουν οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση 1, 2, 3). Μήπως θα κολλήσει εδώ η άδεια αφού η νέα είσοδος δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί με άρθρο 23 του 4178; (το ακίνητο έχει πρόσωπο κ σε άλλο δρόμο που δεν είναι πεζόδρομος οπότε η διέλευση από τον πεζόδρομο απαγορεύεται). Τελικά, επηρεάζεται το κατάστημα (και η άδεια αλλαγής χρήσης) για μια παράβαση που αφορά κοινόχρηστο χώρο;
Εξετάστε το ενδεχόμενο να καλύπτεστε από το με αρ.πρωτ. ΟΙΚ.925/24.02.2014 έγγραφο του Γ.Γ. Υ.Πε.Κ.Α..

771. Στη νομολογία του ΣτΕ αναφέρεται ότι κτίριο που δεν έχει στέγη είναι ερείπιο (δεν γνωρίζω την απόφαση όπου αναφέρεται αυτό ούτε την έχω διαβάσει, και γι' αυτό δεν γνωρίζω τις προϋποθέσεις που θέτει το ΣτΕ ώστε να ισχύει κάτι τέτοιο). Διαβάζοντας τις Ε/Α 718 και 729 μου δημιουργήθηκε η εξής απορία: ισχύει το ίδιο και όταν σε ένα κτίριο αφαιρείται η στέγη προσωρινά έτσι ώστε να αντικατασταθεί με καινούρια; Υπό αυτήν την έννοια, όταν έχουμε κτίριο προ του '55 κι έχει αντικατασταθεί η στέγη του το 2004 θα πρέπει να βάλουμε στο φύλλο καταγραφής ότι δεν υπάρχει άδεια; Κι αν ναι, θα θεωρήσουμε ότι το κτίριο φτιάχτηκε το 2004 αφού για λίγο είχαμε ερείπιο και μετά την τοποθέτηση νέας στέγης προέκυψε κτίριο; Σημειωτέον ότι για να θεωρήσουμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, σύμφωνα με το Παράρτημα Α, αρκεί το κτίριο να υπάρχει προ του '55 χωρίς να υπάρχουν άλλες προϋποθέσεις (π.χ. να μην έχει αλλάξει στέγη).

Η εγκύκλιος 40/1997 αναφέρει στην παράγραφο 1:

1. Η προσθήκη στο περίγραμμα του κτιρίου που βρίσκεται και στο μη οικοδομήσιμο τμήμα το οικοπέδου, επιτρέπεται μόνο εφόσον διατηρείται το υφιστάμενο κτίριο το οποίο διαμορφώθηκε κατ' εφαρμογή νομοθεσίας η οποία στη συνέχεια μεταβλήθηκε.

Δηλαδή κατά την προσθήκη καθ' ύψος δεν επιτρέπεται να κατεδαφίζεται κατά το μεγαλύτερο τμήμα του το παλαιό κτίριο, για να οικοδομηθεί σχεδόν από την αρχή η όλη κατασκευή και έτσι να καταλύεται η έννοια του υφισταμένου κτιρίου κατά την εκτέλεση των εργασιών της προσθήκης.

*Επομένως κατά τον έλεγχο των σχεδίων της ζητούμενης αδείας προσθήκης στο υφιστάμενο κτίριο θα πρέπει να διασφαλίζεται η διατήρηση του παλαιού κτιρίου που δεν πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής του (**πχ να μην αφαιρείται ολόκληρη η στέγη** ή τα πατώματα ή το μεγαλύτερο τμήμα των τοίχων φερόντων ή μη)*

Επίσης υπάρχει το Έγγραφο 86266/2000 που αναφέρει:

α. Οι απαντήσεις στα ερωτήματα που αφορούν τον αντισεισμικό αρμό, περιλαμβάνονται μεταξύ άλλων στην Αποφ-10256/1926/97 (ΦΕΚ-329/Δ/21-4-97) του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ.

β. Για την εφαρμογή της παραπάνω απόφασης προϋπόθεση είναι να υφίσταται το κτίσμα, ενώ οι εργασίες που αναφέρονται στην Τεχνική Έκθεση της 96/94 οικοδομικής άδειας δεν συνιστούν επισκευή αλλά ανακατασκευή κτίσματος.

Είναι επίσης γνωστό ότι κτίριο χωρίς στέγη θεωρείται ερείπιο.

Υπάρχει λοιπόν από τα 2 προαναφερθέντα έγγραφα (αν και δεν διαπραγματεύονται ξεκάθαρα το συγκεκριμένο θέμα) απαίτηση διατήρησης του κτίσματος ως προϋπόθεση για να επωφεληθούν τις ευνοϊκές ρυθμίσεις.

Η εγκύκλιος λοιπόν θέτει ως προϋπόθεση για την διατήρηση παλαιού κτιρίου θα πρέπει να ΜΗΝ αφαιρείται ολόκληρη η στέγη.

Από τέτοιου είδους απαντήσεις της διοίκησης έχει προκύψει ο προβληματισμός μου για το θέμα της έστω και προσωρινής αφαίρεσης στέγης ισόγειου κτίσματος.

772. Σε οριζόντια ιδιοκτησία (οροφοδιαμέρισμα πολυκατοικίας) υπάρχουν διάφορες αυθαιρεσίες δόμησης και κάλυψης, με έκταση των αυθαιρεσιών μικρότερη του 40% των πολεοδομικών μεγεθών δόμησης και κάλυψης. Υπάρχει όμως και υπέρβαση ύψους της ιδιοκτησίας κατά περίπου 12εκ, σε σχέση με το νόμιμο μεικτό ύψος που προδιαγράφεται για τον συγκεκριμένο όροφο στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομική άδειας. Η υπέρβαση αυτή ύψους υπάρχει τόσο στα νόμιμα μ2 της ιδιοκτησίας, όσο και στα αυθαίρετα κομμάτια (ημιυπαίθριους κλπ). Η υπέρβαση αυτή αναλογεί σε αύξηση της διάστασης του ύψους της ιδιοκτησίας κατά ποσοστό μικρότερο του 5% του εγκεκριμένου ύψους, βάσει της οικοδομικής άδειας.

- **i. Θα μπορούσε η εν λόγω αυθαιρεσία να περαστεί ως "αυθαίρετη μικρή παράβαση" της κατηγορίας 3, του άρθρου 8, παράγραφος ιστ, του ν.4178/2013, εφόσον και το ύψος είναι εξωτερική διάσταση του περιγράμματος της ιδιοκτησίας;**
- **ii. Εάν ναι, υπάρχει πρόβλημα που η εν λόγω αυθαιρεσία είχε περαστεί αρχικά στον προηγούμενο νόμο (Ν.4014 - η δήλωση προέρχεται από μεταφορά) ως υπέρβαση ύψους με m^2;**
- i. Ναι, σύμφωνα με την Ε/Α 6 του helpdesk.
- ii. Κανένα πρόβλημα.

773. Σε συνέχεια της 721, όπου κλειστή θέση στάθμευσης σε pilotis (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και την συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης garage) έχει μετατραπεί σε αποθήκη, απαντάτε ότι αντιμετωπίζεται όχι ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, σύμφωνα με το άρθρο 18, αλλά ως αλλαγή χρήσης με μειωτικό συντελεστή 50% (ισόγεια αποθήκη <50 τ.μ.). Ο χώρος στάθμευσης δεν έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου κι αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία σύμφωνα με την σύσταση.

i. Πιστεύετε ότι είναι λανθασμένος ο υπολογισμός σύμφωνα με το άρθρο 18, επειδή ο χώρος στάθμευσης δεν είχε προσμετρήσει στο συντελεστή δόμησης της άδειας;

ii. Για να βρω το ποσοστό υπέρβασης συγκρίνω τα τ.μ. που αντιστοιχούν στην ιδιοκτησία βάση σύστασης και συγκεκριμένα 1 χιλιοστό/επιτρεπόμενη επιφάνεια εκμετάλλευσης του οικοπέδου (γεγονός που οδηγεί σε υπέρβαση >200%);

iii. Βάζω συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Παρά το γεγονός ότι ο συγκεκριμένος χώρος υπάρχει στα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας, το πρόστιμο με αυτόν τον τρόπο προκύπτει ίδιο (ή και μεγαλύτερο αν υπολογιστεί συντελεστής αλλαγής χρήσης), με κάποιον χώρο που θα κατασκευαζόταν εκ νέου. Να σημειώσω ότι ο χώρος εξυπηρετεί διαμέρισμα της πολυκατοικίας, αλλά είναι ανεξάρτητη Ο.Ι.

i. Ναι, αυτός είναι ο λόγος.
ii. Ναι.
iii. Όχι, από τη στιγμή που υπάρχει ποσοστό Υ.Δ. δεν θα μπει ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

774. Έχω περίπτωση ισόγειας οικοδομής 100m^2 σε εκτός σχεδίου περιοχή με Ο.Α του 1993. Για κάποιο λόγο που δε γνωρίζω κατά την έκδοσή της δεν αποτυπώθηκε ισόγειο κτίσμα προ του 1980 εμβαδού 55m^2 , που βρισκόταν μέσα στο οικόπεδο. Η ισόγεια οικοδομή είναι χτισμένη στη σωστή θέση βάσει αδείας, αλλά το ισόγειο κτίσμα απέχει από αυτή περίπου 1,00μ. Η Ο.Α δεν έχει ανακληθεί/ακυρωθεί. Στην περίπτωση αυτή τακτοποιώ μόνο το ισόγειο κτίσμα που κακώς δεν αποτυπώθηκε βάζοντας ότι έχει Ο.Α. και συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και πλαγίων αποστάσεων βάσει εκτός σχεδίου δόμησης, θεωρώ ότι δεν υπάρχει Ο.Α. και τακτοποιώ πάλι μόνο το ισόγειο κτίσμα, θεωρώ ότι δεν υπάρχει Ο.Α. και για τα δύο κτίσματα και τα τακτοποιώ σαν εξ ολοκλήρου αυθαίρετα;

Το συγκεκριμένο πρόβλημα υπάρχει σε πολλές ακόμα περιπτώσεις. Η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί αλλά σε περίπτωση που κάποιος προσφύγει μπορεί να ανακληθεί από δικαστήριο ασχέτως του χρόνου παρέλευσης (λόγω ψευδούς αποτύπωσης). Η αυθαιρεσία είναι ότι δεν υλοποιήθηκε η άδεια του 1993 ως έπρεπε. Γνώμη μου είναι ότι ο πιο ξεκάθαρος τρόπος είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης με πιθανή κατασκευή pergola ή άλλη κατασκευής στο τμήμα του 1 μέτρου. Τμήματα μη σύννομα θα τακτοποιηθούν.

Άλλος τρόπος εφόσον ο ιδιοκτήτης δεν θέλει το κτίσμα του 1980 είναι να εκδοθεί πάλι άδεια με το 23.1 που θα προβλέπει την κατεδάφιση του κτίσματος αυτού.

775. Στο οικόπεδο αυθαίρετης κτηνοτροφικής μονάδας (10000τμ), η οποία δύναται να υπαχθεί στην παρ. 13 του άρθρου 23 του Ν.4178/2013, υφίσταται πέρα των σταυλικών εγκαταστάσεων ένα κτίριο γραφείων(65τμ) και ένα κτίριο σφαγείου(450τμ). α) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 σημείο 44, με τις διατάξεις του άρθρου 23 ρυθμίζονται όλες οι εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν τη μονάδα. Σε αυτές περιλαμβάνεται το σφαγείο (καθώς δεν αναφέρεται ρητά); Το κτίριο των γραφείων; β) Πέρα από τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 23 θα πρέπει να υποβληθούν και όσα αναφέρονται στο άρθρο 11 (σχέδια, δελτία δομικής τρωτότητας, κτλ);

Κατά τη γνώμη μου τα συγκεκριμένα 2 κτίρια παραπέμπουν σε εμπορική δραστηριότητα και δεν καλύπτονται από το παράβολο των 300€.

Τα έγγραφα που απαιτούνται από το σύστημα σε περιπτώσεις υπαγωγής μόνο σταυλικών εγκαταστάσεων είναι τα παρακάτω:

1. Ανάθεση του ιδιοκτήτη στο μηχανικό για την τακτοποίηση
2. Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη
3. Τεχνική έκθεση μηχανικού
4. Αμοιβή μηχανικού/ Εισφορά ΤΕΕ
5. ΤΣΜΕΔΕ και ΕΜΠ μηχανικού
6. Αντίγραφο της Ενιαίας Αίτησης Ενίσχυσης με τα αντίστοιχα αποσπάσματα χάρτη

Σε περίπτωση που δηλωθούν και ΦΚ με αιτιολογία διαφορετική από «σταυλικές εγκαταστάσεις» (π.χ. χώρος σταυλίτη 40μ2) τότε τα έγγραφα που γίνονται απαιτητά από το σύστημα είναι αυτά που προβλέπονται από τις γενικές διατάξεις του νόμου.

776. Διώροφο κτήριο με οικοδομική άδεια του 1993, εντός σχεδίου πόλεως, το οποίο στην εγκεκριμένη μελέτη της Ο.Α. αποτελείται από τους παρακάτω χώρους: 1) Ισόγειο με α) κατάστημα, β) σκάλα ορόφου γ) έναν επιπλέον χώρο με πρόσβαση από την είσοδο της σκάλας-ορόφου και όχι από το κατάστημα 2) Όροφος - κατοικία. Στην πράξη το κατάστημα έχει καταλάβει περά από το προβλεπόμενο και τα παρακάτω: Ι) τον χώρο (γ), αφού δεν κατασκευάστηκε ο ενδιάμεσος τοίχος καταστήματος - χώρου (γ) ΙΙ) τμήμα κάτω από την σκάλα του ορόφου, όπου έχει κατασκευαστεί το W.C. καταστήματος και ΙΙΙ) έχει επεκταθεί και καλύψει όλον τον ακάλυπτο χώρο του οικόπεδου. Στο έντυπο της άδειας σαν τετραγωνικά καταστήματος αναφέρεται όλη η επιφάνεια του ισόγειου (χώροι (α)+(β)+(γ)). Ο όροφος έχει μεγαλώσει επίσης και έχει δημιουργηθεί και σοφίτα.

i. Για την ρύθμιση του αυθαίρετου τμήματος του καταστήματος θα λάβω υπόψη τα τετραγωνικά του εντύπου της Ο.Α. ή τα εγκεκριμένα σχέδια;

ii. Ο χώρος (γ), θα προσμετρήσει στις αυθαιρεσίες; Θα θεωρηθεί αλλαγή χρήσης (πουθενά δεν αναφέρεται η αρχική του χρήση) ή μπορεί να θεωρηθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση;

iii. Επιπλέον, ο χώρος κάτω από την σκάλα (W.C.) μπορεί να μετρήσει ως Μειωτικού Συντελεστή;

iv. Στο ίδιο κτήριο εντός του εγκεκριμένου από την Ο.Α. περιγράμματος και ύψους καταστήματος (5,60μ.), κατασκευάστηκε πατάρι-όροφος, ο οποίος ενώ καταλαμβάνει όλο τον χώρο πάνω από το κατάστημα δεν έχει πρόσβαση από αυτό, αλλά από την σκάλα της κατοικίας, χρησιμοποιείται από την κατοικία και έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης του, βάσει του 3843/10. Τον όροφο αυτόν, τον έχω προσμετρήσει σαν χώρο κατοικίας, όσον αφορά τον προσδιορισμό της επικρατούσας χρήσης, επειδή η πρόσβαση του και η χρήση του γίνεται αποκλειστικά από την κατοικία. Μήπως απαιτείται άλλη προσέγγιση; Επιπλέον αν αποφασίσει, τελικά, ο ιδιοκτήτης να τον εντάξει και αυτόν τον όροφο στον 4178/13, νομίζω ότι δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή παρά το μικρό του ύψος, γιατί η πρόσβαση του δεν είναι από το κατάστημα άρα δεν μπορεί να θεωρηθεί πατάρι καταστήματος. Έχετε άλλη άποψη;

v. Απαιτείται τεχνική έκθεση για ηλεκτρολογικό έλεγχο για το κατάστημα την στιγμή που η επικρατούσα χρήση του κτηρίου είναι κατοικία;

i. Θα λάβετε υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

ii. Αν ο χώρος αυτός δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. τότε θα πρέπει να τακτοποιηθεί

iii. Προφανώς εννοείτε να τον θεωρήσετε ισόγειο βοηθητικό χώρο… Από τη στιγμή που στον χώρο έχεις πρόσβαση μέσα από το κατάστημα, το θεωρώ λάθος.

iv. Συμφωνώ με την προσέγγιση σας. Προσμετρά στον έλεγχο της επικρατούσας χρήσης (το λέει και η Υ.Α. για το ΔΕΔΟΤΑ), άμα το δηλώσετε ΔΕΝ θα πάρει μειωτικό.

v. Ναι απαιτείται. Η απαίτηση ή όχι της συγκεκριμένης δήλωσης γίνεται σε επίπεδο Ο.Ι..

777. Σε αυθαίρετο, το οποίο έχει δηλωθεί με τον Ν.1337/83 και έχουν ολοκληρωθεί οι Α και Β φάσεις, είναι δυνατόν να δοθεί βεβαίωση με τα υπάρχοντα σχέδια, χωρίς να προηγηθεί τακτοποίηση - ρύθμιση με τον Ν.4178/13; Υπάγεται, λοιπόν, αυτή η περίπτωση στο άρθρο 1, παρ. γ) ή δ) του Ν.4178/13; Νομιμοποίηση με Γ' φάση δεν γίνεται διότι είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το οικόπεδο που απέμεινε. Επίσης, τμήμα του κτίσματος ρυμοτομείται και βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης, όμως δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση και συνεπώς δεν υπάρχει απαγόρευση υπαγωγής στον Ν.4178/13 (άρθρο 2, παρ. 2.α)). Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού χωρίς πρόστιμο και χωρίς νέα σχέδια, όπως αναφέρω και παραπάνω; Σημείωση: Όλα τα παραπάνω ισχύουν με δεδομένο, πάντα, ότι δεν έχουν εκτελεστεί άλλες αυθαίρετες κατασκευές.

Η ολοκλήρωση της Β' φάσης του Ν.1337/1983 αποτελεί μία από τις εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 1 του Ν.4178 και συγκεκριμένα της περίπτωσης δ. Συνεπώς μπορεί να δοθεί η βεβαίωση μεταβίβασης χωρίς να απαιτείται δήλωση με τον Ν.4178 με την αίρεση που αναφέρετε περί μη νέων αυθαίρετων κατασκευών. Τυχόν δήλωση τους με τον 4178 θα έχει ως αποτέλεσμα την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (με την αίρεση ότι ΔΕΝ θα υπάρχει κόλλημα για επιλογή κατηγορίας 2), κάτι που αλλιώς θα μπορεί να γίνει μόνο με την ολοκλήρωση της Γ' φάσης.

778. Επανέρχομαι στην ερώτηση-απάντηση 751 γιατί η απάντησή σας, παρ' όλο που σας δίνω όλα τα στοιχεία, δεν είναι σαφής. Μετά από προσεκτική μελέτη του Νόμου (αρθρ. 18 5β , αρθρ. 19 5), τις εγκυκλίους 3 (εδαφ.54 και εδαφ. 57) και 4 (εδαφ. 35 και εδαφ. 38), διαβούλευση με πολλούς συναδέλφους και εν τέλει με επικοινωνία με το ΥΠΕΚΑ η αντιμετώπιση της ερώτησης θα πρέπει να είναι η ακόλουθη:

1. **Τα 114,67m^2 που μετατράπηκαν σε κατοικία τακτοποιούνται με αναλυτικό προϋπολογισμό των απαραιτήτων εργασιών (κύρια χρήση σε κύρια εντός νόμιμου περιγράμματος κτιρίου όπου δεν επέρχεται αύξηση του Σ.Δ. λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης διότι η επιτρεπόμενη για την νέα χρήση επιφάνεια είναι 128,13 μ2 > 114,67 μ2. (Αρθρ. 19 5)**
2. **Η μία λοιπή παράβαση είναι για υπόστεγα που έχουν κατασκεπαστεί στον ακάλυπτο.**

Παρ' όλο που σας δίνω όλα τα στοιχεία απαντάτε με το υποθετικό «*αν η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του σ.δ.*»; Σύμφωνα με το άρθρ.19 παρ. 5 υπολογίζομε συντελεστή αλλαγής χρήσης για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για την νέα χρήση επιφάνεια και αναφέρεται μόνο στην επιφάνεια του αυθαιρέτου και όχι στην επιφάνεια οποία καλύπτεται με την άδεια. (Έτσι αντιμετωπίζεται και το παράδειγμα της εγκ. 4 στο εδάφιο 38). Θα ήθελα την ερμηνεία σας.

Η φράση «αν η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του σ.δ.» είναι όλη η ουσία του 19.5 και σε καμία περίπτωση κάτι υποθετικό.

Έχετε ένα κτίριο που έχει οικοδομηθεί βάσει αδείας και με βιομηχανική χρήση συνολικού εμβαδού 371,21m^2 και με υπόγειο 133,45m^2. Προφανώς και τα μέτρα αυτά καλύπτονται από τους όρους δόμησης για βιομηχανικό κτίριο.

Αυθαιρέτως έγινε αλλαγή χρήσης σε κατοικία σε τμήμα του κτιρίου εμβαδού 114,67m^2. Μόνος/μόνη σας αναφέρετε ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για χρήση κατοικία είναι 128,13m^2.

Εσείς λοιπόν έχετε:

133,45m^2 υπόγειο που καλύπτεται από την άδεια (δεν αναφέρετε κάτι για αυτό),

256,54m^2 βιομηχανικό κτίριο που καλύπτεται από την άδεια

114,67m^2 κατοικία που πρέπει να τακτοποιηθούν.

Συνεπώς σε ένα αγροτεμάχιο που **ΠΛΕΟΝ** η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 128,13m^2 (λόγω μικτής χρήσης) τα έχετε υπερκαλύψει με τα 256,54m^2 που ναι μεν υπάρχουν στην άδεια και δεν θα τα τακτοποιήσετε παρότι υπερκαλύπτουν την επιτρεπόμενη δόμηση που έχει ΠΛΕΟΝ το αγροτεμάχιο, αλλά… προφανώς σας «τρώνε» <u>τον επιτρεπόμενο συντελεστή</u>. Ψάχνουμε λοιπόν τα «επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης» κατά το παράδειγμα που ΠΡΕΠΕΙ να τακτοποιηθούν.

Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης επιφάνεια των 128,13m^2 <u>που είναι αυθαίρετα</u>, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Αυτή είναι η ερμηνεία μου.

Από τη στιγμή βέβαια που εσείς που υπογράφετε την δήλωση έχετε άλλη προσέγγιση μετά από την προσεκτική μελέτη της νομοθεσίας, εφόσον έχετε τη σύμφωνη γνώμη του Υ.ΠΕ.Κ.Α. και συμφωνούν μαζί σας όλοι οι συνάδελφοι που έχετε μιλήσει, ακολουθήστε την προσέγγιση αυτή.

779. Σε κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικίας έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές και η πλειοψηφία έχει κάνει αγωγή το 2012 στην μειοψηφία (οικοπεδούχοι), για κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές. Με την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας μια εκ των ιδιοκτητών κάνει υπαγωγή στον 4178/13 και πληρώνει το παράβολο, με σκοπό να τακτοποιήσει τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες (στέγαστρο, επίχωση, πλακόστρωση κ.λπ.) που τυγχάνει να συνορεύουν με το διαμέρισμά της και των οποίων οι χώροι της έχουν παραχωρηθεί πριν την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με ιδιωτικό συμφωνητικό από τους οικοπεδούχους (μειοψηφία). Ο μηχανικός που έκανε την υπαγωγή τον Σεπτέμβριο 2014 (πριν την έναρξη ισχύος του 4703/14), δεν περιέγραψε στο έντυπο της υπαγωγής όλες τις αυθαιρεσίες που επρόκειτο να ενταχθούν στον Ν.4178/13. Κατόπιν η μειοψηφία, ως αντίδραση, κάνει αγωγή το 2015 στην πλειοψηφία και στην εν λόγω ιδιοκτήτρια για τις παραβάσεις που η εν λόγω ιδιοκτήτρια επρόκειτο να τακτοποιήσει. Μπορεί λοιπόν ο μηχανικός να συνεχίσει κανονικά την ολοκλήρωση της υπαγωγής και για τις αυθαίρετες κατασκευές που δεν έχει περιγράψει στην Τεχνική Έκθεση της αρχικής υποβολής;

Ο νόμος 4703 δεν υπάρχει. Προφανώς αναφέρεστε στον 4307/2014 όπου στο άρθρο 84 αναφέρει ότι *«δεν υπάγονται στις διατάξεις του 4178 κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του δικαστηρίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκκρεμών υποθέσεων για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη υπαγωγής και δεν έχει καταβληθεί το σχετικό παράβολο».*

Η ημερομηνία ισχύος του Ν.4307/2014 είναι η 15.11.2014.

Ο ορισμός της αμετάκλητης υπόθεσης έχει δοθεί στην Ε/Α 731 υποερώτημα i.

Δεν γνωρίζω αν προγενέστερα της σύστασης ιδιωτικά συμφωνητικά παράγουν πλέον αποτελέσματα (λόγω νέας πράξης που πιθανόν αναιρεί τα προηγούμενα). Θα πρέπει να συμβουλευτείτε νομικό.

Ο 4178 ορίζει στο άρθρο 11 §1.δ.i ότι την αίτηση *επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία* δίνατε να την υποβάλει ο συνιδιοκτήτης *μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.*

Βάσει τον παραπάνω προκύπτει ότι η δήλωση μπορεί να συνεχιστεί κανονικά.

Για το θέμα των αυθαιρεσιών που δεν περιγράφονταν στην Τ.Ε. κατά την αρχική υποβολή είναι λεπτό. Γενικά η γνώμη μου είναι ότι από τη στιγμή που οι αυθαιρεσίες καλύπτονται από τα Φ.Κ. και το πληρωμένο παράβολο είναι προ 25.11.2014 τότε μπορούν να τακτοποιηθούν εφόσον δεν προέκυψε απαίτηση κατάθεσης της Τ.Ε. από τον μηχανικό σε κάποια αρχή. Είναι γενικά θέμα που πρέπει να δει ο μηχανικός ίσως με την βοήθεια νομικού γιατί οποιαδήποτε λεπτομέρεια μπορεί να έχει αξία. Το θέμα είναι δηλαδή κατά πόσο ο μηχανικός της δήλωσης είχε ολοκληρώσει την Τ.Ε. (φάση δήλωσης), αν αυτή προσκομίστηκε κάπου, αν είναι απαραίτητη η αναλυτική αναφορά των αυθαιρεσιών που τακτοποιούνται (υπάρχει το εδάφιο 29 της εγκυκλίου 3) κ.λπ.

780. Για τη διώροφη κατοικία είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1995. Σήμερα κατά την αυτοψία υπάρχουν οι εξής παραβάσεις: έχει γίνει αναστροφή της οικοδομής και μετατόπιση της σε άλλη νόμιμη θέση (όσον αφόρα τις πλάγιες αποστάσεις), κλειστός χώρος στάθμευσης έχει γίνει χώρος κατοικίας, υπέρβαση ύψους κ.α. Θεωρώ πως υπάρχει οικοδομική άδεια για τον υπολογισμό του προστίμου; η αλλαγή στροφής και θέσης της οικοδομής είναι κατηγορία 3;

Από τη στιγμή που δεν μπορεί να γίνει χρήση της §Γ.ιε του άρθρου 9 (έχετε Υ.Υ. επομένως κτίριο διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια), τότε θα πρέπει να τακτοποιήσετε όσα τετραγωνικά βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος. Εφόσον δεν υπάρχει σημείο σύμπτωσης των 2 περιγραμμάτων (εγκεκριμένου και πραγματικού) τότε στο πεδίο άδεια θα δηλώσετε ΟΧΙ.

Η αλλαγή στροφής και θέσης δεν χρειάζεται να τακτοποιηθούν. Θα είχε σημασία άμα το κτίριο ήταν το προβλεπόμενο και είχε απλώς οικοδομηθεί σε άλλη σύννομη θέση κατά το σύνολο του.

781. Σε 5ώροφο κτίριο πολλών (40) διαμερισμάτων θέλω να κάνω στο ισόγειο, αλλαγή χρήσης καταστήματος. Το ίδιο το κατάστημα δεν έχει υπέρβαση Το κτίριο όμως έχει υπέρβαση ύψους κατά 0,8μ. Το τοπογραφικό έχει απόκλιση σε Εμβαδό 2% και σε μια πλευρά 0,70μ. Πρέπει να μπουν όλοι οι ιδιοκτήτες σε διαδικασία ελέγχου και ένταξης στον Ν.4178;
Δείτε αν σας καλύπτει η §2 του άρθρου 18 όπως αυτή διευκρινίστηκε με το από 24.02.2014 έγγραφο του Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ.

782. Σε διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια (σε επικλινές έδαφος με πρόσωπο πάνω - κάτω) έχω υπέρβαση ύψους από κάτω λόγω υπερύψωσης της θεμελίωσης. Από το πάνω δρόμο δεν έχω υπέρβαση ύψους. Πως υπολογίζω το πρόστιμο; Με αναλυτικό;
Η μόνη περίπτωση να υπολογίσετε με αναλυτικό θα ήταν αν το επιπλέον ύψος προέκυπτε από ξεμπάζωμα. Εσείς έχετε θεμελιώσει ψηλότερα. Επομένως με Υ.Υ. αφού έχετε παραβιάσει το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια ύψος.

783. Σε μετατροπή τμήματος εισόδου μεζονέτας (που δεν μετρά στη δόμηση) σε χώρο κύριας χρήσης (γραφείο ή υπνοδωμάτιο) μπαίνει συντελεστής αλλαγής χρήσης ή συντελεστής υπέρβασης δόμησης; Δηλαδή για την εφαρμογή του άρθρου 19, ο χώρος εισόδου που δεν μετρά στη δόμηση θεωρείται ως αρχική χρήση κύρια ή βοηθητική;
Από τη στιγμή που κάτι δεν έχει μετρήσει στην δόμηση πηγαίνει με Υ.Δ.

784. Έχουμε την περίπτωση κτίσματος που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια το 1983 με αναληθές τοπογραφικό εκτός σχεδίου. Το 2007 με απαλλοτρίωση για τον S.R. (service road) αυτοκινητόδρομου πρωτεύοντος οδικού δικτύου απαλλοτριώθηκε επιφάνεια στο όριο του γεωτεμαχίου. Ο S.R. εντάσσεται στο Δευτερεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται είναι > 45 μ από άξονα και >30 μ από όριο. Το υπάρχον κτίσμα έχει πλέον απόσταση από το όριο της απαλλοτρίωσης 9,50 μ περίπου, απόσταση < 50 %*30 = 15 μ όπως ορίζεται στο άρθρο 2 §δ ΦΕΚ 174/08.08.2013 σχετικά με την απαγόρευση υπαγωγής στον Ν.4178/2013. Επειδή το κτίσμα προϋπήρχε από την δημιουργία του S.R. είναι δυνατή η υπαγωγή στο Ν.418/2013;
Το γεγονός ότι η άδεια εκδόθηκε με αναληθές τοπογραφικό από τη στιγμή που αυτή δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί θεωρείται ότι είναι ισχυρή και το κτίριο νόμιμο.
Η §2.δ του άρθρου 2 αναφέρει ότι από την απαγόρευση *εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση*.
Σύμφωνα με τα γραφόμενα καλύπτεστε από την εξαίρεση αυτή.

785. Σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή προ του 1923 έγινε προσθήκη ορόφου με άδεια το 1995 όπου στον Α' όροφο (προυφ.1923) αποτυπώνονται δυο διαμερίσματα Ε=38,56τμ. και Ε=47,30τμ.. Στην πραγματικότητα τα δύο διαμερίσματα έγιναν ένα. Το μικρό ήταν ένας ενιαίος χώρος καθιστικό-κουζίνα W.C. όπου άλλαξε σε δυο υπνοδωμάτια. Ο χώρος του άλλου δεν υπέστη εσωτερική αλλαγή. (Δεν έχει γίνει καμία σύσταση ούτε πριν ούτε μετά την αλλαγή και δεν υπάρχει η/μ μελέτη στην άδεια.). Θεωρείται αυθαιρεσία; Αν ναι το λαμβάνω σαν διαμερισμάτωση ή σαν λοιπή παράβαση με αναλυτικό και το συμψηφίζω μαζί με την κατασκευή φούρνου που υπάρχει στο δώμα;
Θα τακτοποιηθούν με διαφορετική διαμερισμάτωση αφού αυτό έγινε από ότι καταλαβαίνω μετά το 1995 και δεν ήταν εξ' αρχής.

786. Στέγη επίπεδη (πλάκα) του ισογείου (τμήμα της) ζητήθηκε με άδεια να αντικατασταθεί σε κεκλιμένη μονόρριχτη από σκυρόδεμα και δεν υλοποιήθηκε θεωρείται αυθαιρεσία αν ναι και πως υπολογίζεται σαν λοιπή παράβαση με αναλυτικό;
Δεν προκύπτει από τον Ν.4178 ότι μπορεί να τακτοποιηθούν τέτοιες περιπτώσεις. Δείτε άμα μπορείτε να προβείτε σε ενημέρωση του φακέλου της άδειας.

787. Σε γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου με πολλαπλές οικοδομικές άδειες (προ 1951, 1951, 1966, 1972, 1973, 1982) υπάρχει τοπικά υπέρβαση των ορίων του οικοπέδου ως προς τη ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή κατά περίπου 15-20cm. Η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου είναι μικρότερη και εντός των ορίων απόκλισης του 5% σε σύγκριση με τα τοπογραφικά των αδειών. Η απόκλιση αφορά οριζόντιες ιδιοκτησίες προς ρύθμιση στο ισόγειο, τον Α' και τον Β' όροφο, των οποίων το περίγραμμα ταυτίζεται στις δύο προσόψεις με το όριο του οικοπέδου και κατασκευάστηκε με βάση τις άδειες 1966-1973. Επιπλέον, στον Α' και Β' όροφο υπάρχει προεξοχή του κλειστού χώρου, εντός του περιγράμματος του νόμιμου εξώστη αλλά εκτός ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής (και άρα βρίσκεται επάνω από το πεζοδρόμιο - σε ύψος περίπου 3,25cm). Επίσης, δεν παρατηρούνται εσοχές ή εξοχές σε σχέση με τα όμορα κτίσματα αλλά και συνολικά στο μέτωπο κατά μήκος των δύο πλευρών του Ο.Τ. δηλαδή κατά την κατασκευή φαίνεται να ακολουθήθηκε το υλοποιημένο όριο του δρόμου. Μπορούν οι παραπάνω υπερβάσεις να ρυθμιστούν με το Ν.4178 δεδομένου ότι αφορούν κοινόχρηστο χώρο της πόλης (δρόμο-πεζοδρόμιο);

Κατά κανόνα η τακτοποίηση σε κοινόχρηστο χώρο πόλης απαγορεύεται. (§2.α άρθρο 2).
Εξαίρεση αποτελούν:

i. Εξώστες ανεξαρτήτου μεγέθους που υφίστανται προ εφαρμογής ΓΟΚ 1985
ii. Εξώστες με υπέρβαση ως 10% του εγκεκριμένου εμβαδού τους που υφίστανται μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985
iii. Αυθαίρετες κατασκευές που πληρούν τις προϋποθέσεις της §Γ.ιστ του άρθρου 9
iv. Οι προσωρινές κατασκευές για τραπεζοκαθίσματα στην §16 του άρθρου 23
v. Τα κοινωφελή κτίρια της §22 του άρθρου 23
vi. Τα κτίρια που τακτοποιούνται βάσει του άρθρου 16

Συνεπώς ελέγχοντας βάσει αυτών θα δείτε άμα μπορείτε να τα δηλώσετε κατ' εξαίρεση του κανόνα απαγόρευσης αυθαίρετων κατασκευών εντός του εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου.

788. Ιδιώτης έχει οικόπεδο 850τ.μ. εντός οικισμού (μη παραδοσιακού) εντός του οποίου βρίσκεται διώροφη οικία κατασκευασμένη σε στάδια κατά τα έτη 1950 & 1970. Στους χάρτες της διανομής του 1935 εμφανίζεται ότι τμήμα του οικοπέδου (370τ.μ.) βρίσκεται εντός της κοίτης του ρέματος. Στο τμήμα αυτό των 370τ.μ. βρίσκεται και η οικία. Η φυσική ροή του ρέματος ήδη από την δεκαετία του 50 έχει αλλάξει πορεία και μπροστά στο οικόπεδο υπάρχει εδώ και χρόνια ασφαλτοστρωμένος δρόμος και περνάνε δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επιπλέον ο ιδιοκτήτης έχει δικαστική απόφαση όπου του αναγνωρίζεται η κυριότητα του εν λόγω τμήματος (χρησικτησία από το 1946) στην απόφαση αναφέρεται ότι μπορεί να μεταβιβάσει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: Μπορεί να ενταχθεί τον ν.4178/13 η διώροφη κατοικία (το τμήμα που κατασκευάστηκε το 1970) και το υπόλοιπο να νομιμοποιηθεί ως προ του 1955;

Η §2.ιγ του άρθρου 2 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται εντός ρέματος. Προφανώς και ο νόμος αναφέρεται σε κατασκευές εντός των οριογραμμών που ορίζουν το ρέμα και όχι στις γνωστές αποστάσεις των 10μ ή 20μ κ.λπ.. Επίσης από τα γραφόμενα αντιλαμβάνομαι ότι το ρέμα δεν είναι οριοθετημένο.
Κατά τα γραφόμενα λοιπόν είστε εκτός των οριογραμμών του ρέματος και μπορείτε να τακτοποιήσετε.

789. Αν το τοπογραφικό της άδειας δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα όσον αφορά το σχήμα λόγω μέτρησης με μεζούρα αλλά συμφωνεί στο εμβαδό πως θα μπορούσαμε να εντοπίσουμε αν υπάρχει μετακίνηση στο κτίριο; Θα μπορούσαμε να πάρουμε με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη κάποια σταθερά σημεία για να μπορέσει να γίνει η εξάρτηση; Τι κάνουμε σε αυτή την περίπτωση;

Θα πρέπει να βρείτε κάποια σταθερά σημεία και να το εξαρτήσετε. Δεν μπορώ να καταλάβω που θα βοηθούσε μία υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη για τα σημεία αυτά. Απευθυνθείτε σε κάποιον συνάδελφο τοπογράφο που ίσως μπορέσει να βρει ευκολότερα την λύση. Αν πάλι δεν μπορέσει να βρεθεί η λύση, εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα μπροστά σας μπορείτε να κρίνετε το τι θα κάνετε.

790. Μετά από έλεγχο σε κτίριο που λειτουργεί ως κατάστημα παρατηρήθηκαν διαφοροποιήσεις στο φέροντα οργανισμό του κτιρίου με κύρια την αλλαγή θέσης κεντρικού κλιμακοστασίου. Βάσει του Ν.4178/13 χρειάζεται ούτως ή άλλως να υποβληθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Η διαφοροποίηση του φέροντα οργανισμού μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή θα πρέπει να πληρωθεί παράβολο και να εκδοθεί οικοδομική άδεια όπου θα φαίνεται η νέα διάταξη. Τι γίνεται με τον οπλισμό; Αρκεί η υποβολή σχεδίων και μελέτης με τη νέα διάταξη θεωρώντας ότι ο οπλισμός είναι βάσει αδείας; Εάν ισχύει η τακτοποίηση ο μηχανικός που κάνει την τακτοποίηση καλύπτεται νομικά σε περίπτωση ζημιάς στο κτίριο;
Από τη στιγμή που το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατάστημα, τότε για την τακτοποίηση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας εκτός άμα εμπίπτει σε μία από εξαιρέσεις της Υ.Α.7581/2014. Σε περίπτωση λοιπόν μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει αποτύπωση στατικών, θα ελεγχθούν ή θα καθοριστούν οι ποιότητες σκυροδέματος και οπλισμού κατά τα ισχύοντα και η ποσότητα του οπλισμού. Οπότε όλα αυτά είναι υπό την ευθύνη και βαρύνουν τον συνάδελφο της μελέτης αυτής.
Σε περίπτωση που από την Υ.Α. προκύπτει ότι θα συμπληρωθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., τότε ως μακροσκοπικός έλεγχος εκ των πραγμάτων δεν μπορεί να φορτώσει με ευθύνες τον μηχανικό.
Καλύτερη αντιμετώπιση σε αυτές τις περιπτώσεις αποτελεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης.
Τέλος υπάρχει η αναφορά στην ερώτηση 7 στις Ε/Α του help desk.

791. Σε διώροφη οικοδομή (ισόγειο και όροφος) εκτός σχεδίου με σύσταση οριζόντιας υπάρχει μια μικρή μετακίνηση της οικοδομής η οποία τακτοποιείται με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και Δ. Από πλάκα σε πλάκα το ύψος των ορόφων είναι 3μ. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια πάνω από την πλάκα του Α ορόφου εδράζεται ξύλινη στέγη ύψους 1,50μ (λόγω του ότι βρίσκεται στην ακτίνα των 800μ από στάσιμο οικισμό). Σύμφωνα με τη σύσταση η στέγη είναι κοινόχρηστη. Στην πραγματικότητα η πλάκα του Α' ορόφου δεν κατασκευάστηκε και ενσωματώθηκε στον Α' όροφο ο οποίος πλέον έχει ύψος 2.80μ (3.00-0.20 ύψος πλάκας που δεν κατασκευάστηκε) και η στέγη 1.90. Συνολικά το κτίριο είναι 20cm υψηλότερο από 7.5μ έγινε 7.7μ. Στην στέγη δεν έχει δημιουργηθεί σοφίτα ή άλλος χώρος, απλά κάποιος μπορεί να δει τα ζευκτά. Πως δηλώνεται αυτή η αυθαιρεσία με δεδομένο ότι η στέγη είναι κοινόχρηστη, ότι το κτίριο έχει μια μικρή μετακίνηση άρα και ΥΔ, και το 1.50 της στέγης έχει ήδη μετρήσει στο ύψος σύμφωνα με την οικοδομική άδεια; Θα χρεωθούν σαν Υ.Υ. τα 20cm ή ολόκληρο το ύψος της στέγης μιας και έχει μετρήσει στην οικοδομική άδεια το 1.5μ; Ή θα γίνει άλλη δήλωση για τη στέγη (μαζί με τα κοινόχρηστα) επειδή βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο της οικοδομής μια ας έχει συνενωθεί λειτουργικά με τον όροφο;
Έχουμε αναφέρει πολλές φορές ότι η αντιμετώπιση της υπέρβασης ύψους από τον 4178 είναι κατά το επιεικέστερο αστεία. Προκύπτει π.χ. υπερβολικό πρόστιμο για μία υπέρβαση ύψους 20εκ το οποίο είναι ίδιο με υπέρβαση ύψους κάποιων μέτρων αναλόγως του επιτρεπόμενο της περιοχής. Π.χ. σε περιοχή με επιτρεπόμενο ύψος 12μ είτε το υπερβείς κατά 20εκ είτε κατά 240εκ το πρόστιμο είναι ίδιο!!!!
Στην περίπτωση σας τώρα καλώς λέτε ότι η στέγη είναι από τα θεμελιώδη κοινόκτητα τμήματα μίας οικοδομής. Επομένως είτε σε μία κοινή δήλωση οι Ο.Ι. και τα κοινόχρηστα είτε σε μία δήλωση μόνο τα κοινόχρηστα. Δεν το θεωρώ σωστό (δεν προκύπτει από τον νόμο) ότι μπορείς να κάνεις δήλωση για μέρος των Ο.Ι. και να συμπεριλάβεις και τα κοινόχρηστα.
Ως προς το πρόστιμο, επειδή η παρανομία περιορίζεται στην κατασκευή της στέγης και δεν υπάρχει κατασκευασμένη σοφίτα, γνώμη μου είναι ότι ΔΕΝ θα πάρετε επιφάνεια αναφοράς αλλά θα χρησιμοποιήσετε τον αναλυτικό προϋπολογισμό.

792. Έχω υπαχθεί στο νόμο 4178/2013 και έχω τακτοποιήσει το αυθαίρετο μου με αίτηση 12-01-2015. Έχω ξεκινήσει από 8-2-2015 και πληρώνω σε δόσεις το ποσό. Οι δόσεις θα είναι 60. Το ερώτημα μου σχετίζεται με το εάν έχω την δυνατότητα να υπαχθούν αυτές οι δόσεις του νόμου 4178/2013, στις 100 δόσεις του νόμου 4321/2015 που αφορά ρύθμιση οφειλών στο Δημόσιο, τα Ασφαλιστικά Ταμεία, τους ΟΤΑ και τα Ν.Π.Δ.Δ. & Ν.Π.Ι.Δ. του Δημοσίου.
Δεν γνωρίζω αλλά δεν νομίζω… Είναι και θέμα ημερομηνιών γιατί νομίζω ότι στον 4321 μπορούν να υπαχθούν ληξιπρόθεσμα μέχρι Φεβρουάριου ή Μάρτιο του 2015.

793. Αν τμήμα οικοδομής (ισόγειο και όροφος) έχει μετακινηθεί εκτός νόμιμου περιγράμματος περίπου 1μ και έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, αυτό επηρεάζει τις ιδιοκτησίες ή είναι παράβαση στα κοινόχρηστα; Αν δεν υπάρχει σύσταση τότε βάζουμε ΥΔ, ΥΚ και υπέρβαση Δ για το τμήμα που δεν είναι σε σύννομη θέση. Αν πρόκειται όμως για οριζόντιες ιδιοκτησίες αλλάζει κάτι αφού σύμφωνα με το νόμο ο σκελετός της οικοδομής κ.λπ. είναι κοινόχρηστα.

Θα έπρεπε σε τέτοιες περιπτώσεις η δήλωση να είναι κοινή. Λόγω ανυπέρβλητων δυσκολιών ο νόμος δίνει την δυνατότητα τακτοποίησης ανά οριζόντια ιδιοκτησία.

Σε περιπτώσεις όπως αυτήν που περιγράφετε, εγείρονται νομικά θέματα σε περίπτωση δικαστικής προσβολής δήλωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας χωρίς την απαιτούμενη συναίνεση λόγω τακτοποίησης σε χώρο που εκ συστάσεως θεωρείται κοινόκτητος. Υπάρχουν και εκεί απόψεις ότι υπάρχει σιωπηλή αποδοχή όλων όσων αγόρασαν κ.λπ. Είναι θέματα που ΔΕΝ μπορούν να επιλυθούν από μηχανικούς ότι και καθ' ύλην αρμόδιοι νομικοί συγκρούονται.

Κατά την γνώμη μου (μηχανικός) θα δήλωνα την οριζόντια ιδιοκτησία μόνη της (από τη στιγμή που δεν υπάρχει συναίνεση δήλωσης από όλους τους ιδιοκτήτες) με ΥΔ, ΥΚ και Δ για το τμήμα της Ο.Ι. που ΔΕΝ καλύπτεται από το εγκεκριμένο περίγραμμα της οικοδομής.

794. Σε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού (<2000 κατ.) άρτιο και οικοδομήσιμο υφίστανται 2 κτίσματα: Το πρώτο με οικοδομική άδεια (του 1985) του οποίου έχει περατωθεί ο φέροντας οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα και στο οποίο έχουν πραγματοποιηθεί μεταβολές στις διαστάσεις κάλυψης (μπαζωμένη βεράντα) που δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης. και το δεύτερο χωρίς άδεια (προ του 1983) Σημειώνεται ότι δεν παραβιάζονται τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης.

i. **Αν επιλέξω το πεδίο προς έκδοση οικοδομικής άδειας για το αυθαίρετο (2ο κτίσμα) τι γίνεται με το πρόστιμο; (το πληρώνει ο ιδιοκτήτης μέσα στα πλαίσια του ν.4178/2013 ή όχι αφού θα εκδοθεί οικοδομική άδεια;)**
ii. **Ποια η διαδικασία ηλεκτροδότησης σε κάθε περίπτωση (έκδοση ή όχι οικοδομικής άδειας);**
iii. **Ποιο είναι το πρόστιμο για την διαφορετική (σε σχέση με την οικοδομική άδεια) τοποθέτηση του 1ου κτίσματος;**
iv. **Τι γίνεται με το πεδίο κατηγορία αυθαιρέτου και του πεδίου ύπαρξη οικοδομικής άδειας;**

Το ότι υπάρχει υπολειπόμενη δόμηση δεν παίζει κάποιο ρόλο ως προς την ανάγκη ή όχι τακτοποίηση (ή νομιμοποίησης).

Αυθαίρετη κατασκευή που νομιμοποιείται δυνάμει του 23.1 του 4178 πληρώνει ως πρόστιμο το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11.

Η ηλεκτροδότηση νομιμοποιημένου χώρου ακολουθεί την τυπική διαδικασία. Οι τακτοποιημένοι χώροι ηλεκτροδοτούνται δυνάμει της εγκυκλίου 1/2012.

Το ερώτημα iii το έχουμε απαντήσει πολλές φορές. Έτσι όπως το θέτετε είναι πολύ ασαφές όπως και το ερώτημα iv.

795. Στην §1 του άρθρου 1 της απόφασης 7581 αναφέρεται ότι "ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης". Εφόσον αναφέρεται σε αυθαίρετη κατασκευή (σε μία και όχι πολλές) αυτό σημαίνει ότι σε στατικά ανεξάρτητα κτίρια (πολλές αυθαίρετες κατασκευές) σε ένα γήπεδο εξετάζουμε τη συνολική δόμηση και τη χρήση του κάθε κτιρίου έτσι ώστε να δούμε αν χρειάζεται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή Μελέτη στατικής επάρκειας; Αν για παράδειγμα έχω σε ένα γήπεδο έναν Ιερό Ναό 50τμ και έναν στατικά ανεξάρτητο ισόγειο βοηθητικό χώρο (αποθήκη, τουαλέτα) 20τμ, θα πρέπει να γίνει ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή Μελέτη στατικής επάρκειας γι' αυτόν τον βοηθητικό χώρο;

Τόσο το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. όσο και η μελέτη στατικής επάρκειας, αφορούν κτίρια στατικώς ανεξάρτητα. Σε ένα γήπεδο θα γίνουν τόσα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή/και μελέτες στατικής επάρκειας όσα και τα στατικώς (όχι απαραιτήτως λειτουργικός) ανεξάρτητα κτίρια εξετάζοντας κάθε ένα χωριστά ως προς την επικρατούσα χρήση.

796. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (επεξήγηση α/α 16) "Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου" Σε τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλεως κατασκευάσθηκε στο ισόγειο αυθαίρετη αποθήκη κατ' έκταση, 18,60μ² Σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη, στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων της αυθαίρετης αποθήκης, η αποθήκη δεν θα μετρήσει στην κάλυψη, ούτε στην δόμηση, αφού δεν είναι "κλειστός χώρος κύριας χρήσης". Είναι σωστή η άποψη αυτή;
Αναλόγως πως το εννοείται. Δεν θα μετρήσει στον υπολογισμό του ποσοστού σημαίνει ότι θα την πληρώσουμε για τα 18,60μ2 και ως ποσοστό υπέρβασης θα έχουμε 0% δηλαδή θα επιλέξουμε ποσοστό υπέρβασης δόμησης και κάλυψης <50% και <20% αντίστοιχα.

797. Σε περιοχή εκτός σχεδίου, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο κατασκευάστηκε περί το έτος 1975, χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας, ισόγειο κτίριο κατοικίας με καλυπτόμενη επιφάνεια 71,00τ.μ. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε επαρχιακή οδό (πρωτεύων επαρχιακό δίκτυο). Τμήμα του κτιρίου επιφανείας 53,00τ.μ. βρίσκεται εντός της ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (διάταγμα έτους 1959). Υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/13 του τμήματος του κτιρίου επιφανείας 18,00τ.μ. (ποσοστό 25%) που βρίσκεται εκτός της προαναφερθείσας ζώνης και στη συνέχεια εξαίρεση από κατεδάφιση (λόγω ενιαίου Φ.Ο.) του υπολοίπου τμήματος που εμπίπτει εντός της ζώνης ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας;
Θα πρέπει να εξεταστεί το αν εμπίπτει στην απαγόρευση της §2δ του άρθρου 2. Αναλυτικά όπως αυτή τροποποιήθηκε με την §6 άρθρου 54 Ν.4280/2014 λέει:
δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) πλην της περιπτώσεως δ' αυτής καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που ευρίσκονται παρά των ορίων δημοτικών ή κοινοτικών οδών σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ πριν τις 28.7.2011.
Η τακτοποίηση του τμήματος σε ποσοστό 25% δεν απαγορεύεται. Το θεωρώ όμως απίθανο να μπορέσετε να προχωρήσετε στο δεύτερο στάδιο δηλαδή την εξαίρεση από την κατεδάφιση του υπόλοιπου 75%.
Αυτό που μπορείτε να ελέγξετε είναι αν ίσχυαν ευμενέστεροι όροι κατά την κατασκευή της αυθαίρετης κατασκευής.

798. Στην περίπτωση που πρόκειται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για αυθαίρετη κατασκευή, στα φύλλα καταγραφής καταχωρούμε και την υπέρβαση κάλυψης αν υπάρχει ή από την στιγμή που θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης δεν καταχωρούμε επιπλέον στοιχεία πέραν των τετραγωνικών Υ.Δ λόγω του ότι θα νομιμοποιηθούν; Επίσης οι επιφάνειες που πρόκειται να νομιμοποιηθούν προσμετρώνται στον αριθμητή του κλάσματος των υπερβάσεων προς αυτά που προβλέπονται βάσει της υφιστάμενης άδειας για την εύρεση της Κατηγορίας 4, 5 ή όχι επειδή πλέον θα είναι νόμιμα με την νέα άδεια νομιμοποίησης;
Τα τετραγωνικά θα καταχωρηθούν κανονικά. Η επιλογή ή όχι κατηγορίας ή όποιου άλλου συντελεστή ΔΕΝ παίζει ρόλο στον υπολογισμό του προστίμου (μετρούν μόνο τα τετραγωνικά για τον προσδιορισμό του παραβόλου). Προσωπικά θα τα συμπλήρωνα κανονικά ως σαν να ήταν για τακτοποίηση.

799. Σε άδεια του 1970 προβλέπονταν τριώροφο κτίσμα ισόγειο δυο καταστήματα και δύο όροφοι διαμερίσματα. Στο ισόγειο τα δύο καταστήματα ενοποιήθηκαν σε ένα 135τμ και έχει ύψος 4.30μ αυτό της αδείας. Τμήμα του επί της προσόψεως 40τμ σε ύψος 1.30μ κατασκευάσθηκε διαμέρισμα με είσοδο από το πλατύσκαλο της πολυκατοικίας και ο χώρος του 1.30μ. κάτω από το διαμέρισμα χρησιμοποιείται ως αποθήκη. επί πλέον σε όλο τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου 40τμ επεκταθεί το κατάστημα και στο χώρο αυτόν πάνω από ύψος 2.25μ. (ελεύθερο) δημιουργήθηκε πατάρι με πλάκα 0.15 με σκάλα από το κατάστημα και ύψος το εναπομένων 1.90μ..

i. Η αποθήκη είναι αλλαγή χρήσης από Κ.Χ. σε Β.Χ. και υπολογίζεται με αναλυτικό και το υπεράνω διαμέρισμα ως υπέρβαση δόμησης,

ii. Η επέκταση του καταστήματος υπολογίζεται ως υπέρβαση δόμησης κάλυψης και Δ ως Κ.Χ.,

iii. Το πατάρι μπορεί να υπολογισθεί ως πατάρι με μειωμένο συντελεστή δίχως υπέρβαση δόμησης

iv. Η ενοποίηση είναι διαμερισμάτωση με μια λοιπή πολεοδομική παράβαση.

i. Το θεωρώ υπερβολικό να πληρώσετε για αυτόν τον χώρο. Είναι ένας αποθηκευτικός χώρος του καταστήματος που έχει μετρήσει κανονικά στον σ.δ. επομένως είναι κατάστημα. Το ότι βάζουμε τις προμήθειες μας εκεί είναι κάτι που εμένα δεν θα με απασχολούσε. Τονίζω πάλι ότι μιλάμε για έναν χώρο που έχει μετρήσει στον σ.δ. ως κατάστημα.

ii. Ναι

iii. Πατάρι είναι, μειωτικό θα πάρει αφού έχει είσοδο μέσα από το κατάστημα. Υ.Δ. θα βάλετε το ποσοστό που προκύπτει για την Ο.Ι. και όχι το «χωρίς ΥΔ» που χρησιμοποιείται ΜΟΝΟ για την Υ.Υ.

iv. Διαμερισμάτωση επομένως 1 λοιπή παράβαση (από τη στιγμή που υπάρχουν και άλλα Φ.Κ..

800. Πριν τρεις μέρες μέτρησα ένα αυθαίρετο εντός σχεδίου (ΟΑ 1982), και επειδή είδα ότι έχει κάποιες διαφορές το οικόπεδο από το τοπογραφικό της Ο.Α. έβαλα έναν τοπογράφο να κάνει ένα νέο τοπογραφικό για να είμαι πιο σίγουρος, αν και δεν απαιτείται από τον νόμο. Στο νέο τοπογραφικό το οικόπεδο παρουσιάζεται πιο μικρό κατά 7τμ με αποτέλεσμα να έχω παραβίαση Ο.Γ. όταν βάζω το αρχικό σχέδιο της Ο.Α., επιπλέον στην άδεια η κάτοψη φαίνεται 105 τμ και στην πραγματικότητα αυτό που μέτρησα είναι 100τμ. και έχει και κάποιες διαφορές στις διαστάσεις του περιγράμματος, τι κάνω σ αυτή την περίπτωση;

Ότι καλύπτεται από την άδεια είναι νόμιμο και δεν ασχολείστε. Το νέο τοπογραφικό μπορείτε να το χρησιμοποιήσετε αν θέλετε για τον προσδιορισμό των καθ' υπέρβαση της άδειας τμημάτων και να το ανεβάσετε στην πλατφόρμα παρότι ΔΕΝ είναι απαιτητό.

801. Σε τριώροφη οικοδομή (χωρίς σύσταση, έχει καλυφθεί (το 2010) μέρος του ακαλύπτου του οικοπέδου στους δύο ορόφους με χώρους W.C. (προέκταση των κατοικιών α-β ορόφου). Θα θεωρήσουμε τους χώρους W.C. ως υπέρβαση δόμησης + κάλυψης Κ.Χ. ή Β.Χ. Σημείωση: το κτίριο είναι παλαιό (με οικοδομική άδεια του 1960) και ήδη υπήρχαν χώροι βοηθητικοί στον ακάλυπτο που τότε δεν είχαν μετρηθεί στη δόμηση και κάλυψη(σύμφωνα με τον τότε ΓΟΚ 1955)

Ο 4178 δεν διακρίνει χώρους ΚΧ και χώρους ΒΧ αλλά χώρους που λαμβάνουν ή όχι τον μειωτικό συντελεστή. Εσείς λοιπόν είστε ή κατηγορία 1 λόγω παλαιότητας ή Υ.Δ. και Υ.Κ. χωρίς μειωτικό αν για κάποιο λόγο ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την κατηγορία 1.

802. Διαβάζοντας την Ε/Α 639 μου δημιουργήθηκαν κάποιες απορίες. Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται σε αυτήν την Ε/Α δεν βάζουμε παραβίαση πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς) είτε υπάρχει οικοδομική άδεια είτε δεν υπάρχει; Σε περίπτωση που όλο το αυθαίρετο ή ένα τμήμα του βρίσκεται σε ζώνη παραλίας και εντός της απόστασης των 15 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού βάζουμε ή όχι συντελεστή παραβίασης πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς);

Καταρχήν αν βρίσκεστε στην ζώνη παραλίας θα πρέπει να ελέγξετε την §2η του άρθρου 2.

Για το γενικό ερώτημα, νομίζω ότι η 639 κάνει τόσο «ιστορική» αναδρομή όσο και δίνει στοιχεία για το πώς αρχικά άλλαξε μέσω της εγκυκλίου το θέμα με το ρέμα όσο και οι απαντήσεις που δίνονταν τηλεφωνικά είτε δια ζώσης από τους συναδέλφους του help desk πριν αυτό διαλυθεί.

803. Έχω την περίπτωση ρύθμισης αυθαίρετων κατασκευών που μετά τον έλεγχο προκύπτει συνδυασμός Κατηγορίας 5 με Κατηγορία 3 (περίπτωση ιγ αποθήκη 14τ.μ. και ύψους 2,20τ.μ.). Μετά τις διευκρινήσεις της εγκυκλίου 4 εδάφιο 16 «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν του συντελεστή δόμησης του ακινήτου» είναι σαφές ότι τα 14τ.μ της θα υπολογιστούν για τον υπολογισμό της Κατηγορίας της αυθαιρεσίας. Η απορία μου είναι αν πρέπει να συνυπολογιστούν στην συνολική υπέρβαση δόμησης για το υπολογισμό του προστίμου για την εύρεση του ποσοστού <50%. Η εγκύκλιος 4 στο 34 αναφέρει ότι ομαδοποιούνται…. «Οι αυθαιρεσίες της ίδιας ή αυτής κατηγορίας που αναφέρονται στην παρούσα παράγραφο δεν παραπέμπουν στις Κατηγορίες του άρθρου 9 του ν. 4178/13, αλλά στις αυθαιρεσίες με τα ίδια χαρακτηριστικά, π.χ. που έχουν ίδιους συντελεστές τετραγωνιδίων ή αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου.»

Η διατύπωση του εδαφίου 16 αφορά τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης και είναι:

«***Μετά την επιλογή της κατηγορίας****, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από τη σύγκριση των αυθαιρέτων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι* ***κύριας χρήσης*** *που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»* Η αποθήκη

Συνεπώς για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης που θα επηρεάσει το πρόστιμο στον αριθμητή αθροίζονται οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης. Η αποθήκη είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως χώρος κύριας χρήσης.

Για την επιλογή κατηγορίας στο εδάφιο 10 περίπτωση «δ αυθαιρεσίες μετά το έτος 1983» αναφέρεται:

«i) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν.4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια ***των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών*** *και η επιφάνεια αυτών…»*

Γνώμη μου διατυπωμένη αρκετές φορές είναι ότι η φράση με έντονη γραφή (έτσι υπάρχει και στο κείμενο της εγκυκλίου) ΕΞΑΙΡΕΙ τις περιπτώσεις α, β και γ του ίδιου εδαφίου από το άθροισμα στον αριθμητή για την εύρεση της κατηγορίας. Συνεπώς τα 14μ2 ως τακτοποιημένα με την περίπτωση α του εδαφίου (αυθαίρετες μικρές κατασκευές) ΔΕΝ θα αθροιστούν στον παρονομαστή για την εύρεση της κατηγορίας.

804. Είναι υποχρεωτική η μετάβαση στον 4178, δηλώσεων με ολοκληρωμένη υπαγωγή στον 4014 για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαραίτητα αρχεία; Για τα ακίνητα στα οποία αφορούν δεν θα γίνει καμιά δικαιοπραξία.

Η εγκύκλιος 3 στην παράγραφο Β.1 αναφέρεται στο θέμα αυτό και συγκεκριμένα:

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Προβλέπεται δηλαδή διαδικασία πράξης ολοκλήρωσης κατά τον 4178. Διαδικασία που ακόμα ΔΕΝ έχει μπει σε εφαρμογή (αυτόματα).

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.

Το Π.Δ. ΔΕΝ έχει ακόμα δημοσιευθεί.

Από τα παραπάνω και από την παράγραγο Β.2 που ακολουθεί γίνεται αντιληπτό ότι διαχωρίζονται οι δηλώσεις που έχουν ολοκληρωθεί και αυτές που είναι εκκρεμείς ως προς την αναγκαιότητα μεταφοράς.

Προσωπικά όμως και βάσει των αποφάσεων του ΣτΕ περί συνταγματικότητας των 2 νόμων βρίσκω ως καλύτερη λύση την μεταφορά και των ολοκληρωμένων με τον 4014 δηλώσεων στον 4178.

805. Σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων, σε οικόπεδο επιφάνειας 2.675,20τμ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, έγινε μεταγενέστερη κατάτμηση, πριν το 1985, σε τρία οικόπεδα κάτω από την αρτιότητα (1.000τμ) με χρησικτησία άρτια κατά παρέκκλιση). Λόγω αλλαγής του τοπογραφικού σε σχέση με την οικοδομική άδεια στην αντίστοιχη επιλογή μπαίνει όχι;. Τα αυθαίρετα είναι κατηγορίας 4. Όμως αν βάλω όχι στην Ο.Α. (ενώ έχει Ο.Α.) η εφαρμογή του ΤΕΕ δεν δέχεται την κατηγορία 4. Τι γίνεται σε αυτήν την περίπτωση; Είναι σωστό να βάλω κατηγορία 5; Το θεωρώ άδικο.
Από την στιγμή που θεωρείται ότι ΔΕΝ έχετε άδεια να επιλέξετε κατηγορία 5.

806. Έχει γίνει αλλαγή χρήσης από κλειστή θέση στάθμευσης (βοηθητική χρήση) που προσμετρούσε όμως στον συντελεστή δόμησης, σε κύρια χρήση (κατοικία). Δεν επέρχεται δηλαδή καμιά υπέρβαση δόμησης. Πως αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη παράβαση, αφού δεν εντάσσεται στην §5 του άρθρου 19; Μήπως με την παρ.5β του αρθ.18 που αναφέρεται στις περιπτώσεις που δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης; Αλλά και εκεί μιλάει για αλλαγές χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια. Μπορώ να ισχυριστώ ότι είναι αλλαγή από κύρια σε κύρια αφού μετρούσε στον συντελεστή; Στην περίπτωση αυτή εντάσσετε στις λοιπές παραβάσεις και το πρόστιμο υπολογίζεται με την §5α του άρθρου 18 δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Θα χρησιμοποιήσετε αναλυτικό αφού σας καλύπτει το εδάφιο 38 της εγκυκλίου 4 που αναφέρει:
*Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, <u>που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης **δεν** επαύξανε το σ.δ.</u> (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λπ.).*

807. Μπορεί στην ίδια δήλωση-υπαγωγή του Ν.4178/13 να δηλωθούν αυθαίρετες κατασκευές επί κοινόχρηστων χώρων πολυκατοικίας (με την συναίνεση της πλειοψηφίας), και παραβάσεις βοηθητικών χώρων που ανήκουν στην ιδιοκτησία του εξουσιοδοτούμενου; Οι βοηθητικοί χώροι (αποθήκη και υπόγειο γκαράζ) έχουν ο καθένας χιλιοστά επί του οικοπέδου.
Δεν προκύπτει από το νόμο δήλωση για κοινόχρηστα τμήματα και κάποιων εκ των Ο.Ι. σε μία δήλωση.

808. Επανέρχομαι στην Ε/Α 779 και συμπληρώνω ότι οι παραβάσεις που δεν περιγράφονται στην Τεχνική Έκθεση δεν έχουν καταγραφεί σε Φ.Κ. της αρχικής υποβολής. Μπορεί ο μηχανικός να τις καταγράψει με ημερομηνία μεταγενέστερη της 15.11.2014 (έναρξη ισχύος του ν.4307/14), ή πρέπει η καταγραφή των αυθαιρεσιών να είναι πλήρης στο στάδιο αρχικής υποβολής; Μπορεί να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης σε ρυθμισμένο τμήμα αυθαιρέτου Ν 4178 που βρίσκεται σε ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ, κατηγορίας 5, χωρίς υπέρβαση Κάλυψης και Δόμησης των σημερινών όρων; Συνημμένα σας υποβάλλω την Δήλωση της Οριστικής Υπαγωγής για διευκόλυνση σας.
Προφανώς και δεν μπορώ να κοιτάξω την συνημμένη βεβαίωση αφού πλην των δικών σας στοιχείων υπάρχουν και προσωπικά στοιχεία του πελάτη σας που δεν έχω την εξουσιοδότηση να δω.
Νομίζω ότι στην 779 ανέφερα αναλυτικά την άποψη μου.

809. Σε οικοπεδική έκταση 1300τ.μ εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, διαμορφώθηκαν διαιρετά δύο οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, με συμβόλαια αγοράς και γονικής παροχής το 1962 σε δύο συζύγους αντίστοιχα το καθένα. (τότε οικισμός προϋφιστάμενος του 1923). Όμως το 1970 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για τον ένα σύζυγο και το 1981 άλλη για τον άλλο σύζυγο. Στις άδειες αυτές τα τοπογραφικά περιγράφουν όλο το οικόπεδο των 1300 τ.μ, τα κτίσματα όμως των αδειών έχουν τοποθετηθεί στα εγκεκριμένα σχέδια στη σωστή θέση κάθε ιδιοκτησίας, όπως επίσης και στην κατασκευή τους, με κάποιες αυθαιρεσίες. Για την ένταξη στη ρύθμιση θα θεωρήσουμε ότι υπάρχουν άδειες ή όχι; θα κάνουμε δύο δηλώσεις, μία για κάθε ιδιοκτησία ή μόνο μία κοινή.

Γενικά ο 4178 είναι ένα εργαλείο υπολογισμού προστίμων αυθαίρετων κατασκευών.

Προφανώς και δεν μπορεί να καλύψει το χάος της αυθαίρετης δόμησης ανά την χώρα σε βάθος ετών.

Η δική σας περίπτωση μπορεί να είναι μία περίπτωση αθώου λάθους (στην περίπτωση που στην άδεια του 1981 φαινόταν το κτίριο του 1970) και επομένως το αντιμετωπίζεται ως 2 οικόπεδα (μιλάτε για διαιρετά και όχι για σύσταση κάθετης) με άδεια.

Μπορεί όμως να είναι και εσκεμμένη περιγραφή του όλου οικοπέδου έτσι ώστε να λάβει το μέγιστο του συντελεστή 2 φόρες ή χωρίς να αποτυπώνεται στην δεύτερη άδεια το πρώτο κτίσμα. Σε αυτήν την περίπτωση τείνει να ισχύει το ότι άδεια που δεν ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε παράγει αποτελέσματα. Απαραίτητη είναι όμως πάντα η συμβουλή και νομικού. Κάθε περίπτωση είναι ξεχωριστή και με δικές της λεπτομέρειες.

Σε κάθε περίπτωση: από τη στιγμή που τα οικόπεδα είναι χωριστά τότε μία δήλωση ανά οικόπεδο. Στην άδεια βάζουμε όχι μόνο όταν υπάρχει μεταγενέστερη της άδεια κατάτμηση. Εσείς είστε το αντίθετο.

810. Το ύψος της ανεγερθείσας οικοδομής βάσει στελέχους οικοδομικής άδειας έτους 1973 είναι 6.40μ. που αντιστοιχεί σύμφωνα με την τομή στο συνολικό ύψος από το δάπεδο του υπερυψωμένου Ισογείου (λόγω Πυλωτής) μέχρι και την πλάκα οροφής του Α΄ Ορόφου. Στο ύψος δεν έχει προσμετρηθεί το ύψος της Πυλωτής, που εμφανίζεται στην Τομή και κυμαίνεται από 1.40μ. έως 3.00μ., λόγω κλίσης του εδάφους. Σήμερα λόγω εκχωμάτωσης της πυλωτής και διαμόρφωσης τμήματός της σε διαμέρισμα το συνολικό ύψος του κτηρίου μετρούμενο από το δάπεδο της πυλωτής είναι 9.60μ. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή βάσει των όρων δόμησης είναι 7.50μ. που προσαυξάνεται κατά 1.00μ. σε περίπτωση πυλωτής.

- **i. Πόση είναι η υπέρβαση ύψους; 9.60μ.-6.40μ.=3.20μ. ή 9.60μ.-(6.40μ.+3.00μ.)=0.20μ.;**
- **ii. Το υπερυψωμένο Ισόγειο και ο Α' Όροφος δεν έχουν υπέρβαση δόμησης. Στο φύλλο καταγραφής της υπέρβασης ύψους θα βάλουμε «χωρίς υπέρβαση δόμησης» ή το συντελεστή υπέρβασης δόμησης της πυλωτής ;**

Η εκχωμάτωση ΔΕΝ προκαλεί υπέρβαση ύψους παρά μόνο αν είστε σε παραδοσιακό οικισμό. Εφόσον είστε σε παραδοσιακό οικισμό θα δείτε την διαφορά (πραγματικότητα – προβλέπεται από άδεια).

Το δεύτερο ερώτημα δεν το καταλαβαίνω. Θα έχετε Υ.Δ. στην πιλοτί που έγινε κατοικία και (αν είστε σε παραδοσιακό) Υ.Υ. στο τμήμα που ξεπερνάει τα 6,40. (έτσι θα το αντιμετώπιζα εγώ παρότι στο ύψος επικρατεί χάος). Αν λοιπόν το τμήμα αυτό έχει μόνο Υ.Υ. τότε «χωρίς υ.δ.» άλλως με τον συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

811. Σε περίπτωση παρέλευσης του διμήνου από ολοκληρωμένη υπαγωγή και προκειμένου να χορηγηθεί νέα βεβαίωση Μηχανικού πρέπει να αιτηθεί η επαναφορά της δήλωσης σε υπαγωγή ή να δημιουργηθεί νέα δήλωση ;

Νέα δήλωση χωρίς ΦΚ και μόνο για την έκδοση της βεβαίωση. Θα πρέπει να προηγηθεί ΝΕΑ αυτοψία και προφανώς αμοιβή.

812. Επανέρχομαι στην Ε/Α 779 και συμπληρώνω ότι οι παραβάσεις που δεν περιγράφονται στην Τεχνική Έκθεση δεν έχουν καταγραφεί σε Φ.Κ. της αρχικής υποβολής. Μπορεί ο μηχανικός να τις καταγράψει με ημερομηνία μεταγενέστερη της 15.11.2014 (έναρξη ισχύος του ν.4307/14), ή πρέπει η καταγραφή των αυθαιρεσιών να είναι πλήρης στο στάδιο αρχικής υποβολής;

Ανέπτυξα την άποψη μου στην 779, δεν νομίζω ότι μπορώ να γράψω περισσότερα σε δημόσιο διάλογο.

813. Ξεκίνησα μια ρύθμιση με τον 4014 σε οικόπεδο εντός σχεδίου με 3 κατοικίες εξ αδιαιρέτου σε 3 ιδιοκτήτες. Εγώ πελάτη έχω μόνο τον 1 και ρυθμίζω αυτό που θεωρεί ή είναι δικό του, δεν ξέρω εσείς θα μου πείτε. Βλέποντας (λάθος μου πιθανώς) μόνο ένα τοπογραφικό που είχε ο ιδιοκτήτης θεώρησα ότι έχει γίνει κάθετη και ότι του ανήκει μόνο το κτίριο που με κάλεσε να ρυθμίσουμε. Το εντάσσω στον 4014 (μόνο το δικό του κτίριο) και πληρώνει τα πρόστιμα. Περνάει ο καιρός και μπαίνουμε στον 4178 και πάνω που είμαι έτοιμος για οριστική υπαγωγή μυρίζομαι κάποιο λάθος. Με τα χίλια ζόρια παίρνω στα χέρια μου το τελευταίο συμβόλαιο το οποίο είναι σύσταση καθέτου με την οποία όντως του ανήκει εξ ολοκλήρου το εν λόγω κτίριο ΑΛΛΑ η σύσταση αυτή έχει γίνει στις 10-11-2011 (μετά την έναρξη του 4014/2011) με βεβαίωση ενός συναδέλφου (χειρόγραφη, με ημερομηνία 28-10-2011). Το πεντασέλιδο της δήλωσης δεν βρέθηκε στην συμβολαιογράφο που πήγα. Απορίες - προβληματισμοί είναι οι εξής:

i. **Ισχύει η κάθετη; Η βεβαίωση είναι ψευδής.**
ii. **Με ενδιαφέρει αν δεν ισχύει; Δλδ μπορώ να ρυθμίσω μόνο το 1 ακίνητο από τα 3;**
iii. **Μπορώ να ρυθμίσω αυθαιρεσίες σε κτίριο που άλλος μηχανικός έχει βεβαιώσει με τον 4014;**
iv. **Τι ευθύνες έχω εγώ όσον αφορά την ένταξη του ακινήτου αρχικά στον 4014 και μετά στον 4178;**
v. **Τι προτείνετε;**

Το θέμα για το αν ισχύει ή όχι η κάθετη είναι καθαρά και μόνο νομικό. Προφανώς και δεν μπορώ να σας δώσω εγώ την απάντηση.
Αφού λοιπόν λύσετε το συγκεκριμένο θέμα με τον δικηγόρο του ιδιοκτήτη τότε θα μπορέσετε να τακτοποιήσετε είτε ως εξ' αδιαιρέτου με τις ανάλογες συναινέσεις είτε ως κάθετη ιδιοκτησία το αυθαίρετο.

814. Σε οικόπεδο εντός παραδοσιακού οικισμού υπάρχουν κάποια κτίσματα υφιστάμενα προ του 1955 και αποτυπώνονται στα εγκεκριμένα μεγέθη (δόμηση κάλυψη) σε οικοδομική άδεια του 2004. Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι κάποια ισόγεια κτίσματα βοηθητικής χρήσης (αποθήκες) έχουν κατεδαφιστεί μετά το 2004 και περίπου στη θέση τους έχουν κατασκευαστεί νέα. Αυτό θεωρείται κανονικά παράβαση υπέρβασης δόμησης-κάλυψης (σαν να μην υπήρχαν ποτέ τα κατεδαφισμένα κτίσματα) ή μήπως λαμβάνουμε υπόψη μας μόνο ό,τι βγαίνει εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος της εκδοθείσας από το 2004 ΟΑ;
Προφανώς και τα κτίσματα αυτά είναι αυθαίρετα και πρέπει να τακτοποιηθούν.

815. Διώροφο κτήριο με οικοδομική άδεια εξάντλησε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Στη συνέχεια έγινε αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος Γ' και Δ' ορόφου, με το εμβαδόν του Δ' ορόφου να είναι κατά πολύ μικρότερο του Γ'. Ποιο εμβαδόν θα συμμετάσχει στον υπολογισμό της υπέρβασης ύψους στο φύλλο καταγραφής ή θα γίνουν δύο φύλλα καταγραφής ένα για κάθε όροφο ;
Το εμβαδόν όλου του γ' ορόφου έχει Υ.Δ. και Υ.Υ., το εμβαδόν όλου του δ' ορόφου έχει Υ.Δ. και Υ.Υ..

816. Σε δήλωση Ν.4014/14 με εξοφλημένο πρόστιμο και υποβληθέντα αρχεία πλην ΔΕΔΟΤΑ έγινε μεταφορά στο Ν.4178/13 με άλλο διαχειριστή κατόπιν επιθυμίας τους ιδιοκτήτη και αποδοχής του αρχικού Μηχανικού. Τι ευθύνες μπορεί να έχει ο αρχικός Μηχανικού σε περίπτωση λαθών / παραλείψεων του νέου διαχειριστή ;
Ο πρώτος μηχανικός ευθύνεται για τα θέματα που ενήργησε και προφανώς όχι για θέματα μετά την αντικατάσταση του.

817. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός Ζ.Ο.Ε., σε ζώνη όπου σήμερα δεν επιτρέπεται η χρήση κατοικίας, ανεγέρθηκε νομίμως με οικοδομική άδεια εκδοθείσα προ των Ζ.Ο.Ε. οικία με πρόσθετες αυθαίρετες κατασκευές, που δύναται να τακτοποιηθούν με τον Ν.4178/13 (άρθρο 8).

- **i. Θεωρείτε ότι η τακτοποίηση πρέπει να γίνει με τους μέγιστους συντελεστές των τετραγωνιδίων του Παραρτήματος Α, δεδομένου ότι οι σημερινοί όροι δόμησης είναι μηδενικοί;**
- **ii. Ποιες υπερβάσεις λαμβάνουν μέρος στην εξαγωγή του προστίμου; Δηλαδή πέραν της υπερβάσης Δόμησης πρέπει να ληφθούν οι μέγιστοι συντελεστές και για την κάλυψη, το ύψος, τις πλάγιες αποστάσεις και την πρασιά, έστω κι αν δεν έχουμε υπέρβαση αυτών σύμφωνα με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης της Ο/Α προ των Ζ.Ο.Ε. (δεδομένου ότι πχ με σημερινούς όρους δόμησης δεν ορίζονται πλάγιες αποστάσεις);**
- **iii. Γενικότερα, επειδή υπάρχουν παρόμοια ζητήματα δυσανάλογα υψηλών προστίμων και σε Ζ.Ο.Ε. που έχουν μειωθεί σημαντικά οι εκτός σχεδίου όροι δόμησης, μήπως το εδ.33 της Εγκ.4 δύναται να χρησιμοποιηθεί για εξορθολογισμό των προστίμων και πως;**
- **iv. Μήπως γνωρίζετε εάν τα ανωτέρω προβλήματα έχουν τεθεί υπόψη του Υπουργείου;**

Να αναφερθεί για την πληρότητα του θέματος ότι με τον Ν.4014/11 η σύγκριση γινόταν και με τους όρους δόμησης του χρόνου ανέγερσης (ίσως θα έπρεπε να είχε συμπληρωθεί τότε η φράση "και με τους όρους δόμησης του χρόνου έκδοσης της Ο/Α"), σύμφωνα με την Ε/Α 2 της 3ης ομάδας Ε/Α του Ν.4014/11 και εξ αυτού αυθαιρεσίες ιδίου χρόνου κατασκευής και προ Ζ.Ο.Ε αντιμετωπιζόταν με αναλογικό και δίκαιο τρόπο, έστω και εάν σε μεταγενέστερο χρόνο είχαν νομοθετηθεί διαφορετικοί όροι δόμησης σε γειτονικά γήπεδα. Το πρόβλημα διογκώνεται σήμερα (σε συνδυασμό με τις οδηγίες της Εγκ.3 του Ν.4178/13) όταν το ακίνητο είχε δηλωθεί στον Ν.4014/11 με μια αρχική επιφάνεια (πρόχειρη κατ' εκτίμηση μηχανικού, ως είχε δικαίωμα εκ του νόμου), με αποτέλεσμα κατά την μεταφορά του στις διατάξεις του Ν.4178/13 να προκύπτουν τεράστιες διαφορές προστίμου, όταν μάλιστα σύμφωνα με το ΦΕΚ 40 Β' / 14-1-2013 τα δικαιολογητικά του Ν.4014/11 (δηλαδή οι κατόψεις κλπ που θα καθόριζαν το ακριβές τελικό εμβαδό των αυθαιρέτων κατασκευών) μπορούσαν να υποβληθούν έως τα τέλη Σεπτεμβρίου του 2013 και το ΤΕΕ κατά παράβαση της συγκεκριμένης διάταξης έκλεισε το ηλεκτρονικό σύστημα του Ν.4014 στις αρχές Αυγούστου, με την έκδοση του Ν.4178/13. Βεβαίως η Ε/Α 2 της 3ης ομάδας Ε/Α του Ν.4014/11 είχε δημιουργήσει άλλα σοβαρά θέματα ορθής εφαρμογής του Νόμου λόγω των προβλημάτων εύρεσης - γνώσης κλπ προγενέστερων διατάξεων, δεδομένης της απουσίας «τράπεζας πολεοδομικών-νομικών θεμάτων» συγκεκριμένης χρονικής στιγμής και ίσως εξ αυτών στον Ν.4178/13 υπάρχει πρόβλεψη μόνο για τις μεταγενέστερες της υπαγωγής μεταβολές χρήσεων (τελευταίο εδάφιο του Αρ.8 του Ν.4178/13). Τούτο όμως δεν αναιρεί τα προαναφερθέντα.

Σωστά αναφέρετε ότι το ακίνητο δύναται να τακτοποιηθεί αφού η εγκαταστημένη χρήση επιτρεπόταν την περίοδο έκδοσης οικοδομικής άδειας ενώ σήμερα αυτή απαγορεύεται λόγω θέσπισης Ζ.Ο.Ε.

Ακόμα και να απαγορευόταν θα μπορούσατε να κάνετε χρήση του 23.17 αλλά για 10 έτη.

Ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας οπότε δεν υπάρχει θέμα ως προς το συγκεκριμένο.

Το δύσκολο της περίπτωσης είναι ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης.

Τακτοποιούνται τα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τμήματα.

Στο εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4 που αναφέρετε και εσείς υπάρχει η εξής διατύπωση:

iii) 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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Γνώμη μου είναι ότι κατά το πνεύμα του εδαφίου θα γίνει χρήση του υπογραμμισμένου τμήματος και όχι η διαίρεση με το μηδέν.

Δεν γνωρίζω άμα υπάρχει πλέον κάποιος που ασχολείται με τον 4178 του υπουργείο.

818. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια διώροφο κτίριο καταστημάτων με υπόγειο. Περιμετρικά του υπογείου, εκτός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου, έχει κατασκευαστεί υπόγειος διάδρομος που δεν υπάρχει στα σχέδια της Ο/Α, εντός του οποίου έχουν τοποθετηθεί οι Η/Μ εγκαταστάσεις του κτιρίου (ηλεκτρομηχανολογικό τούνελ).

- **i. Η συγκεκριμένη παράβαση τακτοποιείται με Υ.Δ., Υ.Κ, και μειωτικό συντελεστή (Ε/Α 21);**
- **ii. Θεωρείτε ότι μπορεί να εκδοθεί Ο/Α νομιμοποίησης σύμφωνα με την Παρ.6θ, του Αρ.11 και την Παρ.6α του Αρ.17 του Ν.Ο.Κ., προκείμενου ο ιδιοκτήτης να επιβαρυνθεί μόνο με το παράβολο και τα έξοδα έκδοσης Ο/Α, δεδομένου ότι το κόστος τακτοποίησης των Η/Μ τούνελ σ' αυτές τις περιπτώσεις είναι δυσανάλογα υψηλό και λόγω επιφάνειας (ανάπτυξη περιμετρικά του κτιρίου);**
- **iii. Νομιμοποιείται το τούνελ Η/Μ εξοπλισμού πισίνας με την ίδιες παραγράφους του Ν.Ο.Κ.;**
- **iv. Στην περίπτωση τακτοποίησης αυθαίρετης πισίνας με την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, μήπως συμπεριλαμβάνεται στο ίδιο ποσό και το Η/Μ τούνελ αυτής;**
- **v. Εμπίπτει και το Η/Μ τούνελ κατοικίας αφενός στον ίδιο τρόπο υπολογισμού προστίμου και αφετέρου στην ίδια άρθρα του Ν.Ο.Κ. προκειμένου για έκδοση Ο/Α νομιμοποίησής του;**
- **vi. Θεωρείτε ότι ισχύουν οι πλάγιες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου στις περιπτώσεις αυτές ή πρόκειται για κατασκευές που επιτρέπονται στον ακάλυπτο χώρο του κτιρίου και εξ αυτού δεν υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης πλαγίων αποστάσεων;**
- **vii. Γενικά ζητείται η γνώμη σας για τους τρόπους αντιμετώπισης των αυθαιρέτων υπογείων ηλεκτρομηχανολογικών διαδρόμων, περιμετρικά των αντιστοίχων υπογείων, στις διάφορες περιπτώσεις χρήσεων (ειδικά κτίρια, κατοικία, πισίνα), σε εκτός σχεδίου περιοχές.**

i. Υπέρβαση κάλυψης, έλεγχος πλάγιων αποστάσεων, το ποσοστό Υ.Δ. είναι 0% ήτοι <50% λόγω του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 *«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»*

ii. Αν ήταν σύννομο θα μπορούσε να τακτοποιηθεί. Γιατί υπόγειο κατοικίας, εκτός περιγράμματος σε εκτός σχεδίου περιοχή δεν επιτρέπεται. Δεν γνωρίζω άμα υπάρχει κάποια εξαίρεση για ηλεκτρομηχανολογικό τούνελ.

iii. Αν είναι σύννομο.

iv. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να τακτοποιηθεί ξεχωριστά

Τα υπόλοιπα ερωτήματα αποτελούν θέματα Ν.Ο.Κ. και έχουν παραμέτρους που δεν μπορούν να αναλυθούν μέσω ερωταπαντήσεων που κύριο στόχο έχουν την ανάλυση θεμάτων του Ν.4178.

819. Θα ήθελα να σας θέσω ένα ερώτημα σχετικά με αυθαίρετο κτίσμα σε εξ' αδιαιρέτου τμήμα γηπέδου (εκτός σχεδίου), όπου δεν μπορεί να υπάρξει συναίνεση 65% για να γίνει το προσύμφωνο διηρημένων ιδιοκτησιών. Ο λόγος είναι ότι στο παραπάνω γήπεδο υπάρχουν 28 εξ αδιαιρέτου τμήματα, στην πλειονότητα των οποίων υπάρχουν αυθαίρετα κτίσματα, αλλά δεν μπορούν να βρεθούν πολλοί ιδιοκτήτες αυτών για να υπάρξει συναίνεση. Η δήλωση έγινε με τον Ν. 4014/11 και τώρα επιβλήθηκαν στους ιδιοκτήτες και άλλα πρόστιμα να πληρώσουν, τα οποία μπορούν να διαγραφούν μόνο εάν υπαχθούν στο νέο νόμο (4178/13). Για το υπόψη αυθαίρετο κτίσμα υπάρχει παλαιότερη έκθεση αυτοψίας από την οικεία πολεοδομία, άρα σύμφωνα με την εγκύκλιο 4/13 άρθρο 11 παρ. 1α, μπορούν να υπαχθούν χωρίς να απαιτείται συναίνεση στο νέο νόμο, μόνο και μόνο για να διαγραφούν τα παραπάνω πρόστιμα. Οι ιδιοκτήτες ήρθαν σε επαφή με δικηγόρο και άλλους ιδιοκτήτες αυθαιρέτων στην περιοχή και ισχυρίζονται ότι πολλοί από αυτούς υπάγονται στο νόμο και ολοκληρώνουν τη διαδικασία υπαγωγής τους και αντί προσυμφώνου, καταθέτουν τη λεγόμενη ανώμαλη δικαιοπραξία. Σύμφωνα με το δικηγόρο δικαιούνται να προσφύγουν στο οικείο δικαστήριο και να αιτηθούν ανώμαλης δικαιοπραξίας, η οποία έπειτα από την εκδίκαση της υπόθεσής τους δίνει το δικαίωμα μεταγραφής του εξ αδιαιρέτου τμήματός τους μετά της αυθαίρετης κατοικίας τους στο υποθηκοφυλακείο. Επίσης σύμφωνα με το δικηγόρο τους δίνεται το παραπάνω δικαίωμα ανώμαλης δικαιοπραξίας, λόγω του ότι το γήπεδο έχει χαρακτηρισθεί ως προσφυγικό. Το ερώτημα που θέτω , είναι το εξής: Αντικαθιστά η ανώμαλη δικαιοπραξία το προσύμφωνο διηρημένων ιδιοκτησιών; Γνωρίζετε εάν ισχύουν τα παραπάνω; Εάν όχι , είμαι συνυπεύθυνη σε περίπτωση που τους εντάξω στο νέο νόμο ενώ γνωρίζω ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα σύνταξης προσυμφώνου;

Καταρχήν το προσύμφωνο διηρημένων ιδιοκτησιών απαιτεί συναίνεση του 100% των συνιδιοκτητών. 65% απαιτείται για προσφυγή στα δικαστήρια.

Η διαδικασία με την ανώμαλη δικαιοπραξία είναι θέμα καθαρά νομικό και δεν μπορώ να γνωρίζω αν δικαιούται της προσφυγής λόγω χαρακτηρισμού κ.λπ. Είναι κάτι που καλό είναι να μην ασχοληθείτε καθόλου.

Αυτό που μπορείτε να κάνετε είναι η χρήση του Ν.4315/2014 άρθρο 34 παράγραφος 2 όπου επιτρέπεται η τακτοποίηση σε γήπεδα άνω των 4000m^2 ΧΩΡΙΣ την συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών «*υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής….*».

Μετά (ή και πριν) λοιπόν την τακτοποίηση και την διευθέτηση του προστίμου στην Υ.ΔΟΜ. θα μπορεί ο δικηγόρος χωρίς τη δική σας παρέμβαση να τακτοποιήσει τα νομικά θέματα.

820. Παλιά μάντρα υφιστάμενη πριν την ένταξη στο σχέδιο πόλης του συγκεκριμένου οικοπέδου, βρίσκεται εντός ρυμοτομούμενων τμημάτων, τα οποία έχουν παραχωρηθεί σε κοινή χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, για την έκδοση οικοδομικής αδείας το έτος 1995. Με ενδιαφέρει αν είναι εφικτή η ρύθμιση της μάντρας εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος με το Ν.4178/2013 και αν το πρόστιμο γίνεται με αναλυτικό υπολογισμό.

Το πρόστιμο για τις μάντρες υπολογίζεται με αναλυτικό.

Δεν είναι δυνατή η ένταξη της μάντρας αφού εμπίπτει στην απαγόρευση της παραγράφου 2β του άρθρου 2.

821. Έχουμε 2 χωριστές Ο.Ι. 4ου και 5ου ορόφου. Στην οικοδομική άδεια προβλεπόταν μεζονέτα 4ου-5ου ορόφου και τελικά κατασκευάστηκαν 2 διαμερίσματα (δηλαδή δεν κατασκευάστηκε η εσωτερική σκάλα), με κάποιες αλλαγές στα Η/Μ. Οι Ο.Ι. αυτές είναι οροφοδιαμερίσματα, οπότε δεν προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου. Μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας αφού δεν έχω υπέρβαση δόμησης, κάλυψης ή ύψους; Αν ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις παραβάσεις αυτές, θα πάνε με αναλυτικό;

Η καλύτερη λύση θα ήταν η ενημέρωση φακέλου.

Παρότι ο νόμος δεν προβλέπει κάτι ρητά για τέτοιες περιπτώσεις, γνώμη μου είναι ότι θα μπορούσατε να τακτοποιήσετε την αλλαγή αυτή με αναλυτικό (π.χ. σκυρόδεμα, τσιμεντοκονίες, δάπεδα για την επιφάνεια που προορίζονταν για την σκάλα).

Προσωπικά ΔΕΝ θα έδινα βεβαίωση πριν την τακτοποίηση.

822. Σε οικόπεδο εμβαδού 260m^2 το οποίο αγοράσθηκε το 1976 και βρίσκεται σε περιοχή εκτός σχεδίου (μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο) κατασκευάστηκε αυθαίρετο κτίσμα το 1980. Κατ΄ αρχήν κατασκευάστηκε βάση (πλατφόρμα) από τσιμεντόλιθους και πλάκα ελαφρώς οπλισμένου σκυροδέματος εμβαδού 40m^2 και μέσου ύψους 0,60 μ. Πάνω σε αυτή τη βάση κατασκευάστηκε ελαφριά ευτελής κατασκευή από ξύλινα πάνελ και δίριχτη στέγη από ελλενίτ εμβαδού 23m^2 και ύψος κορφιά στέγης στα 2,35μ. Το κτίσμα χρησιμοποιήθηκε σαν παραθεριστική κατοικία. Το 1983 το κτίσμα δηλώθηκε ως αυθαίρετο με το νόμο 1337/83 (νόμος Τρίτση), υποβλήθηκαν οι σχετικές δηλώσεις (1η και 2η φάση) και η αυθαίρετη κατασκευή (κτίσμα και πλατφόρμα) υπάχθηκαν σε προσωρινή αναστολή από την κατεδάφιση. Εν τω μεταξύ το κτίσμα με τον καιρό λόγω και της ευτελούς κατασκευής του καταρρέει και στην ίδια θέση πάνω στην υπάρχουσα πλατφόρμα κατασκευάστηκε το 1997 χωρίς άδεια νέα κατασκευή από πάνελ (εξωτερικά από τσιμεντοσανίδα και κόντρα πλακέ θαλάσσης και εσωτερικά από mdf) και δίριχτη στέγη από κεραμίδια. Η νέα κατασκευή έχει εμβαδό 18m^2 (μικρότερο από το παλιό) και ύψος κορφιά στέγης στα 3,50μ (ψηλότερο από το προηγούμενο). Υπάρχει επίσης σε απόσταση 9μ από το όριο του οικοπέδου και 14μ από το κτίσμα ρέμα που δεν έχω δει ακόμη αν είναι οριοθετημένο ή όχι. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι:

i. Το νέο κτίσμα πρέπει να δηλωθεί από την αρχή με τον Ν4178/2013; Σε ποιά κατηγορία υπάγεται;
ii. Το νέο κτίσμα όπως περιγράφεται μπορεί να χαρακτηριστεί πρόχειρη κατασκευή;
iii. Η πλατφόρμα αφού παραμένει από παλιά η ίδια και έχει δηλωθεί με τον Ν.1337/83 μπορεί να μην ξαναδηλωθεί και αν όχι θα υπολογιστεί με αναλυτικό;
iv. Μια περίφραξη με σκουριασμένο συρματόπλεγμα από το 1980 ύψους 1μ πρέπει να δηλωθεί και αυτή;
v. Η υποβολή των δηλώσεων του νόμου Τρίτση και η προσωρινή αναστολή από την κατεδάφιση επέχει θέση οικοδομικής άδειας;
vi. Υπάρχει κάποιο θέμα με το ρέμα;

i. Είναι ένα νέο αυθαίρετο κτίσμα, πρέπει να δηλωθεί στην κατηγορία 5.
ii. Αυτό θα το κρίνετε εσείς που έχετε την εικόνα. Δεν αλλάζει κάτι στο πρόστιμο.
iii. Η πλατφορμα μπορεί να μην δηλωθεί ως παλιά κατασκευή αρκεί να περιγράφεται στα σχέδια του Ν.1337/1983.
iv. Ναι με αναλυτικό.
v. Όχι, μόνο αν έχει ολοκληρωθεί ΚΑΙ η τρίτη φάση.
vi. Μόνο άμα είναι εντός της κοίτης.

823. Σε αντίθεση με την Ε/Α 807. σε παλαιότερη ερώτησή μου στο help desk του ΥΠΕΚΑ (την οποία μάλιστα την έκανα 2 φορές λόγω και δικών μου αμφιβολιών) μου απάντησαν ότι όταν υπάρχει κοινή οικοδομική άδεια και 1 κτίσμα, μπορεί, σύμφωνα με τις διατάξεις της εγκυκλίου 3, άρθρο 11, να γίνει 1 κοινή δήλωση για όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες και δεν απαιτείται 1 ξεχωριστή δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Εδώ βέβαια προκύπτει θέμα και με τα ποσοστά, που πρέπει να κλείνουν στο 100%, που δηλώνουμε στη δήλωση (αφού δεν είναι απαραίτητο όλοι οι ιδιοκτήτες να έχουν παράβαση στο διαμέρισμά τους). Τελικά μπορεί να γίνει κοινή δήλωση από όλους τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου;

Η άποψη μου την οποία έχω πει αρκετές φορές είναι ότι μία δήλωση μπορεί να περιλαμβάνει:
1. μία Ο.Ι.
2. τα κοινόχρηστα με τις απαραίτητες συναινέσεις
3. παραπάνω από μία Ο.Ι. του ίδιου ή διαφορετικών ιδιοκτητών
4. το σύνολο των οριζόντιων ιδιοκτησιών με τα κοινόχρηστα (συναίνεση 100%).

824. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο, με αυθαιρεσίες σε όλους τους ορόφους έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Οι δύο ιδιοκτήτες επιθυμούν να ενταχθούν με μία αίτηση, ο έλεγχος για τα μεγέθη υπέρβασης και κατηγορίας θα γίνει για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής ή για το σύνολο της οικοδομής με ομαδοποίηση των συνολικών αυθαιρεσιών;

Ο νόμος δεν αναφέρει τον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών σε περίπτωση δήλωσης πάνω της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Γνώμη μου είναι ότι από τη στιγμή που δηλώνεται το σύνολο του κτιρίου ο υπολογισμός θα γίνει για όλο το κτίριο.

825. Όταν ρυθμίζω κτήριο προ 1975 μαζί με αυθαιρεσίες που έγιναν μετά το 2003, δηλαδή κατηγορία 1 & 4-5, για να βγάλω τους συντελεστές υπέρβασης δόμησης και κάλυψης αθροίζω τα τετραγωνικά της κατηγορίας. 1; Αφού κάνω φύλλο καταγραφής για το προ '75, προχωρώντας στα επόμενα για την εύρεση της κατηγορίας αθροίζω τα τετραγωνικά στον αριθμητή (αυθαίρετα / πραγματοποιούμενα) της κατηγορίας 1;

Κατηγορία

Στο εδάφιο 10 της εγκυκλίου 4 αναφέρεται:

«Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του Ν.4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια ***των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών*** *και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62) και 4014/2011 (Α΄ 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου…»*

Όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές κατά το παρελθόν γνώμη μου είναι ότι το εδάφιο με έντονη γραφή αποκλείει από το άθροισμα τις παραβάσεις που έχουν κατηγοριοποιηθεί στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Συντελεστές Υπέρβασης

Στο τέλος του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 αναφέρεται:

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται ***όλοι*** *οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*

Από τη διατύπωση λοιπόν προκύπτει ότι θα αθροιστούν.

826. Τι ισχύει τελικά για την μετακίνηση κτηρίου σε μη νόμιμη θέση και ειδικά η ερμηνεία του Παραρτήματος Α "..δε συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια". Η τροποποίηση του παραρτήματος αναφέρει σύγκριση με το τοπογραφικό της άδειας και με μπέρδεψε ακόμα πιο πολύ... Πιο συγκεκριμένα: Κατοικία με άδεια του 82 σε σχήμα Γ, δεν κατασκευάστηκε στη θέση που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια (ήταν στο νότιο τμήμα του οικοπέδου και έγινε στο βόρειο), αλλά σε άλλη εντός του οικοπέδου μη σύννομη (εντός Δ) και με επέκταση αυτού (Υ.Δ.), χωρίς ουσιαστικά να αλλάξει το σχήμα του. Πως θα υπολογίσω το πρόστιμο; Θα βάλω ΝΑΙ στην οικοδομική άδεια, 1 λοιπή παράβαση για τη μετακίνηση και θα υπολογίσω συντελεστές για Υ.Δ. και πλάγια απόσταση;

Αυθαίρετα είναι το σύνολο των μέτρων που δεν συμπίπτει με το εγκεκριμένο περίγραμμα. Αν δεν υπάρχει κοινό σημείο τότε στην επιλογή άδειας θα επιλέξετε ΟΧΙ. Δεν χρειάζεται λοιπή παράβαση.

827. Σε διώροφη ιδιόκτητη οικοδομή έχει αλλάξει θέση το κλιμακοστάσιο με αποτέλεσμα οι κατόψεις της άδειας να είναι τελείως διαφορετικές από την υφιστάμενη κατάσταση. Η περίπτωση αυτή ρυθμίζεται με διαμερισμάτωση για κάθε όροφο;

Δεν θα επέλεγα διαμερισμάτωση.

Ίσως να σας καλύπτει μία Ε/Α του helpdesk περί μικρών αλλαγών στα στατικά.

828. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει μέρος δύο κτηρίων εντός του κοινοτικού δρόμου. Το ένα προ '55 και το άλλο προ του 82. Το ρυμοτομικό σχέδιο έχει εγκριθεί το 1965 και δεν έχει συντελεστεί αναγκαστική απαλλοτρίωση. υποβάλλω μόνο τα τετραγωνικά που είναι εντός ορίων του οικοπέδου και τα υπόλοιπα τα αποτυπώνω μόνο στο τοπογραφικό δείχνοντας ότι είναι μέσα στο δρόμο αφού έτσι και αλλιώς αν κριθούν αυθαίρετα δεν αποζημιώνονται;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 2 δύναται να δηλωθούν αυθαίρετα επί κοινόχρηστου χώρου εφόσον δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και εφόσον υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Δεν μπορώ να καταλάβω επακριβώς

829. Τετραώροφη οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών έχει μεταφερθεί από τον Ν.4014. Έχει οικοδομική άδεια του 1967 όπου φαίνεται οικόπεδο έκτασης 1.200τ.μ., εκδόθηκε άδεια προσθήκης το 1972 όπου του οικόπεδο έχει πλέον έκτασης 920τμ και το 1979 εκδόθηκε άλλη μια άδεια προσθήκης με οικόπεδο έκτασης 621τμ. Στο συμβόλαιο συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας του 1997 αναγράφει ότι το οικόπεδο με πρόσφατη εμβαδομέτρηση έχει έκταση 182τμ και ότι κατέχει ο ιδιοκτήτης τα συγκεκριμένα τμ από το 1968 «κατόπιν εξωδίκου άτυπου διανομής που έγινε το 1968».

i. **Στο τετραγωνίδιο οικοδομική άδεια θα μπει ναι ή όχι, σε αυτή την περίπτωση έγινε άτυπη κατάτμηση; Αν θα μπει όχι γιατί να μην μπορώ να βάλω τις αυθαιρεσίες στην κατηγορία4 εφόσον βάση του ΦΕΚ 39Β (τροποποίηση το παραρτήματος) θεωρείτε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για της αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον στην πραγματικότητα υπάρχει οικοδομική άδεια.**
ii. **Ο υπολογισμός για να βρω την κατηγορία είναι ο λόγος m^2 που τακτοποιούνται ή έχουν τακτοποιηθεί με άλλους νόμου χωρίς να προστεθούν σε αυτά τα m^2 που αντιστοιχούν στις κατ. 1, 2, 3 και του αναλυτικού/εγκεκριμένα m^2 από οικοδομική άδεια τις συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας**
iii. **Ο υπολογισμός για να βρω το ποσοστό ΥΔ είναι ο λόγος όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί κύριοι χώροι / όροι δόμησης σημερινή που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας π.χ. 10τμ (αυθαίρετοι κλειστοί κύριοι χώροι) / (182τμ (δόμηση σημερινή)*16%(ποσοστό συνιδιοκτησίας οικοπέδου))**
iv. **Στον τέταρτο όροφο της οικοδομής θα τακτοποιηθεί τμήμα του εξώστη που κλείστηκε και ένα ξύλινο στέγαστρο επίσης στον εξώστη. Ο χώρος του εξώστης που έκλεισε θα χρεωθεί Υ.Υ. (το ύψος του είναι όσο και του διαμερίσματος το οποίο είναι σύμφωνο με της αδείας);**

Το θέμα του πως προέκυψε το οικόπεδο, αν έχει γίνει κατάτμηση ή κάτι άλλο είναι καθαρά νομικό και θα πρέπει να ζητήσετε βοήθεια από δικηγόρο. Γενικά είναι λίγο παράξενη η όλη περιγραφή.
Θεωρώντας ότι έχει γίνει κατάτμηση:

i. Θα μπει όχι και θα τακτοποιήσετε όσα τμήματα δεν καλύπτονται από την άδεια.
ii. Είναι σωστό αυτό που λέτε αλλά εφόσον επιλέξετε όχι στην άδεια η κατηγορία θα είναι η 5 με την επιφύλαξη όσων ισχύουν για τις 1, 2 και 3.
iii. Σωστά
iv. Όχι δεν θα χρεωθεί υπέρβαση ύψους.

830. Θέλω να δώσω βεβαίωση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ενώ δεν έχω καμία υπέρβαση σε κάλυψη, δόμηση, ύψος του διαμερίσματος αυτού, έχω υπέρβαση κατά 1,00μ στο μήκους του εξώστη. Πρέπει οπωσδήποτε να βάλω μία παράβαση κατηγορίας 3 ή μπορώ να περιγράψω την αυθαιρεσία αυτή στα πρόσθετα προκειμένου να μην επιβαρυνθεί ο πελάτης μου άμεσα;

Εγώ προσωπικά θα τακτοποιούσα και μετά θα έδινα.
Υπάρχει όμως και αυτό που αναφέρετε στην παράγραφο 1αii του άρθρου 3

831. Έχω περίπτωση αυθαιρέτου ως εξής: Το 1982 κατασκευάστηκε κτίσμα (εστιατόριο σύμφωνα με την ΟΑ 1982) εμβαδού 280m^2 σε οικόπεδο εντός ορίου οικισμού προϋφιστάμενου του 1923. Κατά την διάρκεια της κατασκευής κατασκευάστηκε και ένας υπόγειος όροφος ίδιου εμβαδού λόγω εκσκαφής και υπερύψωσης της οδού. Το 1985 άλλαξαν τα όρια του οικισμού και το οικόπεδο εμβαδού 1500m^2 βρέθηκε εκτός σχεδίου και κατέστη μη άρτιο και οικοδομήσιμο και εν τω μεταξύ δεν είχε προλάβει να εκδώσει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Κατά την διάρκεια της δεκαετίας 1993-2003 κατασκευάστηκαν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο ισόγειο και στο υπόγειο του κτιρίου

- **Προσθήκη κατ επέκταση κουζίνας 58,00m^2 στο ισόγειο**
- **Αποθήκη 28,00m^2 Ισόγειο και 28,00m^2 Υπόγειο,**
- **Διάφορες άλλες κατασκευές που υπόκεινται στον υπολογισμό σύμφωνα με αναλυτικό προϋπολογισμό**

Σε ερώτηση στο HELPDESK μου απάντησαν ότι κατ αρχήν το εξετάζουμε ως ΕΚΤΟΣ Σχεδίου με οικοδομική άδεια (επειδή τώρα βρίσκεται εκτός σχεδίου, άσχετα αν στο χρόνο κατασκευής βρισκόταν Εντός Ορίων Οικισμού). Το ζήτημα είναι πως αντιμετωπίζονται τα τμήματα που κατασκευάστηκαν αργότερα (1993-2003) και κυρίως ως προς τους συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και αποστάσεων από τα όρια (Με τους μεγαλύτερους αφού τώρα το οικόπεδο δεν κτίζεται; Δηλ 200% Δόμηση, >20% Κάλυψη και Απόσταση από όρια > 20% Δ αφού η απόσταση στα εκτός σχεδίου είναι 15,00μ ή συγκριτικά με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της οικοδομικής άδειας)

Τα τμήματα του κτίσματος που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια είναι νομίμως υφιστάμενα και δεν τακτοποιούνται.

Στο κελί εντός ή εκτός σχεδίου θα επιλέξετε ΕΚΤΟΣ.

Στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλέξετε ΝΑΙ.

Ο έλεγχος της κατηγορίας θα γίνει με τα εγκεκριμένα από την οικοδομική άδεια μέτρα.

Ο έλεγχος των ποσοστών υπέρβασης θα γίνει σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 παράγραφος 33 και συγκεκριμένα με το εδάφιο: «*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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση*». Σε καμία περίπτωση δεν θα δηλώσετε εξ' αρχής τα μέγιστα ποσοστά.

832. Θα ήθελα να ρωτήσω η περίπτωση αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου πόλης που έχει χαρακτηρισθεί παραδοσιακό τμήμα, με βάση την τελευταία απογραφή όμως έχει πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους, υπόκειται στην περίπτωση αυθαιρέτων της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του Ν.4178/13 ή σε αυτή της παραγράφου 6 του άρθρου 13 (δηλαδή θεωρείτε ότι βρίσκεται σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων);

Από τη στιγμή που η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί μετά τον χαρακτηρισμό του τμήματος ως παραδοσιακού και προφανώς πριν το 2011 έτος της τελευταίας απογραφής, πιστεύω ότι θα πρέπει να ελεγχθεί σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 13.

833. Μια ερώτηση σχετικά με μια περίπτωση αυθαιρέτου που έχω να υποβάλλω στον Ν.4178/2013 Πρόκειται για μια εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου (δεν έχει εκδοθεί ποτέ καμία Ο.Α.). Πρόκειται για κατοικία 82m2 με υπόγειο 45m2 (αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας) κατασκευής 1963 με βάση το Ε9 του ιδιοκτήτη. Εκτός των παραπάνω που φαίνονται στο Ε9 υπάρχει μια ανεξάρτητη από την κατοικία ισόγεια αποθήκη 50m2 και δύο προσθήκες (με χρήση κατοικία) στην υπάρχουσα, συνολικού εμβαδού 35m2. Οι απορίες μου είναι οι εξής:

i. **Αν και οι προσθήκες είναι προ του 75 μπορεί όλο το κτίριο της κατοικίας συνολικού εμβαδού 117m^2 μαζί με τα 45m^2 του υπογείου να μπουν στην κατηγορία 1 και η ξεχωριστή αποθήκη να πάει σαν κατηγορία 2 προ του 83 με μειωτικό συντελεστή;**
ii. **Αν οι προσθήκες έγιναν μετά το 75 αλλά πριν το 83 μπορεί όλη η κατοικία να μπει στην κατηγορία 2 με 117m^2 κατοικία και 45+50=95μ2 με μειωτικό συντελεστή;**
iii. **Αν οι προσθήκες έχουν γίνει μετά το 83 το κτίριο θα πάει στην κατηγορία 5 με τις αντίστοιχες παλαιότητες σε κάθε τμήμα;**
iv. **Αν η κατοικία αυτή είναι η κύρια και η μοναδική του ιδιοκτήτη ο μειωτικός συντελεστής της κύριας κατοικίας θα μπει μόνο στα 70m^2 που δικαιούται ο ιδιοκτήτης (μιας και τα παιδιά του είναι ενήλικα και ανεξάρτητα) και στα υπόλοιπα 47m^2 το πρόστιμο θα υπολογιστεί σαν άλλη κατοικία; Στην περίπτωση αυτή στο πρόστιμο που θα υπολογιστεί για τα μ2 με τον μειωτικό συντελεστή μπορεί να μπει σαν χρήση κύρια και μοναδική κατοικία μιας και οι χώροι αυτοί εξυπηρετούν τις ανάγκες της κατοικίας η οποία έχει σαν επικρατούσα χρήση κύρια και μοναδική κατοικία;**

Συνάδελφε, καλό είναι τα ερωτήματα να είναι γενικά και επί πραγματικών σεναρίων και όχι υποθέσεις οι οποίες μπορούν να οδηγήσουν σε λανθασμένους τρόπους αντιμετώπισης.
Γενικά λοιπόν ο συνδυασμός των κατηγοριών 1 και 2 επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση.
Η κατηγορία 1 μπορεί να συνδυαστεί με την κατηγορία 5.
Η κατηγορία 2 ΔΕΝ μπορεί να συνδυαστεί με τη κατηγορία 5 και επομένως τα υποψήφια για κατηγορία 2 τμήματα πρέπει να δηλωθούν στην κατηγορία 4 ή 5.
Για το ερώτημα της κύριας και μοναδικής κατοικίας δείτε την Ε/Α 45.

834. Η παράγραφος 6 του άρθρου 13 αναφέρει «Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης» Εδώ τι εννοεί ακριβώς; Δηλαδή σε ένα οικόπεδο 100τ.μ. με επιτρεπόμενη. κάλυψη 60% (άρα 60τ.μ.) και επιτρεπόμενο. συντελεστή δόμησης 1.00 (άρα 100τ.μ.) μπορεί:

i. να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου ανεξάρτητη νέα κατασκευή με μέγιστη κάλυψη 60*10%=6.00τ.μ. και μέγιστη Δόμηση 100*10%=10τ.μ.

ή

ii. να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου ανεξάρτητη νέα κατασκευή με μέγιστη κάλυψη 60+60*10%=66.00τ.μ. και μέγιστη Δόμηση 100+100*10%=110τ.μ.

Αν συμβαίνει το πρώτο τότε ανεξάρτητη αποθήκη >6τ.μ. και <15τ.μ. που έχει τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 δεν μπορεί να ενταχθεί στο νόμο;

Είχε επιχειρηθεί κατά το παρελθόν να λάβουμε μία σαφή απάντηση από το ΥΠΕΚΑ χωρίς όμως αποτέλεσμα.
Από την γραμματική προσέγγιση λοιπόν του νόμου,
«6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες [σ.σ. ανεξάρτητες νέες κατασκευές] *έχουν* ***υπέρβαση*** *μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.»*
γνώμη μου είναι ότι ισχύει το σενάριο ii της ερώτηση σας, παρότι κατά το παρελθόν μου φαινόταν λογικότερο το σενάριο i.

835. Οικόπεδο το οποίο ρυμοτομείται μετά την ένταξή του σε σχέδιο οικισμού, παραχωρεί με συμβολαιογραφική πράξη το ρυμοτομούμενο τμήμα του σε κοινή χρήση ώστε να λάβει οικοδομησιμότητα και να εκδοθεί οικοδομική άδεια πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Κατά την υλοποίηση της άδειας, η υλοποιούμενη περιτοίχιση από σκυρόδεμα του οικοπέδου επεκτείνεται και στον χώρο που παραχωρήθηκε σε κοινή χρήση αλλά και πέραν αυτού σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) οικισμού. Καταλαβαίνω ότι έχω τις απαγορεύσεις α και β του Άρθρου 2. Η ερώτησή μου είναι εάν είναι νόμιμο να εκδώσω βεβαίωση μεταβίβασης για το νόμιμο περίγραμμα του οικοπέδου (αυτό που απέμεινε μετά την πράξη παραχώρησης) αφού έχω τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες εντός αυτού και πριν κατεδαφιστούν οι κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.

Από τα γραφόμενα αντιλαμβάνομαι ότι η διαδικασία έχει ολοκληρωθεί και πλέον το οικόπεδο σας είναι και συμβολαιογραφικά αυτό που προκύπτει μετά την ρυμοτόμηση.

Η περιτοίχιση βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο.

Εσείς θα εκδώσετε βεβαίωση μεταβίβασης για το «νέο» οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν μόνο νόμιμα και τακτοποιημένα τμήματα.

Αν ισχύουν όλα αυτά εγώ προσωπικά θα έδινα βεβαίωση μεταβίβασης.

836. Οικόπεδο που τέμνεται από το όριο Παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, με Κτίσμα προ 1955, (αυθαίρετο) Ανεξάρτητο Κτίσμα (αποθήκη και λουτρό) 16τ.μ. κατασκευής 1997 σε απόσταση 0,30-0,60 μ. από το κτίσμα προ του 1955 και (αυθαίρετο) βόθρο. Επισημαίνεται πως το ανεξάρτητο κτίσμα και ο βόθρος βρίσκονται στο ΕΚΤΟΣ οικισμού τμήμα. Με βάση το άρθρο 13 του Ν.4178/2013 παρ. 6 δεν υπάγονται στο νόμο οι ανεξάρτητες νέες κατασκευές με υπέρβαση > 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης. Η ερωταπάντηση 18 του ΥΠΕΚΑ αναφέρει πως στα γήπεδα που τέμνονται από όριο οικισμού ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαίρετων κατασκευών αυτές ελέγχονται με όρους δόμησης εντός οικισμού.

i. **Θεωρείται πως η παραβίαση της απόστασης δ=2,50 μ. του ανεξάρτητου κτίσματος από το κτίσμα προ 1955 αποτελεί υπέρβαση όρου δόμησης;**
ii. **Θεωρείται πως λόγω της θέσης των αυθαίρετων κατασκευών ΕΚΤΟΣ οικισμού μπορεί να γίνει υπαγωγή ΜΗ λαμβάνοντας υπόψη τις δεσμεύσεις του άρθρ. 13 περί παραδοσιακών οικισμών;**
iii. **Στην περίπτωση Ρύθμισης μονάχα του βόθρου (Κατηγορία 3) θεωρείται πως υπάρχει υποχρέωση έγκρισης επιτροπής του άρθρου 12;**

Η Ε/Α 18 μιλάει για τις περιπτώσεις αγροτεμαχίων που τμήμα τους βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και τμήμα τους εντός οικισμού.
Προσωπική άποψη είναι ότι από τη στιγμή που τα αυθαίρετα είναι εκτός ορίων του παραδοσιακού οικισμού θα τακτοποιήσετε κατά τον γενικό κανόνα και όχι βάσει του άρθρου 13 και συνεπώς και του άρθρου 12.
Για το πρώτα σας ερώτημα, πέρα από την Υ.Δ. και Υ.Κ. για την αποθήκη/λουτρό, θα δηλώσετε και υπέρβαση πλάγιου ορίου για την περιοχή του κτίσματος (του ίδιου κτίσματος και όχι του προ 1955) που βρίσκεται εντός της ζώνης των 2,50 μέτρων.

837. Στην. Ε/Α 30/817 αναφέρετε ότι ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας. Επειδή στην εγκύκλιο 3 παράρτημα1, παρ. Α1, αναφέρεται, «ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες που συνοδεύουν τις άδειες» μπορείτε να μας διευκρινίσετε πώς υπολογίζεται η κατηγορία, με τα εγκεκριμένα μεγέθη των αδειών (εγκ.3 αρθρ. 9.33) ή με τα εγκεκριμένα μεγέθη των μελετών που συνοδεύουν τις άδειες;

i. Βάσει των σχεδίων της οικοδομικής άδειας και μόνο βάσει αυτών διαπιστώνουμε την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών.
ii. Από τη στιγμή που θα διαπιστώσουμε ότι υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές τότε θα πρέπει να καθορισθεί η κατηγορία, για την οποία λαμβάνουμε υπόψη τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη.
iii. Τέλος πρέπει να υπολογίσουμε τα ποσοστά υπέρβασης για τα οποία λαμβάνουμε υπόψη τα επιτρεπόμενα μεγέθη του οικοπέδου/γηπέδου που ισχύουν σήμερα.

Μιλάμε λοιπόν για 3 διαφορετικά θέματα.

838. Έχουμε διώροφη οικοδομή με υπόγειο η οποία κατασκευάστηκε το έτος 2003. Κατά την οικοδομική άδεια στο ισόγειο υπήρχε μια οικία και στον όροφο επίσης μια οικία. Στο ισόγειο όμως ο ιδιοκτήτης αποφάσισε να κατασκευάσει δυο κατοικίες άρα έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση δηλαδή μια παράβαση 500€. Ο ιδιοκτήτης έχει αναπηρία 67% λόγω ψυχολογικής πάθησης (ψυχωτική συνδρομή). Μπορούμε να δεχτούμε την επιλογή ΑμΕΑ με ποσοστό άνω 67%; μπορεί να πληρώσει κάτω από 500€ δηλαδή 100€ σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2;

Εφόσον συμπληρώσετε ένα Φ.Κ. και τικάρετε το «Διαφορ. διαμερισμάτωση/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης» και ΟΧΙ 1 λοιπή παράβαση και εφόσον επιλέξετε Ειδικές συνθήκες «ΑμΕΑ >67%», τότε κατά την υπαγωγή το σύστημα υπολογίζει πρόστιμο 100€, παράβολο 0€ και ανταποδοτικό 15€. Επομένως θα πληρώσετε 115€ συνολικά.
Σε περίπτωση (γενικά, όχι για εσάς) που δηλωθεί σε ένα ΦΚ μία λοιπή παράβαση, ακόμα και αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για ειδικές συνθήκες, το σύστημα υπολογίζει παράβολο 500€.

839. Σε μία βιομηχανική εγκατάσταση οι εκ σκυροδέματος βάσεις διαστάσεων 1.5x1.5μ και ύψους 1.0μ. επί των οποίων στηρίζονται μεταλλικοί αγωγοί ή διάφορα μεταλλικά δοχεία πιεστικά χημικών ή φυσικών διεργασιών υπολογίζοντα στον 4178/13 με εμβαδόν κάλυψης ή με αναλυτικό προϋπολογισμό. Χρειάζεται να δηλωθούν σαν αυθαίρετα αν δεν φαίνονται στην άδεια την Πολεοδομική, αλλά αναφέρονται μόνο στην άδεια εγκατάστασης πού εξέδωσε του Υπουργείου Ανάπτυξης; Μεταλλικές κατασκευές, όπως κλίμακες μεταλλικές για την πρόσβαση στα διάφορα υψομετρικά επίπεδα των εγκαταστάσεων, πλατφόρμες μηχανημάτων, γραδελάδες και pipe racks (κρεβατίνες σωληνώσεων), πώς δηλώνονται ως αυθαίρετες κατασκευές; Χρειάζεται να δηλωθούν ως αυθαίρετες μια και είναι βοηθητικές στην εγκατάσταση; Αν ναι, θα δηλωθούν μέ βάσει το επιφανειακό αποτύπωμά τους (προβολή της περιμέτρου τους στο έδαφος), με χωρίς προφανώς τον όγκο τους μια και δεν δημιουργούν κλειστό χώρο, ή τέλος με αναλυτικό προϋπολογισμό; Επίσης οι τοίχοι αντιστήριξης από μπετόν αρμέ πώς δηλώνονται; Με αναλυτικό προϋπολογισμό ή με εμβαδικό αποτύπωμα; Οι μεταλλικές υπέργειες σωληνώσεις θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές, και πώς δηλώνονται; Προφανώς με αναλυτικό προϋπολογισμό, ή δεν θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές; Δεξαμενές 10x10μ, και βάθους 4 μ. ανοικτές υπόγειες και ίσες με την επιφάνεια τού εδάφους (μη προεξέχουσες) πρέπει να θεωρηθούν αυθαίρετες κατασκευές και πώς δηλώνονται; Μέ εμβαδόν κάτοψης η μέ αναλυτικό προϋπολογισμό;

Οποιαδήποτε κατασκευή θα πρέπει να αποτυπώνεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Στην πραγματικότητα κάποια πράγματα αγνοούνταν τόσο από τους μελετητές όσο και από τους ελεγκτές.

Το τι θα δηλωθεί και τι (ενδεχομένως) όχι είναι θέμα που θα αποφασίσετε εσείς που έχετε σφαιρική άποψη.

Με αναλυτικό προϋπολογισμό δηλώνονται τα παρακάτω:

1. παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ του 4178 και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.),
2. οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαραγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες και παρεμφερείς κατασκευές
3. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα ψύξης/θέρμανσης είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα (όπως ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, φωτοβολταϊκά στοιχεία, υβριδικά συστήματα).
4. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης που αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου όπως Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα, Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος − θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο) και Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).

καθώς και άλλες υπερβάσεις όπως η δημιουργία Η/Χ, αλλαγής χρήσης υπό προϋποθέσεις κ.λπ. τα οποία όμως δε σας ενδιαφέρουν.

Βάσει των παραπάνω λοιπόν νομίζω ότι θα μπορέσετε να κατατάξετε το σύνολο των περιγραφόμενων αυθαίρετων κατασκευών σε κάποια από τις κατηγορίες.

840. Σε υπάρχουσα βιομηχανία υπάρχουν στον αύλειο χώρο, εκτός του κτιρίου της βιομηχανίας μηχανήματα, όπως μηχανισμοί ψυγείων (ψύκτες), εξαερωτές υγραερίου, κλπ, τα οποία είναι τοποθετημένα στο έδαφος χωρίς μόνιμη σύνδεση με αυτό (απλώς εφάπτονται του εδάφους). τα μηχανήματα αυτά δεν εμφανίζονται στο διάγραμμα κάλυψης της άδειας. Στην πολεοδομία και στο τμήμα βιομηχανίας όπου απευθύνθηκα δεν γνωρίζουν καν αν έπρεπε να μπουν στην οικοδομική άδεια, αν μετρούν στην κάλυψη η στην δόμηση. Παρακαλώ πληροφορήστε με αν πρέπει να τα δηλώσω με τον Ν. 41078 σαν αυθαίρετα και πως.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

841. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.2δ του Ν4178/13 και το άρθρο 21 Ν1337/83: «...εξαιρούνται της υποχρέωσης υποβολής δήλωσης οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν κατασκευαστεί προ του 1983 και βρίσκονται εντός στάσιμου οικισμού.» Λόγω της μη υποχρέωσης ένταξης στο Ν4178/13, αν δηλαδή δεν εντάξει αρχικά ο ιδιοκτήτης το αυθαίρετό του στο Ν4178/13, μπορεί να ζητήσει έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας; Συγκεκριμένα εντός στάσιμου οικισμού, ο ιδιοκτήτης κατοικίας που κατασκευάστηκε το 1965, θέλει να αντικαταστήσει την υπάρχουσα στέγη με άλλη ιδίων διαστάσεων και όγκου, όπως περιγράφεται στο άρθρο 4 του ΝΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε στο άρθρο 48 του Ν4178/13 (παρ.εδάφιο κζ, παρ.2, άρθρου 4). Μήπως πρέπει να ενταχθεί πρώτα στο Ν4178/13 -και ας μην υποχρεούται- και μετά να πάρει την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας;

Αν δεν έχω χάσει κάτι από την νομοθεσία, τα κτίρια του άρθρου 21 του Ν.1337 βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης και όχι σε εξαίρεση.

Οι έκδοση ΕΕΜΚ επιτρέπεται σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 παράγραφος 1, νομίμως υφιστάμενα είναι τα κτίρια που εξαιρέθηκαν της κατεδάφισης σύμφωνα με τον Ν.1337.

Κατά την γνώμη μου ΔΕΝ μπορείτε να εκδώσετε άδεια ΕΕΜΚ.

Οι λύσεις είναι είτε η υπαγωγή στον 4178 είτε η εφαρμογή της απόφασης 20435/613/85 (ΦΕΚ 141/Β) με τις προϋποθέσεις που θέτει η παρ.8 του άρθρου 16 του Ν.1337/83 όπως αυτή προστέθηκε με τον Ν.1512/85

Υπάρχει όμως και η εξής εναλλακτική λύση: Το αυθαίρετο (του 1965) εάν πριν τον 1337 υπάγονταν στην παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.720/77 σύμφωνα με την σχετική νομαρχιακή απόφαση, τότε δεν υπάγεται στο άρθρο 21 αλλά στο άρθρο 20 του 1337 και μπορεί σήμερα να εξαιρεθεί (παρ.15 εγκ-90/83) και έτσι να θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Η εξαίρεση γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη (εγκ-6/2011 Β.2).

842. Σε διώροφη οικοδομή εκτός σχεδίου προβλεπόταν "κλειστή" ξύλινη στέγη με άδεια οικοδομής. Τελικά κατασκευάστηκε λίγο ψηλότερη στέγη ίδιας μορφής με την εγκεκριμένη, με αποτέλεσμα να παραβιάζει <20% το μέγιστο ύψος της περιοχής και ο χώρος της στέγης διαθέτει πρόσβαση από το υπάρχον κλιμακοστάσιο και χρησιμοποιείται σαν αποθήκη.

i. εμπίπτει στους χώρους που λαμβάνουν μειωτικό συντελεστή 0,5;

ii. ως αυθαίρετη αποθήκη-κατασκευή λαμβάνεται ολόκληρη η κάτοψη στέγης, μόνο η επιφάνεια που παραβιάζει το μέγιστο ύψος της περιοχής ή η κάτοψη της στέγης εκτός από τα "κοντά" τμήματα με χαμηλό ελεύθερο ύψος π.χ. < 1μ. που μπορούν να θεωρηθούν νόμιμα από την άδεια οικοδομής επειδή αυτά ΔΕΝ μπορούν πρακτικά να χρησιμοποιηθούν για οποιαδήποτε χρήση;

iii. Στο ίδιο ακίνητο υπάρχουν αγροτικές αποθήκες σε επαφή με πλάγιο όριο του γηπέδου και το όριο-πρόσωπο σε αγροτικό δρόμο. Για αυτές χρησιμοποιώ συντελεστή παραβίασης πλάγιας απόστασης ή πρασιάς;

i. Κατά τα γραφόμενα σας ο χώρος δεν πληροί τις προϋποθέσεις τις σοφίτας και επομένως δεν μπορεί να τύχει της ευνοϊκής διάταξης περί μειωτικού συντελεστή.

ii. Δεν ορίζεται πουθενά διαφορετική αντιμετώπιση χώρου που πρακτικά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

iii. Κατά τη γνώμη μου πλάγιας απόστασης.

843. Ειδικό κτίριο (μονάδα ανακύκλωσης αυτοκίνητων) εντός σχεδίου βιομηχανικής περιοχής (καθορισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, προκήπια, ειδικοί συντελεστές δόμησης κ.λπ.) Έκδοση άδειας 2008. Μοναδική παράβαση τμήμα του διώροφου κτιρίου εμβαδού κάτοψης 18m2 κατά 0,80μ. εντός προκηπίου. Το ερώτημα είναι ο τρόπος συμπλήρωσης του Φ.Κ..

Καλύτερα θα ήταν να διατυπώσετε την συγκεκριμένη απορία που προφανώς έχετε.

844. Σε οικόπεδο με 2 κάθετες ιδιοκτησίες που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες υπάρχουν τα εξής κτίσματα: στο τμήμα (1) αυθαίρετο γκαράζ του ιδιοκτήτη Χ. Στο τμήμα (2), λόγο του επικλινούς του εδάφους το περιβάλλον χώρο έχει διαμορφωθεί έτσι ώστε η στάθμες έγιναν +1,16μ, +1.47μ., +1.68μ. και +2,69 μ., αντί για +1,50 (στην οικοδομική άδεια), συνεπάγεται αυθαιρεσία «διαφορετική διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου» με αποτέλεσμα αλλαγής χαρακτηρισμού υπογείου σε ισόγειο και ισογείου σε Α' όροφος. Υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στο τμήμα (2), το υπόγειο ανήκει στον ιδιοκτήτη Ψ και το ισόγειο στον ιδιοκτήτη Ω (το υπόγειο έχει ενταχθεί στο Ν.3843/2010 για αλλαγή χρήσης από γκαράζ σε κατοικία). Με υπεύθυνη δήλωση για συναίνεση στην οποία αναφέρουν και το ότι είναι συγγενείς πρώτου βαθμού και προκειμένου να συμψηφιστεί το πρόστιμο με παλαιές πληρωμές. μπορεί να γίνει μόνο μία δήλωση; Αν όχι, πόσες δηλώσεις θα κάνω για να μπορεί ο ιδιοκτήτης Ω (που δεν έχει καμία αυθαιρεσία),να βγάλει άδεια αποπεράτωσης του ορόφου του;
Ο νόμος (11.1) και η εγκύκλιος 3 (εδάφιο 36) ορίζουν ότι μπορεί να γίνει κοινή δήλωση.

845. Ισόγεια οικοδομή 120m^2 με 45m^2 υπόγειο εκτός σχεδίου χωρίς να έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια. Πρόκειται για την κύρια και μοναδική κατοικία του ιδιοκτήτη (ζευγάρι χωρίς προστατευόμενα τέκνα). Με βάση το Ε9 του, το κτίριο είναι κατασκευής 1964. Όμως στο Ε9 για προφανείς λόγους δεν είναι δηλωμένα και τα 120m^2 της κατοικίας αλλά μόνο τα 80m^2. Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

- **i. Μπορώ να δηλώσω το σύνολο των 120m^2 στην κατηγορία 1 μιας και είναι προ του 1975 και να χρησιμοποιήσω σαν απόδειξη της παλαιότητας το Ε9 παρόλο που δεν περιλαμβάνει το σύνολο των m^2; (το κτίριο είναι όντως ολόκληρο κατασκευασμένο πριν το 75 σε διαφορετικές φάσεις αλλά έχουν όλα ολοκληρωθεί πριν το 1975)**
- **ii. Στο ίδιο φύλλο καταγραφής με τα 120m^2 της κατοικίας μπορώ να δηλώσω και τα 45m^2 του υπόγειου βοηθητικού χώρου και να πληρωθεί συνολικά το παράβολο των 500€ ή θα πρέπει να γίνει δεύτερο φύλλο καταγραφής για το υπόγειο; Στην περίπτωση που πιστεύετε ότι είναι πιο σωστό να δηλώσω τα 45m^2 ξεχωριστά με παλαιότητα προ του 83 κατηγορία 2 θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω το συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας που είναι και η επικρατούσα χρήση στο κτίριο;**
- **iii. Τέλος στο οικόπεδο υπάρχει και μια ισόγεια ανεξάρτητη από την κατοικία αποθήκη παλαιότητας πριν το 1983. θα χρησιμοποιήσω το μειωτικό συντελεστή μιας και είμαι ακριβώς στο όριο αλλά μπορώ και εδώ να χρησιμοποιήσω το συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας που είναι η επικρατούσα χρήση ή όχι; Υπάρχει κάποια άλλη κατηγορία που θα μπορούσα να διαλέξω πλην της κατοικίας μιας και δεν έχει κάποια συγκεκριμένη άλλη χρήση η αποθήκη;**

i. Ο ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση και κατ' επέκταση ο μηχανικός να αποδείξουν μέσω εγγράφων την παλαιότητα των κτισμάτων. Από τη στιγμή που ο ίδιος λέτε ότι το κτίριο έγινε σε διαφορετικές φάσεις, θα πρέπει να υπάρξει κάτι που να πιστοποιεί ότι όλα τα μέτρα έγιναν προ του 1975.
ii. Ναι μπορείτε αλλά και σε 2 ΦΚ το παράβολο θα είναι πάλι ίδιο.
iii. Η αποθήκη είναι προφανώς Β.Χ. της κατοικίας επομένως η χρήσης της είναι αυτή του κυρίου κτίσματος.

846. Το 2005 καθορίσθηκαν ΖΟΕ σε εκτός σχεδίου περιοχή. Σε ζώνη με αποκλειστική χρήση κατοικίας εξεδόθη το 2006 οικ. άδεια για ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ BAR, δεν γνωρίζω πως. Το 2009 εγκαταστάθηκε χρήση εστιατορίου. Είναι δυνατόν να δηλωθεί η αυθαίρετη χρήση εστιατορίου, αν και το 2009 απαγορευόταν η εγκατάσταση χρήσης γενικώς καταστημάτων στην εν λόγω ΖΟΕ, με το σκεπτικό ότι υπάρχει οικοδομική άδεια με χρήση καταστήματος ΜΠΑΡ;
Δείτε **με μεγάλη προσοχή** αν σας καλύπτει το τελευταίο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του άρθρου 8.

847. Σε διώροφη οικοδομή (δύο κατοικίες) χωρίς σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και χωρίς οικοδομική άδεια, ένα τμήμα της ισόγειας κατοικίας έχει κατασκευαστεί προ της 09.06.1975. Το υπόλοιπο τμήμα της ισόγειας κατοικίας καθώς και όλη η κατοικία α' ορόφου έχει κατασκευαστεί μετά το 2004 και πριν το 2011. Δεδομένου ότι κατά το άρθρο9, Ν.4178/2013, αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975, εντάσσονται στην κατηγορία 1 και όχι τμήματα αυθαίρετων κατασκευών, είναι ορθό να δημιουργήσουμε φύλλο καταγραφής με την επιφάνεια του τμήματος της ισόγειας κατοικίας προ της 09.06.1975 στην κατηγορία 1;
Ο προβληματισμός σας είναι σωστός.
Σκεφτείτε όμως ότι για κάποιες δεκαετίες το τμήμα αυτό αποτελούσε έναν αυτόνομο χώρο.
Ο νόμος επιβάλλει χρήση κατοικίας στο κτίριο. Το έχετε.
Στην θέση σας λοιπόν θα δήλωνα τα τετραγωνικά σε 2 Φ.Κ. κάνοντας χρήση της κατηγορίας 1 για αυτά τα μέτρα που πληρούν και την προϋπόθεση του προ 1955.

848. Το 1965 χορηγήθηκε άδεια διωρόφου δύο διαμερισμάτων, κάλυψης 76m^2 (δόμησης 76x2). Το 1990 γίνεται σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με εμβαδόν καθένα 112m^2 και το ισόγειο αναφέρεται ως κατάστημα 112m^2. Στο Ε9 το ισόγειο αναφέρεται ως διαμέρισμα κατασκευασμένο το 1962 και 112m^2. Σήμερα είναι διαμέρισμα 112m^2. Στη ΔΕΗ είναι δηλωμένο ως διαμέρισμα αλλά μόνον 20m^2. Για να το εντάξω στον Ν.4178/13, θα θεωρήσω ότι το ισόγειο είναι κατάστημα όπως λέει το συμβόλαιο ή διαμέρισμα όπως λέει η οικοδομική άδεια και το Ε9;
Κάθε οριζόντια ιδιοκτησία έχει την εγκεκριμένη χρήση (αυτή της άδειας) και την υφιστάμενη που αν διαφέρει της εγκεκριμένης **μπορεί** να είναι αυθαίρετα εγκαταστημένη. Σε κάθε περίπτωση η δήλωση στον 4178 γίνεται βάσει την υφιστάμενης χρήσης και εξετάζεται το ενδεχόμενο τακτοποίησης της τυχόν αυθαίρετης αλλαγής.

849. Σε οικόπεδο επιφανείας 58,29m2, με επιτρεπόμενη κάλυψη 80%, που βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων που χαρακτηρίσθηκε το 1988, εκδόθηκε οικοδομική άδεια (Ισόγειος χώρος στάθμευσης 46,47μ2 <80%) το 1995. Κατασκευάσθηκε με ενιαίο φέροντα οργανισμό επιφάνεια 58,29μ2, κάλυψη 100%. Το ερώτημα είναι αν μπορεί να ενταχθεί στον Ν.4178/13, αφού στο άρθρο 13 παρ. 6, αναφέρει ότι δεν μπορεί να ενταχθούν ανεξάρτητες νέες κατασκευές, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης. Στην εγκύκλιο 3 διευκρινίζει ποιες θεωρούνται νέες κατασκευές, αν υπάρχουν εντός του οικοπέδου άλλα κτίσματα. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν άλλα κτίσματα όπως στην παραπάνω περίπτωση, μπορούμε να το εντάξουμε;
Προφανώς και υπάρχει κτίσμα και είναι το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια και επιπλέον το αυθαίρετο ΔΕΝ είναι ανεξάρτητη κατασκευή.

850. Σε διώροφη κατοικία τουλάχιστον προ του 1955 από λιθοδομή, σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων, χωρίς οικοδομική άδεια, με κάλυψη 100%, και προέρχεται από συνένωση δύο ακινήτων κατ΄ επέκταση το 2002, κατασκευάσθηκε εσωτερικός σκελετός (κολώνες, δοκοί και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα. Επίσης ο ένας τοίχος από λιθοδομή της όψης κατεδαφίσθηκε και μετά την ανέγερση του σκελετού κατασκευάσθηκε από οπτοπλινθοδομή, και έγινε γενική επισκευή της κατοικίας, εσωτερικά και εξωτερικά. Επίσης στην μία όψη και επί της δημοτικής οδού κατασκευάσθηκε εξώστης 1,20 μ. πλάτους (στο παλιό κτίριο υπήρχε στην ίδια θέση εξώστης). Το ερώτημα είναι αν θα υπολογισθούν όλες οι εργασίες με αναλυτικό, ή θα θεωρηθεί αυθαίρετο όλο το κτίριο, με ότι συνεπάγεται για το πρόστιμο;
Το ερώτημα είναι πολύ λεπτό. Αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προυφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών στις όψεις (δεν μας ενδιαφέρει το εσωτερικό) με το γκρέμισμα τοίχου κ.λπ. έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Αναλόγως της απάντησης θα πρέπει να δηλωθεί και στον 4178 με τους τρόπους που περιγράφετε.
Δυστυχώς δεν μπορεί να δοθεί απάντηση μέσω της διαδικασίας.

851. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για το πως πρέπει να διαχειριστώ την εξής περίπτωση: δέκα κατά των αριθμό φυσικά πρόσωπα αγόρασαν με συμβολαιογραφικούς τίτλους κατά τα έτη 1986-1988 ποσοστά συνιδιοκτησίας επί αγροτεμάχιου εκτάσεως 2500τμ. Καθένας τους κατασκεύασε κατά τα έτη 1988-1990 (εισφορές ΙΚΑ πιστοποιούν το χρόνο κατασκευής) αυθαίρετες ισόγειες κατοικίες. Αργότερα η περιοχή εντάθηκε στο σχέδιο πόλης και το 2005 κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής με αποτέλεσμα οι κατοικίες τριών εκ των συνιδιοκτητών να θίγονται άμεσα. Οι υπόλοιποι επτά εκ των συνιδιοκτητών, του οικοπέδου πλέον, με ποσοστό αθροιστικά 72% επιθυμούν να τακτοποιήσουν - ρυθμίσουν τις αυθαίρετες κατοικίες τους με το Ν.4178/2013. Για να γίνει η υπαγωγή στο νόμο θεώρησα ότι θα πρέπει το 72% να ζητήσει με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (κάθετης με αποκλειστικής χρήσης) ν.1024/1971 και αφού γίνει η κατάθεση αυτής στο δικαστήριο να εντάξω τα ακίνητα των ιδιοκτήτων που ενδιαφέρονται. Όλες οι απαραίτητες ενέργειες που προαπαιτούνται για την κατάθεση της αγωγής στο δικαστήριο (επιδόσεις εξωδίκων - υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου κ.α) είναι μια διαδικασία πολύ χρονοβόρα και συνάμα δύσκολη, στην ουσία εμπλέκονται 15 άτομα κληρονόμοι, έτσι 2-3 από αυτούς, κάποια από τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα στην όλη διαδικασία δεν μπορούν ή έχουν πρόβλημα να τα προσκομίσουν στη συμβολαιογράφο. Θα μπορούσα να κάνω την υπαγωγή για τις κατοικίες (μεμονωμένα) αυτών που ενδιαφέρονται στον ν.4178/2013 με χρήση του άρθρου 34 παραγ. 2 του ν.4315/14 (ο νομός αναφέρει εκτός σχεδίου και 4000 τμ);;

Το άρθρο του 4315 αναφέρει περιπτώσεις εκτός σχεδίου και 4000m^2. Δεν πληρείται καμία από τις 2.

Η άλλη λύση και εφόσον από την πράξη εφαρμογής προέκυψε ένα οικόπεδο με συνιδιοκτήτες το σύνολο των δέκα ανθρώπων (όσοι έχουν γίνει σήμερα λόγω κληρονομιών), είναι η προσφυγή στα δικαστήρια όπως την περιγράφετε.

Γενικά θα πρέπει να δείτε το ιδιοκτησιακό καθεστώς μετά την πράξη εφαρμογής.

Κατά τα γραφόμενα σας αντιλαμβάνομαι ότι έχετε ένα ενιαίο οικόπεδο εμβαδού μικρότερου των 2500m^2 με συνιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου 10+ ανθρώπων, ασχέτως που ο κάθε ένας πιστεύει ότι του ανήκει το σπίτι στο οποίο κατοικεί.

852. Θα ήθελα να ρωτήσω στο παράρτημα Α του Ν.4178/2013 όπως τροποποιήθηκε γράφει ότι όσον αφορά τον συντελεστή πλάγια απόστασης ότι επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Οι ερωτήσεις μου είναι δύο.

i. Όταν η ελάχιστη απόσταση που πρέπει να κρατιέται από τα πλάγια και πίσω όρια είναι είτε δ=0,90 μ. είτε να εφάπτεται δηλαδή δ=0, τότε σε άδεια που η οικοδομή απείχε από τα όρια 1,00 μ. και τώρα εφάπτεται σε αυτά γιατί επεκτάθηκε η οικοδομή και κόλλησε στα όρια, τότε ο συντελεστής πλάγιας απόστασης θα μπει ή επειδή πλέον εφάπτεται όχι;

ii. όταν σε δύο οικοδομές στο ίδιο οικόπεδο πρέπει να κρατηθεί μεταξύ τους απόσταση π.χ. Δ=2,50 μέτρα και κατά την κατασκευή τους έχει κρατηθεί μικρότερη απόσταση π.χ. 1,5 μ. γιατί η μία οικοδομή κατασκευάστηκε μεγαλύτερη. Τότε η αντίστοιχη επιφάνεια της οικοδομής, πέρα από τους υπόλοιπους συντελεστές (δόμησης, κάλυψης κλπ) θα υπολογιστεί και με συντελεστή πλάγιας απόστασης ή δεν μας ενδιαφέρει και η νομοθεσία για τον Ν.4178/2013 και το πρόστιμο για την τήρηση της πλάγιας απόστασης αφορά ΜΟΝΟ την απόσταση των κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου τους και όχι την μεταξύ τους;

i. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλωθεί. Η οικοδομική άδεια προέβλεπε το Δ το οποίο παραβιάσθηκε κατά ποσοστό 100%.

ii. Μας αφορά. Τμήματα λοιπόν που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια και δηλώνονται στον 4178 θα πρέπει να επιβαρυνθούν και με τον συντελεστή πλάγιας απόστασης.

853. Σε υπαγωγή υπάρχουν 2 Φ.Κ. το ένα για ισόγεια κατοικία με παλαιότητα προ 1975 και Κατηγορία 1 και το άλλο για κλιματιστικά και ηλιακό συλλέκτη της προαναφερθείσας ισόγειας κατοικίας, περίφραξη οικοπέδου με συρματόπλεγμα ύψους άνω του 1μ, κιγκλιδώματα ύψους άνω του 1μ με παλαιότητα από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011 και Κατηγορία 5. Στο σύστημα ΤΕΕ ως απαιτούμενα αρχεία προς υποβολή για την πληρότητα του έργου ρύθμισης είναι εκτός των άλλων οι τομές και το δελτίο δομικής τρωτότητας. Είναι ορθή αυτή η απαίτηση; Αν ναι, θα υποβάλω τομή της αυθαίρετης κατασκευής που ανήκει στην κατηγορία 1 ή των περιφράξεων που ανήκουν στην κατηγορία 5; Επιπλέον θα κάνω ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την αυθαίρετη κατασκευή της κατηγορίας 1;

Καταθέστε τα κατά τον νόμο απαραίτητα στοιχεία αναλόγως της κατηγορίας. Λόγω του ηλεκτρονικού συστήματος προκύπτουν κάποιες φορές παράλογες απαιτήσεις δικαιολογητικών όπως π.χ. ΔΕΔΟΤΑ για την περίφραξη…

Σε κάθε περίπτωση όμως εξετάστε την δυνατότητα κατάθεσης τουλάχιστον της τομής για το σπίτι παρότι δεν είναι απαραίτητο.

854. Μπορεί να τακτοποιηθεί με το Ν.4178 σταυλική εγκατάσταση, μέρος της οποίας βρίσκεται σε όμορο κοινόχρηστο αγροτεμάχιο; Δηλαδή να τακτοποιηθεί μόνο το μέρος που βρίσκεται εντός των ορίων του αγροτεμαχίου; Υπάρχει διάταξη που απαιτεί τη στατική ανεξαρτησία των τακτοποιούμενων χώρων, σε σχέση με άλλα κτίσματα; (διότι η σταυλική είναι ενιαίο κτίσμα και ως εκ τούτου, αν μπορεί να τακτοποιηθεί το μέρος που βρίσκεται εντός των ορίων του αγροτεμαχίου, το τμήμα της που θα απομείνει στο κοινόχρηστο αγροτεμάχιο δεν είναι στατικώς ανεξάρτητο)

Δεν υπάρχει απαγόρευση τακτοποίησης.

Εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για τις σταυλικές εγκαταστάσεις θα τακτοποιηθεί με το ευνοϊκό άρθρο, άλλως με τον γενικό τύπο.

855. Σε εκτός σχεδίου αλλά εντός Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου γήπεδο, ανεγέρθη διώροφη οικοδομή περίπου 200τμ με νόμιμη οικοδομική άδεια. Το εν λόγω γήπεδο έχει πρόσωπο σε επαρχιακή οδό κατά την διαπλάτυνση της οποίας απαλλοτριώθηκε τμήμα γηπέδου περίπου 230τμ. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. η αρτιότητα των γηπέδων είναι 4000τμ χωρίς καμιά περίπτωση παρέκκλισης. Έτσι λοιπόν έχουμε σε μη άρτιο πλέον γήπεδο κτίσματα 200τμ σε σωστές αποστάσεις από τον δρόμο και σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις. Η συντέλεση της απαλλοτρίωσης έγινε μετά το 2011. Τα κτίσματα είναι αυθαίρετα εφόσον το γήπεδο είναι πλέον μη άρτιο;
Ότι προβλέπεται από την άδεια είναι νόμιμο και δεν χρήζει καμίας τακτοποίησης.

856. Περίπτωση όπου σε έναν όροφο τα σύνορα των διαμερισμάτων έχουν αλλάξει σε σχέση με αυτά της οικοδομικής άδειας, αλλά δεν έχει αλλάξει η θέση των λουτρών (οπότε δεν έχουν μεταβληθεί οι μελέτες ύδρευσης-αποχέτευσης) δηλώνεται παράβαση διαμερισμάτωσης ή όχι εφόσον δεν έχουν μεταβληθεί οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις; Να σημειωθεί ότι στα σχέδια της σύστασης οι κατόψεις είναι σωστές όσον αφορά τα σύνορα των διαμερισμάτων, μόνο στα σχέδια της εγκεκριμένης οικοδομικής άδειας είναι διαφορετικά.
Το διαμέρισμα πολεοδομικά φαίνεται αλλιώς και θα πρέπει κάπως να τακτοποιηθεί.
Προσωπικά δεν βρίσκω άλλη διαδικασία εντός του 4178 πέρα της διαμερισμάτωσης ακόμα και αν δεν υπάρχει αλλαγή στα μηχανολογικά.
Η άλλη λύση θα ήταν η ενημέρωση του φακέλου που μετά την αλλαγή του 4030 μπορεί να γίνει και σε παλιές άδειες ανεξαρτήτως του αν βρίσκονται σε ισχύ ή όχι, εφόσον βέβαια πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 6. Στο σενάριο αυτό θα πρέπει να βρείτε αρωγό και την τοπική ΥΔΟΜ αφού σε κάποιες περιπτώσεις είναι ευκολότερο τόσο σωματικά όσο και ψυχικά, να βγάλεις νέα άδεια για κατασκευή δωδεκαώροφου παρά να ενημερώσεις για την μετακίνηση ενός τοίχου κατά 3 μέτρα…

857. Για να δούμε εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους μετράμε έως το τελευταίο ύψος όπου υπάρχει χώρος που μετράει στο συντελεστή δόμησης ή μέχρι το τελευταίο ύψος της οικοδομικής άδειας;
Ο έλεγχος για την διαπίστωση αυθαιρεσίας ή όχι γίνεται βάσει των εγκεκριμένων μεγεθών, ασχέτως του αν υπάρχει υπόλοιπα σε ένα ή περισσότερα πολεοδομικά μεγέθη.

858. Σε οικοδομική άδεια αυτό που δηλώθηκε σαν απόληξη κλιμακοστασίου με το μηχανοστάσιο του ασανσέρ, έχει γίνει κατοικία. Δηλαδή στις τομές και στο διάγραμμα κάλυψης οι χώροι είναι εντός του ύψους που δηλώνεται αλλά ο τελευταίος χώρος που μετρούσε στο συντελεστή δόμησης είναι ο από κάτω όροφος. Όταν δηλωθεί με τον 4178 αυτή η κατοικία θα είναι μόνο υπέρβαση δόμησης ή υπέρβαση δόμησης και ύψους;
Πέρα από την υπέρβαση δόμησης υπάρχει και υπέρβαση ύψους.

859. Έχω μια περίπτωση ακινήτου όπου στον περιβάλλοντα χώρο, εκτός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, προβλεπόταν να κατασκευαστεί βάσει αδείας υπόγεια δεξαμενή νερού. Στην πραγματικότητα, κατασκευάστηκε η ίδια δεξαμενή νερού, στις ίδιες διαστάσεις, στην ίδια θέση με τη διαφορά ότι ήταν υπέργεια. Θα πρέπει να την δηλώσω ως ΥΔ με μειωτικό, ΥΚ καθώς και υπέρβαση πλαγίων αποστάσεων καθώς τώρα πια παραβιάζει και τους ισχύοντες όρους ως προς τις πλάγιες αποστάσεις; Και δεύτερον, έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα εκκλησάκι εντός αγροτεμαχίου. Είναι ΥΔ χωρίς μειωτικό και ΥΚ, πλαγίων κτλ; Δηλώνεται ως υπηρεσίες; Το εκκλησάκι μετρά στο συνολικό ποσοστό υπέρβασης δόμησης; Περιμένω να μου δοθεί από τον πελάτη και κάποιο έγγραφο από Ναοδομία. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτό για την νομιμότητα της εκκλησίας;
Δεν νομίζω ότι μπορεί να αδειοδοτήθηκε ιδιωτικός χώρος λατρείας από την Ναοδομία. Σε κάθε περίπτωση βλέπετε το χαρτί και αποφασίζετε. Αν χρήζει τακτοποίησης προφανώς και μιλάμε για περίπτωση ΥΔ, ΥΚ πλάγιων αποστάσεων κ.λπ..
Για το θέμα της δεξαμενής, το βρίσκω παράλογο να υπολογιστεί το πρόστιμο με αυτόν τον τρόπο. Θεωρώ ορθότερο τον αναλυτικό προϋπολογισμό.

860. Σε αυθαίρετη κατοικία προ του 1975 έγινε υπαγωγή στο Ν4178/13. Κατά το νόμο δεν απαιτείται σύνταξη Τοπογραφικού Διαγράμματος. Στα συμβόλαια έχει επισυναφθεί Τοπογραφικό Διάγραμμα που φαίνεται η ισόγεια κατοικία ότι ανήκει στην ιδιοκτήτρια της δήλωσης. Στην πορεία διαπιστώνω ότι τμήμα της κατοικίας βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο. Αυτό προέκυψε ως εξής: η μητέρα που κατέχει μια ενιαία έκταση με εντός της την ισόγεια κατοικία, έκοψε οικόπεδο και έδωσε στον γιό, που όμως από λάθος συναδέλφου και κακή αποτύπωση της θέσης της κατοικίας, αυτή βρίσκεται σήμερα σε 2 διαφορετικές ιδιοκτησίες, μεταξύ της ιδιοκτησίας της μητέρας και του γιού. Συμβολαιογράφος με συμβούλεψε ότι πρέπει να προβούμε σε διόρθωση των ορίων των δυο οικοπέδων, ώστε η κατοικία να ανήκει εξολοκλήρου στη μία ιδιοκτησία. Η διαρρύθμιση της ισόγειας κατοικίας είναι τέτοια ώστε λειτουργεί μόνον εφόσον είναι ενιαία. Το πρόβλημα είναι η υπαγωγή στο Ν4178/13. Τι πρέπει να κάνω ώστε να μην είναι άκυρη η δήλωσή μου; Εφόσον τμήμα της κατοικίας που έχω υποβάλλει στο Ν4178 βρίσκεται και στο οικόπεδο του γιού, μήπως έπρεπε να τον παρουσιάσω ως συνιδιοκτήτη στην δήλωση; Αν ναι με ποσοστά αναλογικά της κατοικίας που βρίσκεται στο οικόπεδό του; Δηλαδή το ερώτημά μου είναι το εξής: αν μπορεί να γίνει κοινή δήλωση για ενιαία κατοικία που βρίσκεται σε δύο συνεχόμενες ιδιοκτησίες. Εν συνεχεία γίνεται τροποποίηση των συμβολαίων και η σύνταξη Τοπογραφικών Διαγραμμάτων Ε.Γ.Σ.Α. Οπότε εκδίδω βεβαιώσεις μηχανικού και για την νομιμότητα της ισογείου κατοικίας. Συμβουλέψτε με παρακαλώ τι πρέπει να κάνω;

Το θέμα είναι τόσο πολεοδομικό όσο και νομικό.

Κατά την άποψη μου μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παράγραφο 1ε του άρθρου 11 στην οποία ορίζεται ότι την αίτηση μπορεί να υποβάλει «*Ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου…*»

Προφανώς και η όλη διαδικασία θα γίνει σε συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο. Κατά τη γνώμη μου (την οποία πρέπει να διασταυρώσετε με τον νομικό του πελάτη σας) το γεγονός ότι το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο θα φέρει ημερομηνία μεταγενέστερη της υπαγωγής ΔΕΝ είναι πρόβλημα.

861. Διώροφη οικοδομή έχει κατασκευαστεί σε διαφορετικές χρονολογίες και χωρίς σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Το ισόγειο κατασκευάστηκε προ του 1955 οπότε δεν δηλώνεται και θεωρείται ότι στο οικόπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια. Τμήμα του ορόφου κατασκευάστηκε προ του 1975 και υπόλοιπο τμήμα προ του 2003. Επίσης υπάρχει παρακείμενος ισόγειος χώρος στάθμευσης. Η ερώτησή μου αφορά τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών του προστίμου:

- **i. στο ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης θα συμπεριληφθούν οι επιφάνειες της κατοικίας προ του 1955 και του 1975; Επίσης σύμφωνα με την εγκ. 4 εδάφιο 16, στον υπολογισμό συμπεριλαμβάνονται οι χώροι Κ.Χ. άρα η θέση στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται στο ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης;**
- **ii. στο ποσοστό της αυθαίρετης κάλυψης: ο όροφος έχει κατασκευαστεί εντός της κάλυψης του ισογείου που είναι προ του 1955. Στον υπολογισμό του ποσοστού της αυθαίρετης κάλυψης θα συνυπολογιστεί το προ του 1975, το προ του 2003 και ο ισόγειος χώρος στάθμευσης (εγκ. 4, εδάφιο 16);**

i. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 16 όπως αναφέρετε και εσείς, αναφέρει ότι *«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται <u>όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης</u> που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»* Επομένως το προ του 1955 ΔΕΝ θα αθροιστεί εν αντιθέσει με το τμήμα προ του 1975. Η θέση στάθμευσης, θα δηλωθεί κανονικά προς τακτοποίηση απλά τα μέτρα της ΔΕΝ θα αθροιστούν στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης.

ii. Αν και το θέμα δεν έχει διευκρινιστεί, είναι άποψη μου ότι για τον όροφο ΔΕΝ θα δηλωθεί υπέρβαση κάλυψης εφόσον τα τμήματα αυτά βρίσκονται σε οικοδομήσιμη θέση. Η ισόγεια θέση στάθμευσης θα δηλωθεί σε κάθε περίπτωση.

862. Σας στέλνω αυτό το μήνυμα για να πάρω τη γνώμη σας για μια περίπτωση αυθαιρέτου που έχω. Πρόκειται για ισόγεια οικοδομή κύριας και μοναδικής κατοικίας ζευγαριού χωρίς τέκνα με οικοδομική άδεια του 2005. Κατασκευάστηκε υπερυψωμένη κατά 1,00μ από το έδαφος κατοικία 71,5μ2 σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια με τις εξής διαφορές:

- **i. Άλλαξε η θέση της εξωτερικής σκάλας και από τη δεξιά πλευρά του σπιτιού τοποθετήθηκε στην αριστερή με μικρότερη διάσταση από του σχεδίου και λιγότερα πατήματα. Αυτό μπορεί να θεωρηθεί σαν αυθαιρεσία αφού δεν προκαλεί υπέρβαση δόμησης ή κάλυψης;**
- **ii. Μεγάλωσαν λίγο οι βεράντες του σπιτιού συνολικά περίπου 3μ2 και κατασκευάστηκαν σκέπαστρα σε όλες τις βεράντες που δεν υπήρχαν στην άδεια. Αυτές οι αλλαγές μπορούν να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό;**
- **iii. Θα πρέπει να ασχοληθώ με τις αλλαγές σε δύο εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου της τάξης των 5 εκατοστών έκαστη και της μετατόπισης της θέσης του κτιρίου περίπου 20 εκατοστά στη μία πλευρά και 50 εκατοστά στο πίσω όριο (εντός νομίμου θέσεως) και να δηλώσω την αντίστοιχη υπέρβαση της κατηγορίας 3 ή είναι τόσο μικρό που θα μπορούσα και να το παραβλέψω κατά τη γνώμη σας;**
- **iv. Η βασική αυθαιρεσία είναι μια αποθήκη η οποία κατασκευάστηκε χωρίς να υπάρχει στην άδεια σε επαφή με την κατοικία εμβαδού 35μ2 και κεκλιμένου ύψους από 2,5 σε 2 μέτρα. Σε επαφή με αυτή κατασκευάστηκε και γκαράζ το οποίο στη μία πλευρά είναι σε επαφή με την αποθήκη, οι άλλες δύο πλευρές είναι από τσιμεντόλιθους και η μπροστινή τελείως ανοιχτή. Το εμβαδόν του είναι άλλα 39μ2 και σκεπάζεται με κεκλιμένη στέγη με ελεύθερο ύψος από 3 μ σε 1,9 μ. Οι απορίες μου με βάση αυτά είναι οι εξής: Μπορώ να χρησιμοποιήσω στα φύλλα καταγραφής το συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας μιας και δεν έχω αυθαιρεσίες στην κατοικία αλλά μόνο στις αποθήκες παρόλο που το σπίτι είναι πάνω από 70μ2 αλλά μόλις 71,5μ2; Μπορώ να χρησιμοποιήσω το μειωτικό συντελεστή στην αποθήκη που είναι λιγότερο από 50μ2 ή επειδή υπάρχει και το γκαράζ και συνολικά αποθήκη και γκαραζ φτάνουν τα 75μ2 περίπου χάνω αυτή τη δυνατότητα; Το γκαράζ θα πρέπει να το υπολογίσω σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης παρόλο που είναι ανοιχτό από μία πλευρά ή θα μπορούσα ίσως να το υπολογίσω και αυτό με αναλυτικό προϋπολογισμό μιας και ανεβάζει σημαντικά το πρόστιμο χωρίς να είναι καμιά ιδιαίτερη κατασκευή....**

i. Αναλυτικό

ii. Αναλυτικό

iii. Θα πρέπει να ασχοληθείτε με ότι αποτελεί παράβαση. Τα 5εκ λογικά είναι εκ των επιχρισμάτων και συνεπώς δεν αποτελεί αυθαιρεσία. Η μετακίνηση όμως των 50εκ δεν μπορεί να αγνοηθεί.

iv. Το γκαράζ θα υπολογιστεί με αναλυτικό ως Η/Χ, η αποθήκη ως ισόγειος βοηθητικός χώρος <50m^2 με μειωτικό δηλαδή συντελεστή. Η χρήση ή όχι του συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας είναι υπό αμφισβήτηση. Προσωπικά και έχοντας διατυπώσει αυτή την άποψη και σε παλαιότερη ομάδα απαντήσεων θεωρώ ότι μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε τον συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας για τους βοηθητικούς χώρους αυτής ανεξαρτήτως μεγέθους και ασχέτως αν το κυρίως κτίσμα υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες.

863. Σε οικόπεδο 550τ.μ εκ των οποίων τα 400 βρίσκονται εντός οικισμού και 150 εκτός υπάρχουν αυθαιρεσίες . Στο εντός μια διώροφη οικοδομή προ του 1975 και αυθαίρετες προσθήκες επί αυτής. Στο εκτός οικισμού τμήμα βρίσκεται αποθήκη 40τμ. Έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και η αποθήκη βρίσκεται στον κοινόχρηστο χώρο. Τον κάθε όροφο οι οποίοι αποτελούν ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία θα την δηλώσω ξεχωριστά. Τις προσθήκες όπως και την αποθήκη θα τα δηλώσω στα κοινόχρηστα. Τι γίνεται όμως αφού οι προσθήκες είναι εντός και η αποθήκη εκτός; Η ελάχιστη αρτιότητα εντός του οικισμού είναι 500τμ. Το εντός οικισμού τμήμα δεν είναι άρτιο στον κανόνα ενώ το εκτός όπως είναι αντιληπτό δεν είναι άρτιο ούτε κατά κανόνα, ούτε κατά παρέκκλιση. Τι με συμβουλεύετε να πράξω προκειμένου να δηλώσω τους κοινόχρηστους χώρους; Μια δήλωση ως εντός ή δύο δηλώσεις μια εντός και μια εκτός;
Σύμφωνα με τις απαντήσεις του helpdesk και συγκεκριμένα με την υπ' αριθμ 18 «*σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.*»

864. Σε μονοκατοικία εντός σχεδίου στην Αθήνα, κατασκευασμένη σύμφωνα με την Άδεια Οικοδομής, όπου το υπόγειο είναι μικρότερο από την κάλυψη του ισογείου, υπάρχει (διαμορφωμένος εκ κατασκευής) υπόγειος χώρος (επέκταση του υπογείου εντός κάλυψης, κάτω από την πλάκα του ισογείου) με καθαρό ύψος 1.90m, ο οποίος χρησιμοποιείται για αποθηκευτικούς σκοπούς. Δεδομένου ότι ο χώρος αυτός εν τοις πράγμασι δεν είναι κατοικήσιμος και βάσει κτιριοδομικού δεν έχει το ελάχιστο ύψος για να χαρακτηρισθεί ούτε ως βοηθητικός, μπορεί να περιγραφεί και να θεωρηθεί ως πρόσθετη πολεοδομική παράβαση (υπολογισμός προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό); Ο χώρος έχει εμβαδόν 35τμ και αν αντιμετωπιστεί ως βοηθητικός χώρος, η τιμή ζώνης εκτοξεύει το πρόστιμο σε σημείο που είναι προτιμότερο να σφραγιστεί ο χώρος παρά να ρυθμιστεί. Δεν θα πρέπει να υπάρχει κάποιο ελάχιστο ύψος χώρου, κάτω από το οποίο ένας χώρος να μην θεωρείται χρησιμοποιήσιμος; Μήπως θα πρέπει να νομιμοποιούμε και τα πατάρια των διαμερισμάτων επάνω από τα λουτρά;
Όπως αναφέρεται στην εγκύκλιο 3 και συγκεκριμένα στην παράγραφο Α.2 του παραρτήματος 1 όσο και στην Ε/Α 19, το ύψος δεν παίζει ρόλο στην αντιμετώπιση του χώρου ως προς την τακτοποίηση του. Το μόνο που μπορείτε να χρησιμοποιήσετε είναι ο μειωτικός συντελεστής λόγω υπόγειας στάθμης.

865. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης 500μ. κτίριο με ΟΑ μετακινήθηκε σε θέση που δεν παραβιάζει γενικότερους περιορισμούς αποστάσεων (παραβίαση Δ, απόσταση από άξονα) αλλά σε θέση τέτοια που το περίγραμμα της κάλυψης δε συμπίπτει σε κανένα σημείο με το εγκεκριμένο από την ΟΑ. Ταυτόχρονα, ένας ημιυπαίθριος χώρος λόγω μικρής αλλαγής των διαστάσεων κατασκευαστικά μειώθηκε κατά 1,5τ.μ. γεγονός που επιφέρει ισόποση αύξηση της δόμησης, συνεπώς υπέρβαση της δόμησης εντός όμως του εγκεκριμένου από την κάτοψη περιγράμματος του κτιρίου και διατηρώντας ακόμα και το αρχικό σχήμα. Η μετακίνηση της θέσης μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3;
Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 θέτει ως προϋπόθεση το κτίριο να παραμείνει ίδιο σε διάσταση, στάθμη, ύψος κ.λπ.
Ελέγξτε ξανά μήπως και κατά την αποτύπωση έγινε κάποιο μικρό λάθος…..

866. Παρακαλώ να με ενημερώσετε σχετικά με το εάν το ακόλουθο εδάφιο που προσετέθη με την παράγραφο 3ε του άρθρου 30 του Ν.4067/2012 στην παρ.18 του άρθρου 24 του Ν.4014/2011 και αναφέρει τα εξής: «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση των ρυθμίσεων του Π.Δ. 17.2.98 «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής) ¨ (ΦΕΚ -125/Δ/98). Σε περίπτωση διαπλάτυνσης του οδικού δικτύου οι κύριοι των αυθαιρέτων κατασκευών δεν δικαιούνται αποζημίωσης για τις αυθαίρετες κατασκευές.» έχει ισχύ και στον Ν.4178/2013
Προφανώς και όχι.
Ο Ν.4178/2013 δίνει λύσεις σε περιπτώσεις σαν και αυτές. Ελέγξτε διεξοδικά το άρθρο 23 του νόμου.

867. Έχουμε διώροφη οικοδομή με υπόγειο όπου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια στον όροφο υπήρχε μια κατοικία ενώ στο ισόγειο δυο κατοικίες 40,00τμ ανατολικά και 60,00τμ δυτικά. Όμως κατά την κατασκευή ο ιδιοκτήτης αποφάσισε να μετατοπίσει τον διαχωριστικό τοίχο των δυο διαμερισμάτων του ισογείου με αποτέλεσμα η ανατολική οικία να γίνει 60,00τμ ενώ η δυτική 40,00τμ. Στις όψεις δεν έχουμε καμιά αλλαγή. Έχουμε παράβαση η οποία πρέπει να τακτοποιηθεί η μήπως να κάνουμε απλή ενημέρωση φακέλου;
Δείτε την Ε/Α 856

868. Σε συνέχεια της ερώτησης μου που απαντήθηκε με αριθμό 836 θα ήθελα να ρωτήσω επιπρόσθετα το εξής: από ακριβείς μετρήσεις προκύπτει πως μικρό τμήμα 1τμ του αυθαίρετου ανεξάρτητου κτίσματος (αποθήκη και λουτρό) 16τ.μ. συνολικά, κατασκευής 1997 σε απόσταση 0,30-0,60 μ. από το κτίσμα προ του 1955 τελικά είναι ΕΝΤΟΣ οικισμού. Η παραβίαση άνω του 10% της υποχρεωτικής απόστασης δ αποτελεί παραβίαση όρου δόμησης και άρα λόγο ΜΗ ένταξης στο Νόμο όπως αναφέρεται στο άρθρ. 13 του Ν.4178/2013 παρ. 6; Αναφέρω πως ο παραδοσιακός οικισμός έχει χαρακτηριστεί με ΠΔ του 1978.
Γνώμη μου είναι ότι ο νόμος θέλει να θέσει όρια ως προς την δόμηση, κάλυψη και ύψος και όχι σε άλλους ειδικούς ή μη όρους δόμησης. Συνεπώς ΔΕΝ θεωρώ απαγορευτική την ένταξη. Πλέον όμως και από τα στιγμή που τακτοποιείται τμήμα εντός του παραδοσιακού οικισμού θα πρέπει να αιτηθείτε στην επιτροπή του άρθρου 12.

869. Γιατί -σύμφωνα και με το παράρτημα- όταν έχει γίνει κατάτμηση σε οικόπεδο πρέπει να μπαίνει ΟΧΙ στο κουτάκι οικοδομική άδεια; Έχω περίπτωση όπου ανεγέρθηκε κτήριο με οικοδομική άδεια και στη συνέχεια το οικόπεδο κατατμήθηκε με συμβολαιογραφική πράξη για να μοιραστεί στα δυο αδέρφια και τώρα που ένας εξ' αυτών θέλει να ρυθμίσει τις αυθαιρεσίες του πρέπει να πληρώσει διπλάσιο πρόστιμο. Μπορώ να ελέγξω αν έχει ενημερωθεί ο φάκελος της άδειας στην πολεοδομία έτσι ώστε να δικαιούμαι να βάλω ΝΑΙ στο κουτάκι; Ή είναι γενικός ο κανόνας της κατάτμησης, ανεξάρτητα αν ενημερώθηκε ο φάκελος της άδειας με την καινούρια κατάσταση στο τοπογραφικό;
Ο Ν.4178 βάζει κανόνες ως προς τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Παράλογοι ή μη αυτούς πρέπει να ακολουθούμε.
Από τη στιγμή που θα έχει ενημερωθεί ή αναθεωρηθεί η άδεια (δεν θα στοιχημάτιζα) τότε θα σημαίνει ότι η άδεια έχει εκδοθεί στο κατατετμημένο τμήμα και καλώς θα δηλώσετε ΝΑΙ.

870. Κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια αλλά σε νόμιμη (εκτός πρασιάς, εκτός Δ). Επιβαρύνεται με 1 λοιπή παράβαση ανεξάρτητα αν η υφιστάμενη θέση του σε σχέση με το τοπογραφικό διάγραμμα δε συμπίπτει με σε κανένα σημείο με την προβλεπόμενη θέση της οικοδομικής άδειας;
Εφόσον το κτίριο ως κατασκευάσθηκε πληροί **αθροιστικά** τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 τότε θα δηλωθεί ως μία λοιπή παράβαση ανεξαρτήτως του αν υπάρχει κοινό σημείο μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και αυτού που κατασκευάστηκε.

871. Έχουμε διώροφο κτίριο, το οποίο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια του 1976 η οποία έχει τηρηθεί με χρήση κατά την άδεια κατοικίας. Μέχρι το 2002 το κτίριο χρησιμοποιούνταν ως ενοικιαζόμενα δωμάτια, δηλωμένα στον ΕΟΤ. Το 2002 στο ίδιο αγροτεμάχιο εκδόθηκε άδεια ξενοδοχειακής μονάδας, στην οποία δεν γίνεται μνεία για το εν λόγω κτίριο, ενώ από αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται η ύπαρξη του. Σήμερα, το κτίσμα αυτό χρησιμοποιείται από την ξενοδοχειακή μονάδα, άρα έχει επέλθει αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση (κατοικία) σε άλλη κύρια χρήση (τουρισμός). Σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ.5.β, καλούμαστε να υπολογίσουμε την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στον αναλυτικό προϋπολογισμό, ποιες εργασίες υπολογίζουμε για να προκύψει το κόστος, εφόσον δεν έχει επέλθει καμία αλλαγή στα σχέδια της αρχικής άδειας του 1976;
Ξεπερνώντας και εγώ από εσείς την ψευδή αποτύπωση της 2ης άδειας, το θέμα αντιμετωπίζεται στο εδάφιο 35 της εγκυκλίου 4.
ΑΛΛΑ από τα γραφόμενα σας πιστεύω ότι θα πρέπει να ρίξετε μια καλύτερη ματιά στην παράγραφο 5 του άρθρου 19 και στους όρους δόμησης της άδειας της ξενοδοχειακής μονάδας.

872. Σε κτίριο με οικοδομικές άδειες από το 1950 έως και το 1971, έχουν κατασκευαστεί τμηματικά ένα ισόγειο κατάστημα και δύο διαμερίσματα Α' και Β' ορόφου. Τα διαμερίσματα είναι τελείως ανεξάρτητα από το κατάστημα και η πρόσβασή τους γίνεται αποκλειστικά από ένα κλιμακοστάσιο όμορο του καταστήματος, από το οποίο όμως δεν υπάρχει καμία πρόσβαση προς το κατάστημα. Το κατάστημα είναι καθόλα νόμιμο. Στα διαμερίσματα υπάρχουν παραβάσεις όπως αλλαγή όψεων και ενοποίηση εξωστών, ενώ και το κλιμακοστάσιο είναι μεγαλύτερο σε διαστάσεις από ότι στην οικοδομική άδεια και στη στάθμη του ημιώροφου έχει κατασκευαστεί ένα μικρό studio/διαμέρισμα που επίσης, δε φαίνεται στην άδεια. Μπορούν όλα τα παραπάνω να ενταχθούν στην κατηγορία 1 του άρθρου 9, ως αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του 1975 και να πληρωθεί για όλες αυτές τις παραβάσεις το παράβολο των 500€ μόνο ή προσκρούει η περίπτωση αυτή στην ύπαρξη καταστήματος στο ισόγειο (το οποίο βέβαια είναι τελείως ανεξάρτητο από το υπόλοιπο κτίριο και καθόλα νόμιμο). Αν όχι πως πρέπει να δηλωθούν όλα;
Η διατύπωση της παραγράφου Α του άρθρου 9 είναι ότι στην κατηγορία 1 εντάσσονται αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικίας. Τα διαμερίσματα που αναφέρετε δεν είναι καθόλου ανεξάρτητα αφού αποτελούν με το ισόγειο κατάστημα μία ενιαία κτηριακή μονάδα..
Οι τρόποι δήλωσης είναι οι εξής:
i. χρησιμοποιείτε την διάταξη της εγκυκλίου 4 στο εδάφιο 10 όπου αυθαιρέτως αλλάζει το αποκλειστική σε επικρατούσα
ii. τα δηλώνετε ως κατηγορία 2
Κατά τη γνώμη μου ο σωστός τρόπος είναι ο ii αφού η εγκύκλιος δεν μπορεί να τροποποιήσει νόμο. Η τελική βεβαίως απόφαση είναι του μηχανικού.

873. Σε κτίρια που υφίστανται προ του 1975, τα οποία έχουν και υπερβάσεις δόμησης και αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, δηλώνονται όλα στην κατηγορία 1 και πληρώνεται για όλα το παράβολο των 500€ μόνο, ή δηλώνεται στην κατηγορία 1 μόνο η υπέρβαση δόμησης και τα υπόλοιπα μπαίνουν στην κατηγορία 3, οπότε αυξάνει το πρόστιμο;
Εφόσον ένα κτίριο έχει χρήση κατοικίας (αποκλειστική κατά τον νόμο, επικρατούσα κατά την εγκύκλιο…) τότε πάσα αυθαιρεσία δύναται να δηλωθεί ως κατηγορίας 1.

874. Σε πενταώροφη πολυκατοικία υπάρχει διαφορά στα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομίας και της σύστασης στους κοινόχρηστους χώρους. Παραχωρήθηκε τμήμα του ενός διαμερίσματος στο κοινόχρηστο χώρο του κλιμακοστασίου. Πως αντιμετωπίζω την αυθαιρεσία: Με μια δήλωση (υπάρχουν οριζόντιες αλλά ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη) και αναλυτικό (για τη μετατόπιση του τοίχου μεταξύ διαμερίσματος και κοινόχρηστου); ή με μια δήλωση και διαμερισμάτωση ανά όροφο;
Δείτε την Ε/Α 856

875. Κτήριο μετακινήθηκε εντός Δ και το περίγραμμά του συμπίπτει σε μεγάλη έκταση με αυτό της οικοδομικής άδειας (αλληλοεπικαλύπτεται σε μεγάλο μέρος με αυτό της άδειας). Βάζω ΝΑΙ στο κουτάκι με την οικοδομική άδεια και 1 λοιπή παράβαση;
Βάζετε ΝΑΙ στο κουτάκι της άδειας και υπολογίζεται το πρόστιμο βάσει του γενικού τύπου, έχοντας ως αυθαίρετα τα τμήματα του κτιρίου που δεν καλύπτονται από την άδεια (δεν συμπίπτουν με το εγκεκριμένο περίγραμμα), αφού κατά τα γραφόμενα σας έχετε ένα κτίριο ΜΗ σύννομο και επομένως ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Γ.ιε του άρθρου 9.

876. Κτήριο μετακινήθηκε εντός Δ σε αντιδιαμετρική θέση από αυτή της άδειας, οπότε το υφιστάμενο περίγραμμα δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με αυτό της άδειας. Βάζω ΟΧΙ στο κουτάκι και 1 λοιπή παράβαση ή δε χρειάζεται αφού χρεώνεται με διπλάσιο πρόστιμο; Προφανώς το ΟΧΙ πάει στα τμήματα του κτηρίου που δεν καλύπτονται από την άδεια;
Βάζετε ΟΧΙ στο κουτάκι της άδειας και υπολογίζεται το πρόστιμο βάσει του γενικού τύπου, έχοντας ως αυθαίρετα τα τμήματα του κτιρίου που δεν καλύπτονται από την άδεια (δεν συμπίπτουν με το εγκεκριμένο περίγραμμα) δηλαδή όλο το κτίριο. Δεν θα προσθέσετε λοιπή παράβαση.

877. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια 1980 ως διώροφο κατάστημα, έχει κάνει υπερβάσεις μέχρι το 1983 που ολοκληρώθηκε η κατασκευή του κτιρίου. Σήμερα το κτίριο χρησιμοποιείται από το δήμο για Παιδικός Σταθμός. Για τη συγκεκριμένη χρήση δεν έχω βρει να έχει γίνει αλλαγή χρήσης. Ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις υπερβάσεις αλλά όχι και την αλλαγή χρήσης. Σε αυτή την περίπτωση τι μπορεί να γίνει; Στο αρχικό μισθωτήριο που έγινε το 1997 αναφέρεται, ότι πρέπει το κτίριο να παραδοθεί έτοιμο σύμφωνα με την «αιτιολογημένη έκθεση καταλληλότητας του οικήματος» την οποία συνέταξε σε συνεδρίαση η αρμόδια επιτροπή, την οποία δεν έχω στα χέρια μου. Ρώτησα στην Υπηρεσία που ανήκει ο παιδικός σταθμός για την αλλαγή χρήσης και μου απάντησαν ότι τότε δεν υποχρεούταν να κάνουν αλλαγή χρήσης. Ποιος βαρύνεται με την αλλαγή χρήσης, σήμερα; Εάν γίνει μόνο η τακτοποίηση των υπερβάσεων δόμησης θα υπάρχει πρόβλημα; Εφόσον μπορεί το μισθωτήριο να μην ανανεωθεί και να μείνει ως κατάστημα.
Έχω και εγώ την εντύπωση ότι υπήρχε μία διάταξη που δεν υποχρέωνε σε αλλαγή χρήσης αλλά υπογράφονταν από τον μηχανικό κάτι σχετικό με την έκθεση καταλληλότητας που αναφέρετε. Ακόμα και σήμερα άμα δείτε το «εγχειρίδιο χρήσης για τους αξιολογητές κτιριακών δομών του Ε.Ο.Π.Π.Ε.Π.» υπάρχουν μονάδες που δεν απαιτούν χρήση εκπαιδευτηρίου.
Για το άλλο ερώτημα σας, από τη στιγμή που προκύπτει βάσει νομοθεσίας ότι ΔΕΝ απαιτείται αλλαγή χρήσης τότε στη θέση σας θα συνέχιζα τη δήλωση αφού δεν προκύπτει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

878. Σε πέτρινα σπίτια ή σπίτια γενικά με φέρουσα τοιχοποιία πάχους >50εκ τα οποία προϋφίστανται του 1982 (και όχι μόνο) δεν θα έπρεπε η επιφάνεια της τοιχοποιίας να αφαιρείται ; Σας ρωτώ διότι σύμφωνα με την απάντηση στο ερώτημα 22 του HELPDESK (ΥΠΕΚΑ) τονίζεται ότι για τα υφιστάμενα δεν προβλέπεται η αφαίρεση της επιφάνειας αυτής.
Συμφωνώ με την απάντηση του helpdesk. Η διάταξη που επικαλείστε αφορά νόμιμα πετρόχτιστα. Ο 4178 βάζει κανόνες υπολογισμού του προστίμου και πουθενά δεν προβλέπει μια τέτοια εξαίρεση (και σωστά κατά τη γνώμη δεν το προβλέπει).

879. Σε υπόγειο που έχει γίνει από βοηθητικός χώρος διαμέρισμα διαπιστώνεται αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 40 εκατοστά σε σύγκριση των τομών της άδειας με την πραγματική κατάσταση. Εκτός από την παράβαση - υπέρβαση δόμησης θα καταχωρήσουμε και την υπέρβαση ύψους ή όχι σύμφωνα με την εγκ. 4 33) β. ;
Δεν γνωρίζω τι είχαν στο μυαλό τους οι συντάκτες του νόμου, του παραρτήματος και των εγκυκλίων για το ύψος αφού όπως έχουμε πει πολλές φορές το ύψος είναι το χειρότερο τμήμα του 4178.
Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική μου και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, θα πρέπει να χρεώσετε και την Υ.Υ. άλλως θα πρέπει να την χρεωθεί ο τελευταίος υπέργειος όροφος που σίγουρα θα βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ύψους της οικοδομής.

880. Τι γίνεται με την περίπτωση υπέρβασης ύψους νομίμου υπογείου; Στην εγκύκλιο 4 αναφέρει πως δεν επιβαρύνεται με συντελεστή ύψους ενώ στο τροποποιημένο παράστημα αναφέρει ότι θα μπει υπέρβαση στην επιφάνεια που έχει υπερβεί το ύψος. Στο πρώην help desk όταν ρώτησα μου απάντησαν ότι θα το υπολογίσω με αναλυτικό.
Η ερώτηση σας κουμπώνει με την προηγούμενη, όσες προηγήθηκαν και όσες θα ακολουθήσουν και θα αφορούν τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους.
Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική μου και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, αν η υπέρβαση έχει γίνει προς τα κάτω τότε θα πάει με αναλυτικό, άμα έχει γίνει προς τα πάνω τότε θα πάει με Υ.Υ..

881. Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 (μετατόπιση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση εφόσον μένει ίδιο το σχήμα) περιλαμβάνεται στην κατηγορία 3. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες που αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου και επιλέγεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου με αναλυτικό π.χ. όμως στις ερωταπαντήσεις του helpdesk αναφέρει ότι "Στις περιπτώσεις που σε ένα ακίνητο υπάρχει μετακίνηση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση συγχρόνως με άλλες αυθαιρεσίες του άρθρου 18, παρ. 5, τότε η μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη κατά τον συμψηφισμό υπολογίζεται μόνη της μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση." Δηλαδή όλες οι υπόλοιπες περιπτώσεις της κατηγορίας 3 μπορούν να ομαδοποιηθούν με τις αυθαιρεσίες της παρ. 5α του άρθρου 18 έκτος από την ιε;
Ξεπερνώντας την διατύπωση της εγκυκλίου που όπως σωστά λέτε δεν θέτει καμία εξαίρεση, η λογική λέει ότι η μετακίνηση, η αλλαγή χρήσης και η διαμερισμάτωση είναι διακριτές αυθαιρεσίες και δεν είναι λογικό να εντάσσονται σε έναν αναλυτικό με άλλες αυθαίρετες κατασκευές που λογικά και σωστά ομαδοποιούνται. Από εκεί και πέρα είναι ευθύνη του κάθε μηχανικού το πως θα το χειριστεί.

882. Είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης χώρων που έχουν ρυθμιστεί με το Ν.4178/2013; Σύμφωνα με την παρ. 12 του Άρθρου 25 του Ν.4178/13 ΦΕΚ 174/Α/08.08.2013: «Στις παραπάνω περιπτώσεις των παραγράφων 10 και 11 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.» Επίσης σύμφωνα με την Εγκ. 7–2012/Ν.Ο.Κ. 4067/28.5.2012, Αρ. Πρωτ. 26530 διευκρινίζεται το παραπάνω ζήτημα στο Κεφάλαιο Β–παρ.1. Τέλος από έγγραφο ερωταπαντήσεων μεταξύ Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. – Υ.ΔΟΜ./Κ.Μ. διευκρινίζεται πλήρως το ερώτημα. Όμως η απάντηση που λάβαμε από υπηρεσία δόμησης είναι ότι αφού δεν είναι νομίμως υφιστάμενο το κτίσμα δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης σε ρυθμισμένο χώρο βασιζόμενη στο ΦΕΚ 94/Α/2014 Άρθρο 5.
ΠΡΟΦΑΝΩΣ και επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο χώρο με τους νόμους που αναφέρονται στις παραγράφους 10 και 11 του άρθρου 25 του 4178.
Οι τροποποιήσεις του 4258 στο άρθρο 20 αφορούν νόμιμα ή νομίμως υφιστάμενα κτίρια και μόνο σε τέτοια θα μπορούσε να αναφέρεται ο Οικοδομικός Κανονισμός μίας χώρας.
Κατ’ εξαίρεση ο Ν.4178 δίνει την δυνατότητα αλλαγής χρήσης τακτοποιημένων χώρων. Τελεία.
Ας καταλάβουμε όλοι οι συνάδελφοι ότι τέτοιου είδους προσεγγίσεις αποτελούν ένα ακόμη τροχοπέδη στην φθίνουσα επαγγελματική πορεία μας. Ας μην καταναλώνουμε τον χρόνο μας προσπαθώντας να ξαναλύσουμε θέματα που αφενός έχουν συζητηθεί και καταλήξει και αφετέρου είναι και ξεκάθαρα στην δαιδαλώδη πολεοδομική νομοθεσία.
Τόσο οι συνάδελφοι που ελέγχουν όσο και οι συνάδελφοι που εκπονούν τις μελέτες, έχουν κάθε δικαίωμα να κρίνουν και να σχολιάζουν την νομοθεσία, αλλά είναι υποχρεωμένοι να την εφαρμόζουν ως έχει ΧΩΡΙΣ να βάζουν τις δικές τους “σωστές” πινελιές.
Κάνοντας και λίγο χιούμορ, αν κάποιοι συνάδελφοι δεν μπορούν να το ξεπεράσουν θα πρέπει να επιδιώξουν την υπουργοποίηση τους με σκοπό την αλλαγή της νομοθεσίας προς την κατεύθυνση που πιστεύουν.

883. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο επιφανείας 4036τ.μ. εκτός σχεδίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια διωρόφου οικοδομής με υπόγειο (γραφεία, καταστήματα). Σήμερα το οικόπεδο ύστερα από τη διευθέτηση των ορίων με τους γείτονες και την υλοποίησή τους με σταθερά οροθετικά σημεία, είναι μικρότερο (η απόκλιση είναι μεγαλύτερη του 10%), με συνέπεια να απολέσει την αρτιότητά του και να μην ταυτίζεται με αυτό της οικοδομής άδειας. Το κτίριο έχει μικρής έκτασης υπερβάσεις δόμησης- κάλυψης καθώς και σε τμήμα ορόφου έγινε αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία. Επίσης λόγω των διαφορετικών ορίων του γηπέδου τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 39Β 14-01-2014) «Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετές κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.» Σημειώνεται ότι: Η οικοδομική άδεια εξεδόθη το 1998 και δεν έχει ανακληθεί ποτέ, το στάδιο των εργασιών βρίσκεται εν μέρει στον φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, εν μέρει στο στάδιο των τοίχων πλήρωσης και εν μέρει έχει αποπερατωθεί τμήμα στον όροφο και έχει εγκατασταθεί νέα χρήση (κατοικία).

i. **Θα δηλωθούν στο 4178/13 μόνο οι κατασκευές που έγιναν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας με συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) επειδή το γήπεδο απώλεσε την αρτιότητα του πάρα τα αντιθέτως αναφερόμενά στην οικοδομική άδεια ή και το τμήμα του κτιρίου που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια και παραβιάζει την απόσταση Δ από τα υλοποιημένα σήμερα όρια;**
ii. **Για την αποπεράτωση της οικοδομής στο σύνολό της (οικοδομής που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια και κατασκευές που δηλωθήκαν στο Νόμο 4178/13), τον ορισμό νέου επιβλέποντα μηχανικού μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έκδοση ή αναθεώρηση άδειας δόμησης βάση του Ν. 4030/11 προαπαιτούμενο είναι η προσκόμιση τοπογραφικού – διάγραμμα κάλυψης στην Υπηρεσία Δόμησης. Όταν σήμερα το γήπεδο προκύπτει να είναι μικρότερο (για τους λόγους που αναφέρθηκαν στην αρχή) και συνεπώς μη άρτιο και οικοδομήσιμο πως αντιμετωπίζεται το όλο θέμα; Σε συνδυασμό με την τροποποίηση του παραρτήματος Α (ΦΕΚ 39Β 14-01-2014);**
iii. **Προκειμένου να γίνει σύστασή οριζοντίων ιδιοκτησιών και στη συνέχεια μεταβίβαση σε τρίτα άτομα, τι δηλώνουμε στο τοπογραφικό ότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια; Και για την έκδοση της βεβαίωσης πως το διαχειριζόμαστε το θέμα; Και πως εξασφαλιζόμαστε από μελλοντικές «εμπλοκές» μετά τις μεταβιβάσεις;**

Η περίπτωση σας είναι λίγο παράξενη λόγω του ότι θα πρέπει να περάσετε ξανά από την πολεοδομία για την αναθεώρηση ουσιαστικά μιας ανοιχτής άδειας, προσκομίζοντας νέο τοπογραφικό.
Κατά τη γνώμη μου λοιπόν η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ΔΕΝ θα σας χορηγήσει την αιτηθείσα βάσει της Υ.Α.2975/2012 άδειας αποπεράτωσης άμα επικαλεστείτε το εδάφιο του παραρτήματος που αναφέρετε στην ερώτηση σας.
Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να έρθετε σε συνεννόηση με την οικεία Υ.ΔΟΜ..

884. Σε πολυώροφη οικοδομή που έχει κατασκευασθεί το έτος 1973, υπάρχει τυπική κάτοψη και σε όλους τους ορόφους έχει ενσωματωθεί τμήμα του διαδρόμου 2τ.μ. σε διαμερίσματα. Από τον τρόπο κατασκευής τεκμαίρεται ότι έγινε κατά την ανέγερση της οικοδομής. Τα διαμερίσματα είναι 45 και οι ιδιοκτήτες ακόμη περισσότεροι. Υπάρχει αδυναμία λήψης συναίνεσης άνω του 50%. Ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος που είναι πελάτης μου δεν θα μπορέσει ποτέ να τακτοποιήσει και φυσικά μεταβιβάσει το ακίνητό του; Το τμήμα αυτό έχει μετρήσει στην δόμηση και κάλυψη της οικοδομής. Αποτελεί υπέρβαση δόμησης και κάλυψης για την οριζόντια ιδιοκτησία μου (διαμέρισμα) ή το δηλώνω χωρίς υπέρβαση;
Ρωτώντας σε ένα δημόσιο χώρο, το μόνο που μπορώ να σας πω είναι ότι ή θα πρέπει να βρείτε τον τρόπο συναίνεσης (από τη στιγμή που το θέμα είναι γενικό τότε μπορούν με 500€/όροφο να το τακτοποιήσουν) ή να δείτε αν είστε εντός των επιτρεπόμενων από τον νόμο αποκλίσεων.

885. Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο η άδεια προέβλεπε την κατασκευή κατοικίας με ημιυπόγειο (στάθμη οροφής υπογείου +0,80μ από τον περιβάλλοντα χώρο). Στην πράξη έγινε πριν την κατασκευή της κατοικίας συνολική υπερύψωση του αγροτεμαχίου (ώστε να απομακρυνθεί η κατασκευή από τον υδροφόρο) κατά +1,50μ. Στη συνέχεια υλοποιήθηκε η κατοικία ορθή στην τομή της αλλά με κύρια χρήση και στο ημιυπόγειο. Περιμετρικά τέλος δεν πραγματοποιήθηκαν οι απαραίτητες επιχωματώσεις για να βρεθεί η οροφή του υπογείου στο +0,80μ από τον περιβάλλοντα χώρο, αλλά βρίσκεται στο +1,50μ από αυτόν (υλοποιήθηκε δηλαδή επίχωση 0,80μ και υπολείπεται 0,70μ σε σχέση με την άδεια). Το ερώτημα αφορά:

- **i. κατά πόσο η αλλαγή χρήσης του ημιυπογείου θα υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης με τον μειωτικό συντελεστή ή λόγο της υπερύψωσης (+1,50μ) κάτω από τη θεμελίωση του κτηρίου έχει χαθεί αυτό το δικαίωμα. Το ημιυπόγειο παραμένει περιμετρικά εγκιβωτισμένο σε επίχωση 0,80μ.**
- **ii. η υπέρβαση ύψους που έχει συντελεστεί (+1,50μ) θα καταχωρηθεί στη στάθμη του ημιυπογείου ή του ανωγείου;**
- **iii. το καθολικό μπάζωμα κάτω από το αγροτεμάχιο, η επίχωση των 0,80μ που έχει υλοποιηθεί και των 0,70μ που δεν έχει υλοποιηθεί θα καταχωρηθεί μέσω αναλυτικού προϋπολογισμού;**

i. Όχι δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωμένου συντελεστή αφού ούτε σε «εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη» είστε ούτε έχει τα χαρακτηριστικά του υπογείου σύμφωνα με τις Ε/Α του helpdesk.

ii. Λαμβάνοντας υπόψη τις 879 και 880, θα επέλεγα το ημιυπόγειο.

iii. Οτιδήποτε έχει να κάνει με μπάζωμα ή ξεμπάζωμα τακτοποιείται με αναλυτικό.

886. Σε οικόπεδο εντός οικισμού το 1982 εκδόθηκε οικοδομική άδεια "ισογείου οικίας με υπόγειο". Στα εγκεκριμένα σχέδια η τομή δείχνει το υπόγειο με την οροφή του από τη μία πλευρά να εξέχει του εδάφους 0,50μ. και από την άλλη 2,50μ. (μέσο ύψος από το έδαφος 1,50 μ.) και με ύψος ο υπόγειος αυτός χώρος 2,50μ. Όμως η κλίση του εδάφους ήταν μεγαλύτερη και σήμερα η οροφή του από την μια πλευρά παραμένει όπως της αδείας με 0,50μ. υπέρ του εδάφους και στην άλλη από 2,50μ. που προέβλεπε η άδεια είναι 3,55μ υπέρ του εδάφους (με μέσο ύψος πλέον από το έδαφος 2,50μ.). Ο χώρος αυτός πλέον είναι αδιαμόρφωτος επί υποστυλωμάτων με δύο πλευρές κτισμένες λόγω της γραμμής εδάφους και το ύψος του χώρου αυτού είναι 3,55μ. Η ρύθμιση του χώρου αυτού θα γίνει με αναλυτικό λόγω εκχωμάτωσης, με υπέρβαση δόμησης και ύψους ή και με τα δύο; Η οικία που είναι κτισμένη πάνω από τον περιγραφόμενο χώρο είναι νόμιμη θα πρέπει να ρυθμισθεί και πώς;

Η οικία εφόσον καλύπτεται (σε κάτοψη και σε ύψος) από την άδεια, δεν χρειάζεται τακτοποίηση.
Όποια αυθαιρεσία στον υπόστυλο χώρο (που θα έπρεπε να είναι υπόγειο) τακτοποιείται με αναλυτικό.
Τυχόν εκχωμάτωση τακτοποιείται με αναλυτικό.
Εν ολίγοις θα πρέπει να δείτε το πώς υλοποιήθηκε ως προς τα απόλυτα υψόμετρα η οικοδομή σας (λίγο δύσκολο για μία άδεια του 1982) για να ξεκινήσετε τον έλεγχο για τον προσδιορισμό των αυθαιρεσιών.

887. Σε οικόπεδο εντός οικισμού και χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή με παλαιότητα από 01/01/2004 έως 28/7/2011, καθ' υπέρβαση της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας με υπέρβαση δόμησης <40% της επιτρεπόμενης δόμησης, υπέρβαση κάλυψης <40% της επιτρεπόμενης κάλυψης, χωρίς υπέρβαση ύψους, αλλά εντός της υποχρεωτικής απόστασης των 2,50 μ. από το όριο του δημοτικού δρόμου με το οικόπεδο εμβαδού > 500 τμ. Λαμβάνοντας υπόψη την παράγραφο 70, άρθρο 2, Ν.4067/2012 "Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο." και την παράγραφο β, Δ. Κατηγορία 4, άρθρο 9, Ν. 4178/2013 "Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.", η ανωτέρω αυθαίρετη κατασκευή εντάσσεται στην Κατηγορία 4 ή 5; Εάν η αυθαίρετη κατασκευή εντάσσεται στην Κατηγορία 4 δεδομένου ότι δεν υφίσταται προκήπιο σε εντός οικισμού και χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο περιοχές, στο φύλλο καταγραφής σημειώνεται παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο ;

Αν και στην αρχή εφαρμογής του νόμου ήμουν της άποψης ότι έπρεπε να δηλωθεί ως παραβίαση προκηπίου, πλέον και με βάση την παράγραφο του ΝΟΚ (και όχι μόνο αυτή) που αναφέρετε είμαι της άποψης ότι είναι ορθό να δηλωθεί στην κατηγορία 4.

Προφανώς ΔΕΝ θα επιλεγεί ο συντελεστής παραβίασης πρασιάς. Κατά την γνώμη μου θα πρέπει να δηλωθεί παραβίαση πλάγιας απόστασης κατά αναλογία με ότι θα συνέβαινε σε ένα εκτός σχεδίου με υποχρεωτική απόσταση 15μ από κάθε όριο.

888. Τμήματα διωρόφου οικοδομής είναι προ του 1955 και τα υπόλοιπα μεταγενέστερα. Εφόσον εξοφλήθηκε το πρόστιμο του Ν4178/13, ο ιδιοκτήτης θέλει να επισκευάσει τις πέτρινες όψεις του υπάρχοντος προ 1955. Για την επισκευή των όψεων με εκτοξευμένο σκυρόδεμα (gunite), μπορεί να γίνει χρήση της 2ιδ, άρθρου 4 Ν.Ο.Κ., όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 48 του 4178/13 (.. επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων....);

Οι εργασίες που προβλέπονται στην διαδικασία της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας επιτρέπονται κατ' εξαίρεση από κάθε άλλη διαδικασία σε τακτοποιημένα με τον 4178, πολλώ μάλλον σε νομίμως υφιστάμενα όπως τα προ του 1955.

889. Κτίριο επιφάνειας 60m^2 τακτοποιήθηκε με τον Ν.1337/1983. Στην συνέχεια οι ιδιοκτήτες πρόσθεσαν υποστυλώματα περιμετρικά του κτιρίου με αποτέλεσμα η επιφάνεια του αρχικού κτιρίου να αυξηθεί κατά 30m^2 περίπου (προς όλες τις πλευρές). Ακόμα προστέθηκε στέγη στο σύνολο της επιφάνειας. Για την ένταξη στο Ν4178/13. Υπολογίζω Υ.Κ., Υ.Δ. για τα επί πλέον 30 τετραγωνικά μέτρα, υπολογίζω υπέρβαση ύψους σε σχέση με το αρχικά τακτοποιημένο τμήμα και η προσθήκη της στέγης πάει με αναλυτικό ή υπολογίζω Υ.Κ., Υ.Δ. και Υ.Υ. για το σύνολο του κτιρίου, δεδομένου ότι το περίγραμμα της αρχικής τακτοποίησης δεν υφίσταται πλέον; Σε αυτή την περίπτωση μπορώ να αφαιρέσω τα χρήματα που έχουν πληρωθεί;

Από τη στιγμή που αφαιρέθηκε η παλιά στέγη και τοποθετήθηκε νέα στο σύνολο της επιφάνειας, νομίζω ότι χάνουμε κάθε ελπίδα να το παλέψουμε… Δεν βρίσκω κάποιο τρόπο για να τακτοποιηθεί μόνο το επιπλέον κομμάτι.

Έχοντας το παραπάνω ως δεδομένο κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ μπορεί να συμψηφιστεί το ήδη καταβληθέν πρόστιμο αφού αφορά αυθαίρετο που «κατεδαφίστηκε».

890. Όταν ρυθμίζω σταυλική εγκατάσταση με το παράβολο των 300 € τι κατηγορία βάζω στο σύστημα; Έχω περίπτωση όπου έχει άδεια το τεμάχιο για μια κατασκευή και τα υπόλοιπα είναι αυθαίρετα. Κάνω κανονικά τη σύγκριση με τα εγκεκριμένα;

Εφόσον πληρείται τις προϋποθέσεις της 23.13, θα δείτε με μία δοκιμή ότι σε περίπτωση επιλογής στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Σταυλικές εγκαταστάσεις» και χωρίς την συμπλήρωση μέτρων, ΔΕΝ είναι απαραίτητη η επιλογή κατηγορίας. Η έννοια των κατηγοριών του άρθρου 9 δεν νομίζω ότι

Με το παράβολο των 300€ καλύπτονται όλες οι εγκαταστάσεις της μονάδας παραγωγής και μέχρι 35m^2 διαμονής. Σε περίπτωση που τα τετραγωνικά του χώρου διαμονής είναι παραπάνω, τότε για τα επιπλέον μέτρα συμπληρώνετε άλλο Φ.Κ. και υπολογίζεται κατά τον γενικό κανόνα.

891. Εκτός σχεδίου υπάρχει αυθαίρετη διώροφη οικοδομή με εμβαδόν 140,00m^2 ανά όροφο, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο. Η οικοδομή βρίσκεται στη φάση των χτισμάτων και δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση. Σε αεροφωτογραφία του 1972 φαίνεται η οικοδομή (ως κάλυψη, όχι ως διώροφη προφανώς). Στο Ε9 του ιδιοκτήτη περιγράφεται ως διώροφη οικοδομή κατασκευασμένη το 1972 με χρήση αποθήκης.

i. Η οικοδομή μπορεί να τακτοποιηθεί στο σύνολο της επιφανείας της ως κατηγορία 1, δεδομένου ότι στο παράρτημα Α της εγκυκλίου 3 και συγκεκριμένα στο εδάφιο Γ αναφέρεται ότι στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση εφαρμόζεται ο συντελεστής για άλλη κατοικία ή πρέπει να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 2, λόγω ότι δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση κατοικίας;

ii. Η αεροφωτογραφία σε συνδυασμό με το Ε9 με καλύπτουν όσον αφορά την απόδειξη της παλαιότητας (πριν το 1975);

iii. Αν ένα τμήμα της οικοδομής εμπίπτει στην απόσταση των 20,00μ από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150kW, είναι δυνατή η τακτοποίηση της υπόλοιπης οικοδομής; Στην πραγματικότητα μια γωνία της οικοδομής εμβαδού 0,82m^2 εισέρχεται κατά 0,50μ στην απόσταση των 20,00μ.

i. Το επιχείρημα που επικαλείστε δεν είναι ισχυρό. Η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Αν π.χ. στον όροφο σας έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιο προ πολλών ετών.

ii. Προφανώς ναι.

iii. Το υπόλοιπο μπορεί να τακτοποιηθεί κανονικά. Για τα 0,82m2 θα σας συμβούλευα να μετρήσετε ξανά….

892. Σε οικοδομική άδεια του 1986, σε οικισμό <2000 κατοίκων με υποχρεωτική πρασιά 2,50 μ, δεν αποτυπώθηκε υφιστάμενος 2ος δρόμος, που αναγράφεται όμως στην 4η σελίδα του συμβολαίου μαζί με παραπομπές του συμβολαιογράφου. Αποτέλεσμα είναι η οικοδομή που κτίστηκε τώρα να βρίσκεται επί της Ρ.Γ. καταπατώντας όλη την πρασιά και να έχει μειωθεί το οικόπεδο κατά την λωρίδα των 2.50 μ. κατά εμβαδόν Ε=120m^2, που είναι ποσοστό μείωσης >5%. Η κατηγορία είναι η 5η. Πόσες και ποιες οι παραβάσεις; Χρειάζεται και σύνταξη νέου τοπογραφικού στο ΕΓΣΑ '87 για την ρύθμιση;

Κατά τον γενικό κανόνα που όλοι μας λίγο πολύ έχουμε υιοθετήσει, (όχι αυθαιρέτως αλλά βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος Α) ότι καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί, δεν χρειάζεται τακτοποίηση. Τα καθ' υπέρβαση τμήματα τακτοποιούνται κατά τον γενικό κανόνα.

893. Έχω περίπτωση όπου ο ιδιοκτήτης ρυθμίζει τις αυθαιρεσίες του στο οικόπεδο, αλλά μέσα σε αυτό έχει κατασκευάσει αυθαίρετο στέγαστρο μετά τις 28.07.2011. Τι κάνω σε αυτή την περίπτωση; Ρυθμίζω τα υπόλοιπα και αναφέρω στη βεβαίωση μεταβίβασης ότι υπάρχει αυθαίρετο μεταγενέστερο ή του λέω να το γκρεμίσει; Το ίδιο ερώτημα ισχύει και για συμβατικές κατασκευές που κτίστηκαν μετά την κόκκινη γραμμή και συνυπάρχουν με αυθαίρετα προ της 28.07.2011

Οτιδήποτε είναι μετά την 28.07.2011 δεν τακτοποιείται. Δήλωση μπορεί να γίνει για τα υπόλοιπα αλλά με απαραίτητη προϋπόθεση (για να μην κατηγορηθεί ο μηχανικός για ψευδή αποτύπωση) είναι η αποτύπωση των μη τακτοποιούμενων.

Προφανώς και ΔΕΝ θα δώσετε βεβαίωση μεταβίβασης όταν υπάρχουν μη τακτοποιούμενα αυθαίρετα εντός της προ μεταβίβασης ιδιοκτησίας.

894. Όταν έχω κτήριο που μετακινήθηκε εντός οικοπέδου σε νόμιμη όμως θέση, με υπερβάσεις σε δόμηση και κάλυψη, το σωστό είναι εκτός από τον υπολογισμό των υπερβάσεων στο σύστημα να βάλω και 1 λοιπή παράβαση για τη μετακίνηση;

Η λοιπή παράβαση χρησιμοποιείται εφόσον πληρούνται αθροιστικά οι προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9. Σε κάθε άλλη περίπτωση υπολογίζουμε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

895. Ένα πολύ σοβαρό θέμα που έχει προκύψει είναι η οδηγία της εγκυκλίου 4 ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης για το πρόστιμο "συνυπολογίζονται οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης.." Ύστερα από επικοινωνία που είχα με το πρώην helpdesk μου απάντησαν ότι μετά από συνεννόηση με την πρώην διευθύντρια της Δ.Ο.Κ.Κ. η οδηγία είναι ότι στους συντελεστές υπέρβασης αθροίζουμε τα μέτρα εκείνα τα οποία θα μετρούσαν στη δόμηση αν βγάζαμε άδεια στο οικόπεδο. Δηλαδή ένα υπόγειο που δε μετράει στη δόμηση δε θα υπολογιστεί ούτε στην κατηγορία ούτε στο ποσοστό υπέρβασης. Για μια ισόγεια αποθήκη όμως που προσαυξάνει τη δόμηση θα αθροιστούν τα μέτρα της στον αριθμητή της πράξης αυθαίρετα/επιτρεπόμενα. Δυστυχώς δεν μπορούσα να καταγράψω την κλήση μου για δική μου ασφάλεια οπότε ανακύπτει ένα πολύ σημαντικό πρόβλημα υπολογισμού του προστίμου. Γνώμη μου και άλλων συναδέλφων, είναι ότι δεν μπορώ να παραβλέψω το ότι μια ισόγεια αποθήκη θα μετρήσει στο άθροισμα των τετραγωνικών για το ποσοστό υπέρβασης αφού προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης όπως ένας βοηθητικός χώρος που έχει μετρήσει στο ΣΔ κατά την αλλαγή χρήσης σε Κ.Χ. θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω του ότι θεωρούμε ότι έχουμε Κ.Χ. σε Κ.Χ., έτσι και βοηθητικός χώρος που επιβαρύνει τη δόμηση θα υπολογιστεί στα συνολικά τετραγωνικά των αυθαιρέτων αφού προσαυξάνει τη δόμηση του ακινήτου. Μπορούμε να στείλουμε στη Δ.Ο.Κ.Κ. σχετική ερώτηση για να αποσαφηνιστεί το θέμα;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, ο 4178 είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες υπολογισμού προστίμου. Οι κανόνες αυτοί μπορεί να παρεκκλίνουν της λογικής του οικοδομικού κανονισμού. Με τον 4178 τακτοποιούμε αυθαίρετα που έχουν κατασκευαστεί με 3 διαφορετικούς οικοδομικούς κανονισμούς (1955, 1973, 1985) και τον εφαρμόζουμε σε περίοδο που ισχύει ένας τέταρτος. Οι μεταξύ τους διαφορές είναι μεγάλες, οπότε καθίσταται νομίζω ανεδαφική κάθε προσπάθεια επεξήγησης του 4178 βάσει οποιουδήποτε οικοδομικού κανονισμού.

Το εδάφιο της εγκυκλίου που παραθέτετε θέτει τις εξής προϋποθέσεις:

i. Ο χώρος να είναι κλειστός,
ii. Κύριας χρήσης
iii. Να προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης

Για να μην υπάρχει καμία παρεξήγηση, προφανώς και μία αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη είναι αυθαίρετη και πρέπει να τακτοποιηθεί βάσει του γενικού κανόνα, στον υπολογισμό όμως του συντελεστή υπέρβασης ΔΕΝ θα αθροιστούν τα μέτρα αυτά.

Άμα π.χ. έχουμε μόνο αυτό το αυθαίρετο τότε το ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα είναι 0% επομένως θα επιλέξουμε «υπέρβαση δόμησης <50%».

Αυτή είναι η γνώμη του γράφοντα, πιστεύω τεκμηριωμένη βάσει της εγκυκλίου. Προσωπικά θα θεωρούσα δικαιότερο τον τρόπο υπολογισμού που περιγράφετε στην ερώτηση σας ΑΛΛΑ όλοι εμείς είμαστε υποχρεωμένοι να τηρούμε τους κανόνες που θέτει ο νόμος ανεξαρτήτως της κριτικής που μπορούμε να κάνουμε είτε μέσω εγγράφων, είτε μέσω συζητήσεων κ.λπ..

896. Μολονότι στο οικόπεδο (γήπεδο) έχει εκδοθεί άδεια. εμείς θεωρούμε ότι Δεν υπάρχει άδεια (κελί ΟΧΙ 1β=2) αποκλειστικά και μόνο για τις αυθαιρεσίες που παραβιάζουν δόμηση, κάλυψη, ύψος και θέση. Τα ανωτέρω πιστεύω ότι ισχύουν και για τις δύο περιπτώσεις (β) και (γ) και αυτό προκύπτει από τη διάταξη του κειμένου, αλλά και από το γεγονός ότι και οι δύο περιπτώσεις, κατά την κοινή λογική, έχουν την ίδια βαρύτητα. Στην περίπτωση μου η αυθαιρεσία αφορά αλλαγή υλικού, δηλαδή ξύλινο σπίτι που υλοποιήθηκε με συμβατική κατασκευή (μπετά -τούβλα), με άδεια σε γήπεδο 2500τ.μ. εκτός σχεδίου, χωρίς υπερβάσεις των άνω πολεοδομικών μεγεθών. Λαμβάνοντας υπόψη το σκεπτικό της Ε/Α 22/614, όπου παραπέμπετε και στις Ε/Α 21/589 και 22/605, μη έχοντας να δηλώσω υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης μπορώ να εφαρμόσω αναλυτικό υπολογισμό μόνο για την αλλαγή υλικού;

Μία αντίστοιχη αυθαίρετη κατασκευή θα πλήρωνε ως πρόστιμο αναλόγως των μέτρων, αγνοώντας το υλικό και καταθέτοντας το ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας αναλόγως της χρήσης.

Κατά αντιστοιχία λοιπόν και εφόσον η αλλαγή του υλικού δεν αντιβαίνει σε κάποιον ειδικό όρο δόμησης της περιοχής, ο μόνος τρόπος τακτοποίησης που υπάρχει είναι ο αναλυτικός και η κατάθεση είτε ΔΕΔΟΤΑ είτε μελέτης στατικής επάρκειας.

897. Σε περίπτωση που το τοπογραφικό της άδειας (έτους 1985) εντός οικισμού, δε συμπίπτει με την πραγματική κατάσταση ως προς το σχήμα, αλλά τα τετραγωνικά είναι κατά προσέγγιση 10% σωστά (αντί για 3600τμ είναι 3200τμ) χωρίς να έχει γίνει κατάτμηση, για την υπαγωγή βάζουμε Ναι ή Όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια; Γενικά εάν τα πραγματικά τετραγωνικά του οικοπέδου της άδειας είναι λιγότερα από τα δηλούμενα, αλλά χωρίς να έχει γίνει κατάτμηση ή σε περίπτωση που είναι και στις δυο περιπτώσεις (πραγματικά τμ και δηλούμενα τμ) άρτιο βάζουμε Ναι ή Όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια;
Το τροποποιημένο παράρτημα Α ορίζει τις περιπτώσεις που επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της άδειας.
Τα λιγότερα τετραγωνικά ενός οικοπέδου δεν είναι ενεργοποιούν από μόνα τους την επιλογή αυτή.

898. Για μία μεταβίβαση διαμερίσματος δόθηκε από συνάδελφο μηχανικό βεβαίωση νομιμότητας με την οποία έγινε η μεταβίβαση σε πελάτη μου. Διαπιστώνω τώρα εγώ ότι υπάρχουν υπερβάσεις που θα έπρεπε να υπαχθούν στον νόμο (υπέρβαση δόμησης χώρων Κ.Χ., αλλαγή θέσης-μεγέθους ανοιγμάτων στις όψεις) και να έχουν πληρωθεί και πρόστιμα. Ο πελάτης μου θέλει τώρα να κάνει συνένωση διαμερισμάτων εκ των οποίων το ένα είναι αυτό που περιγράφω παραπάνω. Στο ΥΠΕΚΑ που ρώτησα μου είπαν ότι μπορώ να κάνω εγώ καινούρια υπαγωγή στον νόμο και να ακολουθήσω κανονικά τη διαδικασία που προβλέπεται. Αν όχι, τι μπορεί να κάνει ο πελάτης μου προκειμένου να τακτοποιήσει το διαμέρισμα;
Θα κάνετε αυτό που σας συμβούλεψαν και από το ΥΠΕΚΑ.

899. Γήπεδο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, με εμβαδό 2.800τμ ανήκει εξ αδιαιρέτου σε δύο φυσικά πρόσωπα με ποσοστό συγκυριότητας 50%. Ο καθένας εκ των συγκυρίων κατασκεύασε στο παραπάνω γήπεδο αυθαίρετα κτίσματα. Ο ένας εξ αυτών και με την συναίνεση του άλλου, τακτοποίησε τα αυθαίρετα κτίσματα που του ανήκουν κατά της διατάξεις του Ν.4014/11 εξοφλώντας το υπολογισθέν πρόστιμο. Σε αναμονή του νέου τότε νόμου (4178/13) και έχοντας την πεποίθηση ότι οι αντίστοιχες περιπτώσεις τακτοποίησης θα αντιμετωπίζονταν με νομικά αποδεκτό τρόπο και όχι με απλή συναίνεση του συνιδιοκτήτη, στο πληροφοριακό σύστημα διαχείρισης των δηλώσεων δεν ολοκλήρωσα την υπαγωγή. Έτσι τώρα πρέπει να γίνει μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Ενημερώνοντας τον ιδιοκτήτη για την υποχρέωση του να προβεί στη σύνταξη πράξης προσυμφώνου σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, αρνήθηκε επικαλούμενος οικονομική δυσχέρεια. Καθώς έχω την υποχρέωση να ολοκληρώσω την υπαγωγή και αυτό γίνετε μόνο με την μεταφορά των στοιχείων στο Ν.4178/13 και με δεδομένο ότι ο ιδιοκτήτης κατέχει τα αυθαίρετα κτίσματα του αποδεδειγμένα πάνω από δέκα χρόνια και έχει και τη συναίνεση του συνιδιοκτήτη, μπορώ να κάνω την μεταφορά με χρήση του άρθρου 34 παρ.2 του Ν.4315/14; Ο νόμος αναφέρει για εκτός σχεδίου και 4000 τμ, εγώ αυτό το ερμηνεύω ως αρτιότητα και αφού στην περίπτωση μου έχω γήπεδο εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο νομίζω ότι μπορώ να κάνω χρήση του άρθρου αυτού για την μεταφορά. Γιατί να τακτοποιούνται τα αυθαίρετα κτίσματα μόνο στα γήπεδα των 4000τμ και πάνω με εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες απλά και μόνο με απόδειξη δεκαετούς κατοχής του ακινήτου; Μήπως κάτι άλλο εννοεί ο νομοθέτης θέτοντας τον περιορισμό αυτό; Αν δεν γίνεται πως μπορώ να χειριστώ την περίπτωση αυτή χωρίς να χάσει ο ιδιοκτήτης τα χρήματα του αλλά και την τακτοποίηση του ακινήτου του; Πληροφοριακά αναφέρω πως ο δεύτερος εκ των συνιδιοκτητών έχει ένα κτίσμα που τακτοποίησε με το Ν.1337/83 (β' φάση) όπου αργότερα και σε συνέχεια μ' αυτό κατασκεύασε αυθαίρετα τμήματα τα οποία όμως δεν ενδιαφέρεται να τακτοποιήσει.
Το λεκτικό της παραγράφου 2 του άρθρου 34 του 4315 είναι ξεκάθαρη και αναφέρεται σε αγροτεμάχιο άνω των 4000τμ χωρίς αίρεση περί αρτιότητας ή μη.
Για το τι ισχύει για τις δηλώσεις σε εξ' αδιαιρέτου δείτε την Ε/Α 654.

900. Μπορεί να βγει άδεια αλλαγής χρήσης σε ιδιοκτησία που έχει τακτοποιηθεί με το Ν4178/13;
Δείτε την Ε/Α 882.

901. Για αυθαίρετη κατασκευή κι αλλαγή χρήσης σε κτίριο με οικοδομική άδεια του όπου βρίσκεται σε στάσιμο οικισμό προ του 1983, μπορώ να δώσω άδεια νομιμότητας; Συγκεκριμένα πρόκειται για αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία και τροποποίηση στέγης από 4ριχτη σε 2ριχτη. Αποδεικτικό παλαιότητας το Ε9, με χρονολογία κατασκευής το 1973. Ακόμα υπάρχουν κατασκευές κατηγορίας 3 στον περιβάλλοντα χώρο της κατοικίας. Μπορούν απλά να αναφερθούν στην τεχνική έκθεση και να τακτοποιηθούν αργότερα;

Συνάδελφε προφανώς με τον όρο "άδεια νομιμότητας" εννοείτε την βεβαίωση μεταβίβασης.

Στο ερώτημα σου, η παράγραφος 2δ του άρθρου 1 αναφέρει:

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του Ν.1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση

Το άρθρο 21 του 1337/1983 αναφέρει:

Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται ***σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης*** *και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.*

Αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/83 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/83, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να δηλωθούν.

Η Εγκύκλιος 128/1986 η οποία αναφέρει ότι:

η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:

β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).

Στην Εγκύκλιο 4/2013 του Ν.4178, στις διευκρινίσεις κατά άρθρο στο εδάφιο 2 αναφέρει:

2) Παρ. 2.δ: Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων κατασκευών προ 1983 κατά το άρθρο 15 του Ν.1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α')

προκύπτει ότι <u>οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν **ΠΡΙΝ** την 31.01.1983, ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983, ούτε έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4178/2013.</u>

Εφόσον λοιπόν τεκμαίρεται η παλαιότητα των αυθαίρετων προ 31.01.1983 και βρίσκεστε εντός στάσιμου οικισμού <u>και εφόσον εντός της ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται **δεν** υπάρχουν **οποιασδήποτε** αυθαιρεσίες</u> τότε μπορείτε να δώσετε την βεβαίωση. Εφόσον μεταβιβάζεται το σύνολο του οικοπέδου και συνεπώς και ο περιβάλλοντας χώρος, τότε αρχικώς θα τακτοποιήσετε τις παραβάσεις τις κατηγορίας 3 και στη συνέχεια θα εκδώσετε την βεβαίωση μεταβίβασης.

902. Για αυθαίρετη πισίνα τι δικαιολογητικά πρέπει να ζητήσουμε από τον ιδιοκτήτη προκειμένου να τσεκάρουμε τον "Δείκτη μείωσης προστίμου";

Παραδόξως το σύστημα αυθαιρέτων δεν ζητάει κανένα δικαιολογητικό σε περίπτωση που επιλεγεί μειωτικός συντελεστής για την πισίνα. Παρόλα αυτά σε περίπτωση που η μείωση προκύπτει λόγω ΑΜΕΑ να ανεβάσετε το πιστοποιητικό του ΚΕ.Π.Α., ενώ στην περίπτωση που το νερό χρησιμοποιείται και για λόγους πυρόσβεσης χρησιμοποιήστε είτε κάποιο έγγραφο που το αποδεικνύει είτε φωτογραφίες του πυροσβεστικού σταθμού.

903. Όταν σε οικόπεδο υπάρχει οικοδομή προ του 1955 τι υποβάλλουμε στο "Υπάρχουσα οικοδομική άδεια" και τι στο "Τοπογραφικό οικοδομικής. άδειας";

Προσωπικά σε κάθε τέτοια περίπτωση ανεβάζω ένα σημείωμα με σφραγίδα και υπογραφή που δικαιολογεί την απουσία του δικαιολογητικού.

904. Σε χώρο υπογείου οικοδομής του 1967 έχει γίνει αντί για τους προβλεπόμενους από την οικοδομική άδεια βοηθητικούς χώρους, διαμέρισμα το οποίο φαίνεται και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Έχοντας το σχέδιο της σύστασης μπορώ να προχωρήσω σε ρύθμιση κατηγορίας 1 (προ του 75), αλλά υπάρχει κάτι που με προβληματίζει. Στο άλλο μισό υπόγειο έχει γίνει "διαμόρφωση του χώρου κατά τις υποδείξεις της αρχαιολογικής υπηρεσίας", όπως φαίνεται τόσο στην άδεια όσο και στην σύσταση, αφού κατά τις εκσκαφές είχαν βρεθεί αρχαία. Πέραν αυτού όμως, στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας, ένα τμήμα του υπογείου διαμερίσματος (κατά την σύσταση) αναφέρεται ως "χώρος προς αποθήκευση ευρημάτων ανασκαφών"! Αυτό μήπως μου δημιουργεί κάποιο πρόβλημα και δεν μπορώ να προχωρήσω στην ρύθμιση του αυθαιρέτου; Μήπως τίθεται θέμα απαγόρευσης υπαγωγής;
Δεν γνωρίζω το νομικό καθεστώς που διέπει αυτούς τους χώρους. Η λογική μου λέει ότι μπορείτε να το τακτοποιήσετε κανονικά εφόσον και ο χώρος των αρχαίων έχει μείνει ανέπαφος, αφού ο χώρος που έχει αναπτυχθεί το διαμέρισμα προβλέποντας προβλέπονταν (καθ' υπερβολή κατά τη γνώμη μου) χώρος αποθήκευσης αρχαιοτήτων.

905. Σε γωνιακό ισόγειο κατάστημα (80τ.μ.) με υπόγειο (80τ.μ.) -που είναι στα όρια της ρυμοτομικής γραμμής- και πατάρι (38τ.μ.) κατασκευής του 1973 με οικοδομική άδεια διαπίστωσα το εξής: Στο υπόγειο έχουν κατασκευαστεί δυο παράθυρα – cour anglaise για φυσικό φωτισμό και αερισμό του υπογείου. Αυτά όμως είναι πέραν της ρυμοτομικής γραμμής (25εκ) -καταλαμβάνουν τμήμα του πεζοδρομίου και είναι πρόσωπο με τις πλάκες του πεζοδρομίου. Αυτές οι κατασκευές ήταν πολύ συνηθισμένες εκείνη την εποχή και ιδιαίτερα διαδεδομένες στην Αθήνα και σε άλλες πόλεις. Αν και από ό,τι διάβασα στον ΓΟΚ '55 έως 30εκ επιτρεπόντουσαν να γίνουν στην εγκεκριμένη κάτοψη δυστυχώς δεν δείχνεται. Εγώ τώρα που καλούμαι να τακτοποιήσω το κατάστημα (που αφορά το ύψος του υπογείου και το πατάρι) και να δώσω βεβαίωση για μεταβίβαση μπορώ με κάποιο τρόπο να το εντάξω στον Ν.4178/2013 ή να κάνω πως δεν το είδα μιας το άρθρο 2 παρ.2 απαγορεύει την υπαγωγή.
Προφανώς και σε ένα δημόσιο χώρο δεν μπορεί κάποιος να σας συμβουλεύσει να κάνετε ότι δεν το είδατε…
Αναζητώντας λοιπόν λύση για το θέμα σας, θα πρέπει να δείτε αν καλύπτεστε από την παράγραφο Γ.ιστ του άρθρου 9 που ισχύει κατά παρέκκλιση της παραγράφου 2α του άρθρου 2.

906. Σε οικόπεδο υπάρχει αυθαίρετη κατοικία προ του 1982 - Κατηγορία 2. Υπάρχει όμως και τσιμεντόστρωση ενός τμήματος του ακαλύπτου χώρου π.χ. το έτος 2000 η οποία δηλώνεται ως 1 λοιπή παράβαση με Κατηγορία 5. Συνδυασμός ο οποίος δεν επιτρέπεται. Άρα και η κατοικία πρέπει να δηλωθεί με Κατηγορία 5. Είναι δυνατό η λοιπή παράβαση να παρασύρει την κατηγορία του κτίσματος από 2 σε 5 και να πρέπει να υποβάλλουμε επί πλέον τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. και στο τέλος να υποστούμε και τη βάσανο του ελεγκτή δόμησης;
Το σύστημα επιτρέπει την συνύπαρξη φύλλου καταγραφής κατηγορίας 2 με φύλλο καταγραφής κατηγορίας 3 ή με φύλλο καταγραφής κατηγορίας 4 ή/και 5 με την προϋπόθεση ότι δηλώνονται μόνο λοιπές παραβάσεις.
Επίσης ο νόμος αναφέρει ότι: *«Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες **κατασκευές** ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.»* Κατά τη γνώμη μου μία πλακόστρωση δεν είναι κατασκευή (ο ορισμός της κατασκευής κατά τον ΝΟΚ είναι «κάθε ασφαλές τεχνικό έργο») οπότε ορθώς και το σύστημα δίνει αυτή την δυνατότητα.
Για το τελευταίο θέμα του ελεγκτή, δήλωση αυθαιρέτου στην κατηγορία 5 ΔΕΝ συνεπάγεται ότι θα πρέπει να ελεγχθεί από ελεγκτή δόμησης. Αυτό θα γίνει εφόσον ο ιδιοκτήτης θελήσει την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και εφόσον πληροί και τις άλλες 2 απαιτήσεις του νόμου.

907. Σε εκτός σχεδίου περιοχή (εντός ζώνης) έχουν κατασκευαστεί 4 διώροφες κατοικίες με υπόγειο. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια η κάθε κατοικία αποτελείται από Β΄ υπόγειο (χρήση κελάρι), Α΄ υπόγειο (τμήμα ισογείου συνδέεται με τον Α΄ όροφο με κλιμακοστάσιο, μπαζωμένο με χρήση αποθήκης), ισόγειο κλειστό γκαράζ (δεν έχει υπολογιστεί στην δόμηση), και Ά όροφος (κύρια χρήση κατοικία). Έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. και έχω αναλάβει την τακτοποίηση 1 εκ των 4 κατοικιών. Στον περιβάλλοντα χώρο έχουν πραγματοποιηθεί αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες θα τακτοποιηθούν με μια κοινή δήλωση από άλλον μηχανικό. Οι θέσεις των κτιρίων έχουν αλλάξει, με τις τρεις να παρουσιάζουν μικρή μετατόπιση έχοντας κοινά σημεία με τις θέσεις βάσει Ο.Α.(οι δύο μάλιστα κατασκευάστηκαν σε θέσεις που δεν παραβιάζουν γενικότερους περιορισμούς αποστάσεων βάσει Ο.Α.), ενώ η κατοικία που πρόκειται να μελετήσω έχει τοποθετηθεί σε εντελώς διαφορετική θέση και τμήμα αυτής εντός Δ. Το Α΄ υπόγειο (έχει γίνει εκχωμάτωση) και το γκαράζ έχουν ενωθεί λειτουργικά και αποτελούν το ισόγειο τμήμα της κατοικίας (κύρια χρήση). Τα τμήματα αυτά τακτοποιήθηκαν βάσει Ν.3843/10. Επίσης, έχει γίνει προσθήκη τμήματος στην Α΄ υπόγεια στάθμη (το γεωτεμάχιο παρουσιάζει έντονη κλίση με αποτέλεσμα το τμήμα αυτό να είναι μπαζωμένο και μονό μια μονό πλευρά του είναι «ανοιχτή» προς τον περιβάλλοντα χώρο). Μέρος του τμήματος αυτού αποτελεί συνέχεια του ισογείου της κατοικίας, και μέρος λειτουργεί ως ανεξάρτητο λεβητοστάσιο. Τέλος, έχει γίνει επέκταση του Β΄ υπογείου. Με βάσει τα δεδομένα αυτά:

i. **η υπό τακτοποίηση Ο.Ι. (κατοικία) θεωρείται ότι έχει Ο. Α.;**
ii. **στην περίπτωση που θεωρήσω ότι δεν έχω Ο. Α. θα πρέπει να υπολογίσω τα τακτοποιημένα τμήματα βάσει Ν. 3843/10 εκ νέου, θεωρώντας την τακτοποίησή τους άκυρη, συμψηφίζοντας όμως τα ήδη καταβληθέντα ποσά;**
iii. **το τμήμα που κατασκευάστηκε με προϋποθέσεις υπόγειου χώρου αλλά χρησιμοποιείται ως κατοικία δύναται να πάρει μειωτικό συντελεστή;**
iv. **στην περίπτωση που θεωρώ ότι έχω Ο.Α. για τον υπολογισμό του ποσοστού κάλυψης αθροίζω τα τμήματα του Α΄ υπογείου που επεκτείνονται του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου;**
v. **Η εκχωμάτωση του Α΄ υπογείου και η αλλαγή της μορφής της εξωτερικής κλίμακας που οδηγεί στο Β΄ υπόγειο θα υπολογιστούν στην κοινή δήλωση που θα γίνει για τον περιβάλλοντα χώρο;**
vi. **Υπάρχει περίπτωση να αναλάβω την τακτοποίηση και 2ης Ο.Ι. στο ίδιο γεωτεμάχιο άλλου ιδιοκτήτη, όπου το κτίριο μετατοπίστηκε αλλά έχει κοινά σημεία με την εγκεκριμένη θέση και βρίσκεται εκτός Δ. Τι ισχύει ως προς την ύπαρξη της Ο.Α.; Μπορούν να δηλωθούν και οι δυο Ο.Ι. σε μια δήλωση; Πως θα υπολογιστούν τα πρόστιμα, τα παράβολα και τι ποσοστά θα βάλω για τον κάθε ιδιοκτήτη (και οι 4 Ο.Ι έχουν από 25% επί του γεωτεμάχιου, αλλά η 2η Ο.Ι. έχει διαφορετικές αυθαιρεσίες από την πρώτη);**

Αρχικά να ξεκαθαρίσουμε ότι η συγκεκριμένη ιδιοκτησία ΔΕΝ δικαιούνταν την τακτοποίηση με τον 3843, αφού ο συγκεκριμένος νόμος αναφέρονταν σε αλλαγή χρήσης ΕΝΤΟΣ του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου κάτι το οποίο δεν ισχύει στην περιγραφόμενη από εσάς περίπτωση. Το σωστό είναι να δηλωθούν ξανά συμψηφίζοντας τα ήδη καταβληθέντα ποσά.

Έχοντας λοιπόν μία ιδιοκτησία που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με εγκεκριμένη κάλυψη, σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α θα επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Τον μειωτικό συντελεστή απολαμβάνουν οι υπόγειες στάθμες, είτε οι εγκεκριμένες ανεξαρτήτως σημερινής κατάστασης (σύμφωνα με τις εγκυκλίους) είτε αυτές που πληρούν τις προϋποθέσεις του υπογείου σύμφωνα με τις Ε/Α του helpdesk.

Στην κοινή δήλωση που θα χειριστεί ο άλλος συνάδελφος θα περιληφθούν όλα τα κοινόχρηστα σύμφωνα με την σύσταση μέρη. Από εκεί θα δείτε πως θα χειριστείτε την εκχωμάτωση.

Γενικά επιτρέπεται η κοινή δήλωση πάνω από των μία Ο.Ι.. Σε αυτή όμως την περίπτωση και εφόσον υπάρχει διαφοροποίηση ως προς το πεδίο «οικοδομική άδεια» το σωστό θα είναι να γίνουν 2 δηλώσεις.

908. Έγινε δήλωση αυθαίρετων κατασκευών (σε τριώροφη οικοδομή) την 22/1/2014. Πληρώθηκε το παράβολο και κάποιες δόσεις μέχρι σήμερα. Την δήλωση έκανε ο πατέρας. Πριν (6) μήνες απεβίωσε και άφησε διαθήκη στα τρία παιδιά του. Στο κάθε παιδί του άφησε διαιρετά και από ένα όροφο (όπως μου πληροφόρησε ο συμβολαιογράφος είναι μια διαιρετή πράξη και απομένει να γίνει ο πίνακας ποσοστών). Η δήλωση των αυθαίρετων (υπολογισμός ποσοστών υπέρβασης κλπ) έγινε επί όλου του κτιρίου συνολικά. Με την διαθήκη όμως άλλαξε σήμερα η κατάσταση (θα υπάρξει πίνακας ποσοστών και βεβαιώσεις Ν4178). Επαναϋπολογίζονται σήμερα τα πρόστιμα με βάσει τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (και τα ποσοστά που θα τις αναλογούν) που δημιουργήθηκαν με την διαθήκη (και θα ολοκληρωθούν με την σύνταξη σήμερα του πίνακα ποσοστών) ή η δήλωση παραμένει ως έχει (συνεπώς και τα πρόστιμα) και δίδονται οι βεβαιώσεις ανά ιδιοκτησία αφού καλύπτονται από την αρχική συνολική δήλωση του πατέρα; (Να σημειώσω όμως ότι δεν συντάχθηκε η Υ.Δ. του ιδιοκτήτη (πατέρα) για την ένταξη των αυθαιρέτων.) Πως αντιμετωπίζεται το παραπάνω θέμα;

Το θέμα είναι αρκετά… νομικό. Έχω την εντύπωση ότι από τη στιγμή που οι κληρονόμοι δεν εναντιώθηκαν εντός 6μήνου της κληρονομίας θεωρείται ότι την έχουν αποδεχτεί και αυτό δείχνουν και οι πράξεις τους. Είναι όμως ένα θέμα που θα σας λύσει νομικός κατά πόσο θεωρούνται ιδιοκτήτες. Κατά την γνώμη μου είναι ένα θέμα που θα το ξεπεράσετε.

Αν θεωρούνται δυνάμει της κληρονομιάς αυτοτελής ιδιοκτησίες ή θα πρέπει να γίνει συμβολαιογραφική πράξη δεν το γνωρίζω. Αναλόγως θα προκύψει και ο αριθμός των δηλώσεων που θα απαιτηθούν.

Σε κάθε περίπτωση μπορείτε να συνεχίσετε την δήλωση ως έχει, είτε θεωρείται μία ιδιοκτησία είτε έχουμε 3 ιδιοκτησίες οπότε θα είναι σαν να κάνετε υπαγωγή 3 Ο.Ι. σε μία δήλωση και επειδή τακτοποιείται το σύνολο του κτίσματος θα υπολογίσετε από κοινού τις υπερβάσεις κ.λπ.. (έτσι θα έπρεπε να γίνονται κανονικά οι δηλώσεις, η υπαγωγή ανά Ο.Ι. έχει για λόγους ευκολίας…)

Η μη συμπλήρωση της Υ.Δ. από τον θανόντα ΔΕΝ δημιουργεί κάποιο πρόβλημα. Θα συμπληρωθεί τώρα από τους 3 κληρονόμους.

909. Σε οικόπεδο 2 στρεμμάτων εκτός σχεδίου, εντός ζώνης έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 2010 η οποία είναι σε ισχύ ακόμη λόγω των συνεχών παρατάσεων χωρίς να έχει κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Κατασκευάστηκαν αυθαίρετα δυο αποθήκες οι οποίες όμως δεν υπερβαίνουν μαζί με τα τμ της άδειας την επιτρεπόμενη δόμηση. Όμως στη περιοχή στη συνέχεια εγκρίθηκε ΣΧΟΟΑΠ το οποίο καταργεί τις παρεκκλίσεις, επομένως η αρτιότητα πάει στα 4 στρέμματα. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να κάνει τακτοποίηση των αποθηκών και μετά αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας η οποία είχε βγει σε τότε άρτιο αλλά τώρα μη άρτιο οικόπεδο;
Ναι, εφόσον είναι σε ισχύ η άδεια μπορεί να αναθεωρηθεί, εκτός μόνο αν το ΣΧΟΟΑΠ έχει κάποια άλλη μεταβατική διάταξη.

910. Σε πολυκατοικία με άδεια του 1975, ιδιοκτήτης ζητάει την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης σε ανοικτή θέση στάθμευσης επί της στάθμης του ισογείου επί υποστυλωμάτων (pilotis). Στο εγκεκριμένο σχέδιο της Pilotis δεν υπάρχει αναφορά για καμία θέση στάθμευσης αν και υπάρχει υπόνοια ότι η στάθμη της pilotis έχει εμφανιστεί ως στάθμη χώρων στάθμευσης δεδομένου ότι δεν έχει μετρήσει στον αριθμό των ορόφων (σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο) (ΓΟΚ '73 Άρθρο 22 παρ.9) και δεν έχει μετρήσει και στο συντελεστή δόμησης. Ωστόσο στην άδεια δεν υπάρχει σαφής αναφορά ότι ο χώρος της pilotis είναι χώρος στάθμευσης και όχι απλά ανοικτός χώρος. Η θέση στάθμευσης έχει αποδοθεί στον ιδιοκτήτη από τη σύσταση οριζοντίου συνιδιοκτησίας εν έτη 1978 με χιλιοστά επί του οικοπέδου (όχι αποκλειστική χρήση). Δεδομένου ότι, από τις σχετικές αποφάσεις του Αρείου Πάγου δεν υφίσταται ιδιοκτησία ανοικτών θέσεων στάθμευσης στην στάθμη της pilotis, μπορεί να δοθεί βεβαίωση μη αυθαιρεσίας αφού, παρότι με βάσει τις τρέχουσες διατάξεις δεν νοείται ως ιδιοκτήτης, παρόλα αυτά φαίνεται σχετικώς από την ύπαρξη της σύστασης οριζοντίου συνιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που θεωρήσω ότι από την άδεια δεν είναι "προσμετρηθεί" η στάθμη της Pilotis ως στάθμη χώρων στάθμευσης υπάρχει αυθαιρεσία που από ανοικτός χώρος έχει μετατραπεί σε ανοικτό χώρο στάθμευσης, και αν ναι πώς θα συνταχθεί το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής.
Νομίζω ότι χάνουμε το πνεύμα του νόμου.
Προφανώς και ο μηχανικός δεν μπορεί να ασχολείται και με τις αποφάσεις του Αρείου Πάγου περί ιδιοκτησίας σε ανοιχτούς χώρους, για την απόδοση ποσοστού σε ανοιχτό χώρο κ.λπ.. Ήδη περάσαμε το τσουνάμι ερωτήσεων λογιστών που μας ρωτούσαν πως θα δηλωθούν τα τακτοποιημένα στο Ε9 και το πότε!!!!!!

911. Κτηνοτρόφος σε αγροτεμάχιο έχει κατασκευάσει αυθαίρετα σταυλικές εγκαταστάσεις 490τμ, αποθήκη για τις τροφές 52τμ και κατοικία 40τμ. Θα πληρώσει 300€ για τις σταυλικές εγκαταστάσεις την αποθήκη και τα 35τμ της οικίας, και σε άλλο φύλλο καταγραφής θα τακτοποιήσει τα 5τμ οικίας;
Ακριβώς έτσι, αρκεί να πληροί την προϋπόθεση ότι είναι καταχωρημένη στο Ο.Σ.Δ.Ε..

912. Το 1989 εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο που αφορούσε σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Στο υπόγειο τα 18,82τμ μετρούσαν στη δόμηση ενώ τα 109,00 ήταν σε στάθμη υπογείου και εκτός ΣΔ. Ο ιδιοκτήτης το 2000 άλλαξε την χρήση όλου του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία, σκέπασε μικρή περιοχή της ασκεπής βεράντας του ισογείου άρα έχουμε αυθαίρετο Η/Χ και ξεμπάζωσε μέρος του υπογείου. Η δόμηση του γηπέδου έχει εξαντληθεί. Μπορούμε να τακτοποιήσουμε τα 109τμ ως ΥΔ χώρων με μειωμένο συντελεστή τα 18,82τμ του Η/Χ και το ξεμπάζωμα με 1 παράβαση άρα 500€ αφού ο προϋπολογισμός τους δεν υπερβαίνει τα 15000€ ή μήπως για το ξεμπάζωμα πρέπει να πληρωθούν άλλα 500€;
Το υπόγειο μπορεί να τύχει της εύνοιας του μειωτικού συντελεστή αρκεί ο χώρος να είναι υπόγειος (σύμφωνα με την Ε/Α21 του helpdesk, που δεν είναι λόγω μπαζώματος) ή αν βρίσκεται σε εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη.
Για τον Η/Χ και το ξεμπάζωμα θα συμπληρωθεί κοινός προϋπολογισμός.

913. Ιδιοκτήτης έχτισε ΧΩΡΙΣ άδεια, σε εκτός σχεδίου περιοχή υπόγειο με σωστά τηρημένη τη στάθμη (0,80 μ). Λόγω προβλημάτων δε βγήκε ποτέ η άδεια (οι εργασίες ξεκίνησαν πριν καν γίνει κάποια ενέργεια στην αρμόδια πολεοδομία). Η παράβαση αυτή αποτελεί ΥΔ με μειωτικό συντελεστή αφού κρατήθηκε η προβλεπόμενη στάθμη για τα εκτός;
Σύμφωνα με την Ε/Α21 του helpdesk από τη στιγμή που τηρείται η προϋπόθεση που θέτει η νομοθεσία για τα υπόγεια, τότε μπορεί να γίνει η χρήση του μειωτικού συντελεστή.

914. Δύο ιδιοκτήτες έχουν στην κατοχή τους εξ' αδιαιρέτου δύο όμορα γήπεδα. Το ένα είναι εντός και το άλλο εκτός σχεδίου. Οι εν λόγω ιδιοκτήτες έβγαλαν άδεια στο εντός οικόπεδο που αφορούσε δύο ανεξάρτητες κατοικίες οι οποίες διαχωρίζονταν μεταξύ τους με αντισεισμικό αρμό. Στην πραγματικότητα, παραλείφθηκε ο αρμός και ενοποιήθηκε το κτήριο με αλλαγή στα στατικά της οικοδομής και παράλληλα έγινε επέκτασή της στο εκτός σχεδίου γήπεδο. Πως αντιμετωπίζω την περίπτωση; Θεωρώ όλο το κτήριο αυθαίρετο (ΧΩΡΙΣ άδεια) λόγω τροποποίησης των στατικών; Βάζω ΝΑΙ στην οικοδομική άδεια αφού το περισσότερο τμήμα της είναι στο εντός; Κάνω δύο δηλώσεις αφού έχει κτιστεί κτήριο σε διαφορετικά γήπεδα; Είναι κάπως μπερδεμένη κατάσταση.
Το μέρος του κτιρίου που καλύπτεται από την άδεια δεν είναι αυθαίρετο. Στο κελί της άδεια θα επιλεγεί το ΝΑΙ.
Για το θέμα των δηλώσεων θα πρέπει να γίνει συνεννόηση με δικηγόρο και συμβολαιογράφο. Μείζων θέμα αποτελεί το ιδιοκτησιακό και πως θα τακτοποιηθεί αυτό (ίσως με ανταλλαγή μεριδίων). Ο νόμος δίνει διέξοδο π.χ. με την παράγραφο 1ε του άρθρου 11. Ο αριθμός των δηλώσεων είναι ελάσσονος σημασίας και θα καταλήξετε σε αυτόν αφού λύσετε τα ιδιοκτησιακά θέματα.

915. Σε συνέχεια της προηγούμενης ερώτησης, όταν ένας ιδιοκτήτης έχει καταπατήσει μέρος του όμορου γηπέδου/οικοπέδου και έχει κτήριο που το νέμεται χρειάζεται να γίνουν 2 δηλώσεις; μία για το μέρος που κατέχει ο ιδιοκτήτης και μια δήλωση του έτερου ιδιοκτήτη; Έχω περίπτωση όπου ιδιοκτήτης έχει κτίσει μέρος της κατοικίας του σε 3 διπλανά οικόπεδα.. Αντί να κάνω 4 δηλώσεις, αφού οι υπόλοιποι είναι διαφορετικοί ιδιοκτήτες, μπορώ να κάνω μια δήλωση κάνοντας χρήση της παρ.1ε του άρθρου 11 αφού προηγηθεί συνεννόηση με τους γείτονες;
Φυσικά.

916. Όταν από τον έλεγχο μιας οικοδομικής άδειας διαπιστώνω ότι έχουν αλλάξει τα στατικά, πως αντιμετωπίζω την παράβαση; Έχουν ακουστεί υποδείξεις ώστε να θεωρηθεί το κτήριο εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.
Θέτετε ένα θέμα που έχει απασχολήσει πολύ τους μηχανικούς για το αν δηλαδή η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης καθιστά το κτίριο αυθαίρετο ή όχι.
Λόγω του ότι δεν γίνεται να διαπραγματευτούμε το όλο θέμα μέσω των Ε/Α, θα περιοριστούμε στον τρόπο που τακτοποιούμε με τον 4178.
Μικρές λοιπόν αλλαγές στον στατικό φορέα τακτοποιούνται με μία πολεοδομική παράβαση όπως αναφέρουν οι Ε/Α του helpdesk.
Η καλύτερη λύση αυτών των περιπτώσεων είναι να γίνει μία αναθεώρηση ή ενημέρωση ή νομιμοποίηση της στατικής μελέτης.

917. Έγινε μετεγκατάσταση ενός οικισμού σε άλλον. Η Πρόνοια χτίζει κατοικίες και τις παραχωρεί με παραχωρητήριο σε ιδιοκτήτη. Στο παραχωρητήριο αναγράφεται το εμβαδόν του οικοπέδου και το κτίσμα που δίνεται, χωρίς όμως να υπάρχουν σχέδια αποτύπωσης. Θεωρώ ότι υπάρχει άδεια για τις αυθαιρεσίες που τυχόν έγιναν; Το κτήριο θεωρείται νόμιμο;
Δεν μπορεί να χτίστηκαν σπίτια χωρίς σχέδια από την Πρόνοια. Συνήθως υπάρχουν πρότυπα σχέδια που επαναλαμβάνονται πολλές φορές και ένα γενικό τοπογραφικό.
Αν δεν ανεβρεθούν από την υπηρεσία ίσως μπορείτε κατά αναλογία να χρησιμοποιήσετε την παράγραφο 6γ του άρθρου 11.

918. Θα ήθελα να σας ρωτήσω αν είναι δυνατόν να εντάξω στις ρυθμίσεις του 4178 αυθαίρετη κατασκευή (Αναλυτικός Προϋπολογισμός) σε κοινόχρηστο χώρο πολυκατοικίας χωρίς συναίνεση συνιδιοκτητών. Ο πελάτης μου, μετά από την αυτοψία της πολεοδομίας από καταγγελία, θέλει να τακτοποιήσει έναν μπαζωμένο χώρο άλλα δεν μπορεί να συγκεντρώσει την απαραίτητη πλειοψηφία λόγω ότι οι συνιδιοκτήτες μαζεύονται 1 φορά το χρόνο κάθε καλοκαίρι. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 11 παράγραφος 1.α. νομίζω ότι είναι δυνατόν. Μπορείτε να μου δώσετε επιπλέον πληροφορίες για την παράγραφο. Τι εννοεί "μόνο για υπαγωγή";
Η συγκεκριμένη παράγραφος είναι μία πρόνοια του νόμου για τις περιπτώσεις που έχει επιβληθεί από την αρμόδια υπηρεσία πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης και ο οφειλέτης θέλει να τύχει των ευεργετημάτων του νόμου. Προφανώς και αναφέρεται σε περιπτώσεις που ΔΕΝ υπάρχει εμπράγματο δικαίωμα τέτοιο που να του επιτρέπει την υπαγωγή βάσει της παραγράφου 1 του άρθρου 11.
Σε αυτήν την περίπτωση μπορεί να γίνει η υπαγωγή αλλά κατά τη γνώμη μου το αυθαίρετο δεν είναι τακτοποιημένο και το μόνο αποτέλεσμα που μπορεί να παραχθεί είναι η διαγραφή του προστίμου.

919. Σε υπαγωγή στον Ν.4178/2013 έχουμε καταχωρήσει αυθαίρετο υπόγειο με χρήση κατοικίας για το οποίο εκδόθηκε άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το νόμο, και προς τακτοποίηση αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη 20τ.μ, αυθαίρετος ισόγειος χώρος στάθμευσης 20τ.μ, αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη ύψους 15τ.μ μέχρι 2.50 μ ύψος κατηγορίας 3. Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δεν λαμβάνεται υπόψη το υπόγειο με χρήση κατοικίας αφού για αυτό εκδόθηκε άδεια. Σωστά; Όλοι οι άλλοι χώροι είναι βοηθητικής χρήσης και όπως ορίζεται στην εγκύκλιο 4 μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης υπολογίζονται. Επομένως τι καταχωρούμε ως ποσοστό υπέρβασης της σημερινής επιτρεπόμενης δόμησης;
Δεν υπάρχει κάποια διευκρίνιση από το αρμόδιο υπουργείο για το θέμα των χώρων που δηλώνονται προς νομιμοποίηση. Κατά την γνώμη μου θα πρέπει να πάμε κατά τον γενικό κανόνα. Σε μία δήλωση λοιπόν με χώρους τόσο προς νομιμοποίηση όσο και προς τακτοποίηση, οι συντελεστές υπέρβασης θα υπολογιστούν στα αρχικώς δηλωμένα αυθαίρετα ανεξαρτήτως αν πριν την οριστική υπαγωγή εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης.
Γενικά αν προκύπτει συντελεστής 0% τότε επιλέγεται το >50%.

920. Έχω σε οικισμό < 2000 κατοίκων άδεια του 2005 για νομιμοποίηση υπάρχουσας διώροφης οικοδομής προ έτους 1947 και προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος. Μετά την αυτοψία που έκανα διαπίστωσα ότι οι διαστάσεις της υπάρχουσας διώροφης οικοδομής είναι διαφορετικές από αυτές που αναφέρονται στην άδεια (αποκλίσεις < και > 5% και συνολικό εμβαδό > 2%), ότι έχει γίνει επέκταση επιπλέον κατά 0,90μ στο τμήμα της προσθήκης (σύννομο) και αυθαίρετο λεβητοστάσιο. Το γεγονός ότι οι διαστάσεις της υπάρχουσας οικοδομής είναι διαφορετικές από της αδείας θα πρέπει να θεωρηθεί παράβαση; Και αν ναι ως τι; Αφού τα προ 55 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα και στην περίπτωση που βγει άδεια νομιμοποίησης η διαφορά αυτή πως δικαιολογείται; Έγινε νέο τοπογραφικό και το σημείο ένωσης παλιού και προσθήκης μπαίνει κατά 0,15μ μέσα στα 2,50μ απόστασης από όρια σε σχέση με άδεια στη μία πλευρά.
Έχετε ένα τμήμα που κατά τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις είναι νομίμως υφιστάμενο σύμφωνα με το άρθρο 23 παράγραφος 1 του ΝΟΚ. Δεν μπορώ να σας το προσδιορίσω εγώ μέσα από μία απάντηση. Το υπόλοιπο τμήμα είναι αυτό που πρέπει να τακτοποιηθεί.
Άδεια που δεν ανακλήθηκε παράγει αποτελέσματα.

921. Σε διαμέρισμα εντός σχεδίου, υπάρχει εξώστης ο οποίος στην άδεια είναι χαρακτηρισμένος ως αρχιτεκτονική προεξοχή ενώ στην όψη έχει κατασκευαστεί πόρτα για την πρόσβαση στον εξώστη που δεν υπάρχει στην άδεια. Εφόσον δεν είναι αλλαγή διαστάσεων εξώστη και άρα κατηγορία 3 θα πάει στην κατηγορία 4 και θα υπολογιστεί με αναλυτικό;
Γενικά δεν μπορώ να καταλάβω ακριβώς το θέμα γιατί αρχικώς αναφέρετε για εξώστη που είναι χαρακτηρισμένος προεξοχή (άρα κλειστός χώρος) και μετά ότι είναι τελικώς εξώστης. Αν αυθαίρετος εξώστης πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.δ του άρθρου 9 θα δηλωθεί ως υπέρβαση κατηγορίας 3, άλλως με αναλυτικό και κατηγορία 4.

922. Υπάρχει ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία εμβαδού 100τμ και υπόγειο εμβαδού 40τμ (με άδεια το 2002). Στην πράξη η υπερύψωση της κατοικίας είναι 1,85μ αντί του 1,50μ που προέβλεπε η άδεια το δε υπόγειο έχει ύψος 2,40μ < 2,85 της αδείας (έγινε πιο "ψηλά"). Τέλος το υπόγειο επεκτάθηκε και στα υπόλοιπα 60τμ σε πλήρη αντιστοιχία με το περίγραμμα της κατοικίας αλλά με χρήση κατοικίας.

α) Για το υπάρχον υπόγειο εμβαδού 40τμ χρεώνω με αναλυτικό ξεμπάζωμα υψους=1,85-1,50=0,35μ και σε τι όμως επιφάνεια (εύρεση όγκου);

β)Την αυθαίρετη επέκταση του υπογείου με χρήση κατοικίας Εμβ=60τμ την θεωρώ σαν ΥΔ και εξετάζω την δυνατότητά ένταξης στον μειωμένο με τις σκέψεις

β1) Αυθαίρετο υπόγειο για το οποίο η οροφή πληροί τις προϋποθέσεις του υπογείου ορόφου. Στην περίπτωση μου η οροφή είναι +1,85μ άρα δεν χρησιμοποιώ τον μειωμένο.

β2) Εξετάζω αν το αυθαίρετο υπόγειο είναι σε νόμιμη στάθμη (εγκύκλιος 4-υπάρχει άδεια υπογείου). Στην περίπτωση μου έγινε πιο ψηλά άρα πάλι δεν χρησιμοποιώ τον μειωμένο.

γ) Έχει νόημα για το αυθαίρετο τμήμα του υπογείου να χρεώσω "ξεμπάζωμα" ύψους 0,35μ και επομένως να αποκτήσω στάθμη οροφής οπότε σύμφωνα με το β1 μπορώ να χρησιμοποιήσω τον μειωμένο;

δ) Στην απαιτούμενη τομή δείχνω το πραγματικό ύψος του κτιρίου που είναι διαφορετικό της αδείας;

α) το ξεμπάζωμα πηγαίνει με αναλυτικό και αφορά πιθανός χώματα που απομακρύνθηκαν. Δεν υπάρχει επιφάνεια αναφοράς.

β) για τους λόγους που αναλύετε δεν μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

γ) δεν καταλαβαίνω τον συλλογισμό σας.

δ) θα φανεί η πραγματικότητα.

923. Σε κτίριο προ του 1955 που βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης για το οποίο έχουν εκδοθεί κατά καιρούς κάποιες Ο.Α., υπάρχει ημιυπαίθριος χώρος ο οποίος έχει κλείσει. Στο διάγραμμα κάλυψης παλαιότερης Ο.Α. υπολογίζεται ο Η/Χ στη δόμηση γιατί δεν έχει χαρακτηριστικά ημιυπαίθριου σύμφωνα με τον ΓΟΚ του '85. Στο οικόπεδο περισσεύει Σ.Δ., άρα δεν έχουμε υπέρβαση δόμησης αλλά αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια. Η αλλαγή χρήσης θα τακτοποιηθεί με αναλυτικό σύμφωνα με το Αρ 18 § 5β ή θα υπολογιστούν τα τετραγωνικά σαν Υ.Δ.; Στο εσωτερικό έχουν γίνει κάποιες αλλαγές στη διαρρύθμιση που όμως δεν θεωρούνται εσωτερική διαμερισμάτωση και άρα δεν τακτοποιούνται με τον 4178/13, λογικά, και εφόσον υπάρχει περίσσεια ΣΔ, μπορεί να βγει άδεια νομιμοποίησης και να τακτοποιηθούν και οι διαρρυθμίσεις, τι γίνεται όμως με τα σχέδια που πρέπει να αναρτηθούν στο σύστημα, δεν πρέπει να φαίνεται η υφιστάμενη κατάσταση;

Τα σχέδια που αναρτώνται είναι αυτά που έχει αποτυπώσει ο μηχανικός.

Το αν υπάρχει ή όχι υπόλοιπο δόμησης ΔΕΝ επηρεάζει την υπαγωγή ή όχι στον 4178 και ΔΕΝ σημαίνει ότι δεν έχουμε υπέρβαση δόμησης αφού ο έλεγχος γίνεται βάσει των εγκεκριμένων σχεδίων.

Από τη στιγμή που ο Η/Χ έχει μετρήσει στον σ.δ. τότε η τακτοποίηση θα γίνει με αναλυτικό.

924. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, υπάρχουν κατασκευές όπως πλάκα επί εδάφους, κιόσκι, κατασκευές από beton, αποθήκη, wc και περίφραξη με βάση από beton και σύρμα. Στην πλάκα επί εδάφους υπάρχει τροχόσπιτο. Εφόσον δεν υπάρχει ΟΑ επιλέγω κατηγορία 5 και κάνω αναλυτικό για όλες τις κατασκευές, την αποθήκη και το wc. Σε προηγούμενη Ε/Α 57, αναφέρετε ότι σε αντίστοιχη περίπτωση η αποθήκη υπολογίζεται στην κατηγορία 3, εφόσον όμως δεν υπάρχει ΟΑ δεν είναι πιο σωστό να πάμε με κατηγορία 5; Αν επιλέξω κατηγορία 5 θα έχω 2 Φ.Κ. ένα για τις κατασκευές με τον αναλυτικό και ένα για το τροχόσπιτο. Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση ή το τροχόσπιτο αλλάζει κατηγορία και πάει με ΥΔ και ΥΚ; ΔΕΔΟΤΑ θα πρέπει να γίνει για την αποθήκη, το wc και το τροχόσπιτο;

Για το αν πρέπει να δηλωθεί το τροχόσπιτο δείτε την εγκύκλιο 34/1988.

Η ύπαρξη ή όχι άδειας δεν επηρεάζει την υπαγωγή στην κατηγορία 3 (παρά μόνο στην περίπτωση ιη της παραγράφου Γ του άρθρου 9). ΔΕΔΟΤΑ για αυτά που αναφέρετε.

925. Σε εντός σχεδίου οικόπεδο υπάρχει κτίριο προ του 1955 το οποίο ρυμοτομείται αλλά δεν έχει γίνει η απαλλοτρίωση. Έχουν γίνει διάφορες εργασίες για δημιουργία ράμπας από beton για θέσεις στάθμευσης Ι.Χ. και μεταλλικό στέγαστρο. Τέλος στο κτίριο έχει γίνει αλλαγή κεραμιδιών της στέγης. Εφόσον έγινε η αλλαγή της στέγης το κτίριο θεωρείται προ του 1955; Στην Ε/Α 771 λέτε ότι είναι νομίμως υφιστάμενο προ του 1955 άρα θωρώ ότι υπάρχει Ο.Α.. Εφόσον δεν έχει γίνει η απαλλοτρίωση θεωρώ ότι μπορεί να γίνει τακτοποίηση και στις επιφάνειες που ρυμοτομούνται, επιλέγω κατηγορία 4, με άδεια και κάνω έναν αναλυτικό για όλες τις αυθαιρεσίες. Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση;
Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α από τη στιγμή που υπάρχει κτίσμα προ του 1955 δηλώνουμε ΝΑΙ στο πεδίο της άδειας. Κατά τη γνώμη μου η κατηγορία πρέπει να είναι η 5 εφόσον δεν υπάρχει άδεια ασχέτως του τι δηλώνεται στο κελί για τον υπολογισμό του προστίμου.
Εφόσον δεν έχει ολοκληρωθεί η απαλλοτρίωση μπορεί να γίνει η υπαγωγή.
Για το θέμα της αλλαγής των κεραμιδιών υπάρχει η άποψη με την οποία συμφωνώ, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προϋφιστάμενο του 1955. Εσείς αναφέρεστε σε αλλαγή κεραμιδιών δηλαδή επισκευή της υπάρχουσας στέγης.

926. Στην εγκύκλιο 4 στο άρθρο 18 αναφέρεται ότι ο υπολογισμός των συντελεστών των τετραγωνιδίων γίνεται με τους σημερινούς όρους δόμησης. Στην εγκύκλιο 3 άρθρο 1 αναφέρει ότι η διαπίστωση των αυθαίρετων γίνεται κατ εφαρμογή Ν.1577/85. Άρα το ποσοστό υπέρβασης πλάγιας απόστασης ενός αυθαίρετου κτιρίου που απέχει 1,0μ από το όριο ενώ έπρεπε κατά τον χρόνο της αυθαιρεσίας Δ=3,75μ και με δεδομένο ότι σήμερα είναι δ=2,88μ υπολογίζεται ως (3,75-1,0)/2,88=95,48% ή (2,88-1,0)/2,88=65,27%;
Ο υπολογισμός γίνεται με τον δεύτερο τρόπο.

927. Η ερώτηση μου αφορά την σειρά με την οποία υπολογίζονται τα ποσά σε περίπτωση που έχω πληρωμή εφάπαξ και/ή παλιότερα πρόστιμα.
Η έκπτωση του 20% για εφάπαξ καταβολή υπολογίζεται στο σύνολο του προστίμου. Το ποσό του παραβόλου και πιθανόν παλαιότερων προστίμων αφαιρούνται από το ποσό που προκύπτει μετά την έκπτωση του 20%.
Σε κάθε περίπτωση το υπολογιζόμενο παράβολο θα πληρωθεί στο σύνολο του.

928. Η περίπτωση ιστ. της κατηγορίας 3: "Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α΄, β΄, γ΄ της παρ. 2 του άρθρου 2." αναφέρεται σε μεταβολή 5% του μήκους περιγράμματος κτιρίου ή σε μεταβολή 5% της κάθε μιας εξωτερικής διάστασης του περιγράμματος του κτιρίου;
Είναι λίγο «επικίνδυνος» ένας αυστηρός ορισμός. Η αλλαγή μπορεί να αφορά και σε διάσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.
Προσπαθώντας να δώσουμε ένα μικρό παράδειγμα, κατά τη γνώμη μου ένα δωμάτιο (ας το θεωρήσουμε ως μία Ο.Ι.) διαστάσεων 3x3 όπου στην μία πλευρά του έχει στο μέσο και για μήκος 1,5μ ένα έρκερ 40εκ, στην περιοχή του έρκερ το 5% υπολογίζεται στην διάσταση 3,40 και όχι στην 0,40.

929. Σε ένα οικόπεδο έχουμε δύο κατοικίες με τους επιμέρους βοηθητικούς χώρους τους. Οι κατοικίες αυτές υφίστανται προ του 1975. Δεν έχει γίνει συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ή καθέτων. Υπάγονται στην Κατηγορία 1 συνολικά ή απαιτούνται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής που συνεπάγεται πρόστιμο συνολικά 1000€;
Από τη στιγμή που η ιδιοκτησία είναι 1, τότε θα γίνει μία μόνο δήλωση.

930. Σε οικόπεδο με οικοδομική άδεια του 1989, που αποτελείται από ισόγεια κατοικία (αυθαίρετη που έχει εξαιρεθεί οριστικά από κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν.1337/83) και κατοικία α' ορόφου, που μπήκε στο σχέδιο το 1988, και που έχει εξαντληθεί συντελεστής δόμησης, υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές (αποθήκες, στέγαστρα και κλιμακοστάσια στον ακάλυπτο), οι οποίες πρόκειται να ενταχθούν στο Ν.4178/13. Στο τοπογραφικό της οικοδομής αδείας αναφέρεται πως το εμβαδόν του οικοπέδου, που είναι γωνιακό είναι 266,20τ.μ., πως από τη μία πλευρά (Α) υπάρχει πρασιά 4,00μ., και πως η πλευρά Α συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας μιλούν για οικόπεδο 250,00τ.μ.. Ωστόσο υλοποιημένα όρια του οικοπέδου δεν είναι τα περιγραφόμενα, αλλά η περιτοίχιση του οικοπέδου είναι υλοποιημένη από την πλευρά Α κατά 0,50μ. πιο μέσα, με αποτέλεσμα το οικόπεδο να έχει μικρότερο εμβαδόν από το αναγραφόμενο στην άδεια, να μην έχει τα όριά του στη ρυμοτομική γραμμή και η πρασιά αυτή τη στιγμή σε σχέση με τα υλοποιημένα όρια να είναι 3,50μ. αντί για 4,00μ. Το 1996 κυρώνεται πράξη εφαρμογής στην περιοχή, το οικόπεδο σταματάει να είναι γωνιακό, καθώς ο ένας δρόμος μετατρέπεται σε οικόπεδο, οπότε ο ιδιοκτήτης του περιγραφόμενου οικοπέδου, το οποίο έχει εμβαδομετρηθεί στην πράξη εφαρμογής 243,17τ.μ., οφείλει να δώσει 18,80τ.μ. από την πλευρά Β του οικοπέδου του, αλλά παίρνει πίσω 18,80τ.μ. στη πλευρά Α, που είναι αυτά που του υπολείπονται για να αποκτήσει πρόσωπο στη ρυμοτομική γραμμή. Τα όρια της πράξης εφαρμογής δεν είναι υλοποιημένα, όπως επίσης αυτή τη στιγμή το οικόπεδο συνεχίζει να είναι γωνιακό με δρόμο μπροστά του. Οι ερωτήσεις μου είναι οι ακόλουθες:

- **i. Στην πλευρά Β του οικοπέδου υπάρχει αυθαίρετη είσοδος γκαράζ και στέγαστρο για το αυτοκίνητο. Τμήμα του στεγάστρου βρίσκεται σε τμήμα οικοπέδου που σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής δεν είναι πλέον δικό του. Το δείχνω στη δήλωση του Ν.4178/13, αλλά δεν το τακτοποιώ, δεν το δείχνω καθόλου, το δείχνω και τακτοποιώ το τμήμα του που ανήκει στο δικό μου οικόπεδο;**
- **ii. Χρειάζεται να κάνω νέο τοπογραφικό επειδή κυρώθηκε πράξη εφαρμογής μετά την άδεια; Και αν ναι θα δείξω τα όρια υπάρχουσας κατάστασης και θα τα αντιπαραθέσω με τα ισχύοντα βάσει πράξης εφαρμογής;**
- **iii. Το γεγονός ότι έχω λάθος υλοποιημένα όρια σε σχέση με την οικοδομική άδεια πως το χειρίζομαι;**
- **iv. Μου δημιουργείται κάποια υπέρβαση δόμησης, καθώς σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής έχω 243,17τ.μ. και με την άδεια 266,20τ.μ.;**

Καταρχήν ότι καλύπτεται από άδεια, οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση κ.λπ. δεν χρειάζεται να δηλωθεί.

Θα τακτοποιηθεί ότι υπάρχει στο οικόπεδο που σας ανήκει.

Σε περίπτωση μη ολοκληρωμένης απαλλοτρίωσης (καταβολή αποζημιώσεων) τα τμήματα σε κοινόχρηστο χώρο πόλης δύναται να τακτοποιηθούν.

Νέο τοπογραφικό απαιτείται σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια.

Οποιαδήποτε κατασκευή δεν προβλέπεται στην άδεια είναι αυθαίρετη. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η περίφραξη.

Η αλλαγή εμβαδού ΔΕΝ δημιουργεί αυθαίρετα τμήματα. Επηρεάζει μόνο στον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης των αυθαίρετων τμημάτων.

931. Σε οικόπεδο που το τοπογραφικό της άδειας (1976) το πρόσωπο του ορθογώνιου οικοπέδου έχει μήκος 6,50μ αλλά στην πράξη έχει κατασκευαστεί κτήριο με πρόσωπο 6,55μ και σε επαφή με όμορα κτήρια. Μπορώ να τακτοποιήσω την αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις (+5εκ στο περίγραμμα) του κτηρίου κάνοντας χρήση του άρθρου 9.Γ.ιστ ή μήπως όχι;

Οι μετρούμενες διαστάσεις πρέπει να ανάγονται σε διαστάσεις κτίστου. Συνεπώς δείτε καλύτερα άμα τελικώς το μετρούμενο μέγεθος είναι 6,50μ.

Επίσης θα πρέπει να εξετάσετε την ύπαρξη αρμού με τις όμορες οικοδομές και αν δεν υπάρχει τότε θα πρέπει να ανησυχήσετε και να εξετάσετε το θέμα όχι ως προς την τακτοποίηση…

932. Κατασκευάστηκε σε διώροφο κτίριο με οικοδομική άδεια του 1983 εξωτερική θερμομόνωση στην πρόσοψη και στην πίσω όψη με αποτέλεσμα να αυξηθεί η αντίστοιχη διάσταση του πλάτους του κτιρίου κατά 7+7=14 εκατοστά. Οι εργασίες πραγματοποιήθηκαν το Δεκέμβριο του 2011 στο πλαίσιο του προγράμματος εξοικονόμηση κατ οικον. Επειδή έχουν μεγαλώσει οι διαστάσεις των εξωστών, η επιφάνεια του δώματος και έχουν αλλάξει οι όψεις, θα γίνει αίτηση για ένταξη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για ολόκληρο το κτίριο. Την αύξηση του πλάτους του κτιρίου κατά 14 εκ. με αντίστοιχο μήκος 15μ δηλαδή επιφάνεια Ε=0,14*15=2,10μ2, δεν μπορώ να την εντάξω στις διατάξεις του Ν.4178/2013 διότι πραγματοποιήθηκε μετά τις 28.7.2011. Αφού θα σχεδιάσω νέες κατόψεις τι διαστάσεις θα δείξω, προφανώς αυτές που βρήκα με την άνω προσαύξηση των 14εκ που δεν τακτοποιούνται και όχι τις διαστάσεις των κατόψεων της οικ. αδείας. Μήπως υπάρχει κάποια διάταξη στο ΓΟΚ 85 που να αναφέρει ότι στην εξωτερική θερμομόνωση δεν απαιτούνταν οικοδομική. άδεια κατά τη διάρκεια κατασκευής της, τον Δεκέμβριο του 2011; Επίσης στο ίδιο κτίριο έχει κατασκευάσει εγκατάσταση φωτοβολταϊκών στο δώμα, το ίδιο χρονικό διάστημα τον Νοέμβριο του 2011. Επίσης λόγο του χρόνου κατασκευής δεν μπορεί να γίνει ένταξη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 (αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών). Επειδή θα γίνει ένταξη του διώροφου κτιρίου στις διατάξεις του Ν.4178/2013 τι να κάνω με τα φωτοβολταϊκά; Δεν πρέπει να αποτυπωθούν στην κάτοψη του δώματος; Μήπως κατά το χρόνο κατασκευής τους δεν απαιτούνταν οικοδομική άδεια για την κατασκευή τους;
Οποιαδήποτε εργασία απαιτεί την αντίστοιχη άδεια.
Σήμερα με την ισχύ του ΝΟΚ για τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης στα πλαίσια του «Εξοικονόμηση κατ' οίκον» ισχύει η παράγραφος 3.ι του άρθρου 4. Σε συνδυασμό με την παράγραφο 6 του ίδιου άρθρου, είναι δυνατή η νομιμοποίηση με άδεια ΕΕΜΚ.
Το ίδιο συμβαίνει και για τα φωτοβολταϊκά (τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων δυνάμει ειδικότερων διατάξεων ή κανονιστικών πράξεων εκδίδεται ΕΕΜΚ)

933. Σε πενταώροφη πολυκατοικία, ιδιοκτήτης 6 οριζοντίων ιδιοκτησιών στο ισόγειο και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ενδιάμεσο όροφο (περιγράφεται με χιλιοστά στην σύσταση) υποβάλλει μια κοινή δήλωση για το σύνολο των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών για υπερβάσεις δόμησης, υπέρβαση ύψους και διαφορετική διαμερισμάτωση ισογείου ορόφου (συνένωση ιδιοκτησιών, αλλαγή θέσης WC). Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπερβάσεων δόμησης θα εξεταστεί το συνολικό ποσοστό των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών ή ο έλεγχος απαιτείται να γίνεται ανά ιδιοκτησία δεδομένου ότι υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης σε όλες τις ιδιοκτησίες και γίνεται κοινή δήλωση. Αναφέρομαι τόσο στον έλεγχο για την κατηγορία όσο και στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης ανά φύλλο καταγραφής.
Όπως έχουμε αναφέρει και στο παρελθόν, το συγκεκριμένο ζήτημα ΔΕΝ έχει διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ. Η δική μου λογική λέει ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Ο.Ι.). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία.

934. Παραδοσιακός οικισμός χαρακτηρίστηκε το 1980 και επεκτάθηκε το 1986. Παλαιά οικία με άδεια επισκευής τον Μάιο του1985 και ηλεκτροδότηση επίσης το 1985 (Αύγουστο) έχει αυθαιρεσίες (άρθρου 18) από κατασκευής. Η οικία το 1985 ήταν εκτός οικισμού (το αναφέρει και η άδεια), αλλά σήμερα (κι από τον 9/1986, με την επέκταση των ορίων) είναι εντός οικισμού. Χρειάζεται η τακτοποίηση να εγκριθεί από την επιτροπή του άρθρου 12;
Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 13 του Ν.4178, *«Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί **πριν** τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,…»* χωρίς κανέναν ειδικό όρο όπως π.χ. στην επόμενη παράγραφο που επιβάλει την εξέταση από την επιτροπή του άρθρου 12.

935. Ερωτήματα που αφορούν Εκκλησίες

i. **μπορούν όλοι οι μηχανικοί να υποβάλλουν τη δήλωση;**
ii. **αν δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας γιατί π.χ. είχε γίνει δωρεά δια λόγου τι κάνουμε; Γίνεται η υποβολή στο όνομα της Μητρόπολης με το δικό της ΑΦΜ;**
iii. **αν δίπλα από την εκκλησία υπάρχει κτίριο που παλιά ήταν η κατοικία του ιερέα τακτοποιείται με το Ν.4178/2013;**
iv. **τι σχέδια θα υποβληθούν;**
v. **για εκτός σχεδίου ελέγχω και Δασαρχείο και όλες απαγορεύσεις;**
vi. **γενικά όποια διευκρίνηση για τις εκκλησίες**

Οι Εκκλησίες *«που ανήκουν σε ΝΠΔΔ ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του Ν.3647/2008 και χρησιμοποιούνται τόσο αυτές όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων»* τακτοποιούνται βάσει της παραγράφου δ του άρθρου 16.

i. Την δήλωση μπορεί να την υποβάλει κάθε μηχανικός.
ii. Το θέμα είναι νομικό και θα πρέπει να το δείτε με την νομική υπηρεσία της Μητρόπολης.
iii. Η κατοικία του ιερέα μπορεί να χαρακτηριστεί ως συμπληρωματικός ή υποστηρικτικός χώρος της εκκλησίας.
iv. Αυτά που προβλέπονται στο άρθρο 16, ήτοι τοπογραφικό και μία Τ.Ε. με αναλυτική περιγραφή των κατασκευών και των χρήσεων. Η σχεδίαση κατόψεων μπορεί να μην είναι υποχρεωτική για τον 4178, την θεωρώ όμως επιβεβλημένη.
v. Η υπαγωγή βάσει του άρθρου 16 γίνεται κατά παρέκκλιση του άρθρου 2 που περιλαμβάνει και τις δασικές εκτάσεις.

936. Σε υπάρχουσα τριώροφη οικοδομή κατοικιών έγινε αλλαγή χρήσης σε ξενοδοχείο με κάποιες διαφοροποιήσεις ανά όροφο σε σχέση με την άδεια. Σύμφωνα με το άρθρο 18 Ν.4178 και εγκύκλιος 4 στίχος 35 εφόσον έγιναν εργασίες για την αλλαγή χρήσης από Κ.Χ. σε Κ.Χ. συντάσσεται αναλυτικός επομένως -1- παράβαση (προϋπολογισμός <15000€). Η διαδικασία αυτή είναι επίπονη γιατί προκύπτουν πολλές επιμετρήσεις για διάφορες εργασίες σε όλους τους ορόφους και επί πλέον υπάρχει το θέμα ότι η αλλαγή χρήσης "κρύβεται" μέσα στις επιμετρήσεις (είχα θέμα με την εφορία)

Η εργασία μπορεί να είναι επίπονη αλλά είναι αυτή που πρέπει να ακολουθηθεί.
Η αλλαγή χρήσης ΔΕΝ υποκρύπτεται μέσα στις εργασίες. Μπορεί να περιγραφεί στον τίτλο της δήλωσης και φυσικά εντός της Τ.Ε. του μηχανικού.

937. Σε περίπτωση συνιδιοκτητών αυθαίρετων για τα οποία πρόκειται να συσταθεί κάθετος ιδιοκτησία. Έχει πραγματοποιηθεί η υπαγωγή κτίσματος στον 4178/13 και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. Όμως οι συνιδιοκτήτες διαφώνησαν στην κατάρτιση του προσύμφωνου και επιθυμούν την ματαίωση της υπαγωγής. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση και τι μέλλει γενέσθαι με τα πρόστιμα που έχουν κατατεθεί; Ο μηχανικός τι οφείλει να κάνει; Η δήλωση είναι στο στάδιο της υπαγωγής.

Από τη στιγμή που ξεκίνησε η διαδικασία δεν υπάρχει τρόπος ακύρωσης της.
Ίσως είναι ένας τρόπος πίεσης προς τους ιδιοκτήτες.
Ο μηχανικός δεν μπορεί να έχει κανένα πρόβλημα από τη στιγμή που έχουν τηρηθεί όλες οι διαδικασίες που προβλέπονται με αναθέσεις κ.λπ.. Η υπογραφή του προσυμφώνου είναι το ισχυρότερο χαρτί στα χέρια του μηχανικού και υποδηλώνει την επιθυμία των ιδιοκτητών για υπαγωγή.

938. Για να κάνουμε μια αίτηση για υπαγωγή σε οικόπεδο που έχει μέσα και κατάστημα και κατοικία, για τις λοιπές παραβάσεις θα κάνουμε έναν αναλυτικό για όλο ή έναν για τη κατοικία και έναν για το κατάστημα;

Αναλόγως το τι δηλώνετε. Αν δηλώνετε ξεχωριστές Ο.Ι. τότε ναι, αν δηλώνετε το σύνολο του κτιρίου/ιδιοκτησίας τότε κατά την γνώμη μου μπορείτε να συντάξετε έναν.

939. Σε περίπτωση που ισόγειο κτίσμα έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την τότε νομοθεσία της περιοχής που ίσχυε σε τότε νόμιμη θέση του οικοπέδου. Με την παρούσα όμως νομοθεσία τμήμα του βρίσκεται εντός της απόστασης Δ από τα όρια. Το κτίσμα έχει και μεταγενέστερο αυθαίρετο όροφο της εποχής που ίσχυε το Δ. Πρέπει να δηλωθούν σαν υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων και το τμήμα ισογείου και το τμήμα ορόφου που βρίσκεται στο Δ ή μόνο το τμήμα του ορόφου ;
Ότι καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί ΔΕΝ πρέπει να δηλωθεί.
Οτιδήποτε είναι αυθαίρετο θα εξεταστεί με τα ισχύοντα σήμερα.

940. Κατοικία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια λειτουργεί ως ιατρείο από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη κι έχει γίνει εντός του διαμερίσματος επιπλέον αλλαγή διαρρυθμίσεων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Απαιτείται ρύθμιση με Ν.4178/13 (αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια με αναλυτικό προϋπολογισμό) ή η χρήση κατοικίας καλύπτει και τα ιατρεία και οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν χρειάζεται να δηλωθούν; Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης χωρίς κάποια ρύθμιση; Θα άλλαζε κάτι αν το ιατρείο το δούλευε κάποιος ενοικιαστής;
Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν χρειάζεται να δηλωθούν.
Για το θέμα της χρήσης υπάρχει η 212/1999 απόφαση του ΣτΕ που αναφέρει (αφορά σχέδιο ΠΔ για τις χρήσεις γης του Δήμου Αμαρουσίου) ότι επιτρέπεται η άσκηση ελεύθερου επαγγέλματος όπως ιατρού, δικηγόρου, μηχανικού, κοινωνιολόγου, δημοσιογράφου κλπ., σε τμήμα της κατοικίας **εφ" όσον ασκούνται αποκλειστικώς υπό των ενοικούντων εις την κατοικία** «*ότι η χρήση του κτιρίου σε επάγγελμα συμβατό έχει προδήλως την έννοια της επαγγελματικής κατοικίας, υπό την έννοια ότι, τα περί ων πρόκειται επαγγέλματα ασκούνται αποκλειστικώς και αυτοπροσώπως υπό των ενοικούντων εις τους χώρους αυτούς, δια δε της ασκήσεως του επαγγέλματος δεν αναιρείται* ***η κύρια χρήση του χώρου κατοικίας***».
Βάσει των παραπάνω η γνώμη μου είναι ότι η μόνη περίπτωση που δεν χρειάζεται αλλαγή χρήσης είναι ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής να χρησιμοποιεί τμήμα της κατοικίας για επαγγελματικούς λόγους χωρίς έτσι να αναιρείται η κύρια χρήση του χώρου κατοικίας.
Σε κάθε άλλη περίπτωση αυτοτελούς λειτουργίας του διαμερίσματος ως κατοικίας θα πρέπει να προηγηθεί αλλαγή χρήσης ή τακτοποίησης, αφού ανήκουν σε άλλη κατηγορία σύμφωνα με το άρθρο 2 του κτιριοδομικού και η αλλαγή αυτή (από κατοικία σε γραφεία εφόσον το ιατρείο ή οδοντιατρείο ΔΕΝ διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη, ούτε μονάδα εφαρμογής ισότοπων, ούτε ακτινολογικό εργαστήριο, ούτε εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας) είναι επί το δυσμενέστερο ως προς τις θέσεις στάθμευσης (και άλλα θέματα).

941. Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.14 του Ν.4178/13 οι υπερβάσεις δόμησης μετά την 28/7/2011 μπορούν να δηλωθούν αρκεί να μην υπερβαίνουν το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης που αναφέρεται στο διάγραμμα κάλυψης ή αυτής που ισχύει σήμερα στην περιοχή του ακινήτου; Ισχύει η παρούσα διάταξη και για τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε υπόγειους ή ισόγειους χώρους από βοηθητική σε κύρια ή/και για τις αυθαίρετες επεκτάσεις καθ' ύψος;
Ο όρος «επιτρεπομένων» που χρησιμοποιείται στο 23.14 είθισται να χαρακτηρίζει το γινόμενο (συντελεστής*οικόπεδο) και όχι τα εγκεκριμένα μελέτης.
Με τον Ν.4315/2014 άρθρο 10 §25γ στο ποσοστό της 23.14 ΔΕΝ προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί.

942. Πρόκειται για δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με αυθαιρεσίες, του ίδιου ιδιοκτήτη στο ίδιο οικόπεδο, που δηλώθηκαν στο Ν.4014/11 με δύο ξεχωριστές δηλώσεις. Επιτρέπεται να συμψηφιστεί το παράβολο και το ήδη καταβληθέν μέρος του προστίμου της μίας δήλωσης του Ν.4014/11, η οποία δεν θα μεταφερθεί στο Ν.4178/13, με το αντίστοιχο πρόστιμο της άλλης δήλωσης που μεταφέρεται στο Ν.4178/13, με σκοπό η δήλωση αυτή να είναι πλέον κοινή και για τις δύο ιδιοκτησίες;
Όχι, απαγορεύεται βάσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254/2013.

943. Ημιυπαίθριος χώρος που στην οικοδομική άδεια του 2010 έχει μετρήσει σε δόμηση – κάλυψη έκλεισε αυθαίρετα μέσα στο 2012 (διαπιστωμένο και καταγεγραμμένο έπειτα από αυτοψία της Πολεοδομίας). Μπορεί να γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ.14 του Ν.4178/13 και να δηλωθεί; Αν αυτό γίνεται τότε η παλαιότητα που θα επιλέξουμε θα είναι υποχρεωτικά μεταξύ 2004 και 2011 με επεξήγηση στα σχόλια της τεχνική έκθεσης;
Για να γίνει χρήση της 23.14 θα πρέπει το ΣΥΝΟΛΟ των εργασιών αποπεράτωσης να ολοκληρώθηκαν μετά τις 28.07.2011, εργασίες του φέροντος οργανισμού να πραγματοποιήθηκαν προ 28.07.2011 και να υπάρχει θεώρηση έναρξης εργασιών από την Αστυνομία προ 28.07.2011.
Αν η περίπτωση σας πληροί ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ τα παραπάνω, τότε θα ενεργήσετε όπως αναφέρετε στην τελευταία σας πρόταση.
Αυτά γενικά. Εσείς όμως έχετε μία περίπτωση που ο Η/Χ έχει μετρήσει στον σ.δ. επομένως μπορείτε να τον νομιμοποιήσετε.

944. Σε οριζόντια ιδιοκτησία με αυθαιρεσίες έγινε υπαγωγή στο Ν.4014/11 με δύο ξεχωριστές δηλώσεις αντί για μία εσφαλμένα. Μπορεί να μεταφερθεί μόνο η μία από τις δύο δηλώσεις στο Ν.4178/13 και να προστεθούν σε αυτή οι παρανομίες και τα ήδη πληρωμένα πρόστιμα της άλλης; Αυτό θα μπορούσε να ισχύσει γενικότερα για τις δηλώσεις του Ν.4178/13, δηλαδή η δημιουργία νέων δηλώσεων, ίδιου ή διαφορετικού μηχανικού, με συμψηφισμό των ήδη καταβληθέντων προστίμων από παλαιότερες δηλώσεις;
Δείτε την Ε/Α 942.

945. Πρέπει να γίνουν αλλαγές σε δηλώσεις είτε του Ν.4014/11 που μεταφέρονται στο Ν.4178/13 είτε σε παλιές δηλώσεις του Ν.4178/13, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν σε συμβολαιογραφικές πράξεις, ούτως ώστε αυτές να συμφωνούν με τις νέες διατάξεις του Ν.4178/13 όπως αυτές τροποποιήθηκαν εκ των υστέρων με τους επόμενους νόμους, εγκυκλίους κτλ (π.χ. αλλαγή παλαιότητας ή ποσοστού υπερβάσεων που σε μεταφορά δήλωσης από το Ν.4014/11 προς το Ν.4178/13 δεν επηρεάζουν το ύψος του προστίμου αν δεν μεταβληθούν τα τμ) ή απαιτείται να παραμείνουν ως έχουν γιατί με βάσει τα στοιχεία αυτών των δηλώσεων έγιναν τα συμβόλαια; Αν αυτές οι αλλαγές είναι απαραίτητες δημιουργείται υποχρέωση του μηχανικού για ενημέρωση όλων των παραληπτών των παλιών δηλώσεων που τροποποιήθηκαν;
Το ερώτημα είναι γενικό και είναι λίγο επικίνδυνο να απαντηθεί με ένα ναι ή ένα όχι.
Γενικά πάντως οι ενέργειες ακολουθούν τον χρόνο διαχείρισης της δήλωσης.

946. Για δήλωση αυθαίρετης επέκτασης καθ' ύψος ισόγειου κτίσματος που έχει δηλωθεί με Β' φάση Ν.1337/83, με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μεταξύ ισογείου και Α ορόφου, σε οικόπεδο εντός σχεδίου με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, απαιτείται στα δικαιολογητικά της δήλωσης τοπογραφικό εξαρτημένο ή απλό τοπογραφικό χωρίς συν/νες ΕΓΣΑ σύμφωνα με τις εξαιρέσεις του άρθρου 3 παρ.γ i) & ii) του Ν.4178/13; Θα άλλαζε κάτι ως προς την απαίτηση ή μη εξαρτημένου τοπογραφικού αν είχαμε Γ' φάση Ν.4178/13 που συνεπάγεται οικοδομική άδεια;
Οποιαδήποτε νέα άδεια δόμησης απαιτεί τοπογραφικό σε ΕΓΣΑ.

947. Από την ερωταπάντηση 4 του Helpdesk προκύπτει ότι και οι μικροπαραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό κατηγορίας 5 μπορούν να πάρουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;
Όχι δεν προκύπτει από πουθενά αυτό.

948. Οι αμοιβές για τις μελέτες που μπορεί να χρειαστούν στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης με συμψηφισμό προστίμου αυθαιρέτου (Άδεια Δόμησης, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας κτλ), καθώς και οι ασφαλιστικές εισφορές για τις απαιτούμενες εργασίες συμπεριλαμβάνονται στο συμψηφισμό του προστίμου του Ν.4178/13;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. 42554/2014 για την ενεργειακή αναβάθμιση κτηρίου συμψηφίζονται ποσά για *«δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. και για την παροχή υπηρεσιών ενεργειακής επιθεώρησης. Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.»*

Συνεπώς το κόστος αμοιβής για έκδοση άδειας Ε.Ε.Μ.Κ. ή άδειας δόμησης δεν συμψηφίζεται.

Το κόστος ασφαλιστικών εισφορών (μετά από ΑΠΔ του ιδιοκτήτη) δεν γνωρίζω αν συμψηφίζεται. Κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ συμψηφίζεται.

949. Οικόπεδο εμβαδού 168τ.μ, αγοράσθηκε το 1956 με παραχωρητήριο-πωλητήριο του Δημοσίου. Το 1965 πωλήθηκε με συμβολαιογραφική πράξη στους τωρινούς ιδιοκτήτες. Το 1966 εκδόθηκε από αυτούς, οικοδομική άδεια για ένα ισόγειο μονό-όροφο κτίσμα εμβαδού 50τμ. Το 1967 κτίσθηκε διώροφο κτίσμα με κάτοψη 150τμ και συνολικό εμβαδό κύριων χώρων 300τμ. Το 1969 ρευματοδοτήθηκε από την ΔΕΗ και κατοικείται μέχρι σήμερα ως β' κατοικία. Το 1977 οι ιδιοκτήτες τακτοποίησαν με τον Νόμο 720/1977 τα παράνομα 250τμ και έλαβαν πρόσφατα αποδεικτικό / ακριβές αντίγραφο από το αρχείο της Πολεοδομίας βεβαίωση - "τίτλο οριστικής μη κατεδάφισης αυθαιρέτου" και με ενημέρωσαν ότι έχουν πληρώσει χρήματα ως πρόστιμο σε δρχ, (αλλά δεν μπορούν να ξέρουν πόσα έχουν πληρώσει ακριβώς γιατί οι ίδιοι αλλά και η Πολεοδομία δεν έχουν όλα τα παραστατικά από τις πληρωμές). Το 1977 οι ιδιοκτήτες σύστησαν οριζόντιες ιδιοκτησίες με συμβολαιογραφική πράξη. Το 1985 με ΦΕΚ 477/Δ/24.09.1985 έγινε καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας και το κτίσμα κατέληξε να βρίσκεται εντός αυτής της ζώνης παραλίας και ορίσθηκε υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Το 1989 με ΦΕΚ 277/Δ/21.04.1989 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού και το ακίνητο εντάχθηκε ολόκληρο, μαζί με πολλά άλλα σε ένα οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρισμένο ως κοινόχρηστος χώρος προς απαλλοτρίωση. Το 2002 συντάχθηκαν και εγκρίθηκαν η πράξη εφαρμογής, τα σχέδια, οι μελέτες και τα πινάκια ιδιοκτητών και ιδιοκτησιών. Το 2010 το ακίνητο ανακαινίσθηκε ριζικά - αναβαθμίσθηκε ενεργειακά, λόγω των εκτεταμένων φθορών, βλαβών και τεχνικών αστοχιών από την υγρασία και την διάβρωση. Εκτελέσθηκαν εργασίες: νέα μόνωση δώματος και της πλάκας επικάλυψης του 1ου ορόφου, εξωτερική θερμομόνωση τοιχοποιίας, αντικατάσταση στέγης δώματος, κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων, ανά-διαμερισματοποίηση εσωτερικές τοιχοποιίες κ.α, χωρίς να μεταβληθούν οι κύριοι χώροι (αντιθέτως μειώθηκαν οι κύριοι χώροι γιατί δημιουργήθηκε ένας η.χ). Το 2015 με αίτηση προς την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, δόθηκε αντίγραφο του τίτλου οριστικής μη κατεδάφισης του νόμου 720/1977 μαζί με όλα τα σχέδια (κάτοψη ορόφων) που είχαν υποβληθεί τότε. Μέχρι σήμερα και από όσο μπορούμε να γνωρίζουμε δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, αλλά για σιγουριά, αιτηθήκαμε από την αρμόδια υπηρεσία να λάβουμε βεβαίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση στο ακίνητο και αναμένουμε απάντηση (έχουν περάσει από το ΦΕΚ του 1989 περίπου 26 χρόνια).

- **i. εάν χρειάζεται να το εντάξουμε το ακίνητο στο νόμο 4178/2013 ή είμαστε Ο.Κ και μόνο που έχουμε τον τίτλο οριστικής μη κατεδάφισης του 1977.**
- **ii. εάν μπορούμε (λόγω ύπαρξης του κτίσματος εντός Κ.Χ και εντός ζώνης παραλίας-αιγιαλού) να ενταχθούμε στον Νόμο 4178/2013.**
- **iii. εάν χρειάζεται στα απαιτούμενα αποδεικτικά έγγραφα του Ν.4178, να κατέχω και την βεβαίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση.**
- **iv. εάν τελικά δεν χρειάζεται να κάνω ένταξη στον Ν.4178, μπορώ να δώσω βεβαίωση πολεοδομικής νομιμότητας έχοντας μόνο τον τίτλο οριστικής μη κατεδάφισης όπου αναφέρονται τα τετραγωνικά μέτρα αυθαιρεσίας ή χρειάζεται να συγκρίνω και τα σχέδια του 1977 (από τον Ν.720/77) με την σημερινή διαρρύθμιση (διότι η εσωτερική διαρρύθμιση από τις κατόψεις του 1977 με την σημερινή κατάσταση δεν**

συμπίπτει, επίσης δεν έχω αποδεικτικά πληρωμής του υπολογισμένου προστίμου του 1977 παρά μόνο την αρχική πληρωμή 5.000 δρχ από το σύνολο των 55.000 δρχ).

v. εάν τελικά χρειάζεται να κάνω ένταξη στον Ν.4178, σε ποια κατηγορία θα το εντάξω (σαν προ του 1975), ή λόγω της απλής εσωτερικής ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης (διαρρύθμισης εσωτερικά του κτιρίου) που έγινε το 2010, θα ενταχθεί σε κατηγορία 2004-2011.

Η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 3 στις κατ' άρθρο διευκρινίσεις είναι ξεκάθαρη ως προς την υποχρέωση δήλωσης των δηλωθέντων με τον 720/1977.
Οι απαγορεύσεις του 4178 είναι και αυτές ξεκάθαρες. ΟΧΙ δεν μπορείτε να δηλώσετε αυθαίρετο εντός του ΚΧ με ότι εξαιρέσεις περιέχονται στην παράγραφο 2α του άρθρου 2, ΟΧΙ δεν μπορείτε να δηλώσετε αυθαίρετο σε ζώνη παραλίας με ότι εξαιρέσεις περιέχονται στην παράγραφο 2η του άρθρου 2.
Εφόσον κάνετε υπαγωγή λόγω μη συντελεσθείσας απαλλοτρίωσης, τότε προφανώς και από κάπου θα πρέπει να τεκμαίρεται πρωτίστως για εσάς. Στα δικαιολογητικά δεν θα απαιτηθεί ως ξεχωριστό έγγραφο γιατί πολύ απλά η πλατφόρμα δεν μπορεί να καταλάβει το αν χρησιμοποιείται ή όχι κάποια αίρεση. Εγώ θα το αιτιολογούσα στην τεχνική έκθεση.
Στα οριστικώς εξαιρεθέντα με τον 720/1977 μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης εφόσον πληρούνται αυτά που θα υπογράψετε *(Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2 του Ν.4178/2013.)*. Εγώ στη θέση σας πρώτα θα τακτοποιούσα τις όποιες αλλαγές (το περίγραμμα έχει αλλάξει) και στη συνέχεια θα έδινα την βεβαίωση. Τυχόν εσωτερικές διαρρυθμίσεις, μονώσεις κ.λπ. δεν αλλάζουν κατά τη γνώμη μου την κατηγορίας του κτίσματος (οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν θεωρούνται καν αυθαίρετες σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 23).
Γενικά τα ερωτήματα σας είναι πολύ συγκεκριμένα και είναι αδύνατον να αντιληφθεί κάποιος την κατάσταση μέσα από ένα μεγάλο κείμενο που περιέχει και πληροφορίες άνευ σημασίας. Τα ερωτήματα καλό είναι να είναι γενικά και την κάθε περίπτωση να την εξετάζει ο μηχανικός μόνος του.

950. Οι αμοιβές για τις μελέτες που μπορεί να χρειαστούν στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης με συμψηφισμό προστίμου αυθαιρέτου (Άδεια Δόμησης, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας κτλ), καθώς και οι ασφαλιστικές εισφορές για τις απαιτούμενες εργασίες συμπεριλαμβάνονται στο συμψηφισμό του προστίμου του Ν.4178/13;
Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. 42554/2014 για την ενεργειακή αναβάθμιση κτηρίου συμψηφίζονται ποσά για *«δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. και για την παροχή υπηρεσιών ενεργειακής επιθεώρησης. Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.»*
Συνεπώς το κόστος αμοιβής για έκδοση άδειας Ε.Ε.Μ.Κ. ή άδειας δόμησης δεν συμψηφίζεται.
Το κόστος ασφαλιστικών εισφορών (μετά από ΑΠΔ του ιδιοκτήτη) δεν γνωρίζω αν συμψηφίζεται. Κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ συμψηφίζεται.

951. Σε αυθαίρετη κατοικία, η οποία δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη της, υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικόπεδο που αυτή έχει κατασκευαστεί, το οποίο αθροιστικά με το υπάρχουν κτίσμα ξεπερνάει τα τμ που καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη (70 τμ). Μπορεί αυτή ή κάποια άλλη κατοικία του ίδιου ιδιοκτήτη μικρότερη από 70τμ να δηλωθεί ως μοναδική κατοικία;
Για την κύρια και μοναδική κατοικία δείτε την Ε/Α 45.

952. Αν ένα κτίριο στο οποίο έχει γίνει δήλωση του Ν.4178/13 έχει κατασκευαστεί πριν το 2004 αλλά τα αυθαίρετα κομμάτια του κατασκευάστηκαν μεταξύ 2004 - 2011, μπορεί αυτό το κτίριο να επωφεληθεί της ενεργειακής αναβάθμισης με συμψηφισμό του προστίμου των αυθαιρεσιών;
Ο συμψηφισμός γίνεται για κτίρια προ του 2003. Η λογική μιλάει για το κυρίως κτίριο και όχι για τα τυχόν αυθαίρετα.

953. Για τον υπολογισμό της κάλυψης των στεγαστικών αναγκών ενός ιδιοκτήτη συγκρίνουμε το άθροισμα των τμ όλων των κατοικιών που του ανήκουν με τα επιτρεπόμενα όρια ή το άθροισμα των τμ (νόμιμα + παράνομα) της κάθε κατοικίας του ξεχωριστά. Π.χ. ιδιοκτήτης χωρίς τέκνα έχει δύο διαμερίσματα 50τμ το καθένα, δηλαδή σύνολο 100 τμ. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές του ανάγκες ή μπορεί να δηλώσει το ένα από τα δύο ως κύρια και μοναδική κατοικία;
Για την κύρια και μοναδική κατοικία δείτε την Ε/Α 45.

954. Οι διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις των κτιρίων από το νόμιμο περίγραμμα μέχρι 2%, που δεν απαιτείται να δηλωθούν μαζί με τις άλλες αυθαιρεσίες του Ν.4178/13, είναι απαραίτητο να αποτυπώνονται και να συμπεριλαμβάνονται στα σχέδια με αντίστοιχη αναφορά στην τεχνική έκθεση της δήλωσης ή δεν χρειάζεται να αναφέρονται πουθενά; Ισχύει το όριο του 2% και για τις διαστάσεις των εξωστών;
Η έκφραση είναι λάθος. Το σύνολο των αυθαιρεσιών πρέπει να δηλώνονται. Αλλαγές στο περίγραμμα και στις διαστάσεις έως 2% (με όριο 8m^2 και 20εκ) ΔΕΝ είναι απαγορευτικές για την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης αλλά συνεχίζουν να είναι αυθαίρετες.

955. Συμβόλαιο γονικής παροχής του 1994 που αφορά οικόπεδο με ισόγεια μονοκατοικία και στέγη με άδεια Υποδιευθύνσεως Χωροφυλακής, η οποία κατά τη γνώμη μου δεν μπορεί να λογιστεί ως οικοδομική άδεια, παραπέμπει σε συμβόλαιο πώλησης του 1962 του ίδιου οικοπέδου με επίσης αναφορά στη μονοκατοικία, σύμφωνα με το απόσπασμα του συμβολαίου του 1962 που ξαναγράφεται στο συμβόλαιο του 1994. Τα τμ της μονοκατοικίας συμφωνούν στα δύο συμβόλαια. Το συμβόλαιο του 1962 είναι αδύνατο να βρεθεί. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί το συμβόλαιο του 1994 ως αποδεικτικό παλαιότητας, λόγω της αναφοράς που κάνει στο συμβόλαιο του 1962, προκειμένου να δηλωθεί η αυθαίρετη μονοκατοικία με το Ν.4178/13 ως κατηγορία 1 (οικία προ του 1975); Στα δικαιολογητικά πέρα από την κάτοψη του ισογείου απαιτείται και κάτοψη στέγης;
Το συμβόλαιο μπορείτε να το βρείτε είτε από το αρχείο του συμβολαιογράφου είτε από το υποθηκοφυλακείο.
Η άδεια της χωροφυλακής είναι άδεια από τη στιγμή που ήταν ένας από τους τρόπους που μπορούσες να οικοδομήσεις.
Το συμβόλαιο θεωρείται δημόσιο έγγραφο ως προς τα πράγματα που λαμβάνουν χώρα ενώπιον του συμβολαιογράφου και όχι σε ότι αναφέρεται στο συμβόλαιο.
Σε κάθε περίπτωση υπάρχει και το Ε9. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 22).

956. Αυθαίρετη κατασκευή 20τμ σε οικόπεδο με ξεχωριστό κτίριο αυθαίρετης κατοικίας περιγράφεται σε συμβόλαιο του 1970 ως αποθήκη. Η κατοικία κατασκευάστηκε επίσης πριν το 1975. Σήμερα η κατασκευή των 20τμ έχει χρήση κατοικία. Ο ιδιοκτήτης ισχυρίζεται ότι η κατασκευή αφορούσε χρήση κατοικίας από την αρχή. Μπορεί να δηλωθεί η κατασκευή των 20τμ κατηγορία 1 μαζί με το κτίριο κατοικίας ή επειδή δεν μπορούμε να γνωρίζουμε πότε έγινε η αλλαγή χρήσης πρέπει η παλαιότητα να επιλεχτεί μεταξύ 2004 – 2011 και κατηγορία 5; Θα ίσχυε το ίδιο αν το μόνο κτίριο στο οικόπεδο ήταν η αποθήκη;
Κοιτάξτε πως φαίνεται στο Ε9 το κτίσμα των 20τμ. ως προς την χρήση το έτος…

957. Σε οικόπεδο με δυο συνιδιοκτήτες κατά 50% έκαστος, με διώροφη οικία που έχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορεί να γίνει μια δήλωση ένα παράβολο ή απαιτούνται 3 (μια για τον καθένα και μια για τα κοινόχρηστα); Το εδάφιο 36 της εγκ.3 μου δίνει να καταλάβω ότι μπορεί και να υποβληθεί μια δήλωση
Μπορείτε να δηλώσετε σε μία δήλωση το σύνολο του κτιρίου και των κοινόχρηστων τμημάτων. Αυτός είναι και ο σωστός τρόπος δήλωσης. Η δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία έγινε για διευκόλυνση.

958. Στο εμβαδόν των αυθαίρετων παταριών προσμετράται η περιβάλλουσα τοιχοποιία ή όχι, αφού υφίσταται νόμιμα;
Κατά τη γνώμη και κατά αναλογία οδηγίας του ΥΠΕΚΑ για τον 3843, όχι δεν προσμετράται.

959. Κατά την ανέγερση διώροφης κατοικίας με νόμιμη άδεια εκτός σχεδίου προέκυψε η κατασκευή υπογείου, που δεν προβλέπονταν, εμβαδού 55 τ.μ. Το υπόγειο είναι από τις τρείς πλευρές υπόγειο και από την μία ισόγειο και θα χρησιμοποιηθεί σαν αποθήκη. Η άδεια μου είναι ακόμη σε ισχύ. Το τακτοποίησα με τον Ν.4178/2013 χρησιμοποιώντας μειωτικό συντελεστή και πληρώνοντας όλο το πρόστιμο (δεν θα κάνω τακτοποίηση αδείας). Για το ξεμπάζωμα έβαλα μια λοιπή παράβαση. Το αντιμετώπισα σωστά ή λάθος;
Μετά τις Ε/Α του helpdesk, από τη στιγμή που το υπόγειο ως κατασκευάστηκε είναι **σύννομο**, τότε καλώς χρησιμοποιήσατε τον μειωτικό συντελεστή.
Από την περιγραφή σας καταλαβαίνω ότι ΔΕΝ είναι σύννομο.
Εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία θα κρίνετε αν τελικώς ενεργήσατε σωστά.

960. Στις 721 και 773 ερωτήσεις, όπου κλειστή θέση στάθμευσης σε pilotis (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και την συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης garage) έχει μετατραπεί σε αποθήκη, απαντάτε ότι αντιμετωπίζεται όχι ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, σύμφωνα με το άρθρο 18, αλλά ως αλλαγή χρήσης με μειωτικό συντελεστή 50% (ισόγεια αποθήκη 20 τ.μ.<50 τ.μ.). Δεδομένου ότι ο χώρος αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία κι έχει 1 χιλιοστό ποιος είναι ο σωστός τρόπος υπολογισμού του ποσοστού του προστίμου; 20 τ.μ./0,001 των συνολικών τ.μ. που προσμετρούν στον σ.δ. της πολυκατοικίας, που προκύπτει >200% και με χρήση μειωτικού συντελεστή ή επειδή ο χώρος δεν έχει κύρια χρήση, σύμφωνα με τις ερωτοαπαντήσεις 796 και 895, 0τ.μ./0,001 των συνολικών τ.μ. που προσμετρούν στον σ.δ. της πολυκατοικίας, που προκύπτει <50% και με χρήση μειωτικού συντελεστή
Η αλλαγή χρήσης που περιγράφετε αφορά έναν χώρο που ΔΕΝ μέτρησε στον σ.δ. σε έναν ισόγειο βοηθητικό χώρο που μετράει όμως στον σ.δ.. Οπότε γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλωθεί ως Υ.Δ..
Ως ισόγειος βοηθητικός χώρος <50τμ μπορεί να απολαμβάνει του μειωτικού συντελεστή.
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης και σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 η Υ.Δ. είναι 0% ήτοι <50%.

961. Υπάρχει εγκατεστημένη χρήση σε περιοχή που ούτε τώρα ούτε όταν εγκαταστάθηκε (προ 2011) η χρήση επιτρεπόταν. Γίνεται να δηλωθεί στον Ν.4178 αν και δεν μπορεί να βγάλει π.χ. άδεια λειτουργίας; Τι θέλει να πει το Άρθρο 8, «...και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται ..»;
Το άρθρο 8 αναφέρει: *«…και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α΄249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης…»*
Για να δηλωθεί κατά τον κανόνα μία συγκεκριμένη χρήση θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
ii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας (για κτήρια που έχουν άδεια)
iii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο κατασκευής (για κτήρια που δεν έχουν άδεια)
iv. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο εγκατάστασης της χρήσης (για κτήρια που έχουν άδεια και άλλαξαν αυθαιρέτως την χρήση)

Κατά παρέκκλιση *στις ρυθμίσεις του 4178 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης αποκλειστικά κατοικίας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος, ως προς τη χρήση και μόνο και με την επιφύλαξη του άρθρου 2.*

962. Σε μία μονοκατοικία με υπόγειο έχουν τακτοποιηθεί με τον ν. 3843/10 χώροι του υπογείου που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης. Στο οικόπεδο υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης. Εάν προχωρήσω σε άδεια νομιμοποίησης αυτών των χώρων υπάρχει περίπτωση επιστροφής των προστίμων που καταβλήθηκαν;
Όχι.

963. Σε οικόπεδο στο οποίο υφίσταται κτίσμα προ του 1955 σύμφωνα με το Παράρτημα Α δηλώνουμε ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Τα υπόλοιπα αυθαίρετα κτίσματα του οικοπέδου θα δηλωθούν με υπέρβαση κάλυψης, δόμησης και ενδεχομένως παράβαση πλάγιας απόστασης;
Τα υπόλοιπα κτίσματα θα δηλωθούν κατά τον γενικό κανόνα. Γνώμη μου από την αρχή ισχύος του 4178 είναι ότι τα υπόλοιπα κτίσματα ΔΕΝ μπορούν να δηλωθούν στην κατηγορία 4 από τη στιγμή που δεν υπάρχει άδεια στην πραγματικότητα και πρέπει να δηλωθούν στις 1, 2, 3 ή 5.

964. Έχω άδεια του 1963 για 40τ.μ. ισόγειας αποθήκης. Το 1984 εκδίδεται νέα άδεια για προσθήκη ισόγειου καταστήματος 60τ.μ.. Την περίοδο 1983-2003 το σύνολο των τετραγωνικών χρησιμοποιούνταν σαν κατοικία. Σε ότι αφορά το ισόγειο κατάστημα που σήμερα είναι κατοικία πρόκειται για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια χρήση χωρίς υπέρβαση δόμησης και άρα πάει σύμφωνα με την παράγραφο 5β του άρθρου 18, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό. Σε ότι αφορά την ισόγεια αποθήκη, πως αντιμετωπίζεται; Θα πάω με συντελεστή αλλαγής χρήσης σε νόμιμο περίγραμμα χωρίς υπέρβαση δόμησης;
Θα πρέπει να δείτε αν τα 40τμ έχουν μετρήσει ή όχι στον συντελεστή δόμησης (θα έχουν μετρήσει). Ευκολότερα θα το δείτε στην άδεια του 1984.
Σε αυτή την περίπτωση θα πάει με αναλυτικό και η αλλαγή χρήσης στα 40τμ.

965. Σε περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας σε κτίριο με τακτοποιημένου χώρους με τον Ν.3843/10, οι χώροι αυτοί προσμετρούν στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου; Σύμφωνα με το Διευκρινιστικό Έγγραφο : 37018/30-10-2012 ΔΟΚΚ/Α', όσοι χώροι τακτοποιήθηκαν με τον 4014/2011 προσμετρούν στα συνολικά επιτρεπόμενα, αλλά δεν αναφέρει κάτι για όσους τακτοποιήθηκαν με τον Ν.3843/10.
Δεν μπορώ να καταλάβω το ερώτημα. Τα συνολικά επιτρεπόμενα μεγέθη ενός οικοπέδου υπολογίζονται από το γινόμενο του επιτρεπόμενου συντελεστή επί το εμβαδόν του οικοπέδου.

966. Σε ακίνητο, εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων κατασκευάσθηκε κατ' επέκταση του υπάρχοντος προ του 1923 ισογείου κτιρίου κατοικίας και σε διαφορετική στάθμη (λόγω του οικοπέδου) νέο κτίσμα επιφανείας περίπου 9,00μ2. Στην έκθεση αυτοψίας της ΥΔΟΜ το 1992, αναφέρεται Υπόγειος αποθήκη. Από την αυτοψία διαπίστωσα ότι είναι Ισόγειος και χρήση κατοικία. Θα πρέπει να δηλωθεί όπως και το κτίσμα στην πρώτη ερώτηση; Υπάρχει αλλαγή χρήσης αυθαιρέτου κτίσματος;
Κατά τη γνώμη μου δεν νοείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης αυθαίρετου κτίσματος. Θα τακτοποιήσετε αυτό που βλέπετε. Ισόγειος χώρος με χρήση κατοικίας.

967. Σε κτίριο κατασκευασμένο πριν το 2004 το υπόγειο μετατράπηκε σε ισόγεια κατοικία εξ αρχής (χωρίς μπάζωμα). Δεν υπάρχουν αποδεικτικά για την αλλαγή χρήσης κι επομένως επιλέγουμε περίοδο κατασκευής μετά το 2004. Στην Κ.Υ.Α. αναφέρεται ότι επιτρέπεται η ενεργειακή αναβάθμιση για κτίρια κατασκευασμένα πριν το 2004.

- **i. μπορεί να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση για την ιδιοκτησία που κατασκευάστηκε πριν το 2004 αλλά η αλλαγή χρήσης έγινε (λόγω έλλειψης αποδεικτικών) μετά το 2004;**
- **ii. το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ θα το δεχτεί με δεδομένη την επιλογή του χρόνου της αυθαιρεσίας μετά το 2004;**

Η Υ.Α. αναφέρεται σε κτίρια προ του 2003. Κατά τη γνώμη μου μπορεί να δηλωθεί ανεξαρτήτως του πότε έγινε η αλλαγή χρήσης.
Δεν γνωρίζω για το σύστημα του ΤΕΕ. Αλλά και να υπάρχει πρόβλημα νομίζω ότι θα λυθεί μέσω επικοινωνίας με τον διαχειριστή.

968. Πατάρι καταστήματος 50m2 με άδεια του 1973 το οποίο αντί να κατασκευαστεί στο μισό εμπρός τμήμα του καταστήματος κατασκευάστηκε στο πίσω μέρος με 60m2. Αντιμετωπίζονται και τα 60m2 αυθαίρετα ή μπορώ να θεωρήσω υπέρβαση δόμησης 60-50=10m2 και μία λοιπή παράβαση για τη διαφορετική θέση του παταριού; Αν έχω ήδη μία λοιπή παράβαση μπορώ να εντάξω σ' αυτήν και την αλλαγή της θέσης του παταριού;
Θα πρέπει να υπολογίσετε ως Υ.Δ. το τμήμα του παταριού που δεν καλύπτεται από την άδεια.

969. Πρόκειται για οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης στο οποίο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια, τριώροφη οικοδομή επί πυλωτής μεθ΄ υπογείου, της οποίας η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 278,23τ.μ. και η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 92,65τ.μ. Αρχικά, με συμβόλαιο σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, ορίστηκαν τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Το συμβόλαιο σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών έχει συνταχθεί βάσει μιας σειράς σχεδίων (σχέδια εφαρμογής) η οποία είναι διαφοροποιημένη από την σειρά σχεδίων της άδειας και επίσης τα τετραγωνικά επιφάνειας που απονέμονται σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία είναι διαφοροποιημένα από τα τετραγωνικά επιφανείας που εξάγονται από το ποσοστό συνιδιοκτησίας του κάθε ιδιοκτήτη.

i. **Είναι υποχρεωτικό να κάνω τρεις διαφορετικές υπαγωγές, μια για κάθε οριζόντια (και τότε θα πρέπει να κάνω μία υπαγωγή ακόμη για τους κοινόχρηστους) ή μπορώ να κάνω μία υπαγωγή για ολόκληρη την οικοδομή εφ΄ όσον συμφωνούν και οι τρεις συνιδιοκτήτες;**
ii. **Στην περίπτωση που πρέπει να γίνουν τρεις υπαγωγές και έχοντας ανακολουθία μεταξύ των τετραγωνικών μέτρων που περιγράφονται στην οικοδομική άδεια και των τετραγωνικών μέτρων που περιγράφονται στην σύσταση, με ποιά δεδομένα θα γίνουν οι συγκρίσεις για να αποφανθούμε σε ποιά κατηγορία υπάγεται το ακίνητο (κατηγορία 4 ή κατηγορία 5) και τα ποσοστά υπέρβασης της κάθε αυθαιρεσίας; Στην συγκεκριμένη οικοδομή συμβαίνει το εξής: Οι δυο οριζόντιες οι οποίες έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας 494/1000 έκαστη, έχουν υπερβάσεις και οι δύο μαζί της τάξης των 30,00τ.μ. περίπου. Η τρίτη οριζόντια η οποία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 12/1000, έχει υπερβάσεις της τάξης των 45,00τ.μ. περίπου.**

Συνάδελφε, στο ερώτημα σου περιέχονταν στοιχεία όπως αριθμός οικοδομικής άδεια, αριθμός συμβολαίου κ.λπ. τα οποία δεν προσφέρουν τίποτα στο ερώτημα.

i. Φυσικά και μπορείτε να κάνετε μία δήλωση για όλο το οικόπεδο (κτήριο και κοινόχρηστα). Αυτός είναι και ο ορθότερος τρόπος.
ii. Αν κάνετε τρεις υπαγωγές, τότε μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4.

970. Σε ισόγειο κατάστημα υπάρχουν μικρές διαφοροποιήσεις στις διαστάσεις με το όμορο κατάστημα και το κλιμακοστάσιο της οικοδομής της τάξεως των 10-15 εκατοστών, οι οποίες δεν είναι στα όρια των αποκλίσεων. Το υπόγειο συνορεύει με το χώρο της ΔΕΗ της οικοδομής όπως είχε προβλεφθεί από την άδεια. Αυτός ο χώρος όλος μετακινήθηκε κατά 40 εκατοστά (δηλαδή οι περιμετρικοί τοίχοι του μετακινήθηκαν κατά 40 εκατοστά), χωρίς να αλλάξουν οι διαστάσεις. Οι παραπάνω μεταβολές εμποδίζουν στην έκδοση βεβαίωσης για μεταβίβαση χωρίς να γίνει καμία ρύθμιση ή ενημέρωση στην πολεοδομία;
Τα ερωτήματα για τις βεβαιώσεις μεταβίβασης είναι λίγο επικίνδυνο να απαντώνται μέσα από εδώ. Επικίνδυνο, γιατί μόνο αυτός που έχει το σύνολο των δεδομένων μπορεί να κρίνει.
Από τα γραφόμενα σας, εγώ πιστεύω ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί κάθε είδους μεταβολή και μετά να δοθεί η βεβαίωση.

971. Εντός ρυμοτομικού σχεδίου πόλης κατασκευάστηκε οικοδομή επί pilotis εφαπτόμενη της Ρ.Γ. του οικοπέδου. Ο δρόμος στον οποίο εφάπτεται η οικοδομή, τότε δεν είχε κρασπεδόρειθρα και δεν είχε υλοποιηθεί η υψομετρική μελέτη της οδού, με αποτέλεσμα όταν κατασκευάστηκε ο δρόμος σύμφωνα με την υψομετρική μελέτη, το δάπεδο της pilotis να βρεθεί στο +0,50μ από το πεζοδρόμιο αντί του +0,20 μ της οικοδομικής αδείας. Σε παρόμοια περίπτωση κατοικία βρέθηκε με υπερύψωση +1,50 αντί του +0,80 της οικοδομικής άδειας. Πως μπορεί να αντιμετωπιστεί αυτή η περίπτωση, με υπέρβαση ύψους ή με αναλυτικό προϋπολογισμό ως εκχωμάτωση;

Κάθε κτήριο πρέπει να τοποθετηθεί στην στάθμη που προβλέπει η άδεια, λαμβάνοντας υπόψη την υψομετρική μελέτη για την κατασκευή του δρόμου.

Εφόσον η οικοδομή έχει τοποθετηθεί σωστά δεν υπάρχει περίπτωση υπέρβασης ύψους και εφόσον έχουν εκτελεστεί οι επιχώσεις όπως προβλέπονταν δεν υπάρχει καμία αυθαιρεσία.

972. Σε κεκλιμένο γήπεδο, εκτός σχεδίου, έχει κατασκευαστεί διώροφο επαγγελματικό κτίριο, ορθογωνικού περιγράμματος με στέγαστρο και στέγη. Λόγω της κλίσης του εδάφους, το κτίριο είναι διώροφο κατά τη μια όψη και ισόγειο κατά την άλλη, με ανισοϋψή διαμόρφωση σταθμών ακαλύπτου στις πλαϊνές πλευρές. Ο κάτω όροφος (ισόγειο) αποτελείται από τμήματα κύριας και τμήματα βοηθητικής χρήσης σε υπόγεια και μη στάθμη, ανάλογα με τις στάθμες του ακαλύπτου και ο πάνω Α΄ όροφος είναι πλήρως κύριας χρήσης. Το κτίριο παρουσιάζει της εξής παραβάσεις: 1. Υπέρβαση ύψους, η οποία οφείλεται σε υποβίβαση της στάθμης θεμελίωσης – δαπέδου του ισογείου κατά 1,00μ, λόγω της κλίσης του εδάφους και μη διαμόρφωσης του ακαλύπτου σύμφωνα με τα σχέδια, ενώ έχει τηρηθεί η στάθμη δαπέδου και το ύψος του α΄ ορόφου. 2. το στέγαστρο εισόδου σε επαφή και εξάρτηση με τον α΄ όροφο, στην ¨ισόγεια όψη¨, το όποιο εμφαίνεται σε όλα τα σχέδια, άλλα δεν έχει ληφθεί υπόψη στο διάγραμμα κάλυψης ως κάλυψη ή ημιυπαίθριος χώρος κλπ, έχει κλειστεί με υαλοπετάσματα και τακτοποιείται ως υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και απόστασης από όρια. 3. οι διαστάσεις του περιγράμματος των ορόφων του κτιρίου (εκτός του τακτοποιημένου ¨στεγάστρου¨) παρουσιάζουν αποκλίσεις μικρότερες του 5% με αύξηση του εμβαδού μικρότερη του 2%. 4. Η Αλλαγή της μορφής της προβλεπόμενης στέγης - τακτοποιείται ως παράβαση παρ. 5α του άρθρου 18. 5. Η μη διαμόρφωση ακαλύπτου σύμφωνα με τα σχέδια της άδειας - τακτοποιείται ως παράβαση παρ. 5α του άρθρου 18.

- **i. Η υπέρβαση ύψους του ισογείου μπορεί να ληφθεί υπόψη ως παράβαση παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13, λόγω της υποβίβασης της στάθμης θεμελίωσης – δαπέδου και της μη διαμόρφωσης του ακαλύπτου σύμφωνα με τα σχέδια;**
- **ii. Αν όχι, καθώς τηρείται το ύψος του α ορόφου, το πρόστιμο της υπέρβασης ύψους του ισογείου (στο τμήμα που υφίσταται υπέρβαση συνολικού ύψους, βάσει της διαμόρφωσης του ακαλύπτου στις πλαϊνές πλευρές) θα υπολογιστεί σε Φ.Κ. ανάλογα με τη χρήση (κύρια ή βοηθητική) και τη στάθμη (υπόγεια ή μη, λόγω ακαλύπτου) των τμημάτων του;**
- **iii. Η υπέρβαση των διαστάσεων του περιγράμματος των ορόφων, εκτός του χώρου στεγάστρου που τακτοποιείται, μπορούν να ληφθούν υπόψη ως παράβαση κατ. 3 ή μαζί με το τακτοποιημένο χώρο στεγάστρου έχω συνολική μεταβολή των διαστάσεων που δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατ. 3;**

i. Δεν μπορώ να αντιληφθώ τι ακριβώς έχει γίνει. Από τη μία μιλάτε για υποβίβαση της στάθμης θεμελίωσης και δαπέδου αλλά μετά λέτε ότι έχει τηρηθεί η στάθμη δαπέδου και το ύψους α΄ ορόφου. Αν εννοείται «οροφή» τότε δείτε αν σας καλύπτει η Ε/Α 20 του helpdesk το οποίο βέβαια μιλάει για νόμιμο υπόγειο κάτι που εσείς σε κάποιο τμήμα του ισογείου δεν έχετε… Επομένως για το μεν τμήμα που έχει χαρακτηριστικά υπογείου τότε μπορεί να πάει με αναλυτικό το υπόλοιπο είτε με νομιμοποίηση (εφόσον είναι σύννομο) άλλως με τον γενικό τύπο και χωρίς Υ.Δ..

ii. Νομίζω ότι καλύφθηκε με το i

iii. Από τη στιγμή που το στέγαστρο προσαρτήθηκε στον κυρίως τμήμα τότε θα μετρήσει στον υπολογισμό του 5%.

973. Το 1973 εκδόθηκε άδεια για ισόγεια αποθήκη σε εκτός σχεδίου περιοχή και σε οικόπεδο 10 στρεμμάτων . Κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή (λόγω κλίσεως του εδάφους το ισόγειο έλαβε θέση ορόφου), μέσα στην απόσταση από τον άξονα Εθνικής οδού. Η διώροφη αυτή οικοδομή έχει πάρει τίτλο οριστικής νομιμοποίησης αυθαιρέτου με τον Ν.720/77 για τα τμήματα που μπορούσαν να νομιμοποιηθούν. Για τα υπόλοιπα τμήματα, που βρίσκονταν μέσα στην υποχρεωτική απόσταση από τον άξονα του δρόμου (ισογείου και Α΄ ορόφου), γίνεται αναφορά στα σχέδια του Ν.720/77 ως αυθαίρετα τμήματα στα οποία υπεβλήθη πρόστιμο μη κατεδαφιστέα. Σήμερα το οικόπεδο είναι 2 στρέμματα, εντός σχεδίου πόλεως, όπως προκύπτει από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και δεν έχει πρόβλημα απόστασης από τον άξονα του δρόμου. Τα ερωτήματα είναι:

i. Θα πάει με οικοδομική άδεια ή χωρίς;

ii. Είναι σωστό να θεωρήσω όλα τα μ2 της οικοδομικής άδειας του 1973 νόμιμα, ενώ τμήμα τους είχε χαρακτηρισθεί αυθαίρετο με τον Ν.720/77, λόγω απόστασης από το δρόμο τη στιγμή που σήμερα δεν συντρέχουν οι λόγοι αυτής της απόστασης;

iii. Το ισόγειο που τακτοποιήθηκε με τον 720/77 φέρει τον χαρακτηρισμό «αδιαμόρφωτο και προβλεπόμενο δια αποθήκην». Σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα. Το πρόστιμο του θα μπορούσε να υπολογιστεί με αναλυτικό ως προϋφιστάμενο του Κτιριοδομικού Κανονισμού ΦΕΚ59Δ/3-2-1985;

i. Αναλόγως του πως προέκυψε τα 10στρ να γίνουν 2… Μετά δείτε το τροποποιημένο παράρτημα Α για το πότε δηλώνουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας παρότι έχει εκδοθεί κάποια στιγμή άδεια.

ii. Δεν χρειάζεται να δηλωθεί οτιδήποτε καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και ότι εξαιρέθηκε της κατεδάφισης βάσει προηγούμενων νόμων. Συνεπώς το τμήμα που περιγράφετε πρέπει να δηλωθεί.

iii. Τακτοποιήθηκε ή εξαιρέθηκε βάσει κάποιου νόμου για συγκεκριμένη χρήση της οποία και απώλεσε αυθαιρέτως… Είναι μία σκέψη (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε χώρο που έχει μετρήσει στον συντελεστή κ.λπ.) αλλά κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ πληροί τις προϋποθέσεις…

974. Περίπτωση οικοδομής με χρήση κατοικίας και με οικοδομική άδεια. Το οικόπεδο στην οικοδομική άδεια έδειχνε 500τμ.. Στην πραγματικότητα ο ιδιοκτήτης έχει περίπου 850 τμ (σύμφωνα με τα συμβόλαια αγοράς), 350 τμ. δηλαδή όμορα των 500 τμ, αλλά δεν τα έδειξε στην οικοδομική άδεια. Η οικοδομή όμως κατασκευάστηκε σε θέση που σήμερα, τμήμα της δεν είναι στα όρια του οικοπέδου της άδειας (500τμ), αλλά μπαίνει ένα μικρό τμήμα και μέσα στα όρια του υπόλοιπου οικοπέδου (του ιδίου πάντα ιδιοκτήτη). Επίσης μέσα στα υπόλοιπα 350τμ. ο ίδιος έχτισε και μια μικρή αποθήκη που δεν πληροί την πλάγια απόσταση από το τελικό όριο του οικοπέδου και δεν μπορεί να δηλωθεί σαν κατηγορία 3 λόγω ύψους (2.65 μ.).

i. Η υπέρβαση δόμησης και κάλυψης του παραπάνω τμήματος της κατοικίας και της αποθήκης θα υπολογιστούν σε σύγκριση με τα μέγιστα επιτρεπόμενα που ισχύουν σήμερα για το οικόπεδο της οικοδομικής άδειας (500τμ);

ii. Υπάρχει παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων; και αν ναι, πως θα την υπολογίσω, δεδομένου ότι το παραπάνω τμήμα ναι μεν έχει ξεφύγει από τα όρια της άδειας, αλλά στην πραγματικότητα κολλάει με το τελικό όριο του οικοπέδου;

iii. Υπάρχει παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων και για την αποθήκη;

Κάποια στιγμή και ο νόμος σταματάει να μπορεί να περιγράψει κάθε περίπτωση αυθαιρεσίας. Ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης έχει εν τοις πράγμασι αποφασίσει την συνένωση των 2 όμορων οικοπέδων του.

Κατά την γνώμη μου έτσι θα πρέπει να αντιμετωπιστεί, άλλως θα πρέπει να ξεκινήσει μία διαδικασία με προσύμφωνο για ανταλλαγή ή πώληση κ.λπ. μεριδίων. Ρωτήστε και τον δικηγόρο του.

Θεωρώντας ένα ενιαίο οικόπεδο, τότε νομίζω ότι η αντιμετώπιση είναι εύκολη.

975. Σύμφωνα με το νόμο η δήλωση μπορεί να υποβληθεί για σύνολο ή τμήμα κτιρίου με οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σε μία από τις ιδιοκτησίες επιλέγεται να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση.

- **i. Το ποσό που μπορεί να συμψηφισθεί θα είναι στο 50% του συνολικού προστίμου για το κτίριο ή το 50% του προστίμου που αναλογεί για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία;**
- **ii. Σε περίπτωση που υπάρχουν π.χ. τρία διαμερίσματα σε κτίριο χωρίς σύσταση και επιλέγουμε ενεργειακή αναβάθμιση για το ένα για ποιο πρόστιμο θα λάβουμε το 50%;**
- **iii. το πιστοποιητικό θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου ή για την ιδιοκτησία στην (i) περίπτωση;**
- **iv. το πιστοποιητικό θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου ή για το διαμέρισμα στη (ii) περίπτωση;**

Ας μην κάνουμε τη ζωή μας δύσκολη και ας μην κατασκευάζουμε ερωτήματα. Αν θέλετε να ενταχθείτε στην διαδικασία αυτή, τότε δηλώστε την Ο.Ι. μόνη της.
Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση, τότε έχετε μία ιδιοκτησία και κάνετε παρέμβαση σε ένα τμήμα της.
Είναι λίγο δύσκολο όταν επεμβαίνεις σε τμήμα κτηρίου να ανεβάζεις μία κατηγορία ή να μειώνεις κατά 30% την πρωτογενή ενέργεια το σύνολο του κτηρίου… Βάσει αυτών θα προσδιορίσετε την στρατηγική σας για το πόσες δηλώσεις θα κάνετε και σε ποιο τμήμα θα εκδοθούν τα δύο Π.Ε.Α..

976. Σε υπόγειο μονοκατοικίας με ΟΑ η στάθμη θεμελίωσης ενός τμήματος του υπογείου (υπάρχουν 4 επίπεδα στο υπόγειο) έχει τοποθετηθεί ψηλότερα με αποτέλεσμα το ελεύθερο ύψος να γίνει από 2,70μ, που ήταν στην άδεια, 2,20μ, μετρούμενο από τη στάθμη μπετόν (δεν έχουν τοποθετηθεί ακόμη επιστρώσεις) έως την οροφή και σε ένα μικρότερο κομμάτι αυτού του τμήματος, που έχει διαμορφωθεί ως αποθηκευτικός χώρος 1,80μ μετρούμενο από το τελικά διαμορφωμένο δάπεδο έως την τελικά διαμορφωμένη οροφή. Πώς το αντιμετωπίζω; Χρεώνω λοιπή παράβαση με αναλυτικό, για τη μείωση του ύψους μέχρι το 2,2 ή δε το λαμβάνω υπόψη επειδή δεν παραβιάζει τον κτιριοδομικό που ζητάει 2,20μ για βοηθητικούς χώρους; Γενικότερα τη μείωση του ύψους ενός υπογείου τη χρεώνω παράβαση ή όχι; Στη συνέχεια χρεώνω για την αποθήκη 1 παράβαση κατηγορίας 3 για παραβίαση του κτιριοδομικού λόγω του ύψους 1,8μ; Υπάρχει άλλη προσέγγιση;
Κατά αναλογία με την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3 μη κατασκευασθέν τμήμα δεν θεωρείται αυθαίρετο εφόσον δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτηρίου.
Με την ίδια λογική εξετάστε αν η μείωση του υπογείου προκαλεί παράβαση του Κτηριοδομικού (κατηγορία 3)

977. Σε γήπεδο, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το 1990 κατασκευάσθηκε ισόγειο κτίσμα, χωρίς άδεια. Κατόπιν ελέγχου της Πολεοδομίας και στην έκθεση αυτοψίας το 1990 αναφέρεται αυθαίρετη ισόγειος κατοικία. Το 1995 ο ιδιοκτήτης έκανε ένσταση και έγινε δεκτή από την υπηρεσία, που ανέφερε ότι η χρήση είναι αποθήκη. Το 2007 αντικατέστησε την στέγη από ELENIT (που φαίνεται στην έκθεση αυτοψίας του 1990) με ξύλινη στέγη και επικάλυψη με κεραμίδια. Κατά την αυτοψία που ενήργησα το κτίσμα, διαπίστωσα ότι η χρήση του κτιρίου είναι κατοικία. Η Υ.ΔΟΜ. για διαγραφή του προστίμου είπε να δηλώσουμε στον Ν.4178/13 αποθήκη και με αναλυτικό τις εργασίες αλλαγής σε κατοικία (δάπεδα, εγκαταστάσεις κλπ.) και την αντικατάσταση στέγης. Η ερώτηση είναι αν η διαδικασία που πρότεινε η ΥΔΟΜ είναι σωστή, ώστε να μην δημιουργηθεί στο μέλλον πρόβλημα στον ιδιοκτήτη και αν στο φύλλο καταγραφής θα πρέπει να δηλώνεται άλλη κατοικία, ή υπηρεσίες.
Κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να το δηλώσετε ως κατοικία και όχι ως αποθήκη. Η χρήση της αποθήκης εγκαταστάθηκε αυθαιρέτως (αν ποτέ εγκαταστάθηκε) και δεν έλαβε ποτέ κάποια εξαίρεση ή αναστολή κατεδάφισης κ.λπ..
Εσείς θα τακτοποιήσετε τώρα αυτό που βλέπετε. Η ΥΔΟΜ θα ελέγξει αν τα τετραγωνικά που δηλώθηκαν είναι τα σωστά. Η χρήση ουδέποτε εγκαταστάθηκε «νόμιμα» για να την αλλάξετε..

978. Έχω μια περίπτωση όπου μου ζητήθηκε να τακτοποιήσω την εξής αυθαιρεσία: Κλείσιμο τμήματος βεράντας περίπου 19m^2 σε όροφο κτιρίου με Ο.Α. που λειτουργεί ως φροντιστήριο ξένων γλωσσών. Έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και η υπό εξεταζόμενη ιδιοκτησία είναι περίπου 95m^2 σε ένα συγκρότημα 600m^2. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 405Β'/2014, λόγω της χρήσης, εντάσσομαι στην απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας. Μήπως θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω την εξαίρεση του άρθρου 2 παράγραφος 1.Β.γ.ii του ίδιου νόμου, ώστε να το αποφύγω; Προς ενημέρωση σας, στο συγκρότημα κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεγαλύτερο υπόγειο από ότι αναφερόταν στην Ο.Α. καθώς υπάρχουν και κάποιες άλλες αυθαιρεσίες στις υπόλοιπες αυτοτελείς ιδιοκτησίες από ότι έχω παρατηρήσει μακροσκοπικά. Τέλος, σε ότι μου προτείνετε (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή στατική επάρκεια) πρέπει να γίνει για όλο το συγκρότημα ή μόνο για την οριζόντια ιδιοκτησία μου;
ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται ανά στατικώς ανεξάρτητη κατασκευή.
Κατά τη διατύπωση της παραγράφου που παραθέτετε, μπορείτε να συντάξετε ΔΕΔΟΤΑ. Είναι ΕΝΤΕΛΩΣ παράλογο αλλά έτσι γράφει…
Ο διπλανός που μπορεί να έχει 21μ2 αυθαίρετα στην Ο.Ι. θα κληθεί να πραγματοποιήσει μελέτη στατικής επάρκειας για το ίδιο κτήριο που εσείς θα συντάξετε ΔΕΔΟΤΑ…
Προσοχή μόνο να πληρείται και η απαίτηση εφαρμογής της εγκεκριμένης στατικής μελέτης…

979. Σε περίπτωση διώροφης κατοικίας με ημιυπόγειο (σύμφωνα με την Ο.Α.) το ημιυπόγειο λόγω διαφορετικής στάθμης θεμελίωσης έγινε ισόγειος βοηθητικός χώρος της κατοικίας, με εμβαδό 60τ.μ. (ήτοι μεγαλύτερο των 50τ.μ. και συνεπώς ΔΕΝ μπορεί αυτός να δηλωθεί ως χώρος μειωτικού συντελεστή) και πάνω από τη διώροφη οικοδομή ανεγέρθηκε γ΄ όροφος κατοικία με εμβαδό 60τ.μ. Συνεπώς δηλώνονται σε φύλλο καταγραφής οι συνολικοί αυθαίρετοι χώροι των 120τ.μ. ως υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων, αλλά για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών υπολογίζονται μόνο τα 60τ.μ. του γ΄ ορόφου (κύρια χρήση), χωρίς να συμπεριλαμβάνονται σε αυτά τα 60τ.μ. του ισογείου (με υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου αλλά με βοηθητική και όχι κύρια χρήση). Επειδή στην παραπάνω περίπτωση ο ιδιοκτήτης επιθυμεί κάποια στιγμή τον ισόγειο βοηθητικό χώρο να τον μετατρέψει σε κατοικία, όπου θα απαιτηθεί η σχετική έκδοση άδειας δόμησης αλλαγής χρήσης από βοηθητικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσης, με ότι αυτό συνεπάγεται (μελέτες, χρόνος, αμοιβή μηχανικού, ΙΚΑ, κ.λ.π.), αν ευσταθεί η δήλωση του χώρου αυτού στο Ν.4178/13 ως κατοικία εξαρχής.
Για τα νούμερα συμφωνώ απόλυτα.
Για το άλλο θέμα, εσείς τακτοποιείται ότι βλέπετε.
Δείτε αν τελικώς ο χώρος αυτός έχει γίνει κατοικία πριν από την 23.07.2011.

980. Τετραώροφη οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών έχει μεταφερθεί (ημερομηνία υπαγωγής 01.02.14) από τον Ν.4014 με οικοδομική άδεια του 1967. Στο ισόγειο της οικοδομής ρυθμίστηκαν με τον 4014 μέρος της κατοικίας που μετατράπηκε σε κατάστημα (έτος αλλαγής χρήση το 1967 βάση Ε9), ο Η/Χ της εισόδου που έκλεισε και συμπεριλήφθηκε στο διαμέρισμα και χώρος του κλιμακοστασίου που μετατράπηκε σε αποθήκη του διαμερίσματος.

- **i. Για τις παραπάνω αυθαιρεσίες έχει υπολογισθεί το πρόστιμο σε ΦΚ με ΥΔ και αλλαγή χρήσης για το κατάστημα. Τώρα βάση του 4178 μήπως πρέπει να αλλάξω των τρόπο υπολογισμού του προστίμου; Δηλαδή το κατάστημα και η αποθήκη να πάνε με αναλυτικό μια και δεν φέρουν αύξηση του συντελεστή δόμησης ή διαμερισμάτωση, ενώ ο υπολογισμός του Η/Χ να παραμείνει ως έχει;**
- **ii. Μήπως το κατάστημα δεν πρέπει να χρεωθεί με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης δεδομένο ότι το έτος αλλαγής χρήση είναι το 1967;**
- **iii. Αν χρειαστεί να γίνει επαναϋπολογισμός του προστίμου θα υπάρξει κάποια επιβάρυνση μιας και η ημερομηνία υπαγωγής είναι η 01.02.14; Και πως θα πραγματοποιηθεί αυτή;**
- **iv. Αν αφήσω το πρόστιμό ως έχει βγαίνει ΥΔ από 50-100% (βάση του λόγου όλοι οι αυθαίρετοι κλειστεί κύριοι χώροι / όροι δόμησης σημερινή που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας) και Κατ.4 (βάση του λόγου Τμ που τακτοποιούνται ή έχουν τακτοποιηθεί με άλλους νόμου χωρίς να προστεθούν σε αυτά τα τμ που αντιστοιχούν στις κατ. 1,2,3 και του αναλυτικού/εγκεκριμένα τμ από οικ. Άδεια τις συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας) το οποίο δεν δέχεται του σύστημα; Δηλαδή για υπέρβαση από 50-100% πάει υποχρεωτικά Κατ.5; Δεν είναι δύο διαφορετικά πράγματα; Άλλο η κατηγορία και άλλο ο συντελεστής ΥΔ για τον υπολογισμό του προστίμου.**
- **v. Επίσης στο δώμα της οικοδομής τακτοποιήθηκε βοηθητικός χώρος. Θα πρέπει τώρα που μεταφέρθηκε στο 4178 τα τμ αυτού να μπουν στο κελί ΚΧ και όχι χώρων με μειωτικό συντελεστή; Επίσης από ποιο λόγο θα προκύψει η ΥΔ μιας και το δώμα είναι κοινόχρηστο και από ποιο λόγο θα προκύψει η κατηγορία μιας και στην οικοδομική άδεια δεν υπάρχουν τμ εγκεκριμένα για το δώμα που φαίνεται κενό.**

i. Οι δηλώσεις που μεταφέρονται στον 4178 ολοκληρώνονται βάσει των απαιτούμενων αυτού του νόμου. Επομένως αλλαγή χρήσης που δεν επιφέρει αύξηση του σ.δ. τακτοποιείται με αναλυτικό.

ii. Εκ των πραγμάτων ΔΕΝ γίνεται χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης. Το ερώτημα είναι αν υπολογισθεί πρόστιμο με αναλυτικό. Για το θέμα αυτό υπάρχει τόσο η εγκύκλιος 3 εδάφιο 28 όσο και η εγκύκλιος 12/1990 που ορίζουν ότι σε αλλαγές χρήσης προ ΓΟΚ 1985 και αφενός η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή και αφετέρου δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν είναι υποχρεωτική η δήλωση.

iii. Εφόσον τα δηλούμενα τετραγωνικά ανά κελί (Κ.Χ. και μειωτικού συντελεστή) είναι λιγότερα δεν γίνεται επανυπολογισμός.

iv. Ναι είναι 2 διαφορετικά πράγματα. Υπάρχουν κάποιοι έλεγχοι εντός του συστήματος που κάποιες φορές δημιουργούν προβλήματα. Επικοινωνήστε με τον διαχειριστή.

v. Δεν μπορεί να πάρει μειωτικό. Ο λόγος κατά τη γνώμη για τα κοινόχρηστα υπολογίζεται στο σύνολο των επιτρεπόμενων ή πραγματοποιούμενων (συντελεστής υπέρβασης / συντελεστής κατηγορίας αντίστοιχα)

981. Ένα εκτός σχεδίου διαιρετό τμήμα εμβαδού 2 στρεμμάτων (που αποτελεί τμήμα ενός κληροτεμαχίου 8 στρεμμάτων από διανομή του 1950) αγοράσθηκε με ιδιωτικό συμφωνητικό το 1975 από δύο ιδιοκτήτες με τον καθένα να κατέχει το 50% εξ αδιαιρέτου. Το τμήμα των 2 στρεμμάτων έχει πρόσωπο στην παλαιά γραμμή του Ο.Σ.Ε και πλέον σε νέα οδό δευτερεύοντος εθνικού οδικού δικτύου (Service Road της ΠΑΘΕ). Το 1987 με ανώμαλη δικαιοπραξία το ειρηνοδικείο επικύρωσε την κυριότητα κατοχής των δύο ιδιοκτητών. Το 1988 εκδόθηκε η πρώτη οικοδομική άδεια στο τμήμα των 2 στρεμμάτων. Το 1990 εκδόθηκε το Φ.Ε.Κ 87/Δ/1990 όπου καθορίστηκαν Ζ.Ο.Ε στην περιοχή και ορίσθηκε κατώτατο όριο κατάτμησης - αρτιότητας τα 4 στρέμματα και χρήσεις για β' κατοικία. Το 1991 μεταξύ των δύο ιδιοκτητών έγινε συμβολαιογραφική πράξη συστάσεως οριζοντιοκάθετης & διανομής και έτσι ο κάθε ιδιοκτήτης ορίσθηκε αποκλειστικός χρήστης και κάτοχος στο καθορισμένο τμήμα εμβαδού 1 στρεμμάτων με δικαίωμα δόμησης ο καθένας 100τμ σε κύριους χώρους κατοικίας. Το 1991 τροποποιήθηκε η αρχική οικοδομική άδεια του 1988 και εκδόθηκε νέα με μέριμνα του ιδιοκτήτη "Α" στο τμήμα που κατέχει κάνοντας χρήση των 100τμ δόμησης και δόθηκε από την πολεοδομία το δικαίωμα της διασποράς των δύο κτισμάτων στα δύο τμήματα εμβαδού 1 στρέμματος (με δύο ξεχωριστές κατασκευές των 100τμ η κάθε μία ως δικαίωμα σε δόμηση και κάλυψη). Ο ιδιοκτήτης "Α" εκτέλεσε και περάτωσε τις εργασίες του οικοδομικού σκελετού και από τότε το κτίσμα έχει μείνει ημιτελές με νόμιμα εκτελεσμένα 100τμ σε κάλυψη και δόμηση. Το 1995 ο ιδιοκτήτης "Β" εκτέλεσε εξ΄ ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή μέχρι το στάδιο του δομικού σκελετού, χωρίς την έκδοση νόμιμης άδειας για ένα διώροφο κτίσμα με υπόγειο συνολικού εμβαδού 260τμ (120τμ υπόγειο, 100τμ ισόγειο, 40τμ 1ος όροφος). Το 1996 η παλαιά γραμμή του Ο.Σ.Ε. αντικαταστάθηκε από τον νέο υφιστάμενο δρόμο πλάτους περίπου 8μ που έχει χαρακτηρισθεί ως παράπλευρος S.R της ΠΑΘΕ από τις αρμόδιες υπηρεσίες. (δεν υπάρχει πρόβλημα ως προς την απόσταση των 45μ από άξονα οδού γιατί το κτίριο απέχει από τον δρόμο περίπου 36μ). Το 2005 εκδόθηκε Φ.Ε.Κ 1480/Δ/2005 όπου αποφασίσθηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για την κατασκευή παράπλευρου δρόμου επί της παλαιάς σιδηροδρομικής γραμμής. Το 2009 εκδόθηκε Φ.Ε.Κ 528/ΑΑΠ/2009 όπου αποφασίσθηκε η παρακατάθεση αποζημιώσεων ακινήτων που ορίσθηκαν προς απαλλοτρίωση το 2005. (η αναγκαστική απαλλοτρίωση κόβει περίπου 90τ.μ από το αγροτεμάχιο των 2 στρεμμάτων). Το 2015 ο ιδιοκτήτης "Α" έλαβε από την υπηρεσία δόμησης παράταση ισχύος επ' αορίστου για την άδεια του 1991 και για το μέχρι σήμερα νόμιμο ημιτελές κτίριο. Σήμερα ο ιδιοκτήτης "Β" του αυθαιρέτου, επιθυμεί να ενταχθεί στον 4178/2013 και να κάνει αίτημα υπαγωγής, με την χρήση της δυνατότητας προς έκδοση εντός 3 ετών άδειας δόμησης για τα 100τμ κύριων χώρων που δικαιούται (σε δόμηση υπογείου-ισογείου) και να τακτοποιήσει τα υπόλοιπα πληρώνοντας το ανάλογο πρόστιμο για τις υπόλοιπες αυθαίρετες επιφάνειες (20τμ υπόγειο, 40τμ 1ος όροφος). Παρακαλώ ενημερώστε με εάν ο ιδιοκτήτης Β έχει το δικαίωμα να αιτηθεί έκδοση οικοδομικής άδειας για το αυθαίρετο κτίσμα μέσω του 4178/2013 (με κόστος προστίμου 6.000 ευρώ), εάν λόγω των Ζ.Ο.Ε του 1990 είναι αναγκαστικό να υπαχθεί όλο το ακίνητο στον 4178/2013 χωρίς την δυνατότητα προς έκδοσης οικοδομικής άδειας εντός των 3 ετών (με το κόστος προστίμου άνω των 40.000 ευρώ) και εάν όντως δεν μπορεί λόγω Ζ.Ο.Ε να εκδοθεί άδεια, θα μπορούσε να τροποποιηθεί η σε ισχύ άδεια του 1991 που έχει βγάλει ο ιδιοκτήτης "Α";

Συνάδελφε, τα ερωτήματα σου είναι πολύ μεγάλα, γενικά και περιέχουν πληροφορίες που δεν έχουν καμία αξία. Επιζητείς μία απάντηση μετά από μία γενική περιγραφή χωρίς να εστιάζεις σε συγκεκριμένα ερωτήματα που πιθανόν να έχεις. Αυτό είναι και κουραστικό και επικίνδυνο αφού εσύ και μόνο έχεις το σύνολο των πληροφοριών… Θα έπρεπε να εκφραστεί συγκεκριμένος προβληματισμός γιατί να μην μπορεί να αιτηθεί άδειας νομιμοποίησης και όχι να ψάχνει κάποιος άλλος μέσα σε ερώτημα μίας σελίδας το οποίο βλέπει για πρώτη φορά και μόνο γραπτά να βρει το αγκάθι…

Εδώ γίνεται μία προσπάθεια να απαντηθούν συγκεκριμένα ερωτήματα.

982. Σε οικόπεδο χωρίς οικοδομική άδεια υπάρχουν ισόγεια κατοικία 52,00τ.μ πριν το 83, ισόγεια αποθήκη από πέτρα και χώμα 48,00τ.μ πριν το 75, κοτέτσι 7,25τ.μ πριν το 83, διαμορφώσεις στον περιβάλλον χώρο όπως παρτέρια, διάδρομοι κ.λ.π. πριν το 83, προέκταση 7,25τ.μ μετά το 2004, περίφραξη οικοπέδου μετά το 2004. Ο ιδιοκτήτης απέκτησε ποσοστό 3/20 εξ αδιαιρέτου σε ηλικία ενός έτους, από κληρονομιά από τον πατέρα του, ο οποίος πέθανε χωρίς διαθήκη το έτος 1944. Το έτος 1986 αποκτά 14/20 από δωρεά. Σήμερα ο ίδιος υποβάλει αίτηση ένταξης στον 4178/2013.

- **i. Η κατοικία υπάγεται στην 2η κατηγορία;**
- **ii. η πέτρινη αποθήκη του 75 λόγω της χρήσης της υπάγεται και αυτή στη 2η κατηγορία;**
- **iii. Το κοτέτσι υπάγεται στην 3η και η διαμόρφωση στον περιβάλλον χώρο στις λοιπές παραβάσεις; Ή σύμφωνα με την 4η Εγκύκλιο μπορούν να υπαχθούν οι αυθαιρεσίες αυτές στην 5η κατηγορία με αναλυτικό;**
- **iv. σύμφωνα με τις ερωτοαπαντήσεις του Υ.ΠΕ.Κ.Α. στις 11/09/2015, άρθρο 9 ερώτημα 4ο και η περίφραξη μπορεί να ενταχθεί στην 5η κατηγορία στον ίδιο αναλυτικό ανεξαρτήτου χρόνου κατασκευής σωστά;**
- **v. Η επέκταση της κατοικίας (7,25τ.μ.) μπορεί να υπαχθεί στην 5η κατηγορία ή όχι; Και αν όχι, πώς μπορεί να δηλωθεί για να μην χαθούν τα προνόμια της δεύτερης κατηγορίας αφού η αυθαιρεσία έχει γίνει από τον ιδιοκτήτη.**

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 12 αναφέρει ότι από τη στιγμή που εντός της τακτοποιούμενης ιδιοκτησίας υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν γίνει μετά την 01.01.1983, τότε δεν είναι δυνατή η υπαγωγή του αυθαιρέτου στην κατηγορία 2.
Η αποθήκη από τη στιγμή που εξυπηρετεί την κατοικία τότε κατά τη γνώμη μου μπορεί να τακτοποιηθεί στην κατηγορία 1 ως προ του 1975.
Το κοτέτσι μπορεί να μπει στην κατηγορία 3 ενώ οι διαμορφώσεις ως λοιπή παράβαση στην κατηγορία 5. Μπορεί να δηλωθούν και μαζί ως μία λοιπή παράβαση αλλά πρέπει να επιλεγεί η δυσμενέστερη των κατηγοριών, χάνοντας έτσι την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση για το κοτέτσι. Δείτε σχετικά το εδάφιο 10 της εγκυκλίου 4. Στον ίδιο αναλυτικό μπορεί να μπει και η περίφραξη εφόσον έχει γίνει προ 28.07.2011.

983. Αυθαίρετα υπόγεια που κατασκευάστηκαν την περίοδο ισχύος του ΓΟΚ/73, όπου επιτρεπόταν ύψος οροφής έως 2μ από την περιβάλλουσα φυσική ή τεχνητή στάθμη, μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού;
Υπάρχει ο ορισμός της εγκυκλίου 4 για υπόγεια στάθμη, δηλαδή ανεξαρτήτως του πως διαμορφώθηκε ο περιβάλλον χώρος αν έχει τηρηθεί η στάθμη δαπέδου του εγκεκριμένου υπογείου, τότε μπορεί ο όροφος να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή.
Αργότερα προστέθηκε μέσω των Ε/Α του helpdesk και οι χώροι που ανεξαρτήτως εγκεκριμένης υπόγειας στάθμης, είναι σύμφωνοι με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «*Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.*»

984. Σε νόμιμο ισόγειο βοηθητικό χώρο (αποθήκη) εμβαδού 40τ.μ. έγινε αυθαίρετη επέκταση του χώρου αυτού κατά 30τ.μ., δημιουργώντας ενιαίο λειτουργικά χώρο εμβαδού 70τ.μ. Στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη επιφάνεια των 30τ.μ. (μικρότερη των 50τ.μ.) θα μπορούσε να δηλωθεί κάνοντας χρήση του μειωτικού συντελεστή;
Όχι, δεν μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

985. Κατασκευή κλίμακας από ΟΣ που οδηγεί στη στέγη και η οποία δεν υπάρχει στη άδεια, δηλώνεται με αναλυτικό ή επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης ώστε να κατασκευαστεί μελλοντικά όροφος και η κατασκευή της δεν απαγορεύεται, δεν υπάρχει παράβαση;
Οτιδήποτε δεν προβλέπεται στην άδεια είναι αυθαίρετο και είτε πρέπει να τακτοποιηθεί είτε να νομιμοποιηθεί, ανεξαρτήτως υπολειπόμενων μέτρων των πολεοδομικών μεγεθών.

986. Ακίνητο του ΟΕΚ είχε δοθεί με παραχωρητήριο. Έπειτα με πράξη χρησικτησίας περιήλθε στην σημερινή ιδιοκτήτρια που είναι κόρη των δικαιούχων. Σήμερα το ακίνητο αυτό ανήκει στην κατηγορία Κτίρια Δικαιούχων ΟΕΚ ή είναι Ιδιωτικό Κτίριο; Επίσης, στο υφιστάμενο κτίριο ΟΕΚ υπάρχει ένας αυθαίρετος χώρος (κλεισμένο μπαλκονάκι 2,50τ.μ.). Η αυθαιρεσία αυτή και για την παραπάνω ιδιοκτήτρια μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία Κτίρια Δικαιούχων ΟΕΚ; Τέλος, εάν για το ίδιο κτίριο, στον ακάλυπτο χώρο που έχει αποδοθεί υπέρ της οικίας, κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη χώρου κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των σχεδίων που επισυνάπτονται στο σχετικό ΦΕΚ, είναι σε επαφή με το κυρίως κτίσμα και η πρόσβαση σε αυτό γίνεται με ξεχωριστή είσοδο στο πλάι και από τον ακάλυπτο, μπορεί και πάλι να δηλωθεί στην κατηγορία Κτίρια Δικαιούχων ΟΕΚ;

Κατά τη γνώμη μου και για λόγους ισονομίας στην παράγραφο 15 του άρθρου 23 θα πρέπει να εντάσσονται όσες παρανομίες έχουν γίνει με «ιδιοκτήτη τον ΟΕΚ» και τυχόν μεταγενέστερες να τακτοποιούνται με τον γενικό κανόνα.

Δεν προκύπτει όμως ούτε από την διατύπωση της παραγράφου ούτε από την εγκύκλιο 4. Απεναντίας…

987. Σε ένα οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχει διώροφος μονοκατοικία με υπόγειο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια. Το ακίνητο είναι εξ΄ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες δυο άτομα με ποσοστό 62,50% ο ένας και 37,50% ο άλλος. Ο ιδιοκτήτης με ποσοστό 62,50% θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο κτίσμα και να πληρώσει μόνος του όλο το πρόστιμο, ο δεύτερος δεν συμφωνεί με την τακτοποιηση.

i. **Μπορεί ο ιδιοκτήτης με ποσοστό 62,50% να προχωρήσει από μόνος του στην τακτοποίηση;**
ii. **Ο μηχανικός που θα κάνει την διαδικασία τακτοποίησης τι πρέπει να προσέξει, ώστε να μην φέρει αργότερα κάποια ευθύνη;**

Το θέμα είναι νομικό με την εξής έννοια:

Αν είχε συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία τότε η δήλωση θα μπορούσε να γίνει βάσει της παραγράφου 1.δ.ii του άρθρου 11 ακόμα και από τον συνιδιοκτήτη με το 37,50%.

Τώρα που (λογικά) δεν έχει γίνει σύσταση θα πρέπει να γνωμοδοτήσει κάποιος δικηγόρος για το αν καλύπτεται ο ιδιοκτήτης από τα σχετικά της παραγράφου 1 του άρθρου 11.

988. Το 1995 οικόπεδο εκτός σχεδίου άρτιο κατά παρέκκλιση θεωρήθηκε σαν εντός οικισμού και εκδόθηκε οικοδομική άδεια για ανέγερση μιας ισόγειας οικοδομής και τριών όμοιων διώροφων οικοδομών με γκαράζ το ισόγειο το οποίο δεν μετρούσε στη δόμηση. Τα γκαράζ έγιναν κατοικίες και στον Α όροφο κατασκευάσθηκαν εσωτερικά πατάρια. Θα θεωρήσω νομίμως υφιστάμενα όσα προβλέπονται από την οικοδομική άδεια;, Θα θεωρήσω ότι έχω οικοδομική άδεια ή όχι; και αν ναι τα μ2 με υπέρβαση δόμησης; Τα πατάρια με 50% και υπέρβαση δόμησης;

Κτίσματα που προβλέπονται σε άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί δεν χρειάζεται να δηλωθούν.

Το αν έχει ή όχι οικοδομική άδεια προβλέπεται από το τροποποιημένο παράρτημα Α. Αν ισχύει το παρακάτω:

γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια

τότε θα επιλεγεί το ΟΧΙ.

Σύμφωνα με το εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4 «*Ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.*»

989. Λεβητοστάσιο 6τμ, ισόγειο κάτω από εξώστη με ύψος <2,20μ. υπολογίζεται με αναλυτικό ή με ΥΔ και ΥΚ με μειωτικό συντελεστή;

Η συγκεκριμένη παράβαση μπορεί να τακτοποιηθεί με την παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9.

990. Διώροφη οικοδομή με ημιυπόγειο έχει σύμφωνα με την Ο.Α. συνολικό ύψος 7μ. + 1μ. στέγη. Λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης κατά 1,50μ., το ημιυπόγειο εμβαδού 100τ.μ. (>50τ.μ.) έγινε ισόγειο, με χρήση βοηθητική (αποθήκη), ενώ το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής είναι 8,40μ. Επιπρόσθετα πάνω από την τριώροφη πλέον οικοδομή και αντί της στέγης κατασκευάστηκε και ένας βοηθητικός χώρος 100τ.μ., χωρίς κουφώματα, υδραυλικές, ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις (όσο το περιτύπωμα της υποκείμενης οικοδομής), ο οποίος έχει πρόσβαση από εξωτερικό κλιμακοστάσιο και ο οποίος αποτελείται από περιμετρική τοιχοποιία ύψους 1.40μ. Επί της περιμετρικής τοιχοποιίας εδράζονται οι αμείβοντες της δίρριχτης στέγης και η καθαρή απόσταση μεταξύ δαπέδου και κορφιά είναι 3.30μ. Σήμερα από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής το μέγιστό ύψος είναι 8.50μ. και το ύψος στέγης 1.80μ.

- **i. Για τον υπολογισμό της υπερύψωσης ποια από τις παρακάτω 2 περιπτώσεις θα λάβω υπόψη;**
  - **a. (8,40+1,40)-(7,00+1,00)=1,80μ. (ελάχιστη υπερύψωση), (8,40+3,30)-(7,00+1,00)=3,70μ. (μέγιστη υπερύψωση) και άρα η επιφάνεια που αντιστοιχεί στην υπερύψωση από 1,80μ. έως και 2,05μ. θα δηλωθεί με 2,05/(8,50+1,80)=0,199 δηλαδή <20% και η υπόλοιπη από 2,05 μ. έως και 3,70μ. θα δηλωθεί με υπέρβαση ύψους >20%**
  - **b. (8,40+1,40)-7,00=2,80μ. (ελάχιστη υπερύψωση), (8,40+3,30)-7,00=4,70μ. (μέγιστη υπερύψωση) και άρα όλη η επιφάνεια υπολογίζεται με υπέρβαση ύψους >20%**
- **ii. Δεδομένου ότι τόσο ο ισόγειος χώρος, όσο και ο τελευταίος όροφος, παρόλο που έχουν εμβαδό 100τ.μ. έκαστος (μεγαλύτερο των 50τ.μ. και άρα δεν δηλώνονται με τη χρήση του μειωτικού συντελεστή), ΔΕΝ έχουν κύρια χρήση, αλλά βοηθητική (αποθήκες), θα μπορούσαμε σε εφαρμογή του εδαφίου 16 της Εγκ. 4 να θεωρήσουμε ότι δεν έχουμε καθόλου υπερύψωση, αφού οι χώροι αυτοί λόγω μη κύριας χρήσης δεν συνυπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβασης των αυθαιρεσιών; (σχετ. η Ερ/ση Νο 803)**

Συνάδελφε είναι δύσκολο να καταλάβει κάποιος αριθμητικές πράξεις.
Έχεις εγκεκριμένη ένα μέγιστο ύψος οικοδομής (οροφή τελευταίου ορόφου) 7 μέτρα.
Σήμερα ανεβαίνεις σε ένα επίπεδο **με δάπεδο** στα 8,40 + 1,40 τουλάχιστον στο πλάι.
Η υπέρβαση ύψους όπως έχουμε πει πολλές φορές είναι το χειρότερο εδάφιο του 4178. Ότι και να κάνεις είναι σωστό, ότι και να κάνεις είναι λάθος.
Γνώμη μου είναι ότι έχεις υπέρβαση ύψους τουλάχιστον 2,80/7,00 (8,40+1,40-7,00=2,80).
Διαφωνώ με το σημείο ii. Δεν βρίσκω κάποια σύνδεση.

991. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο με επιφάνεια 730τ.μ. και πρόσωπο 17 μ. που σήμερα βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού υπάρχει διώροφη οικοδομή με υπόγειο το οποίο είναι έξω από το χώμα από τη μια πλευρά (βοηθητική χρήση το υπόγειο, κατοικίες το ισόγειο και ο α΄ όροφος). Για την οικοδομή αυτή είχε εκδοθεί το 1983, όταν το γήπεδο ήταν εκτός σχεδίου, οικοδομική άδεια με αναληθές τοπογραφικό (επιφάνεια 1215τ.μ. και πρόσωπο 20 μ.) που αφορούσε όμως διώροφη οικοδομή. Το ερώτημα μου είναι αν θεωρείται αυθαίρετη όλη η οικοδομή λόγω του αναληθούς τοπογραφικού και αν θα πρέπει να επιλεγεί στην υπαγωγή ναι ή όχι για την ύπαρξη Ο.Α.. Σε περίπτωση που το ισόγειο και ο α΄ όροφος θεωρούνται νόμιμοι πρέπει να υπολογίσω πρόστιμο λόγω παραβίασης πλαγίων αποστάσεων (είναι μικρότερες από ότι στην άδεια αφού το οικόπεδο έχει διαφορετικές διαστάσεις);Μπορούν οι πλάγιες αποστάσεις να συγκριθούν με αυτές που ισχύουν σήμερα;

Δείτε την Ε/Α 987. Νομίζω ότι καλύπτονται όλα τα ερωτήματα σας.
Για τα τμήματα που είναι αυθαίρετα ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης θα γίνει με τα ισχύοντα σήμερα πλην των οικισμών <2000 όπου ο έλεγχος γίνεται με ότι ίσχυε την 28.07.2011.

992. Σε εκτός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε άδεια υπερυψωμένης ισόγειας κατοικίας με ημιυπόγειο βοηθητικό χώρο. Κατά την κατασκευή και λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης η παραπάνω οικοδομή έγινε διώροφη. Ύστερα από καταγγελία, ο ιδιοκτήτης προέβη στην ενημέρωση της σχετικής Ο.Α. ως προς τη «διαμόρφωση του εδάφους (μπάζωμα)», με την οποία προέβλεπε την επίχωση πέριξ της οικοδομής προκειμένου να εξασφαλιστούν τα υψόμετρα της αρχικώς εκδοθείσας οικοδομικής άδειας από το διαμορφωμένο πλέον έδαφος και να επανέλθει η διώροφη οικοδομή στο αρχικό καθεστώς (υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία με ημιυπόγειο βοηθητικό χώρο). Σήμερα διαπιστώνεται ότι η επίχωση δεν υλοποιήθηκε και ότι ο ισόγειος πλέον βοηθητικός χώρος (ημιυπόγειο κατά την Ο.Α.) έχει μετατραπεί σε κατοικία. Σύμφωνα με την ΕΡ/ΣΗ Νο21 του HELP DESK, ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Σύμφωνα δε με την παρ16 του άρθρου 2 του ΓΟΚ 85:Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση. Με βάση τα παραπάνω θα μπορούσαμε να δηλώσουμε την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε χώρο κατοικίας εφαρμόζοντας ΥΔ με μειωτικό όμως συντελεστή και μία λοιπή παράβαση λόγω μη εκτέλεσης της προβλεπόμενης βάσει αδείας διαμόρφωσης – επίχωσης;

Από τη στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια που δεν ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε και ορίζει τον όροφο που σας ενδιαφέρει ως υπόγειο, τότε εφόσον το δάπεδο έχει υλοποιηθεί σε αυτήν την θέση (προφανώς και θα ισχύει στην περίπτωση σας) τότε βάσει της εγκυκλίου 4 εδάφιο 36 μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

993. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α του 1999 εκτός σχεδίου με εμβαδόν οικοπέδου 4500,00m² έχει τις εξής αυθαιρεσίες που θα τακτοποιηθούν: Προέκταση του υπογείου εκτός νομίμου περιγράμματος κατά 5,00m² και εντός νομίμου περιγράμματος ισογείου κατά 9,00m², προέκταση του ισόγειου ορόφου εκτός νομίμου περιγράμματος κατά 10,00m², αυθαίρετη μετατροπή χώρου από garage σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης που βρίσκεται μέσα στον κτιριακό όγκο του κτιρίου στο ισόγειο κατά 35,00m² ο οποίος έχει τακτοποιηθεί με το Ν.3843/2010 και θα συμψηφισθεί το πρόστιμό του, προέκταση του Α΄ ορόφου εκτός νομίμου περιγράμματος κατά 10,00m², αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη επιφανείας 40,00m² στον Π.Χ, αυθαίρετο πατάρι επιφανείας 6,00m² στο ισόγειο, ανοιχτός νόμιμος Η/Χ χώρος ο οποίος έκλεισε, επιφάνειας 7,00m². Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτίσματος είναι 200,00m² και δεν έχουν πραγματοποιηθεί όλα, παρά μόνο τα 150,00m².

Ποιές αυθαίρετες επιφάνειες θα μετρήσουν για την επιλογή της κατηγορίας 4 ή 5. Όλες οι παραπάνω αυθαίρετες επιφάνειες καθώς και οι επιφάνειες που είναι υπολογισμένες με αναλυτικό, ή τυχόν με κατηγορία 3 ή όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. ποιές αυθαίρετες επιφάνειες θα μετρήσουν για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό προστίμου. Ομοίως όπως και πριν, όλες οι παραπάνω αυθαίρετες επιφάνειες καθώς και οι επιφάνειες που είναι υπολογισμένες με αναλυτικό, ή τυχόν με κατηγορία 3 ή όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στον υπολογισμό της κατηγορίας θα μετρήσουν οι επιφάνειες που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Νομίζω ότι η εγκύκλιος είναι ξεκάθαρη σε αυτά.

Δεν είναι εύκολο ούτε στο πνεύμα της διαδικασίας να μπούμε σε μία λογική να απαντηθεί για κάθε χώρο έτσι όπως περιγράφεται για το αν μετράει ή όχι.

Η λογική είναι να δίνονται απαντήσεις που ξεκαθαρίζουν το δυνατόν το θεσμικό πλαίσιο και όχι να συμπληρώνονται φύλλα καταγραφής.

994. Σε εκτός σχεδίου περιοχή και επί ακινήτου εντός ζώνης πόλεως, εκδόθηκε Ο.Α. για ανέγερση ισόγειας υπερυψωμένης κατοικίας με ημιυπόγειο βοηθητικό χώρο. Σύμφωνα με την Ο.Α. η ανωτέρω οικοδομή προβλεπόταν σε θέση που απείχε απόσταση 5μ. από δύο πλάγια όρια της ιδιοκτησίας, εκ των οποίων το ένα όριο αποτελούσε ταυτόχρονα και όριο δασικής έκτασης. Όπως διαπιστώθηκε, καθ' υπέρβαση της Ο.Α. έγιναν τα παρακάτω:
α. προσθήκη κατ' επέκταση,
β. υπερύψωση λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης και μετατροπή του ημιυπόγειου βοηθητικού χώρου σε ισόγειο χώρο κατοικίας και
γ. μετακίνηση όλου του κτηρίου σε άλλη θέση εξ' ολοκλήρου εκτός περιγράμματος της Ο.Α. και σε απόσταση από τη δασική έκταση 6μ.

i. **Επειδή κατά την ένταξη στο Ν.4178/13, δεν ελέγχεται η νομιμότητα των Ο.Α., θα μπορούσαμε να εντάξουμε στην Κατηγορία 3 του άρθρου 9 τη μετατόπιση της οικοδομής, δεδομένου ότι θίγει μεν τους σημερινούς ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής (απόσταση από πλαϊνό όριο 6μ. <10μ. λόγω δασικής έκτασης), απέχει όμως απόσταση ίση και μεγαλύτερη αυτής που προβλεπόταν (έστω και μη ορθώς) στην Ο.Α.;**
ii. **Εφαρμόζοντας το τροποποιημένο παράρτημα (ΦΕΚ 39/Β/14), για την παραπάνω δήλωση αυθαιρέτων θα πρέπει να επιλέξουμε '…χωρίς Ο.Α.', ενώ όπως ορίζεται, η επιλογή αυτή αφορά αποκλειστικά τις αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της αδείας. Δεδομένης της μη ταύτισης σε κανένα σημείο της ανασκευασθείσας θέσης της οικοδομής με την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει αδείας θέση, θα πρέπει να δηλωθεί όλο το κτήριο (προβλεπόμενα βάσει αδείας και αυθαίρετα) με Υ.Δ., Υ.Κ., παραβίαση Δ, κ.λ.π., αντιμετωπίζοντας αυτό ως παντελώς αυθαίρετο. Που εξυπηρετεί πλέον σε αυτήν την περίπτωση να λέμε ότι η επιλογή ….χωρίς Ο.Α….αφορά αποκλειστικά τις αυθαίρετες κατασκευές, αφού αναγκαστικά δηλώνουμε όλο το κτήριο. Δηλαδή από τη μία έχουμε Ο.Α. η οποία ισχύει (?) και από την άλλη δήλωση του Ν.4178/13 για όλο το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.**

i. Όπως έχουμε γράψει αρκετές φορές η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 θέτει (και καλώς κάνει) αυστηρές προϋποθέσεις. Το κτίριο που θα επωφεληθεί βάσει της ευνοϊκής παραγράφου θα πρέπει να πληροί **αθροιστικά** τα παρακάτω:
    a. Να είναι ακριβώς το ίδιο κτίριο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια
    b. Να μην υπάρχει αλλαγή στην στάθμη του εδάφους
    c. Να μην παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις (προφανώς οι σημερινές)

    Το δικό σας κτίριο παραβιάζει σίγουρα την i και την iii και ίσως και την ii.
ii. Υπάρχει μία οικοδομική άδεια η οποία δεν εφαρμόστηκε σε κανένα σημείο της. Γιατί λοιπόν να παράγει αποτέλεσμα από τη στιγμή που δεν τηρήθηκε ούτε στο ελάχιστο;; Σωστά λοιπόν θα πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο.

995. Υπάρχει οικοδομή με άδεια σε περιοχή εκτός σχεδίου που αποτελείται από ισόγεια κατοικία 66τ.μ. και από υπόγεια αποθήκη που δεν επικοινωνεί με την κατοικία αλλά έχει ανεξάρτητη είσοδο από τον εξωτερικό χώρο. Η ιδιοκτήτρια της οικοδομής είναι παλιννοστούσα ομογενής, χωρίς ανήλικα τέκνα και έχει κύρια κατοικία το εν λόγω οίκημα. Επίσης σύμφωνα με το Ε9 της έχει στην κατοχή της και ένα υπόγειο κατάστημα 82τ.μ.. Στην οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετα επέκταση 10τ.μ. στην ισόγεια κατοικία και αλλαγή χρήσης της υπόγειας αποθήκης σε ανεξάρτητη κατοικία και επέκταση αυτής κατά 15,00τ.μ.. Η μείωση προστίμου για τους παλιννοστούντες θα γίνει σε όλες τις αυθαιρεσίες;
Στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 αναφέρεται ότι η ευνοϊκή ρύθμιση αφορά την κύρια και μόνο κατοικία. Επομένως η απάντηση στο ερώτημα σας είναι αρνητική.

996. Ισόγειο κατάστημα ("Α" Ο.Ι.) έχει συνενωθεί λειτουργικά με υπόγειο κάτω από το κατάστημα ("Β" Ο.Ι.). Οι Ο.Ι. "Α" και "Β" είναι διαφορετικών ιδιοκτητών. Προκειμένου να γίνει τακτοποίηση της συνένωσης αρκεί να γίνει μία υπαγωγή πχ της Ο.Ι. "Α" με συναίνεση του ιδιοκτήτη της Ο.Ι. "Β" ή θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και των δύο Ο.Ι. με αντίστοιχες συναινέσεις και να πληρωθεί δύο φορές η παράβαση; Υποθέτω ότι η συνένωση πρέπει ν' αντιμετωπιστεί ως μία λοιπή παράβαση.
Αρκεί να γίνει μία δήλωση ή ακόμα καλύτερα να διερευνήσετε την δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

997. Κτίριο "μεγάλωσε" προς την πλευρά του ενός ορίου με αποτέλεσμα να το παραβιάζει κατά 0,50μ.. Χρεώνω ΥΔ, ΥΚ και Δ<20% για το τμήμα της επέκτασης; ή δεν χρεώνω ΥΚ επειδή υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης στο οικόπεδο, οπότε χρεώνω μόνο ΥΔ και Δ ή δεν χρεώνω ούτε ΥΚ για τον παραπάνω λόγο αλλά ούτε υπέρβαση Δ, γιατί σύμφωνα με τον ΝΟΚ δεν παραβιάζεται το δ=2,50+0,1*8,5=3,35μ το οποίο ισούται και με την υφιστάμενη κατάσταση;
Οτιδήποτε δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, είναι αυθαίρετο ασχέτως αν υπάρχει υπόλοιπο στον συντελεστή δόμησης ή/και κάλυψης.
Σύμφωνα με την παράγραφο 18.2 «*για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης* ***που ισχύουν*** *στην περιοχή του ακινήτου*».

998. Υπόγειο, το οποίο έχει επιφάνεια ίση με αυτή που καταλαμβάνει το κτίριο, υπάρχουν χώροι τακτοποιημένοι με τον Ν.3843. Από τη στιγμή που το κτίριο τελικά είναι μεγαλύτερο από αυτό της άδειας, επομένως και το υπόγειο, οι χώροι που τακτοποιήθηκαν θεωρείται ότι δεν είναι εντός του νομίμου περιγράμματος και πρέπει να δηλωθούν ξανά με όλα τα τετραγωνικά τους και αφαίρεση των προστίμων που έχουν καταβληθεί ή μπορούν να δηλωθούν μόνο τα τμήματα αυτά που είναι κατ΄ επέκταση των ήδη τακτοποιημένων χώρων ώστε να μην αυξηθεί πολύ ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης;
Ο Ν.3843 έθετε ένα πολύ συγκεκριμένο και αυστηρό πλαίσιο.
Αφορούσε σε αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ εντός του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου. Η εγκύκλιος 5/2010 αναφέρει ότι «*Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη . Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια, η pilotis, οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, τα πατάρια, ο χώρος κάτω από την στέγη (σοφίτα), οι ημιυπαίθριοι χώροι, ο μηχανολογικός όροφος, η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων.*
Δεν περιλαμβάνονται κλεισμένα μπαλκόνια, κλεισμένες – στεγασμένες εγκαταστάσεις στήριξης φυτών (πέργκολες), κατασκευές στο δώμα, στην πρασιά κλπ..
Δεν υπάγονται στη ρύθμιση αυτή χώροι που έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση του κατά τα παραπάνω κελύφους της Οικοδομικής Άδειας.»
Συνεπώς γνώμη μου είναι ότι πρέπει να γίνει υπαγωγή όλων των χώρων στον 4178 και συμψηφισμός των ήδη καταβληθέντων ποσών.

999. Εξώστες κατασκευάστηκαν μεγαλύτεροι από αυτούς της άδειας με αποτέλεσμα να βρίσκονται εντός του Δ χωρίς το συνολικό εμβαδόν των πραγματοποιημένων εξωστών και ΗΧ να παραβιάζουν το ποσοστό 40% επί της επιτρεπόμενης δόμησης. Τους τακτοποιώ λοιπόν με αναλυτικό χωρίς να με απασχολεί η παραβίαση του Δ;
Οι εξώστες τακτοποιούνται με αναλυτικό ανεξαρτήτως αν υπερβαίνουν το 40% ή βρίσκονται εντός Δ κ.λπ..

1000. Επειδή για την εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 25 του Ν.4178/13 αναφέρεται ως μοναδική προϋπόθεση η μη απαγόρευση της νέας χρήσης από τις ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου,

- **i. θα μπορούσε η διάταξη αυτή να έχει εφαρμογή και σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δηλωμένων αυθαίρετων υπογείων χώρων με βοηθητική χρήση που δεν μετρούν στη δόμηση σε χώρο κατοικίας;**
- **ii. Αν ναι:**
  - **a. πώς μπορεί να γίνει αποδεκτή από την Πολεοδομία η προκύπτουσα αύξηση της δόμησης, κατά τη διαδικασία έκδοσης της άδειας αλλαγής χρήσης;**
  - **b. στην περίπτωση σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας η οποία έχει λάβει χώρα πριν το Νοέμβριο του έτους 2011, πώς και με ποια διάταξη δεν θα ληφθεί υπόψη η παραπάνω υπέρβαση δόμησης κατά την έκδοση άδειας δόμησης από τον ιδιοκτήτη της άλλης καθέτου ιδιοκτησίας;**
  - **c. θα μπορούσε επομένως αυθαίρετος υπόγειος ή ισόγειος χώρος που δεν υπήρχε στην άδεια και ο οποίος σήμερα είναι χώρος κατοικίας, να δηλωθεί πρώτα ως χώρος βοηθητικής χρήσης (προκειμένου και σε εφαρμογή του εδαφίου 16 της Εγκ 4/13, να μην συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων) και στη συνέχεια να πρωτοκολληθεί φάκελος στην Πολεοδομία για αλλαγή χρήσης;**
- **iii. Αν όχι, θα μπορούσαμε να κάνουμε χρήση της παρ.14α του άρθρου 23 του Ν.4178/13, προκειμένου στην περίπτωση αυθαίρετου υπόγειου ή ισογείου χώρου με βοηθητική χρήση ή χωρίς εγκατεστημένη χρήση, που δεν υπήρχε στην άδεια και που δηλώθηκε στο Ν.4178/13 (και σύμφωνα με το εδάφιο 16 της Εγκ 4/13 δεν συμπεριλήφθηκε στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων), να προβούμε μελλοντικά με νέα δήλωση του Ν.4178/13, χωρίς χρονικό περιορισμό, σε αλλαγή χρήσης σε κατοικία, θεωρώντας αυτήν ως εργασία αποπεράτωσης και πάντα σύμφωνα με τις προϋποθέσεις εφαρμογής της εν λόγω διάταξης;**

Το ερώτημα είναι αφορμή να δούμε όσο το δυνατόν αναλυτικότερα μπορούμε τα θέματα που προκύπτουν από τις παραγράφους 23.14, 25.2 και 25.12.

Η κρίσιμη ημερομηνία για την σύσταση είναι η 28.07.2011 και όχι ο Νοέμβριος όπως αναφέρετε στο ερώτημα σας προφανώς εκ παραδρομής. Το ακίνητο πρέπει να ανήκει σε περισσότερους του ενός συνιδιοκτήτες.

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 52 αναφέρει: *«Από τα αναφερόμενα στις παραγράφους αυτές* (σ.σ. 25.1 και 25.2) *και σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση έγκρισης δόμησης ή άδειας δόμησης από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών, που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.»*.

Η 23.3 αφορά στην προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο όπως αυτό ορίζεται στην παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου.

Το έγγραφο 925/24.02.2014 του Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ στην 1η παράγραφο αναφέρει: «*Σε περίπτωση έκδοσης **άδειας δόμησης προσθήκης**, δηλαδή ανέγερσης νέας κατασκευής σε οικόπεδο ή γήπεδο <u>όπου έχει ανεγερθεί κτίριο με τμήματα τα οποία εμπίπτουν στην παρ.2 του άρθρου 1 του ν.4178/13</u>, στο διάγραμμα δόμησης θα απεικονίζονται <u>πέραν των νομίμως υφισταμένων χώρων</u> και οι παραπάνω χώροι, οι οποίοι προσμετρούνται στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου (δόμηση, κάλυψη, ύψος κ.λ.π).»*.

Στη επόμενη παράγραφο του εγγράφου λέει: *«Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω* (σ.σ. της 1ης παραγράφου), *υπέρβαση των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών μπορεί να γίνει όταν ισχύει η 25.2 του Ν.4178 (σε ελεύθερη μετάφραση)»*.

Η τελευταία παράγραφος του εγγράφου αναφέρει: *«Είναι δυνατή, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης **για οικοδομικές εργασίες** σε διηρημένη ιδιοκτησία επί ακινήτου στο οποίο έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες πριν την 28/7/2011, ανεξάρτητα από την ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.»*.

Κατά τη γνώμη μου, γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των αδειών προσθήκης και των αδειών για οικοδομικές εργασίες (και προφανώς και αλλαγής χρήσης).
Για την προσθήκη απαιτείται κατά τις γενικές και βασικές πολεοδομικές διατάξεις, η κατάθεση διαγράμματος κάλυψης που θα πρέπει να αποτυπώνει την υπάρχουσα κατάσταση και όχι τα τυχόν εγκεκριμένα μεγέθη.
Εφόσον τα αυθαίρετα τμήματα:

i. Ανήκουν σε άλλον ιδιοκτήτη,
ii. Υπάρχει σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ΠΡΙΝ την 28.07.2011
iii. Έχουν τακτοποιηθεί (εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1)

τότε επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η υπέρβαση των επιτρεπομένων μεγεθών του οικοπέδου/γηπέδου, δίνοντας στον συνιδιοκτήτη την δυνατότητα να οικοδομήσει βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας.
Σε περίπτωση που η άδεια δόμησης αφορά οικοδομικές εργασίες και κατά αναλογία και αλλαγή χρήσης, τότε η άδεια εκδίδεται εφόσον τα αυθαίρετα τμήματα:

i. Ανήκουν σε άλλον ιδιοκτήτη,
ii. Υπάρχει σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ΠΡΙΝ την 28.07.2011

Ένα αυθαίρετο υπόγειο που έχει τακτοποιηθεί ως χώρος βοηθητικής χρήσης, μπορεί να αλλάξει χρήση σε κατοικία εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις για την έκδοση άδειας δόμησης και **προφανώς να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.**

Η παράγραφος 23.14 αναφέρει:
Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.
Η υπαγωγή στην συγκεκριμένη παράγραφο προϋποθέτει τήρηση αθροιστικά των παρακάτω:

i. Η υπέρβαση σε δόμηση ή/και κάλυψη ή/και ύψος να μην ξεπερνούν το 20% **των επιτρεπόμενων**
ii. Να υπάρχει νόμιμη άδεια
iii. Οι εργασίες αποπεράτωσης (από τοιχοποιίες και μετά) να ολοκληρώθηκαν **στο σύνολο τους** μετά την 28.07.2011
iv. Εργασίες του φέροντος οργανισμού (**ΔΕΝ** απαιτείται ολοκληρωμένος Φ.Ο., αφού σε στην περίπτωση του ολοκληρωμένου Φ.Ο. γίνεται η υπαγωγή κατά τον γενικό κανόνα) να έχουν ξεκινήσει πριν τις 28.07.2011
v. Να υπάρχει θεώρηση στο αστυνομικό τμήμα πριν τις 28.07.2011

Δυνάμει της παραγράφου 25γ του άρθρου 10 ***ΔΕΝ*** *προσμετρούνται στο ποσοστό του 20% υπόγειες επιφάνειες, **όπως αποτυπώνεται** ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί.*
Με την συγκεκριμένη παράγραφος τακτοποιούνται αυθαίρετα που έχουν δημιουργηθεί μετά την 28.07.2011.
Αναλόγως λοιπόν της περίπτωσης θα πρέπει να εξετάζεται αν εμπίπτει σε αυτή την παράγραφο.
Θα πρέπει να προσεχθεί ιδιαίτερα ότι προβλέπεται έλεγχος από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. στο αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής με ταυτοποίηση των στοιχείων της υπαγωγής, είτε για έκδοση άδειας αποπεράτωσης είτε για την σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.
Για το τελευταίο σας ερώτημα, η 23.14 αφορά υπαγωγή και τακτοποίηση με τον 4178 και όχι φυσικά έκδοση άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης. Περιγράφετε αν καταλαβαίνω καλά μία διαδικασία δύο δηλώσεων, για την ίδια οριζόντια ιδιοκτησία με σκοπό τον υπολογισμό μικρότερου προστίμου. Κατά τη γνώμη μου η σωστή αντιμετώπιση τέτοιων (γενικά) περιπτώσεων είναι το άνοιγμα της δήλωσης (αν είναι σε οριστική υπαγωγή) και η διόρθωση της.

1001. Πως υπάγεται στο Ν4178/13 αυθαίρετη κατεδάφιση οικοδομής προϋφισταμένης του 1955;
Δεν υπάρχει αντικείμενο προς υπαγωγή.

1002. Στέγη έχει κατασκευαστεί με διαφορετική μορφή από αυτή της άδειας. Στην άδεια υπάρχουν 4 μονόρριχτες στέγες, ενώ στην πραγματικότητα έχουν κατασκευαστεί 4 τετράρριχτες με ύψος 1,40μ χαμηλότερο του εγκεκριμένου που είναι 2,00μ. Αυτό αποτελεί παράβαση; Αν ναι, υποθέτω πως υπολογίζεται με αναλυτικό, αλλά πώς; Θεωρώ ότι είχαν κατασκευαστεί μονόρριχτες, στη συνέχεια αποξηλώθηκαν και κατασκευάστηκαν οι νέες ή απλά ότι εξ αρχής κατασκευάστηκαν οι τετράρριχτες;
Εξετάστε την περίπτωση ενημέρωσης του φακέλου.

1003. Στη στάθμη της στέγης έχουν κατασκευαστεί προεξοχές που δεν υπήρχαν στην άδεια. Τις υπολογίζω με αναλυτικό όπως τους εξώστες. Πρέπει να ελέγξω αν το εμβαδόν τους μαζί με αυτό των εξωστών παραβιάζουν το ποσοστό 40% επί της επιτρεπόμενης δόμησης;
Προφανώς εννοείται ένα προστέγασμα, το οποίο υπολογίζεται με αναλυτικό και δεν χρειάζεται να ελέγξετε το ποσοστό.

1004. Τμήμα του υπογείου που στην άδεια φαίνεται ως χώρος στάθμευσης, έχει μετατραπεί σε κατοικία και δηλώθηκε στον Ν. 3843. Έχει κατασκευαστεί όμως με ύψος 2,70μ, μεγαλύτερο από το 2,20μ που φαίνεται στην άδεια. Η αύξηση αυτή έχει γίνει με θεμελίωση σε χαμηλότερη στάθμη. Πώς αντιμετωπίζεται;
Κατά τη στενή ερμηνεία της εγκυκλίου 5/2010 για τον 3843 (βλ. Ε/Α 998) δεν δικαιούστε την υπαγωγή στον Ν.3843.
Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλωθεί με τον Ν.4178 και να συμψηφιστούν ήδη καταβληθέντα ποσά.
Δυνάμει την Ε/Α 20 του helpdesk το πρόστιμο για την Υ.Υ. νόμιμου υπογείου όταν αυτή προκύπτει λόγω βαθύτερης θεμελίωσης υπολογίζεται με αναλυτικό και επιπλέον με Υ.Δ. η αλλαγή χρήσης.

1005. Τμήμα του υπογείου, το οποίο στην άδεια ήταν αποθήκες, χρησιμοποιείται πλέον ως χώρος στάθμευσης. Το ύψος του χώρου αυτού από 2,70μ που φαίνεται στην άδεια, έχει γίνει 2,15μ. Η διαφορά προέκυψε σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, λόγω μεγαλύτερης επίχωσης πάνω από τη θεμελίωση εξαιτίας προβλημάτων με τα υπόγεια ύδατα. Πως αντιμετωπίζεται;
Δείτε άμα μπορείτε να ενημερώσετε τον φάκελο για το μικρότερο ύψος.

1006. Μονοκατοικία έχει πλέον χωριστεί σε δύο διαμερίσματα. Ο ιδιοκτήτης ισχυρίζεται ότι η αλλαγή έγινε προ της 28/7/2011 αλλά δεν έχει κάποιο δημόσιο έγγραφο να το αποδείξει. Πώς μπορώ να το αποδείξω ώστε να ενταχθεί στον 4178 και να χρεωθεί μία παράβαση διαμερισμάτωσης; Δηλαδή απαιτείται απόδειξη της παλαιότητας για τέτοιες περιπτώσεις;
Λογικά θα το δηλώνει στο Ε9 ότι έχει 2 σπίτια των 80μ2 και όχι ένα των 160μ2…
Κατά την γνώμη μου μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία τα αναφερόμενα στο εδάφιο 26 της εγκυκλίου 3.

1007. Όταν ελέγχουμε για αυθαιρεσίες μία οριζόντια ιδιοκτησία, πρέπει να ελέγξουμε τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή/και αν στοιχεία του οικόπεδου (σχήμα, εμβαδόν κτλ) έχουν μεταβληθεί ή αυτό αποτελεί αντικείμενο ελέγχου μόνο στην περίπτωση που δηλώνονται αυθαιρεσίες για ολόκληρο το κτίριο ή τους ΚΧ του; Για παράδειγμα, αν κατά τον έλεγχο μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας διαπιστώσουμε ότι το κτίριο έχει κατασκευαστεί όπως φαίνεται στα σχέδια της άδειας αλλά σε άλλη μη σύννομη θέση με αποτέλεσμα η οριζόντια ιδιοκτησία που ελέγχουμε να παραβιάζει τις αποστάσεις Δ, πώς το αντιμετωπίζουμε ειδικά στην περίπτωση που οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες δε συναινούν σε κοινή δήλωση;
Όπως έχουμε πει αρκετές φορές ο σωστός τρόπος δήλωσης των αυθαιρέτων θα ήταν η δήλωση για το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου.
Οι δυσκολίες που θα προέκυπταν οδήγησε στην δήλωση ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.
Γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να ελέγχεται η θέση του κτιρίου.

1008. Σε οικοδομή υφιστάμενη προ του 1975 στην οποία έγινε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τα γραφόμενα στην Κατηγορία 1, οι δηλώσεις πρέπει να γίνουν ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Για τα αυθαίρετα στους κοινόχρηστους χώρους του οικοπέδου τα οποία κατασκευάστηκαν μετά το 1975, πρέπει να γίνει χωριστή δήλωση ή μπορούν να ενταχθούν σε μία οιαδήποτε δήλωση εκ των οριζοντίων ιδιοκτησιών; Εννοείται ότι θα υπάρχει συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών.
Όπως έχω αναφέρει και άλλες φορές πιστεύω ότι τα κοινόχρηστα ή θα δηλώνονται σε μία ξεχωριστή δήλωση ή θα δηλώνονται σε μία δήλωση που θα περιλαμβάνει το σύνολο των κτισμάτων του οικοπέδου/γηπέδου.

1009. Σύμφωνα με το ΦΕΚ που βγήκε και αφορά στην παράταση του Ν.4178, ο νόμος είναι σε ισχύ μέχρι αρχές Φεβρουαρίου 2016 - μέχρι νεοτέρας - και τα δικαιολογητικά και σχέδια μπορούν να υπαχθούν στο σύστημα έως και 2 χρόνια από τη λήξη του νόμου. Επομένως μπορούμε να μεταφέρουμε από τον Ν.4014 στον Ν.4178 σε κατάσταση "υπαγωγή" και επίσης να δηλώσουμε νέα αυθαίρετα σε κατάσταση "υπαγωγή" ως τις αρχές Φεβρουαρίου 2016 και τα σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά να ενταχθούν στο νόμο μέχρι το 2018 ή το 2017;...ρωτάω γιατί έχω ακούσει την άποψη ότι ο χρόνος μετράει από την πρώτη λήξη του νόμου (πέρυσι) και όχι από φέτος λόγω του ότι ο χρόνος που πέρασε θεωρείται παράταση.
Η καταληκτική ημερομηνία του νόμου είναι σήμερα τον Φεβρούαριο του 2016 και από τότε μετρούν οι 24 μήνες που αναφέρονται στο άρθρο 2 της Υ.Α. 60669/2014.

1010. Σε τριώροφη οικοδομή με υπόγειο, ο ιδιοκτήτης ξεμπάζωσε το υπόγειο (έχει κρατηθεί η στάθμη του - επομένως κάνω χρήση του μειωτικού συντελεστή) ακύρωσε την είσοδο από την πίσω πλευρά του ισογείου και έβγαλε την είσοδο από το ξεμπαζωμένο πλέον υπόγειο. Τα τετραγωνικά του υπογείου που έγιναν είσοδος της πολυκατοικίας και συνδέονται με το κλιμακοστάσιο πως θα τα υπολογίσω στο νόμο; ΥΔ με μειωτικό ή αναλυτικό;
Με υπέρβαση δόμησης και λόγω της εγκεκριμένης υπόγειας στάθμης και με μειωτικό (είναι λίγο παράλογο ορισμένες φορές…)

1011. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου σε πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα εξεδόθη οικοδομική άδεια το 1995 για ανέγερση 2οροφης οικοδομής με διαστάσεις 12,00 m πρόσωπο και 10,00 m βάθος. Κατά την κατασκευή εκπονήθηκαν άλλα σχέδια για οικοδομή με 10,50 μέτρα πρόσωπο και βάθος 11,50m, με πρόβλεψη Η.Χ., προφανώς με νέα αρχιτεκτονικά και στατικά. Τότε θα μπορούσε να γίνει αναθεώρηση της άδειας, αλλά δεν έγινε. Σήμερα έχει κλείσει μέρος των Η.Χ. Πως θα μπορούσε υπαχθεί η οικοδομή αυτή στο Ν4178/13;
Εφόσον νομιμοποιείται είναι προς το συμφέρον των ιδιοκτητών να νομιμοποιηθεί. Άλλως θα αποτυπώσετε το περίγραμμα του υφιστάμενου και ότι δεν καλύπτεται από το εγκεκριμένο, θα τακτοποιηθεί.

1012. Αν ένας ιδιοκτήτης έχει παραπάνω από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες σε μια πολυκατοικία, αλλά σε αυτήν υπάρχουν και άλλοι συνιδιοκτήτες, μπορεί να υποβάλλει μια δήλωση για όλες τις ιδιοκτησίες του ή μια δήλωση μπορεί να γίνει μόνο για όλο το κτίριο συνολικά, διαφορετικά κάθε οριζόντια και ξεχωριστή δήλωση; Δεν μου είναι απόλυτα σαφές κατά το άρθρο11 και τις διευκρινιστικές εγκυκλίους.
Μπορεί να δηλώσει όλες του τις ιδιοκτησίες με μία δήλωση.

1013. Τετραώροφη οικοδομή με ισόγεια καταστήματα και 3 ορόφους με κατοικίες, έχει κατασκευαστεί με Ο.Α., το 1974 το ισόγειο και ο Α΄ όροφος, το 1977 ο Β΄ όροφος και το 1978 ο Γ΄ όροφος. Οι όροφοι των κατοικιών είναι τυπικοί και έχω προς τακτοποίηση τρεις Ο.Ι. μία σε κάθε όροφο. Οι παραβάσεις είναι οι ίδιες σε όλες τις Ο.Ι. που με αφορούν. Στις κατόψεις των αδειών υπάρχει εσοχή στο κτίριο και κατ επέκταση αυτής ανοιχτός εξώστης, η οποία όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του 1974 μετρούσε στο εμβαδόν του ορόφου. Στα τοπογραφικά των δύο άλλων αδειών δεν υπάρχει καν ο υπολογισμός του εμβαδού των ορόφων που προστίθενται παρά μόνο στο έντυπο των αδειών αυτών αναφέρεται το εμβαδόν της προσθήκης που είναι ίδιο με το εμβαδόν του α΄ ορόφου που υπολογίζεται στο τοπογραφικό της πρώτης άδειας του 1974. Και στις τρεις ιδιοκτησίες ο χώρος της εσοχής, εμβαδού 0,85μ² έχει ενσωματωθεί στις ιδιοκτησίες, κατά δήλωση των ιδιοκτητών ήδη από την κατασκευή του κτιρίου.

i. **Ο χώρος αυτός της εσοχής υπάρχει περίπτωση να είναι κοινόχρηστος χώρος του κτιρίου και να μη μπορεί να τακτοποιηθεί χωρίς συναίνεση ή μιας και βρίσκεται μπροστά από τις ιδιοκτησίες θεωρείται τμήμα τους και τακτοποιείται χωρίς συναίνεση όπως το κλείσιμο ενός ανοιχτού εξώστη (στην οροφοκτησία δεν αναφέρεται κάτι για τον χώρο αυτό ούτε για τους εξώστες ενώ το εμβαδόν των ΟΙ αριθμητικά φαίνεται να συμφωνεί με τη σημερινή κατάσταση);**
ii. **Επειδή ο χώρος αυτός μετρούσε στον ΣΔ και στην κάλυψη, μπορεί η παράβαση αυτή να υπολογιστεί με αναλυτικό ή δεν μπορεί να επωφεληθεί αυτής της διαδικασίας επειδή πρόκειται για Ο.Ι.;**
iii. **Από τη στιγμή που στις άδειες του 1977 και του 1978 δεν φαίνεται πώς υπολογίζεται το εμβαδόν των ορόφων, μπορώ να αποδείξω ότι ο χώρος της εσοχής μετράει στην κάλυψη και στη δόμηση έχοντας σαν αποδεικτικό το τοπογραφικό της άδειας του 1974, το γεγονός ότι όλες οι κατόψεις των ορόφων είναι ίδιες και τα έντυπα των αδειών που αναφέρουν αριθμητικά το ίδιο εμβαδόν ορόφου;**
iv. **Οριζόντια ιδιοκτησία έχει διαφορετική διαρρύθμιση με διαφορετική θέση του λουτρού. Για τον Ν. 4178 δεν θεωρείται παράβαση η διαφορετική διαρρύθμιση, τι ισχύει όμως για τη συγκεκριμένη περίπτωση που έχω αλλαγή των μελετών ύδρευσης αποχέτευσης; Χρεώνω παράβαση με αναλυτικό ή δεν είναι υποχρεωτικό; Επιπλέον λόγω αλλαγής διαρρύθμισης δεν κατασκευάστηκε ποτέ μία μπαλκονόπορτα οπότε υπολογισμός με αναλυτικό, σωστά; Όσο αφορά στην παλαιότητα, επειδή οι αναφερόμενες αυθαιρεσίες δεν μπορούν να φανούν σε αεροφωτογραφία, μπορώ να χρησιμοποιήσω το Ε9 των ιδιοκτητών όπου αναφέρεται η χρονολογία κατασκευής των ΟΙ και ως εμβαδόν φαίνεται αυτό που υπάρχει σήμερα (μαζί με την ενσωμάτωση του χώρου της εσοχής) ώστε να γίνει χρήση των κατηγοριών 1 για τον πρώτο όροφο (στο Ε9 αναφέρεται η χρονολογία 1974) και κατηγορία 2 για το β και γ όροφο (στο Ε9 δηλώνονται με έτος κατασκευής 1977 και 1978 αντίστοιχα) ή δεν καλύπτομαι ως μηχανικός λόγω της φύσης των παραβάσεων που δεν μπορούν να αποδειχθούν με κάποιο άλλο δημόσιο έγγραφο, και πρέπει να τα δηλώσω όλα στην Κατηγορία 4; Να σημειώσω ότι στις όψεις των ΟΙ δεν φαίνεται οπτικά να έχουν γίνει οι αυθαιρεσίες σε χρόνο μεταγενέστερο της κατασκευής του υπόλοιπου κτιρίου.**
v. **Η αντικατάσταση των κουφωμάτων σε ΟΙ, στο ίδιο άνοιγμα, μπορεί να οδηγήσει αυθαιρεσία από κατηγορία 1 σε κατηγορία 4;**
vi. **Λόγω της φύσης των παραβάσεων, αν δεν τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες, μπορούν να εκδοθούν βεβαιώσεις μεταβίβασης μιας και δεν υπάρχει υπέρβαση σε δόμηση, κάλυψη και ύψος;**

i. Ότι δεν αναφέρεται στην σύσταση ως οριζόντια ιδιοκτησία είναι κοινόκτητος χώρος. Οι κοινόκτητοι χώροι διακρίνονται σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους αποκλειστικής χρήσης. Είναι θέμα νομικό αν λόγω χρησικτησίας ή αποκλειστικής προσπέλασης ανήκουν δικαιωματικά στον ιδιοκτήτη που νέμεται τον χώρο.
ii. Το θέμα έχει διευκρινιστεί στην εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 38.

iii. Δεν καταλαβαίνω την ερώτηση. Με κάποιον τρόπο θα πρέπει να δείτε τι μετράει και τι όχι στην δόμηση.

iv. Από τη στιγμή που θα κάνετε έναν αναλυτικό βάλτε και όλες τις αλλαγές που προκύπτουν από την διαφορετική διαρρύθμιση ασχέτως αν θεωρούνται αυθαίρετα ή όχι. Το Ε9 θεωρείται για τον 4178 δημόσιο έγγραφο. Διαπιστώνοντας ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έγινα από την αρχή (ποιος θα έμπαινε στον κόπο για <1μ2) τότε είτε με το Ε9 είτε με ΑΦ που θα φαίνεται το κυρίως σώμα του κτιρίου μπορείτε να τακτοποιήσετε με τον τρόπο που λέτε.

v. Όχι.

vi. Είναι λίγο επικίνδυνο να γράφουμε μέσα από εδώ αν μπορεί να δοθεί ή όχι μία βεβαίωση μεταβίβασης. Εσείς έχετε όλα τα στοιχεία εσείς θα κρίνετε. Από την περιγραφή σας πάντως εγώ ΔΕΝ θα έδινα βεβαίωση πριν τακτοποιηθεί το θέμα της εσοχής ανεξαρτήτως αν έχει μετρήσει ή όχι στην δόμηση.

1014. Πρόκειται για δυο όμορα οικόπεδα στα οποία έχει ανεγερθεί ένα κτίριο με ενιαίο φέροντα οργανισμό και κοινό κλιμακοστάσιο. Στο πρώτο οικόπεδο (οικόπεδο 1) υπάρχει ένας ιδιοκτήτης (ιδιοκτήτης Α) σε ποσοστό 100%. Στο δεύτερο οικόπεδο (οικόπεδο 2) ο ίδιος ιδιοκτήτης Α έχει το 70% και συγκεκριμένα το ισόγειο και τον Β όροφο, ενώ ο έτερος ιδιοκτήτης (ιδιοκτήτης Β) το 30% και συγκεκριμένα τον α όροφο. Ακόμα, δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι, ενώ υπάρχει άδεια για ανέγερση διώροφης κατοικίας στο οικόπεδο 2. Το κτίριο κατασκευάστηκε σε 2 φάσεις: Το ισόγειο και ο α όροφος πριν το 1975 και ο Β όροφος το 1986. Το ισόγειο στο οικόπεδο 1 περιλαμβάνει κατάστημα και το κλιμακοστάσιο για τον α όροφο και β όροφο. Το ισόγειο στο οικόπεδο 2 είναι κατάστημα στο σύνολό του λειτουργικά συνδεδεμένο με το όμορο του ιδίου ιδιοκτήτη (ιδιοκτήτη Α). Ο α όροφος στο οικόπεδο 1 είναι κατοικία (ιδιοκτήτης Α), και στο οικόπεδο 2 ομοίως κατοικία (ιδιοκτήτης Β). Ο β όροφος που κατασκευάστηκε μεταγενέστερα είναι κατοικία του ιδιοκτήτη Α και καταλαμβάνει τμήμα κι από τα 2 οικόπεδα. Ακόμα κατά την κατασκευή του β ορόφου αντικαταστάθηκε η στέγη του κλιμακοστασίου, που αρχικά οδηγούσε στο δώμα, και προστέθηκε στέγαστρο με μεταλλική κατασκευή και τέντα στο υπόλοιπο τμήμα του δώματος. Θα ήθελα να προσθέσω ότι ο ιδιοκτήτης Α είναι πολύτεκνος, και σύμφωνα με το Ε1, έχει ως κύρια κατοικία την κατοικία του β ορόφου.

- **i. προκειμένου να ενταχθεί στο Ν4178/13 ο ιδιοκτήτης Α θα πρέπει να υποβάλει 2 δηλώσεις (μια για κάθε οικόπεδο) ή θα πρέπει να υποβάλει μια δήλωση για το σύνολο των ιδιοκτησιών του και στα 2 οικόπεδα;**
- **ii. Στην περίπτωση που υποβάλει 2 δηλώσεις τμήμα της κατοικίας του Β ορόφου θα δηλωθεί στην μια δήλωση και τμήμα στην άλλη με σχετική αναφορά στην τεχνική έκθεση;**
- **iii. στο τετραγωνάκι οικοδομική άδεια, δηλώνω όχι, εφόσον η άδεια αφορά μόνο το ένα οικόπεδο;**
- **iv. Ο μειωτικός συντελεστής πολυτέκνου μπορεί να χρησιμοποιηθεί παρά το γεγονός ότι τα τέκνα είναι πλέον οικονομικά ανεξάρτητα κι ανήκουν σε άλλες οικογένειες;**
- **v. το κλιμακοστάσιο του ισογείου, ως το δώμα και η κατοικία του α ορόφου θα μπουν μια παράβαση κατηγορίας 1- εφόσον έχω επικρατούσα χρήση κατοικία, δεν υπάρχει σύσταση και κατασκευάστηκαν προ του 1975;**
- **vi. το κατάστημα του ισογείου (και στα 2 οικόπεδα) θα πάει κατηγορία 5 με παλαιότητα πριν το 1983 και η κατοικία του β ορόφου θα πάει σε άλλο φύλλο καταγραφής κατηγορία 5 με παλαιότητα πριν το 2004;**
- **vii. Η αντικατάσταση της στέγης του κλιμακοστασίου και η κατασκευή του στεγάστρου στο δώμα, μπορούν να μπουν μαζί ως μια παράβαση; (βρίσκονται στο ίδιο οικόπεδο)**

Τέτοιου είδους δηλώσεις πρέπει να αντιμετωπίζονται σε συνεργασία με δικηγόρο και συμβολαιογράφο. Το ζήτημα δεν είναι μόνο να δηλωθούν τα σπίτια αλλά και να μπορούν να προκύψουν ιδιοκτησίες που θα μπορούν να μεταβιβαστούν.

Ο Ν.4178 δίνει διέξοδο με την παράγραφο 1.ε του άρθρου 11. Προφανώς το τι θα γραφεί και το πώς θα γραφεί είναι κάτι που πρέπει να συμφωνηθεί με τους νομικούς.

Για τα επιμέρους τώρα, στο κουτάκι της άδειας θα βάλετε ΝΑΙ ή ΟΧΙ βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος Α. Το ότι το κτίσμα βγήκε και στο άλλο οικόπεδο ΔΕΝ αποτελεί κατά την γνώμη μου λόγο για να βάλετε ΟΧΙ (σύμφωνα με την λογική του παραρτήματος Α).

Η ιδιότητα του πολύτεκνου ισχύει εσαεί.

Για το πώς θα δηλωθούν και σε ποια κατηγορία είναι κάτι που δεν μπορώ να πω τόσο λόγω ελλιπών στοιχείων όσο και λόγω της φύσης των ερωτημάτων που απαντώνται μέσω της διαδικασίας αυτής.

Όλα τα αυθαίρετα που υπολογίζονται με αναλυτικό, μπορούν να μπουν σε έναν προϋπολογισμό.

1015. Πρόκειται για υπαγωγή τριώροφης οικοδομής , η οποία έχει τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Συμφωνούν και οι τρεις σε ότι αφορά στην υπαγωγή, μόνο που οι δύο εξ αυτών θέλουν να πληρώσουν εφάπαξ ενώ ο τρίτος συνιδιοκτήτης μπορεί να πληρώσει μόνο με δόσεις. Πώς μπορώ κάνοντας μια υπαγωγή (που όπως μου απαντήσατε σε προηγούμενο ερώτημα μου, είναι και το ορθότερο) να δηλώσω ότι οι δύο πληρώνουν εφάπαξ και ο τρίτος με δόσεις;
Δεν γίνεται.
Αν δεν μπορούν να βρούνε έναν τρόπο να καλύψουν την εφάπαξ πληρωμή του συνολικού ποσού, τότε η λύση είναι να γίνουν 2 δηλώσεις. Η μία θα έχει αυτούς που θα πληρώσουν εφάπαξ και η άλλη αυτόν που θα πληρώσει με δόσεις.

1016. Τα όρια οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 Π.Δ 2/13-3-81 (ΦΕΚ138Δ΄) επαναπροσδιορίστηκαν με το Π.Δ. της 24.4/3-5-85 (ΦΕΚ181Δ) ως οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο, αλλά ένα μικρό τμήμα του δεν συμπεριελήφθηκε στα νέα όρια. Το άρθρο 9 του Π.Δ. της 24.4 /3-5-85 (ΦΕΚ 181Δ) λέει ότι "δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις των όρων και περιορισμών δόμησης" του Π.Δ. 2/13-3-81(ΦΕΚ 138Δ) χωρίς να αναφέρει την κατάργηση των ορίων του 1981. Εντός του τμήματος αυτού θα εφαρμοσθούν οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του διατάγματος του 1985 προκειμένου να ρυθμισθεί αυθαίρετο κτίσμα εκεί;
Από την περιγραφή σας προκύπτει ότι ισχύει το ΠΔ του 1985 και τα όρια που ορίζει.

1017. Υπάρχουσα διώροφη οικοδομή με συνολικό ύψος 7,50μ (έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια με τη διάταξη για χαμηλά κτίρια Hmax=8.50μ): Η αυθαίρετη κατασκευή είναι η παρακάτω: Στο δώμα του κτιρίου κατασκευάστηκαν μεταλλικά πλαίσια (για μονόριχτη στέγη) με ύψος Η=2,50μ., για κατασκευή στεγάστρου, έτσι δημιουργείται μια καλυπτόμενη επιφάνεια Ε=118,60μ2. Έχει γίνει υποβολή αιτήματος στον Ν.4178/13 της παραπάνω αυθαιρεσίας (με περαίωση της διαδικασίας) υπολογιζόμενη με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με επιφάνεια όπως μας οδηγεί το σύστημα του ΤΕΕ για τα αυθαίρετα. Μπορώ να χρησιμοποιήσω τις διατάξεις του άρθρου 25 παρ. 5 που αφορά την εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης ή την εκτέλεση εργασιών επισκευής για την επικάλυψη του μεταλλικού πλαισίου;
Η εγκύκλιος 3 στο παράρτημα 1 παράγραφος Γ αναφέρει:
Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο Ν.4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.
Αρχικά, από τη στιγμή που πληρώσατε πρόστιμο βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού ΔΕΝ μπορείτε να ζητήσετε άδεια για να δημιουργήσετε κλειστό χώρο.
Κατά τη γνώμη μου μπορείτε να αιτηθείτε άδεια για να επισκευάσετε το ήδη τακτοποιημένο στέγαστρο ή ακόμα και να τοποθετήσετε στην οροφή στοιχεία πλήρωσης (π.χ. πάνελ) για την ολοκλήρωση του στεγάστρου, σε περίπτωση που αυτό δεν έχει ολοκληρωθεί.
Σε κάθε περίπτωση, που η δήλωση αυθαίρετων κατασκευών θα ακολουθηθεί από αίτηση για χορήγηση διοικητικής πράξης, θα πρέπει ο μηχανικός να είναι ξεκάθαρος στο τι τακτοποιεί, ως τι το τακτοποιεί, το στάδιο της αυθαίρετης κατασκευής κ.λπ..

1018. Σε οικοδομή στο κέντρο της πόλης ο ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος έχει κλείσει το μπαλκόνι του. Η προβολή του μπαλκονιού είναι πάνω στο πεζοδρόμιο του κεντρικού δρόμου. Γίνεται τακτοποίηση σε αυτήν την περίπτωση αφού έχω προβολή σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης;
Όχι, δεν μπορεί να τακτοποιηθεί.

1019. Σε οικόπεδο 900τμ. εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή (ισόγεια αποθήκη και Α' όροφος κατοικία). Η αποθήκη μετρούσε στη δόμηση. Μέσα στο 1976 και μετά από την έκδοση της οικοδομικής άδειας έγινε κατάτμηση του οικόπεδου σε μικρότερο 250τ.μ.. Σήμερα το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλους όρους δόμησης μικρότερος συντελεστής δόμησης. Το 1983 γίνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης της ισόγειας αποθήκης σε δυο καταστήματα, με αποδεικτικά παλαιότητας το Ε9. Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης; Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης (σήμερα δικαιούται λιγότερα τετραγωνικά σε δόμηση) επηρεάζει και πως τον τρόπο υπολογισμού και δήλωσης της αυθαίρετης χρήσης; Τέλος το γεγονός ότι η αλλαγή χρήσης έγινε πριν το ΓΟΚ 85 οπότε και καθιερώθηκε η έννοια της αλλαγής χρήσης δεν αποτελεί παράβαση;
Για την αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ δείτε την Ε/Α 652.

1020. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, στο υπόγειο συγκροτήματος κτιρίων υπάρχουν αποθηκευτικοί χώροι (εντός περιγράμματος κάλυψης), καθώς και υπόγειος χώρος στάθμευσης, όπου έχει επεκταθεί κάτω από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου όπως προβλέπεται στο Π.Δ. 3/1987 (ΦΕΚ749Δ) και με την προϋπόθεση που θέτει το άρθρο 3 παρ.3, δηλαδή το σύνολο του επεκτεινόμενου χώρου καθώς και το 40% του υπογείου διατίθεται αποκλειστικά ως χώρος στάθμευσης. Διαπιστώθηκε ότι κάποιες αποθήκες επεκτάθηκαν σε βάρος του χώρου στάθμευσης εντός περιγράμματος κάλυψης κι επί πλέον ότι δημιουργήθηκαν νέες αποθήκες κάτω από τον ακάλυπτο.; Κάθε αποθήκη, όπως και ο χώρος στάθμευσης είναι ανεξάρτητες Ο.Ι. και στην σύσταση εμφανίζονται όπως κατασκευάστηκαν.

i. **Ποιος είναι ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου; Αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική με αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των αποθηκών, χωρίς ΥΔ ή ΥΚ ή αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική μόνο για τις αποθήκες εντός περιγράμματος κάλυψης και υπέρβαση δόμησης και κάλυψης για τις αποθήκες κάτω από τον ακάλυπτο (με χρήση μειωτικού συντελεστή εφόσον βρίσκονται σε υπόγειο);**
ii. **Υπάρχει πρόβλημα με τον χώρο στάθμευσης που δεν ικανοποιεί πλέον τις προϋποθέσεις του Π.Δ. 3/1987 (ΦΕΚ 749Δ/1987);**

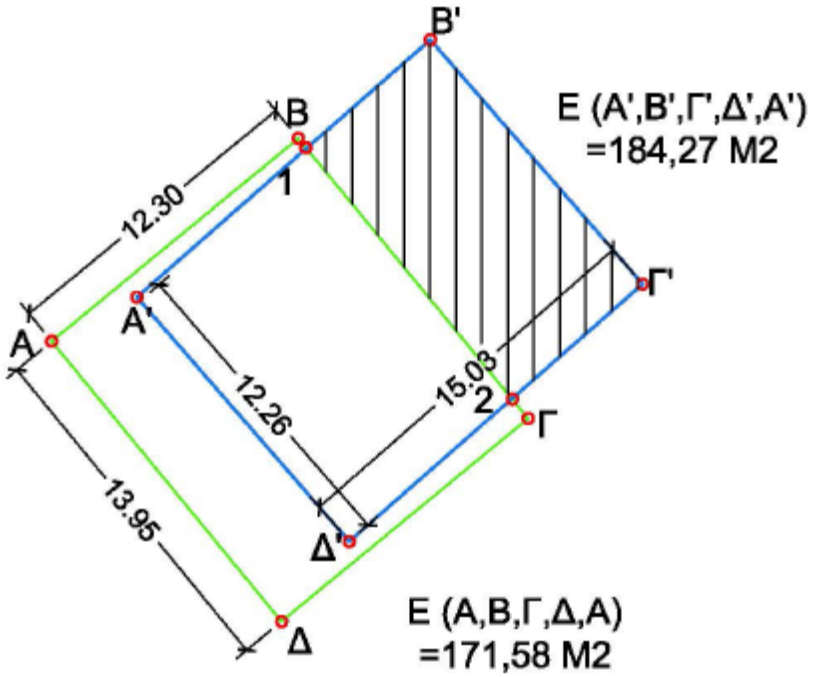
Η αυθαιρεσία που περιγράφετε είναι η αλλαγή χρήσης από χώρο βοηθητικής χρήσης σε χώρο βοηθητικής χρήσης. Αυτό θα τακτοποιήσετε με τον 4178 κάνοντας χρήση της παραγράφου 5α του άρθρου 18.

1021. Σε συνέχεια της ερώτησης 987 στον Ν.4178 στο άρθρο 1 παρ 1.δ.i αναφέρει ότι «επί αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στον οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος» στην εγκύκλιο 4 ερμηνεύοντας την ίδια παρ δ.i (στίχος 20) αναφέρει «για το οποίο ΔΕΝ έχει συσταθεί οριζόντια .... ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω 50%)». Απαντώντας επομένως στο ερώτημα της 987 μήπως με βάση την αναφορά της εγκυκλίου 4 μπορεί να γίνει η ένταξη στον νόμο από τον ιδιοκτήτη του ποσοστού 62,50% χωρίς την συναίνεση του άλλου;
Έχετε δίκιο στο θέμα της αναφοράς σας για τον στίχο 20 της εγκυκλίου 4 και υπήρξε προβληματισμός για το αν πρέπει να γραφεί. Επελέγει η προτροπή για νομική αρωγή.
Η διατύπωση της εγκυκλίου καλύπτει τον μηχανικό για να προχωρήσει στην δήλωση. Από τη στιγμή που υπάρχει άρνηση από την μειοψηφία, πιθανή προσφυγή σε διοικητικό δικαστήριο λογικά θα τον δικαιώσει. Η εγκύκλιες οδηγίες επεξηγούν και δεν νομοθετούν, όπως έχει γίνει πολλές φορές στον 4178.

1022. Παρακαλώ να διευκρινισθεί εάν ισχύει η Ε/Α 1012 και για περιπτώσεις της κατηγορίας 1, δηλαδή για έναν ιδιοκτήτη με κυριότητα σε πολλές Ο.Ι της ίδιας οικοδομής, που έχει κτισθεί προ 1975. Εφόσον ισχύει η ε/α.1012, τότε με μία δήλωση και ένα παράβολο των 500 ευρώ, μπορεί ένας ιδιοκτήτης πολλών διαμερισμάτων σε οικοδομή προ του 1975, να νομιμοποιήσει όλες τις Ο.Ι;
Ο 4178 είναι σαφής. Σε κτίρια κατηγορίας 1, γίνεται μία δήλωση ανά Ο.Ι..

1023. Σε οριζόντια ιδιοκτησία με τακτοποιημένο χώρο με το Ν3843/10 εάν ενταχθεί στις διατάξεις του Ν4178/13 για άλλη παράβαση στον προσδιορισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου θα ληφθεί υπ' όψη η υπέρβαση που έχει τακτοποιηθεί με το Ν3843/10; Κατά την άποψη μου αυτή θα ληφθεί υπ' όψη μόνο στον προσδιορισμό της κατηγορίας.
Εφόσον ο τακτοποιημένος με τον 3843 αυθαίρετος χώρος ΔΕΝ δηλωθεί στον 4178 (με συμψηφισμό του καταβληθέντος ποσού), ΔΕΝ θα αθροιστεί στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης, εν αντιθέσει με τον υπολογισμό της κατηγορίας.

1024. Κτήριο (Α-Β-Γ-Δ) με μετακίνηση σε άλλη νόμιμη θέση(Α΄-Β΄-Γ΄-Δ΄) και αλλαγή παρατυπώματος (διαστάσεις >5% και εμβαδού >2%) έτσι ώστε να επικαλύπτεται τμήμα της εγκεκριμένης κάλυψης .Ποια είναι η υπέρβαση δόμησης; Η διαφορά μεταξύ εγκεκριμένου και πραγματοποιούμενου εμβαδού ή το μη επικαλυπτόμενο τμήμα που προκύπτει από τη κάλυψη του εγκεκριμένου κτηρίου με τη κάλυψη του πραγματοποιούμενου κτηρίου (1-2-Γ΄-Β΄);



Από τη στιγμή που δεν μπορεί να γίνει η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9, ως ΥΔ και ΥΚ έχετε το τμήμα 1-2-Α΄-Β΄.

1025. Σε δύο εκτός σχεδίου εξ αδιαιρέτου (από κληρονομιά) γειτονικά και εν επαφή – κατά μία πλευρά τους - αγροτεμάχια, έχει δομηθεί στο ένα αυθαίρετη κατοικία, της οποίας μικρό τμήμα εδράζεται και στο άλλο (περίπου το 10%). Δηλαδή το κτίσμα «πατά» και στα δύο, κατά το μήκος και εκατέρωθεν του νοητού κοινού ορίου των δύο αγροτεμαχίων.

i. **Πως θα δηλωθεί η κατοικία; Στο ένα ακίνητο ή και στα δύο; Αν δηλωθεί και στα δύο, ουσιαστικά οι χώροι (που χωρίζονται από το κοινό όριο) δεν θα είναι πανταχόθεν κλειστοί.**
ii. **Για το προσύμφωνο του 65% των συνιδιοκτητών από κληρονομιά που απαιτείται από τον Ν.4178/13, τι ακριβώς τελικά ισχύει; Αρκεί μόνο στο συμβολαιογραφικό προσύμφωνο να δηλωθούν τα ποσοστά του 65% των συνιδιοκτητών (με βάση τα δηλωθέντα στην αποδοχή κληρονομιάς και στο Ε9), αφού δεν υπάρχουν συμβόλαια ορισμού των ποσοστών τους;**

Η βέλτιστη λύση είναι η τακτοποίηση τόσο των αυθαίρετων κατασκευών όσο και του ιδιοκτησιακού.
Διερευνήστε αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1ε του άρθρου 9
Το προσύμφωνο απαιτεί το 100% των συνιδιοκτητών. Με το 65% μπορεί να γίνει προσφυγή στο Πρωτοδικείο.

1026. Είχα δηλώσει αρχικά με τον Ν.4014/2011 μια υπέρβαση δόμησης και κάλυψης ενός ισόγειου κτιρίου. Μια απλή περίπτωση αυθαιρεσίας κατά τα άλλα, πληρώθηκε το πρόστιμο και τώρα ξεκίνησα τη διαδικασία για να κάνω τη β΄ φάση (αφού προηγουμένως εννοείται το έχω μεταφέρει στον Ν.4178/2013). Ανακάλυψα λοιπόν το εξής πρόβλημα. Ενώ είχα πάρει από τον ιδιοκτήτη του κτιρίου το φάκελο που είχε με την οικοδομική άδεια, ο οποίος ήταν και πλήρης, και περιείχε τοπογραφικό, κατόψεις κλπ. και με βάση αυτά είχα κάνει τη δήλωση, μου παρουσιάστηκε το εξής πρόβλημα όταν έψαξα το φάκελο της άδειας στην πολεοδομία. Μέσα στον φάκελο της άδειας με τα σχέδια που είχα και εγώ υπήρχε και μια ενημέρωση φακέλου αδείας στην οποία αυτό που άλλαζε ήταν το τοπογραφικό!!!! Ενώ στην αρχική άδεια υπήρχε ένα τοπογραφικό περίπου 400m^2 οικοπέδου (το οποίο είναι και αυτό που είδα και εγώ στην πράξη περιφραγμένο περιμετρικά από τον ιδιοκτήτη) στο τοπογραφικό της ενημέρωσης φακέλου υπήρχε ένα τοπογραφικό 2500m^2 με λοιπές ιδιοκτησίες. Όταν ρώτησα τον πελάτη μου, μου είπε ότι το οικόπεδο το έχει εξ' αδιαιρέτου με κάποιους άλλους συγγενείς και δεν ήξερε ποιό τοπογραφικό υπήρχε αρχικά στην άδεια ούτε ότι είχε γίνει ενημέρωση του φακέλου και επίσης δεν το θεώρησε σημαντικό να μου το πει αρχικά. Καταλαβαίνετε ότι αυτό είναι σημαντικό πρόβλημα ειδικά μιας και δεν έχει και τις καλύτερες σχέσεις με τους συγγενείς οπότε δεν είναι και σίγουρο ότι θα δώσουν την συγκατάθεση τους για τη ρύθμιση του αυθαιρέτου του. Πώς μπορώ να αντιμετωπίσω το συγκεκριμένο πρόβλημα ώστε να είμαι και εγώ καλυμμένη αλλά και ο πελάτης;

i. **Δεν έχει γίνει στο οικόπεδο καμία σύσταση ιδιοκτησίας συνεπώς μπορεί να παραμείνει η αίτηση με τα ίδια στοιχεία ιδιοκτήτη του κτιρίου αλλά να πάρει υπεύθυνες δηλώσεις από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες του οικοπέδου ή θα πρέπει να μπούνε στα στοιχεία των ιδιοκτητών και οι πέντε ιδιοκτήτες; Και αν εκείνοι αρνηθούν υπάρχει άλλος τρόπος;**
ii. **Το πρόστιμο υπολογίστηκε αρχικά στο οικόπεδο των 400μ^2, τώρα πια θα πρέπει να υπολογιστεί από την αρχή στο σύνολο του οικοπέδου και να υπολογιστούν όλα τα κτίρια στη δόμηση νόμιμα και αυθαίρετα των λοιπών ιδιοκτητών;**
iii. **Πρόσφατα που ξαναπήγα στο οικόπεδο (όταν ανακάλυψα το πρόβλημα) είδα ότι ο ιδιοκτήτης προχώρησε και σε άλλη αυθαιρεσία κατασκευής σοφίτας μετά που κάναμε την δήλωση!!! Αυτή η αυθαιρεσία δεν μπορεί να υπαχθεί στο νόμο μιας και έγινε μέσα στο 2015. Αν βάλω στο σύστημα ημερομηνία αυτοψίας πριν την κατασκευή της νέας αυθαιρεσίας δεν φέρω καμία ευθύνη για αυτή έτσι δεν είναι;**
iv. **Τέλος ο τρέχων νόμος λήγει στις 8/02/2016. Μετά τη λήξη του γνωρίζετε αν μπορούν να γίνουν αλλαγές στα αυθαίρετα που έχουν ήδη δηλωθεί ή όχι; Αν παράδειγμα εγώ χρειαστεί να αλλάξω από τα στοιχεία των ιδιοκτητών μέχρι τα ποσοστά της αυθαιρεσίας που πιθανόν να προκαλέσουν αύξηση του προστίμου μπορώ να το κάνω και μετά τις 08/02;**

Δεν βρίσκω άλλον τρόπο πέρα από την αναζήτηση συναινέσεων, λαμβάνοντας υπόψη και την ΕΑ 1020.
Στον 4014 υπήρχε ένα πάτημα για την δήλωση κάθε «αυτοτελούς λειτουργικά ιδιοκτησίας», κάτι όμως που δεν προκύπτει από τον 4178.
Εσείς ως μηχανικός θα πρέπει να δηλώσετε ότι είδατε την ημέρα που πήγατε στο οικόπεδο το οποίο θα συμφωνεί και με τα σχέδια σας.
Μετά την λήξη…. ποιος ξέρει... Έχουμε και το παράδειγμα της μετάβασης από τον 4014 στον 4178…

1027. Αυθαίρετο το οποίο ρυμοτομείται αλλά δεν έχει γίνει απαλλοτρίωση μπορεί να τακτοποιηθεί. Υπάρχει πρόβλημα στο να βγει άδεια για εργασίες επισκευής σε τακτοποιημένο αυθαίρετο, λόγω ρυμοτόμησης;
Η δήλωση αυθαιρέτου που ρυμοτομείται, επιτρέπεται σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 2 όταν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση.
Σε ρυμοτομούμενο κτίριο επιτρέπονται οι εργασίες των περιπτώσεων η, ιδ, ιθ και κβ της παραγράφου 2 του άρθρου 4, σύμφωνα με την Υ.Α. 55174/15.10.2013.

1028. Σε εντός σχεδίου οικόπεδο δηλώθηκαν αυθαίρετα με τον Ν.1337/83, δύο διαμερίσματα στο ισόγειο και μία αποθήκη στο υπόγειο. Ολοκληρώθηκαν η Α' και η Β΄ φάση και ο πατέρας έδωσε τα τρία ακίνητα με συμβόλαια στα τρία παιδιά του το 1990. Στα συμβόλαια όμως εμφανίζονται και φαίνονται κοινόχρηστο μελλοντικό κλιμακοστάσιο και αλλαγή του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία, τα οποία δεν υπήρχαν στην αρχική δήλωση με τον 1337/83. Έκτοτε λόγω διαπληκτισμού τα αδέλφια χωρίστηκαν σε δύο στρατόπεδα.

i. **Μπορούν να ολοκληρώσουν από κοινού την νομιμοποίηση με τον 1337/83 την Γ' φάση; Οι μεταγενέστερες αυθαιρεσίες (κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο και αλλαγή του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία), πως θα δηλωθούν; Επιτρέπεται δηλαδή η ολοκλήρωση της Γ' φάσης λόγω των μετέπειτα αυθαιρεσιών;**
ii. **Μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης αυτοτελώς να δηλώσει εκ νέου - με τον 4178/13 - το διαμέρισμα του και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, αν δεν συμφωνούν οι άλλοι για ολοκλήρωση με τον 1337/83 από κοινού; Σε αυτή την περίπτωση μπορούν να συμψηφιστούν –κατά το ποσοστό τους για τον καθένα - ότι πληρωμές έγιναν με τον 1337/83;**

Τα θέματα σας απαντώνται στο σύνολο τους στο έγγραφο 5998/2012 της ΔΟΚΚ.

1029. Σας παραθέτω διευκρινιστική απάντηση του ΥΠΕΚΑ: Όταν δεν έχει κατασκευαστεί τμήμα κτιρίου, παρόλο που το προβλέπει η οικοδομική άδεια σε τι κατηγορία δηλώνεται στο Ν.4178/13;

Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρεσία. Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση.

Όσον αφορά το δεύτερο σκέλος έχω την εξής απορία: όταν έχει κατασκευαστεί μικρότερο περίγραμμα από το προβλεπόμενο και η διαφορά του σε διαστάσεις από το εγκεκριμένο ξεπερνά το 5% με αποτέλεσμα να μη μπορεί να δηλωθεί σαν παράβαση της κατηγορίας 3 άρθρο 9, τότε με ποιόν τρόπο δηλώνω την αυθαιρεσία και σε ποια κατηγορία; Πρέπει να θεωρήσω στο σύνολό του το κτίριο αυθαίρετο και να <u>δηλωθούν όλα τα τετραγωνικά του</u> στην κατηγορία 4 ή να υπολογίσω αναλυτικά τα τετραγωνικά που υπολείπονται και να τα δηλώσω σε ποιά κατηγορία ως αριθμό πολεοδομικών παραβάσεων;

Το ερώτημα είναι λίγο γενικό και λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση.

Προσπαθώντας να αποκωδικοποιήσουμε με την δική μας λογική την Ε/Α του ΥΠΕΚΑ παραθέτουμε ένα παράδειγμα.

Οικοδομική άδεια προβλέπει κτίριο που εφάπτεται με το πλάγιο όριο οικοπέδου. Στην κατασκευή το κτίριο έγινε κατά 1 μέτρο μικρότερο. Η ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από το όριο είναι 4,5 μέτρα. Η άλλη διάσταση του κτιρίου είναι 10 μέτρα.

Έχουμε αυθαίρετη κατασκευή (4,5-1)*10=35μ^2 (σ.σ. *Σε αντίθετη περίπτωση <u>ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει **<u>ότι αντίκειται</u>** στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις*)

Αν η κατασκευή έγινε προ 1975 θα δηλωθεί κατηγορία 1, αν έγινε προ 31.12.1982 θα δηλωθεί στην κατηγορία 2, αν για τα 35μ2 προκύπτει Υ.Δ.<40% (δεν είναι λογικό κατά τη γνώμη μου να ελέγξουμε για Υ.Κ.) θα δηλωθεί κατηγορία 4, άλλως κατηγορία 5.

1030. Στο διάγραμμα δόμησης υφιστάμενης οικοδομής αναγράφονται σωστά σε σχέση με την πραγματικότητα οι διαστάσεις της κάτοψης (πχ. Πλάτος 6,20 μήκος 9μ.) αλλά στον υπολογισμό του εμβαδού υπολογίζονται λάθος (5,85*9,00=52,65τ.μ.). Έχω παράβαση;

Από τη στιγμή που οι διαστάσεις είναι σωστές…

Αν δεν έχει γίνει κάτι εκ του πονηρού, κινηθείτε προς αποκατάσταση του πρόδηλου λάθους μέσω ενημέρωσης του φακέλου, ευελπιστώντας ότι δεν θα κολλήσετε στην στενή ερμηνεία του «δεν αλλάζει το διάγραμμα δόμησης».

1031. Πελάτης μου έχει αγοράσει αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων (χωρίς Σ.Δ. σύμφωνα με τον ΓΟΚ ΄85) ως κατοικία. Στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας αναφέρεται ως κοινόχρηστος χώρος με 0 χιλιοστά συνιδιοκτησίας. Για την τακτοποίηση με Ν.4178/13 ως υπέρβαση δόμησης η σύγκριση γίνεται με το σύνολο της πολυκατοικίας ως κοινόχρηστος χώρος, ή >200% ως ατομική ιδιοκτησία με 0‰ συνιδιοκτησίας; Επίσης ο πελάτης μου έχει κάνει αποδοχή κληρονομιάς από το 2008 αλλά ΔΕΝ το δηλώνει στο Ε9, οπότε στην θέση του Ε9 θα αναρτήσω την αποδοχή κληρονομιάς;

Πολύ θα ήθελα να δω το συμβόλαιο, πως έχει αγοραστεί ένας χώρος ΧΩΡΙΣ χιλιοστά.

Επίσης, ο νόμος απαιτεί Ε9. Το ότι ο ιδιοκτήτης δεν το δήλωνε από το 2008 για να μην πληρώνει φόρους δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να τον καλύψεις εσύ ανεβάζοντας λάθος αρχείο. Θα το δηλώσει τώρα και θα έχει τις συνέπειες που προβλέπει η φορολογική νομοθεσία, θέμα το οποίο δεν μας ενδιαφέρει.

1032. Σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων το 1990 κατασκευάσθηκε χωρίς οικοδομική άδεια, μέχρι την φάση του δομικού σκελετού μια μη νόμιμη διώροφη κατοικία 180τμ κύριων χώρων, με υπόγειο (100 τμ). Το 1990 τέθηκαν σε ισχύ στην περιοχή περιορισμοί Ζ.Ο.Ε. όπου καθιστούν όλα τα αγροτεμάχια κάτω των 4στρ. ως μη άρτια και μη οικοδομήσιμα. Μέχρι και πριν το 1990, δηλαδή μέχρι πριν τον καθορισμό των Ζ.Ο.Ε., υπήρχε η δυνατότητα έκδοσης Ο.Α. στο συγκεκριμένο αγροτεμάχιο των 2στρ. για κατοικία μέγιστης δόμησης 100τ.μ κύριων χώρων. Υπάρχει η δυνατότητα να ξεπερασθεί το πρόβλημα της Ζ.Ο.Ε. (μη έκδοση Ο.Α. ως μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο):

- **i. με την χρήση της παραγράφου 1.α, άρθρο 23 του Ν.4178/13 δηλαδή την έκδοση Ο.Α. νομιμοποίησης για τα 100 τμ κύριων χώρων, εντός διαστήματος τριών ετών και πληρωμής του ανάλογου προστίμου για τα υπόλοιπα υπερβάλλοντα 80τ.μ κύριων χώρων.**
- **ii. με την χρήση της παραγράφου 4 του άρθρο 16 του Ν.4164/13.**

και να περατωθεί πλήρως η κατασκευή του κτίσματος;

Ο νόμος δεν απαγορεύει την δήλωση σε μη άρτια οικόπεδα/γήπεδα. Η χρήση είναι αυτή που παίζει ρόλο.

Δηλώνοντας λοιπόν το ακίνητο στον 4178 μπορείτε να προβείτε σε αποπεράτωση του κτιρίου δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012 όπου *«στο Διάγραμμα κάλυψης ή στο Διάγραμμα δόμησης του ν.4030/11 αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, δηλ. θέση, κάλυψη, δόμηση, ύψος κ.λπ. του κτίσματος. Επίσης υπολογίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη των κτιρίων, των οποίων ζητείται η αποπεράτωση, με βάση την οριστική μορφή τους και αναγράφεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η σχέση τους με τους όρους δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, με εξαίρεση τη χρήση της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις.»*

1033. Έχω περίπτωση όπου τακτοποιώ 2τμ αυθαιρεσία και αναλυτικό. Το ποσό για τα 2τμ είναι περίπου στα 200€. Το πρόστιμο που θα πληρώσει ο ιδιοκτήτης είναι 500 παράβολο και θα προστεθεί ο αναλυτικός 500 (σύνολο δηλαδή 1000€) ή θα πληρώσω το παράβολο και ο αναλυτικός θα προστεθεί στα 200€ ώστε το συνολικό να βγει στα 700€;

Αν δοκιμάσετε το σενάριο σας σε μία δήλωση σε επεξεργασία και πατήσετε τον υπολογισμό προστίμου, θα δείτε ότι θα υπολογιστεί πρόστιμο 700€.

1034. Σε περίπτωση ρύθμισης αυθαιρέτου με ολοκληρωμένη υπαγωγή Ν.4014/2001 πληρωμένο όλο το ποσό του προστίμου και καταχωρημένων όλων των δικαιολογητικών από τον μηχανικό απαιτείται η μεταφορά της δήλωσης στο Ν.4178/2013;

Θεωρώ ότι όλες οι δηλώσεις πρέπει να μεταφερθούν στον 4178, παρά την αναφορά της εγκυκλίου 3 για τις ολοκληρωμένες υπαγωγές.

Προφανώς και δεν τίθεται αμφισβήτηση ότι θα πρέπει να μεταφερθούν εφόσον απαιτηθεί βεβαίωση μεταβίβασης ή οποιαδήποτε διοικητική πράξη.

1035. Σε οικόπεδο εντός οικισμού, έχουμε διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο (μεζονέτα). Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια (το 2004), η οποία έχει σφραγιστεί και θεωρηθεί για περαίωση των κατασκευών (το 2008) από την αρμόδια Πολεοδομία. Στο εν λόγω κτίριο, κατόπιν αυτοψίας διαπιστώνουμε ότι το ισόγειο κατασκευάστηκε πλήρως, στο υπόγειο έχει κατασκευαστεί ο Φ.Ο. και οι τοιχοπληρώσεις και στον όροφο μόνον ο Φ.Ο., ενώ η στέγη (που προβλεπόταν από την οικοδομική. άδεια) δεν κατασκευάστηκε καθόλου. Τα προαναφερθέντα συντελέστηκαν πριν την 28-7-2011. Η αυθαιρεσία προς ρύθμιση εντοπίζεται στο υπόγειο, στο οποίο έχει γίνει υπέρβαση τ.μ. σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Δεδομένης της κατάστασης του κτιρίου, θα ήθελα να ρωτήσω

- **i. εάν δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4178/13 για τις υπερβάσεις του υπογείου**
- **ii. εάν ισχύει ο περιορισμός του 20% κατά το Αρ.23 παρ.14**
- **iii. εάν το πρόστιμο θα υπολογιστεί εμβαδομετρικά ως υπέρβαση επιφάνειας υπογείου ή αναλυτικά ως λοιπή παράβαση**
- **iv. πώς αντιμετωπίζεται σε αυτήν την περίπτωση το υπόλοιπο τμήμα κτιρίου για το οποίο είναι κατασκευασμένος μόνο ο Φ.Ο. και τίποτε άλλο.**

Δύναται να υπαχθεί στον 4178 με τακτοποίηση των μέτρων του υπογείου με Υ.Δ. και πιθανόν με ΥΚ και πλάγιων αποστάσεων. Στη συνέχεια θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου. Δεν θα γίνει χρήση της 23.14 (η υπόθεση σας ούτε πληροί τις προϋποθέσεις αλλά και ούτε την χρειάζεται).
Η θεώρηση του 2008 ίσως θα πρέπει να συζητηθεί με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

1036. Σε ημιυπόγειο διπλοκατοικίας έχουν διαμορφωθεί δύο κατοικίες, ενώ παραμένουν και κοινόχρηστοι χώροι με βοηθητική χρήση όπως garage. Πλην των άλλων υπερβάσεων υπάρχει και υπέρβαση ύψους σε όλο το υπόγειο, που προκύπτει από την αύξηση του ελεύθερου ύψους του, χωρίς μεταβολή της στάθμης θεμελίωσης. Σύμφωνα με την άδεια η στάθμη πλάκας οροφής έπρεπε να βρίσκεται 1,70μ ψηλότερα από τη στάθμη του διαμορφωμένου εδάφους (προ του 2000 το 1,50 εφαρμοζόταν στην κάτω πλευρά της πλάκας οροφής υπογείου), λόγω όμως της αύξησης του ύψους βρίσκεται ψηλότερα από 1,70μ. Μπορεί να υπολογισθεί το πρόστιμο με μειωτικό συντελεστή 0,50 σύμφωνα με το εδάφιο 36 της εγκ.4 ή όχι σύμφωνα με την Ε.Α. 21 του υπουργείου, τόσο στους βοηθητικούς χώρους όσο και στους χώρους κύριας χρήσης;
Για να επωφεληθεί ένας χώρος τον μειωτικό συντελεστή ως «υπόγειος» θα πρέπει είτε να έχει δάπεδο στην προβλεπόμενη από την οικοδομική άδεια υπόγεια στάθμη, είτε να πληροί τις προϋποθέσεις του υπογείου όπως αυτές αναφέρονται στην ΕΑ 21 του helpdesk.

1037. Έγινε προσθήκη Β ορόφου το έτος 1999 σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή που στο ισόγειο της υπήρχε σε τμήμα υπόστυλος χώρος. Προκειμένου να «ελευθερωθεί» ο ΣΔ στο τμήμα αυτό του ισογείου έγινε συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης χώρου στάθμευσης. Σήμερα ο χώρος αυτός ΔΕΝ είναι χώρος στάθμευσης (έχει τραπεζοκαθίσματα). Αποτελεί αυτό παράβαση και αν ναι πως τακτοποιείται ;
Μιλάμε για έναν υπόστυλο χώρο στον οποίο έχουν δεσμευτεί μέτρα με τον 1221 για δημιουργία θέσης/θέσεων στάθμευσης. Σήμερα ακουμπούν τραπεζάκια, τα οποία φυσικά μπορούν και να απομακρυνθούν…
Αν τελικώς καταλήξουμε ότι έχουμε αυθαιρεσία, τότε η μόνη λογική είναι η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, ήτοι αναλυτικός προϋπολογισμός.

1038. Έγινε αυθαίρετη επέκταση υπογείου σε άδεια του 2002 και εκτός του περιγράμματος του κτηρίου. Για το τμήμα αυτό του υπογείου που είναι Β.Χ χρεώνεται και με υπέρβαση ΣΔ; (χώρος μειωμένου συντελεστή με υπέρβαση ΣΔ). Σε αυτή την περίπτωση υπολογίζεται στο ποσοστό αυθαιρέτων μιας και δεν είναι ΚΧ;
Τα τετραγωνικά θα μπουν στο πεδίο των «μέτρων με μειωτικό συντελεστή» από τη στιγμή που το δάπεδο του υπογείου κατασκευάστηκε στην εγκεκριμένη στάθμη.
Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης ΔΕΝ θα μετρήσουν τα συγκεκριμένα μέτρα από τη στιγμή που η χρήση είναι βοηθητική.

1039. Οικοδομή εντός σχεδίου ανεγέρθηκε με 2 οικοδομικές. άδειες, η μία το 1987 (αφορούσε υπόγειο και ισόγειο) και η άλλη το 1996 (αφορούσε προσθήκη Α΄ ορόφου). Κατά την πρώτη φάση ανέγερσης το κτίριο τοποθετήθηκε και κατασκευάστηκε στο πίσω όριο του εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου σύμφωνα με το Δ.Κ. της αρχικής άδειας. Όμως όταν βγήκε η 2η άδεια προσθήκης το Δ.Κ. έδειχνε το κτίριο στο κέντρο περίπου του οικοπέδου ενώ το όλο κτίριο είχε ήδη υλοποιηθεί. Υπάρχει περίπτωση παράβασης μετακίνησης του κτιρίου με ότι συνεπάγεται αυτό, επειδή τα Δ.Κ. των 2 αδειών δείχνουν διαφορετικές θέσεις του κτιρίου στο οικόπεδο ενώ τα 2 τοπογραφικά αντίστοιχα, δείχνουν το κτίριο στην ίδια θέση τοποθετημένο στο οικόπεδο; Κατά την αυτοψία του κτιρίου και την ανάγνωση των 2 αδειών διαπιστώθηκαν εκτός από τις κτιριοδομικές παραβάσεις τις υπερβάσεις δόμησης Η/Χ χώρων και τα εξής: Κατά την 1η Άδεια το κτίριο έπρεπε να κατασκευαστεί στις στάθμες, υπόγειο -1,00 ισόγειο +1,65 και δώμα +5,00, ενώ με την 2η Άδεια της προσθήκης στις στάθμες, υπόγειο -1,50 ισόγειο +1,65 ο Ά όροφος +4,88 και δώμα +8,16 ενώ στην πραγματικότητα το κτίριο κατασκευάστηκε μετά το πέρας της έκδοσης της 1ης οικοδομικής άδειας ως εξής, το υπόγειο στη στάθμη ±0,00, το ισόγειο στη στάθμη +3,30 ο Ά όροφος στη στάθμη +6,69 και το δώμα στη στάθμη +10,04 που σημαίνει ότι δεν κατασκευάστηκε στις σωστές στάθμες (σύμφωνα με τις 2 άδειες!) και έτσι περίπου το υπόγειο πήρε τη θέση του ισογείου, και κατά συνέπεια το ισόγειο πήρε τη θέση του Α΄ ορόφου και ο Α΄ όροφος έγινε Β΄ όροφος. (άρα έχουμε τριώροφο κτίριο δηλ. ισόγειο – Α΄ όροφος – Β΄ όροφος χωρίς υπόγειο που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια). Παρατηρούμε τελικά απ' τα παραπάνω ότι έχουμε παραβάσεις στο ύψος του κτιρίου μεταξύ της πραγματικότητας και των 2 οικοδομικών αδειών. Οι παραβάσεις του ύψους που προέκυψαν απ' τις παραπάνω περιπτώσεις πώς αντιμετωπίζονται; (Σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών δεν υπάρχει). Ποια οικοδομική άδεια λαμβάνω υπ' όψιν για τη σύγκριση των πολεοδομικών γενικά παραβάσεων;
Θα λάβετε υπόψη σας την 2η άδεια.
Ότι υπάρχει πάνω από το εγκεκριμένο ύψος αυτής της άδειας θα πρέπει να τακτοποιηθεί.

1040. Η ερώτησή μου σχετικά με το νόμο τακτοποίησης αυθαιρέτων αφορά τα αυθαίρετα υπόγεια με βοηθητική χρήση και τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Συγκεκριμένα σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. η μόνη παράβαση είναι η κατασκευή υπόγειου αποθηκευτικού χώρου 70 τ.μ. Στα σχέδια της Ο.Α. δεν προβλέπεται η κατασκευή υπογείου. Στην πραγματικότητα έχει κατασκευαστεί υπόγειο με χρήση αποθήκης για την άνωθεν οικία. Το υπόγειο είναι κανονικά μπαζωμένο από όλες τις πλευρές, η στάθμη οροφής είναι στη στάθμη του εδάφους, η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από εξωτερική σκάλα από την αυλή, δεν προεξέχει του περιγράμματος του κτηρίου κλπ. Δεδομένου ότι το αυθαίρετο αυτό υπόγειο δεν μετρά στη δόμηση & κάλυψη τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει μέσω Υ.Δ. βάσει των τετραγωνικών του και δεχόμενο τον μειωτικό συντελεστή 50%; ή μέσω αναλυτικού υπολογισμού (1 λοιπή παράβαση) δεδομένου ότι δεν αποτελεί χώρο κύριας χρήσης και δεν προκαλεί υπέρβαση δόμησης; Αναμένοντας την απάντησή σας, προκειμένου να κλείσω με ασφάλεια την προαναφερόμενη περίπτωση αυθαιρέτου, θα ήθελα να επισημάνω ότι το δίλημμά μου προέρχεται από το τροποποιημένο παράρτημα του νόμου, το οποίο στην περίπτωση 5(2) για τον μειωτικό συντελεστή, αναφέρεται σε τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων. Το ίδιο επισημαίνεται και στις διευκρινίσεις του παραρτήματος για το συγκεκριμένο τετραγωνίδιο. Το παράρτημα αυτό, έρχεται εν μέρει σε αντίθεση με την παρ. 6, του άρθρου 18 του νόμου που μιλάει γενικώς για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες. Δεδομένου ότι το νέο παράρτημα είναι μεταγενέστερο του νόμου και μάλιστα έχει δημοσιευτεί σε ΦΕΚ (οπότε είναι ισάξιο του νόμου), πιστεύω ότι αποτελεί μια διευκρίνιση επί του αρχικού νόμου, βάσει της οποίας αυθαίρετα υπόγεια με μη κύρια χρήση, υπολογίζονται μέσω αναλυτικού και όχι με τα τετραγωνικά της κάτοψης τους. Ποιά είναι η άποψή σας;
Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν, διαφωνώ με την τοποθέτηση σας ως προς τον αναλυτικό προϋπολογισμό. Τα μέτρα θα δηλωθούν στο πεδίο με τον μειωτικό συντελεστή και από τη στιγμή που ο χώρος είναι αποθηκευτικός ΔΕΝ θα αθροιστούν στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης. Αν το πρόστιμο είναι μεγάλο, μπορεί πολύ απλά να προχωρήσει σε νομιμοποίηση.

1041. Μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4178 μονοκατοικία μέσα σε οικόπεδο με κάθετη ιδιοκτησία με συνολικό εμβαδόν κατοικίας 69μ2 μαζί με τις αυθαίρετες προσθήκες με χρήση για τον υπολογισμό του προστίμου των εκπτώσεων που δίνει ο νόμος καθώς είναι η κύρια και μοναδική κατοικία και ο επικαρπωτής είναι άτομο με αναπηρία πάνω από 67% ενώ ο ψιλός κύριος δεν έχει αναπηρία. Το δεδομένο είναι ότι και οι δυο ο επικαρπωτής και ο ψιλός κύριος δεν έχουν άλλο περιουσιακό στοιχείο εκτός από αυτή την μονοκατοικία των 69μ2 η οποία όμως βρίσκεται σε οικόπεδο 500μ2 (το τμήμα των 500μ2 είναι το τμήμα της κάθετης ιδιοκτησίας που τους ανήκει) που το οικόπεδο όμως ανήκει σε οικισμό πάνω από 4000 κατοίκους. Μπορεί την δήλωση να την κάνει ο επικαρπωτής μόνο για να έχει την έκπτωση λόγω της αναπηρίας του;
Την αίτηση μπορεί να την υποβάλλει είτε ο ψιλός κύριος είτε ο επικαρπωτής με συναίνεση του ψιλού κυρίου.
Ο ψιλός κύριος διατηρεί την κυριότητα ενώ ο επικαρπωτής καρπώνεται τα οφέλη, έχοντας τον πλήρη έλεγχο του ακινήτου καθώς διατηρεί το προνόμιο της οίκησης ακόμη και της είσπραξης του όποιου εισοδήματος θα μπορούσε να προκύψει από την εκμετάλλευση του ακινήτου.
Η Ελληνική πραγματικότητα έχει να επιδείξει 2 διαφορετικές πρακτικές για έναν παρόμοιο φόρο μέσα σε ελάχιστα χρόνια. Με την επιβολή του ΕΕΤΗΔΕ, οι κατέχοντες την ψιλή κυριότητα είχαν βρεθεί στο φορολογικό απυρόβλητο καθώς τον φόρο κλήθηκαν να πληρώσουν οι κατέχοντες την επικαρπία. Με τον ΕΝΦΙΑ η εικόνα άλλαξε άρδην. Ο επικαρπωτής πληρώνει για το μερίδιο που του αντιστοιχεί και ο ψιλός κύριος για το δικό του.
Για να έρθουμε λοιπόν στα δικά μας, γνώμη μου είναι ότι την δήλωση μπορεί να την κάνει και ο επικαρπωτής και να καρπωθεί τις ευνοϊκές ρυθμίσεις εφόσον τις δικαιούται.
Τέλος το όριο για τους οικισμούς είναι τα 3000 άτομα.

1042. Παρακαλώ να μου διευκρινίσετε αν η άδεια πρέπει να είναι σε ισχύ ή όχι. Αν έχω μια άδεια του 1990 που έχει αποπερατωθεί (έχει ρεύμα) και κατασκευάσω μετά τις 28.07.2011 τμήμα αυθαίρετου που συνδέεται με την υπάρχουσα οικοδομή και δεν αντίκειται στα i, ii, iii, iv και v της απάντησης 1000 μπορώ να βάλω στον 4178/13 τη παράβαση; Γράφεται ότι δεν χρειάζεται να έχει ολοκληρωθεί ο φέροντας οργανισμός. Για το v της απάντησης 1000 μπορώ να χρησιμοποιήσω άλλο τρόπο ότι η εργασίες έχουν αρχίσει πριν τις 28.07.2011; Αν η οικοδομή μου είναι προ 1955 που θεωρείται ότι έχει οικοδομική άδεια μπορώ να κάνω το ίδιο; Παρακαλώ απαντήστε μου γρήγορα γιατί η 1000 απάντηση μου προξένησε πολλά ερωτήματα.
Η 23.13 θέτει ως απαραίτητη προϋπόθεση το σύνολο των εργασιών πλήρωσης να έχει γίνει μετά της 28.07.2011.
Με τη λογική του ερωτήματος σας, θα μπορούσαμε να αυξήσουμε τον σ.δ. κατά 20% σε όλες τις υφιστάμενες οικοδομές, με αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά την ημερομηνία που προαναφέραμε.
Η άδεια δεν χρειάζεται να είναι σε ισχύ, αλλά όχι να το «τεντώσουμε» και τόσο πολύ.
Πέρα από την λογική αντίκειται και στις προϋποθέσεις που θέτει η παράγραφος.

1043. Κτίσμα προ του 1975 δεν εμφανίσθηκε στα σχέδια Ο. Α. του έτους 1992. Υπάρχει θέμα ψευδούς τοπογραφικού έτσι ώστε να πρέπει να θεωρήσουμε στη δήλωση ότι δεν υφίσταται Ο.Α. ;
Αυτά τα θέματα δεν τα διαχειριζόμαστε εμείς ως ιδιώτες μηχανικοί. Δεν μπορούμε δλδ να θεωρήσουμε με δική μας πρωτοβουλία ένα τοπογραφικό ψευδές κ.λπ..

1044. Οικία ανήκει στον σύζυγο ή στην σύζυγο ή και στους δύο και φιλοξενούν το ανύπαντρο παιδί τους, το οποίο έχει 80% αναπηρία και έχει το επίδομα, αλλά κάνει δικιά του φορολογική δήλωση (π.χ. ενήλικας), οι γονείς που το φιλοξενούν στο υπό τακτοποίηση οίκημα, δικαιούνται ελάφρυνση; Τέλος αν το παιδί είναι ανήλικο (ή δεν παίζει ρόλο η ηλικία);
Δείτε την Ε/Α 1045.

1045. Στο άρθρο 17 του Ν.4178/13, αναφέρεται ότι μείωση προστίμου δικαιούνται όχι μόνο τα άτομα που είναι Α.Μ.Ε.Α. αλλά και τα άτομα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες. Αν δηλαδή η υπό τακτοποίηση οικία ανήκει στον σύζυγο 100% ο οποίος είναι υγιής ,αλλά η σύζυγός του είναι Α.Μ.Ε.Α. με π.χ. 80% αναπηρία, κάνουν κοινή φορολογική δήλωση, αλλά η σύζυγος (όπως όλα τα Α.Μ.Ε.Α.), έχει το επίδομα αναπηρίας, δικαιούται ο σύζυγος την μείωση;

Εξ' αφορμής του ερωτήματος σας, παραθέτουμε ξανά όπως κάναμε και στην Ε/Α 257, τους ορισμούς για τα προστατευόμενα μέλη:

1. Ο σύζυγος ή η σύζυγος που δεν έχει φορολογούμενο εισόδημα.
2. Τα ανήλικα ανύπαντρα παιδιά (κάτω από 18 ετών).
3. Τα ενήλικα (πάνω από 18 ετών) παιδιά τα οποία:

α) Δεν έχουν υπερβεί το 25ο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία στην Ελλάδα και το εξωτερικό (μαθητές, φοιτητές).

β) Δεν έχουν υπερβεί το 25ο έτος της ηλικίας του και παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης (ΙΕΚ) στην Ελλάδα.

γ) Για τα παιδιά που δεν σπουδάζουν και είναι πάνω από 18 ετών, καθώς και τα παιδιά των παραπάνω περιπτώσεων α΄ και β΄ θεωρούνται ότι είναι προστατευόμενα μέλη μέχρι και για άλλα δύο χρόνια, εφόσον για τα χρόνια αυτά είναι γραμμένα στα μητρώα ανέργων του Ο.Α.Ε.Δ.

4. Τα ανύπαντρα παιδιά που είναι πάνω από 18 ετών και δεν σπουδάζουν ή δεν είναι άνεργα και υπηρετούν την στρατιωτική τους θητεία ανεξαρτήτως ηλικίας.
5. Παιδιά που είναι ανύπαντρα ή διαζευγμένα ή τελούν υπό χηρεία και έχουν αναπηρία πάνω από 67%.
6. Οι πατεράδες και οι μητέρες και των δύο συζύγων.
7. Οι αδελφοί και οι αδελφές και των δύο συζύγων οι οποίοι:

α) είναι ανύπαντροι,

β) διαζευγμένοι,

γ) τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία από 67% και πάνω.

8. Οι ανήλικοι ορφανοί (κάτω από 18 ετών) από μητέρα και πατέρα, συγγενείς μέχρι και τρίτου βαθμού (θείοι, ανήψια, δισέγγονα) και από τους δύο συζύγους.

Οι παραπάνω περιπτώσεις 2 έως 8 θεωρούνται ότι είναι προστατευόμενα μέλη και βαρύνουν τον φορολογούμενο ΕΦΟΣΟΝ μένουν μαζί του και το ετήσιο φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο εισόδημά τους ΔΕΝ υπερβαίνει:

α) το ποσό των 3.000 ευρώ,

β) το ποσό των 6.000 ευρώ εάν έχουν αναπηρία πάνω από 67%.

Για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών στο όριο του εισοδήματος (δλδ το όριο των 3000€ και των 6000€) δεν λαμβάνονται υπόψη τα εισοδήματα που αποκτώνται από το δικαιούχο:

α) το τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση γενικά ή από την παραχώρηση της χρήσης ακινήτου χωρίς αντάλλαγμα σε πρόσωπα που είναι συγγενείς με αυτόν μέχρι το δεύτερο βαθμό εξ αίματος,

β) τα εισοδήματα των ανήλικων τέκνων, που κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 προστίθενται στο συνολικό εισόδημα του γονέα,

γ) έσοδα από διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο με δικαστική απόφαση ή ύστερα από συμφωνία που καταρτίστηκε με συμβολαιογραφικό έγγραφο και

δ) το εξωιδρυματικό επίδομα της περίπτωσης ε΄ της παραγράφου 5 του άρθρου 6 του Κ.Φ.Ε. και τα προνοιακά επιδόματα που χορηγούνται σε άτομα με διάφορες αναπηρίες.

ΔΕΝ θεωρείται προστατευόμενο μέλος και βαρύνει το φορολογούμενο ΑΝ το ανήλικο παιδί ΑΠΟΚΤΑ εισόδημα από εμπορικές - γεωργικές επιχειρήσεις ή αμοιβές από ελευθέριο επάγγελμα ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ ποσού εισοδήματος, ΕΚΤΟΣ εάν τα παραπάνω δικαιώματα τα απέκτησε το ανήλικο παιδί από κληρονομιά.

Το αν το επίδομα αναπηρίας θεωρείται εισόδημα είναι κάτι που πρέπει να μας απαντήσουν οι λογιστές.

1046. Όταν σε ιδιοκτησία, πχ. διαμέρισμα σε πολυκατοικία, έχω υπέρβαση ύψους έστω 0,15εκ για να βρω το ποσοστό Υ.Υ. αν είναι πάνω ή κάτω του 20% συγκρίνω την υπέρβαση με το συνολικό επιτρεπόμενο της οικοδομής ή το επιμερίζω ανάλογα με τα χιλιοστά που έχει η ιδιοκτησία; Μου φαίνεται κάπως παράλογος ο επιμερισμός του ύψους και αυτό μου απάντησαν και στο πρώην helpdesk, ότι δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με το συνολικό επιτρεπόμενο και όχι με τον επιμερισμό. Εσείς πως το κάνετε;
Όπως έχουμε γράψει δεκάδες (πλέον) φορές, ο υπολογισμός προστίμου για τις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους είναι ότι χειρότερο έχει να επιδείξει αυτός ο νόμος.
Προφανώς και τα μεγέθη της κάλυψης και του ύψους ΔΕΝ επιμερίζονται αναλόγως των χιλιοστών.
Για την περίπτωση που περιγράφεται, μου φαίνεται λογικότερο από τη στιγμή που τακτοποιείται Υ.Υ. μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας, να ελέγξετε το 0,15/3,00 όπου 3,00 το ύψος της ιδιοκτησίας σας.

1047. Έχω εκτός σχεδίου μια ισόγεια κατοικία 60μ2 και στην συνέχεια αυτής ισόγειες αποθήκες 150μ2 όλες κατασκευές του 1971 χωρίς άδεια. Μπορούν να ενταχθούν στην κατηγορία 1 του Νόμου σαν κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας;
Όπως έχουμε γράψει και κατά το παρελθόν, η αποθήκη του σπιτιού έστω και σε ξεχωριστό κτίσμα θεωρείται μέρος της κατοικίας και μπορεί να τακτοποιηθεί με την κατηγορία 1. Εδώ όμως εσείς μας περιγράφεται κάτι παράλογο. Οι αποθηκευτικοί χώροι της κατοικίας να είναι 2,5 φορές παραπάνω από το ίδιο το σπίτι… Προφανώς λοιπόν τα 150μ2 ΔΕΝ είναι αποθήκη της κατοικίας αλλά κάτι άλλο.

1048. Σε εκτός σχεδίου τεμάχιο κατασκευάστηκαν ένας αχυρώνας, ένας σταύλος και ένα κοτέτσι χωρίς άδεια. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ και δεν θα γίνει μείωση ανεξάρτητα αν αυτά είναι πρόχειρες κατασκευές (δεν γίνεται κάποιος άλλος υπολογισμός όπως στον 4014); Αν τσεκάρω το κουτάκι "Πρόχειρη κατασκευή" θα χρειαστεί και η απόφαση από την επιτροπή του άρθρου 12; Επίσης, το κοτέτσι μπορώ να το βάλω με μειωτικό σαν ισόγειο βοηθητικό των κυρίως κτισμάτων ώστε να μειωθεί κάπως το πρόστιμο;
Ο χαρακτηρισμός «πρόχειρη κατασκευή» παίζει ρόλο μόνο στην ένταξη ή όχι κατασκευών που τακτοποιούνται δυνάμει του άρθρου 14. Δεν παίζει κάποιο ρόλο στον υπολογισμό του προστίμου, ούτε μία πρόχειρη κατασκευή εμπίπτει στις αρμοδιότητες της επιτροπής του άρθρου 12.
Για το κοτέτσι… δεν μπορώ να σας πω κάτι…

1049. Ήθελα να ρωτήσω που ακριβώς αναγράφεται ότι αν έχω αυθαιρεσίες σε ιδιοκτησία μου και αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστο χώρο δεν μπορώ να κάνω μια δήλωση. Έχω περίπτωση ιδιοκτήτη πολυκατοικίας που θέλει να ρυθμίσει Η/Χ στο διαμέρισμα του και χώρο αποθήκης - χωρίς άδεια, εντελώς αυθαίρετο - που χρησιμοποιεί ο ίδιος στον ακάλυπτο. Μπορώ να κάνω δήλωση για τον ημιυπαίθριο και να μου δώσουν οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες συναίνεση πάνω από 50% για να δηλωθεί και η αποθήκη σε μια δήλωση;
Δεν το λέει κάπου.
Λέει όμως τι επιτρέπεται. Επιτρέπεται λοιπόν:

- Δήλωση μίας Ο.Ι.
- Δήλωση πολλών Ο.Ι. ενός ή περισσοτέρων συνιδιοκτητών
- Προφανώς δήλωση όλου του κτίσματος (όλες οι Ο.Ι. και τα κοινόχρηστα)

Στις περισσότερες φορές που έχει τεθεί το ερώτημα (αν όχι σε όλες) η διατύπωση της απάντησης μας είναι ότι: «δεν προκύπτει από κάπου».
Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας μπορεί να κρίνει αναλόγως και των σχέσεων που υπάρχουν στην οικοδομή.

1050. Αυθαίρετο το οποίο ανήκει σε ανδρόγυνο 50-50 από το οποίο η σύζυγος πληροί τις προϋποθέσεις για ευνοϊκές ρυθμίσεις ατόμου με 80% αναπηρία, δηλώνονται σε δυο ξεχωριστά ΦΚ τα μισά τετραγωνικά στον καθένα και η σύζυγος παίρνει στα δικά της τον ευνοϊκό συντελεστή . Η ερώτηση είναι , οι λοιπές παραβάσεις σε τίνος το ΦΚ πρέπει να δηλωθούν;
Αν είναι άρτιος αριθμός από μισές, αν είναι περιττός… ε, ας μπει μία παραπάνω εκεί που βολεύει…

1051. Σε οικόπεδο 900τμ. εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή (ισόγεια αποθήκη και Α' όροφος κατοικία) η αποθήκη μετρούσε στη δόμηση. Μέσα στο 1976 και μετά από την έκδοση της οικοδομικής άδειας έγινε κατάτμηση του οικόπεδου σε μικρότερο 250τ.μ. Σήμερα το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλους όρους δόμησης μικρότερος συντελεστής δόμησης. Το 1983 γίνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης της ισόγειας αποθήκης σε δυο καταστήματα αποδεικτικά παλαιότητας το Ε9. Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης; Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης (σήμερα δικαιούται λιγότερα τετραγωνικά σε δόμηση) επηρεάζει και πως τον τρόπο υπολογισμού και δήλωσης της αυθαίρετης χρήσης; Τέλος το γεγονός ότι η αλλαγή χρήσης έγινε πριν το ΓΟΚ 85 οπότε και καθιερώθηκε η έννοια της αλλαγής χρήσης δεν αποτελεί παράβαση;
Για την αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ δείτε την Ε/Α 652.
Γενικά, η αλλαγή χρήσης χώρου βοηθητικής χρήσης που έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο κύριας χρήσης, επισύρει πρόστιμο που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1052. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια ισογείου κατοικίας το 1985, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και επικάλυψη με πλάκα. Αντί της πλάκας κατασκευάσθηκε σε ένα τμήμα σοφίτα με ξύλινο δάπεδο, και στο υπόλοιπο η επικάλυψη έγινε με ξύλινη κεραμοσκεπή. Επίσης υπάρχουν και κάποιες άλλες αυθαιρεσίες εντός του οικοπέδου που θα τακτοποιηθούν. Ο ιδιοκτήτης θέλει να εκδώσει οικοδομική άδεια νομιμοποίησης όσον αυθαιρεσιών νομιμοποιούνται και να κατασκευάσει και προσθήκη κατ' επέκταση, της υπάρχουσας κατοικίας. Στην ένταξη είχαμε δηλώσει εξόφληση με δόσεις. Μέχρι τώρα έχει πληρώσει το παράβολο και το ανταποδοτικό τέλος του ΤΕΕ, και καμιά δόση. (Θα έπρεπε να πληρώσει έξι δόσεις που έληγαν στις 10/8/15 και τις υπόλοιπες που λήγουν 10/2/16). Επίσης θέλει να μεταβιβάσει το ακίνητο στον γιό του και εκείνος να εκδώσει την οικοδομική άδεια.

i. **Αν η αλλαγή της επικάλυψης από πλάκα σε στέγη μπορεί να υπολογισθεί με αναλυτικό (η στέγη είναι εμφανής, δεν υπάρχει ούτε ψευδοροφή) ή θα πρέπει να υπολογισθεί και αύξηση ύψους από την άδεια, λόγω του ύψους της στέγης; Τότε το παράβολο υπολογίζεται 2.000€ αντί 1.000€ που έχει πληρώσει, το σύστημα θα ζητήσει πρόσθετο παράβολο;**
ii. **Μπορεί να μεταβιβασθεί αν έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου, και μετά την μεταγραφή να εκδοθεί οικοδομική άδεια από τον νέο ιδιοκτήτη ή να δηλώσουμε σε όσα νομιμοποιούνται ότι θα εκδοθεί άδεια, η οποία όμως να εκδοθεί πάλι από τον νέο ιδιοκτήτη;**

Η κατασκευή στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.
Η μεταβίβαση τώρα μπορεί να γίνει με την πληρωμή του 30% του προστίμου που υπολογίζεται για τακτοποίηση και όχι για έκδοση της οικοδομικής άδειας. Δείτε σχετικά την εγκύκλιο 4 στίχο 40.
Αν δεν υπάρχει κάποιος ιδιαίτερος λόγος άμεσης μεταβίβασης, εξετάστε το ενδεχόμενο να βγει η άδεια νομιμοποίησης, να γίνει η μεταβίβαση και πριν την έναρξη των εργασιών να γίνει η αλλαγή ονόματος στην άδεια. Με αυτόν τον τρόπο θα γλυτώσετε το ποσό (το 30%) που θα πληρωθεί μόνο και μόνο για να γίνει άμεσα η αλλαγή στο ιδιοκτησιακό.

1053. Σε περίπτωση μετατόπισης κτιρίου, κατασκευασμένο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, σε περιοχή του οικοπέδου που τμήμα του κτιρίου βρίσκεται εντός της απόστασης Δ από τα όρια. Η παράβαση θα δηλωθεί με όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια αλλά δηλώνονται μόνο οι υπερβάσεις στα πολεοδομικά μεγέθη της αδείας τα οποία δεν υπάρχουν μιας και το κτίριο είναι ίδιο με της οικοδομικής άδειας άρα μια παράβαση μετατόπισης;
Σε περίπτωση που η μετατόπιση έχει γίνει σε θέση που το κτίριο ΔΕΝ είναι πλέον σύννομο, τότε δεν μπορεί αν γίνει χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9. Αν δεν υπάρχει κανένα κοινό σημείο μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικότητας τότε στο πεδίο της άδειας θα επιλεγεί ΟΧΙ και όλο το κτίριο είναι αυθαίρετο. Σε υπάρχει κοινό σημείο τότε στο πεδίο της άδειας θα επιλεγεί ΝΑΙ και ως αυθαίρετα θα δηλωθούν τα μέτρα που δεν καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα.

1054. Έχω υπόθεση στην οποία έχω κάνει έλεγχο του ακινήτου, έχω καταγράψει τις αυθαιρεσίες, έχω φτιάξει φάκελο στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. σε στάδιο «Αρχικής υποβολής» με υπολογισμό προστίμου, έχω πληρωθεί την αμοιβή μου αλλά ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου λόγω οικονομικής δυσκολίας δεν μπορεί να πληρώσει το «Τέλος υπαγωγής- παράβολο», το ποσοστό ανταπόδοσης Τ.Ε.Ε. και κατ' επέκταση ούτε το πρόστιμο (με δόσεις που είχε ζητήσει). Δεν μου ζητάει να του επιστραφούν τα χρήματα της αμοιβής μου ούτε έχει κάποια άλλη απαίτηση από εμένα, αλλά εγώ από τη μεριά μου θα ήθελα να κλείσω τον φάκελο. Πρέπει να κάνω κάποια ενέργεια στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή κάποια άλλη έγγραφη ενέργεια.

Κατά την γνώμη μου δεν χρειάζεται να κάνετε κάτι. Από τη στιγμή που ΔΕΝ έχει πληρωθεί το παράβολο δεν μπορείτε να προχωρήσετε στην διαδικασία.

Επίσης και σύμφωνα με τις οδηγίες του ΤΕΕ ένα ακίνητο θεωρείται ότι έχει ενταχθεί στον 4178 όταν η δήλωση αναβαθμιστεί σε κατάσταση υπαγωγής.

1055. Για την επιλογή των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης, συγκρίνονται τα μεγέθη κάθε φύλλου καταγραφής ξεχωριστά με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, ή αθροίζονται τα μεγέθη όλων των φύλλων καταγραφής; Π.χ. έχω ένα ΦΚ με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 10μ2 και δεύτερο ΦΚ με υπέρβαση δόμησης 100 μ2. Η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200μ2. Θα βάλω και στα 2 ΦΚ υπέρβαση δόμησης =110/200 >50% και υπέρβαση κάλυψης <20%, ή θα βάλω στο ΦΚ 1 υπέρβαση δόμησης =10/200<50% και υπέρβαση κάλυψης <20% & στο ΦΚ 2 υπέρβαση δόμησης 100/200<50% και υπέρβαση κάλυψης 0%

Κάθε τμήμα επιβαρύνεται με τους συντελεστές του μεγέθους που παραβιάζει.

Κάθε Ο.Ι. (ας θεωρήσουμε ότι η δήλωση γίνεται για μία Ο.Ι.) έχει έναν **κοινό** συντελεστή Υ.Δ., ένα **κοινό** συντελεστή Υ.Κ. και έναν **κοινό** συντελεστή Υ.Υ..

Στο παράδειγμα σας θα έχουμε:

1^{ο} Φ.Κ.: Υ.Δ. 110/200

2^{ο} Φ.Κ.: Υ.Δ.: 110/200 και Υ.Κ.<20%.

1056. Διώροφη οικοδομή εκτός σχεδίου με αποπερατωμένο μόνο τον φέροντα οργανισμό υπήχθη στο Ν1337/83 με Β΄ φάση. Η οικοδομή αυτή αποπερατώθηκε το 1985. Μέχρι σήμερα δεν έχει ενταχθεί η περιοχή σε σχέδιο πόλεως, οπότε δεν έγινε η Γ΄ φάση της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

i. **Θεωρείται η αποπερατωμένη διώροφη οικοδομή ότι καλύπτεται από την Β΄ φάση του Ν1337/83 ή θα πρέπει να δηλωθούν οι εργασίες αποπεράτωσης στο Ν4178/13;**
ii. **Αν ναι, πως δηλώνονται αυτές οι εργασίες; Ίσως με αναλυτικό προϋπολογισμό;**

Η αποπεράτωση φέροντος οργανισμού που δηλώθηκε με τον Ν.1337/1983 προβλέπεται στο άρθρο 16 παράγραφος 3 του νόμου αυτού και με ημερομηνία έναρξης ισχύος 05.06.1992. Προβλέπει δε ότι αποπεράτωση επιτρέπεται μετά την ολοκλήρωση και της 3^{ης} φάσης, την σύμφωνη γνώμη του νομάρχη (τότε), της πολεοδομικής υπηρεσίας και εφόσον συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι. Προ της ημερομηνίας αυτής (05.06.1992) δεν προβλέπονταν κάτι από όσα γνωρίζω.

Σε κάθε περίπτωση και για να μην μπερδευόμαστε, οποιαδήποτε εργασίας απαιτεί άδεια. Αν υπάρχει αυτή η άδεια (αμφιβάλλω) έχει καλώς, άλλως το κτίριο θα πρέπει κατά την γνώμη μου να δηλωθεί όλο αυθαίρετο και όχι με αναλυτικό.

1057. Σε γήπεδο όπου έχει εκδοθεί Ο/Α, ανεγέρθηκε επιπροσθέτως ανεξάρτητο αυθαίρετο διώροφο κτίριο. Το ισόγειο επιβαρύνεται με Υ.Δ. και Υ.Κ. Στον όροφο πέραν της Υ.Δ. βάζουμε και Υ.Κ.;

Γνώμη μου είναι ότι η ΥΚ επιβαρύνει μία φορά κάθε ιδιοκτησία. Συνεπώς αν δεν έχει γίνει σύσταση (που δεν έχει γίνει) θα χρεωθεί μόνο στο ισόγειο. Αν έχει γίνει σύσταση π.χ. μία ιδιοκτησία το ισόγειο και μία στον όροφο τότε η Υ.Κ. θα χρεωθεί και στις 2 ιδιοκτησίες.

1058. Σε ισόγεια κατοικία προ του 1970 με οικοδομική άδεια, έχει γίνει αυθαίρετη κατασκευή ισόγειας ανεξάρτητης αποθήκης το 1979. Το ανώτατο ύψος της, μετρούμενο στην πρόσοψή της είναι 2.60μ, αλλά είναι κάτω του 2,50 βάσει του ΓΟΚ '73, όπου ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό του ύψους βοηθητικού κτίσματος, όπως το ανωτέρω, λαμβάνεται υπόψη «το υψηλότερον σημείον από της πέριξ φυσικής ή τεχνητής στάθμης του εδάφους…» (εδάφιο 3 άρθρου 86 ΓΟΚ '73). Σε ερώτημα στην πολεοδομία μου είπαν ότι η μέτρηση πρέπει να γίνει στην πρόσοψη του κτίσματος και δεδομένου ότι γι΄ αυτούς το ύψος πρέπει να θεωρηθεί ότι είναι 2.60μ δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί, παρόλο που κατά τα λοιπά το κτίσμα πληροί τις προϋποθέσεις βοηθητικού κτίσματος του ΓΟΚ '73 (Άρθρο 86). Είναι σωστή η απάντηση του υπαλλήλου της πολεοδομίας; Εάν όχι, να δηλωθεί στο Ν4178/13 για έκδοση άδειας νομιμοποίησης, δεδομένου ότι ούτε το ύψος, βάσει του ΓΟΚ '73, έχει πρόβλημα;
Δεν γνωρίζω πως «λειτουργούσε» η διάταξη, αλλά έτσι όπως την διαβάζω είναι ξεκάθαρη. Μιλάει για μέσο ύψος δηλαδή το ύψος όλων των ελεύθερων πλευρών.
Έχει λογική να ελέγξεις μόνο την πρόσοψη αν είναι άλλες πλευρές ΔΕΝ είναι ελεύθερες.

1059. Σε διώροφη κατοικία τουλάχιστον προ του 1955 από λιθοδομή, σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων, χωρίς οικοδομική άδεια, με κάλυψη 100%, και προέρχεται από συνένωση δύο ακινήτων κατ επέκταση, το 2002 κατασκευάσθηκε εσωτερικός σκελετός (κολώνες, δοκοί και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα. Επίσης ο ένας τοίχος από λιθοδομή της όψης κατεδαφίσθηκε και μετά την ανέγερση του σκελετού κατασκευάσθηκε από οπτοπλινθοδομή, και έγινε γενική επισκευή της κατοικίας, εσωτερικά και εξωτερικά. Επίσης στην μία όψη και επί της δημοτικής οδού κατασκευάσθηκε εξώστης 1,20μ. πλάτους (στο παλιό κτίριο υπήρχε στην ίδια θέση εξώστης). Η Υ.ΔΟΜ. στην έκθεση αυτοψίας, το περιγράφει σαν «αυθαίρετη κατασκευή νέου εσωτερικού φέροντα οργανισμού, επισκευή και εσωτερική διαρρύθμιση διωρόφου κατοικίας, προσθήκη κατ' επέκταση στον όροφο και δύο εξωστών στην πρόσοψη του ορόφου.». Το ερώτημα είναι αν θα υπολογισθούν όλες οι εργασίες με αναλυτικό ή θα θεωρηθεί αυθαίρετο όλο το κτίριο, με ότι συνεπάγεται για το πρόστιμο; Το νέο ερώτημα γι' αυτό είναι: Αν οι ανοικτοί εξώστες που έχουν πλάτος περίπου 1,20μ. (το μικρότερο πλάτος οδού είναι 2,80μ.) και βρίσκονται σε ύψος (κάτω μέρος πλάκας) 2,60μ. και 2,80μ. (ελάχιστα ύψη λόγω κλίσεως οδού) μπορούν να τακτοποιηθούν; Στις ερωτοαπαντήσεις 147, 186, 339 αν κατάλαβα καλά απαντάται ναι, ενώ στην 413 απαντάται όχι, χωρίς να έχει γίνει κάποια άλλη διευκρίνιση. Παρακαλώ απαντήστε μου αν μπορώ τελικά να τους εντάξω. Αν όχι θα πρέπει ή να κατεδαφισθούν ή να πληρώνεται πρόστιμο μόνο γι' αυτούς.
Η περιγραφή της έκθεσης αυτοψίας σας δίνει ένα πάτημα να χρησιμοποιήσετε αναλυτικό από το στιγμή κιόλας που έχει διατηρηθεί το περίγραμμα και ακόμα περισσότερο οι όψεις πέρα της μίας.
Οι εξώστες, από τη στιγμή που είναι εντελώς αυθαίρετοι και έχουν κατασκευαστεί μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ, δεν μπορούν να τακτοποιηθούν εφόσον βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστο τμήμα πόλης. (δες εγκύκλιο 3 στίχος 29). Εξετάστε το ενδεχόμενο να μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το σύνολο των εργασιών, έτσι ώστε να μην τους γκρεμίσετε ή να μην πληρώνετε πρόστιμο διατήρησης (αν και τα ύψη είναι απαγορευτικά για εσάς αλλά το γράφουμε για λόγους πληρότητας)

1060. Έχω περίπτωση όπου ιδιοκτήτης σε μεζονέτα δική του, με άδεια 2005 και αποπεράτωση κατασκευής 2007, μεγάλωσε το μπαλκόνι του (αύξηση διαστάσεων εξώστη σχεδόν στο διπλάσιο). Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία έγινε πρόσφατα - καλοκαίρι του 2015... μπορώ να κάνω κάτι για αυτή την αυθαιρεσία; Δηλαδή να κάνω χρήση του αρθρ. 23 παρ. 14^{α}; Από ότι διάβασα όμως απαιτεί η ολοκλήρωση-αποπεράτωση της κατασκευής μετά τις 28.07.2011; Ο ιδιοκτήτης επιμένει ότι μπορούμε να το παραβλέψουμε και να το βάλω στον αναλυτικό μαζί με άλλες αυθαιρεσίες αναλυτικού που έχει, αλλά εγώ είμαι αντίθετος γιατί μπορεί να έχει τραβηχτεί πρόσφατα αεροφωτογραφία. Τι με συμβουλεύετε;
Στον 4178 δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν πριν τις 28.07.2011.
Μόνη εξαίρεση αποτελεί η παράγραφος 23.14 την οποία όμως εσείς ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε για τον λόγο που αναφέρετε.

1061. Ισόγειο ανεξάρτητο βοηθητικό κτίσμα μονοκατοικίας, εμβαδού 30τ.μ., κατασκευής προ του 1983, πρόκειται να κατεδαφιστεί με τις προβλέψεις του άρθρου 23 του Ν.4178/13. Το κτίσμα αυτό δηλώνεται ως αυθαίρετο στον Ν.4178/13, επειδή δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια του 1972 για την ανέγερση της ανωτέρω κατοικίας (θα γίνει φύλλο καταγραφής για κατεδάφιση εντός 6 μηνών). Δεδομένου ότι το κυρίως κτίσμα είναι κατηγορία 4, λόγω αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπογείου από βοηθητική χρήση οικίας σε κύρια χρήση οικίας, προκειμένου να προσδιοριστεί η κατηγορία θα προστεθούν όλα τα αυθαίρετα τμήματα συμπεριλαμβανομένων των ανωτέρω 30τ.μ ή θα εξαιρεθούν αυτά δεδομένης της προβλεπόμενης κατεδάφισης; Η απάντησή σας μπορεί να τεκμηριωθεί βάσει της σχετικής νομοθεσίας; Εάν, στη περίπτωση που πρέπει να συμπεριληφθούν και τα ανωτέρω 30 τ.μ., οδηγηθούμε σε Κατηγορία 5, ποια διαδικασία απαιτείται για τον αποχαρακτηρισμό της Κατηγορίας 5, αφού μετά από την κατεδάφιση του κτίσματος, το ακίνητο θα ανήκει πλέον στην Κατηγορία 4;

Όπως έχει αναφερθεί και κατά το παρελθόν σε παρόμοια ερώτηση, η γνώμη μου είναι ότι πρέπει να μετρήσουν όλα τα αυθαίρετα κατά την στιγμή της δήλωσης επομένως και τα 30μ2.

Ανοίγετε και ένα άλλο ζήτημα της «νομοθετικής τεκμηρίωσης». Προφανώς και ΔΕΝ μπορεί ένας νόμος να δίνει απάντηση αναλυτικά κάθε ερώτηση που πιθανόν θα δημιουργηθεί στον κάθε έναν από εμάς. Η λογική λοιπόν λέει ότι δηλώνεις ότι αυθαίρετα βρεις την στιγμή της δήλωσης ανεξαρτήτως του τρόπου που προτίθεσαι να τα αντιμετωπίσεις.

Διαδικασία απένταξης όπως την λέτε δεν υπάρχει. Ίσως είναι όμως μία καλή ευκαιρία να ακουστεί ο προβληματισμός όλων μας για αυτές τις περιπτώσεις και να προβλεφθεί κάτι στον νόμο για την ταυτότητα κτιρίου.

1062. Σε μία οικία γίνεται ρύθμιση υπογείου για αλλαγή από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση οικίας (Κατηγορίας 4), όπου τμήμα του εμβαδού 25τ.μ. είναι καθ' ολοκληρίαν εντός του εδάφους. Το πρόστιμο προκύπτει βάσει των τετραγωνικών αλλαγής χρήσης στο υπόγειο, συμπεριλαμβανομένων των ως άνω 25τ.μ.;

i. **Πρέπει να εξετασθεί επιπλέον και η τήρηση των προϋποθέσεων λειτουργίας χώρου κύριας χρήσης οικίας (π.χ. φωτισμού – αερισμού κλπ.) για το ως άνω τμήμα 25τ.μ. του υπογείου;**
ii. **Αν ναι, και αφού δεν πληρούνται ορισμένες από τις προϋποθέσεις αυτές (π.χ. ανεπαρκής έμμεσος φωτισμός-αερισμός), πρέπει οι παραβάσεις αυτές να δηλωθούν σε ανεξάρτητο φύλλο καταγραφής, σαν παραβάσεις του κτηριοδομικού με φύλλο καταγραφής περίπτωσης (ιζ) Κατηγορίας 3 (όλες μαζί), σαν Παραβάσεις με Αναλυτικό Προϋπολογισμό ή καθόλου;**
iii. **Στην περίπτωση που χρειάζεται αναλυτικός προϋπολογισμός, πως θα υπολογιστεί αυτός για τον υπόγειο χώρο των 25τ.μ. που βρίσκεται καθ' ολοκληρίαν εντός του εδάφους; Σαν θεωρητική κατάργηση παραθύρου και cour anglaise;**

Στον υπολογισμό του προστίμου θα ληφθούν υπόψη και τα 25μ2 και θα εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή. Σε καμία περίπτωση με αναλυτικό.

Δεν θα ελεγχθεί αν ικανοποιούνται οι απαιτήσεις του κτιριοδομικού για τους χώρους κύριας χρήσης.

1063. Σε πολυκατοικία με pilotis όπου οι ανοιχτές θέσεις έκλεισαν, έγινε καταγγελία και μετά από αυτοψία της πολεοδομίας επιβλήθηκαν πρόστιμα. Όλοι οι ιδιοκτήτες ισχυρίζονται πως οι θέσεις έκλεισαν μετά το 1995 και σίγουρα πριν το 2003. Ο νόμος λέει πως αν δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα για την απόδειξη της παλαιότητας βάζω μετά το 2004. Παρόλα αυτά ο υπάλληλος της πολεοδομίας μου είπε ότι θα δεχτεί ένορκη βεβαίωση του ιδιοκτήτη μαζί με μάρτυρες που θα δηλώνουν ότι τα γκαράζ τους έκλεισαν πριν το 2004 ώστε να επωφεληθούν της έκπτωσης. Μπορώ να προχωρήσω σε ένορκη κατάθεση στο ειρηνοδικείο; Θεωρείται δημόσιο έγγραφο; Είναι αδικία να πληρώσουν παραπάνω αφού έχουν κλείσει μετά το 1995.

Εγώ το μόνο που μπορώ να σας πω είναι ότι η ένορκη βεβαίωση ΔΕΝ αποτελεί δημόσιο έγγραφο.

Γιατί όμως δεν προσκομίζουν το Ε9 στο οποίο είναι υποχρεωμένοι να δηλώνουν τις κλειστές πλέον θέσεις στάθμευσης;

1064. Στις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 4 για το άρθρο. 11 §1α, αναφέρει ότι φερόμενος ιδιοκτήτης είναι και το πρόσωπο στο οποίο έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μετά από αυτοψία της πολεοδομίας και ότι δεν απαιτείται συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο.. Δηλαδή στην περίπτωσή μου που έχω δημιουργία διαμερίσματος στο δώμα και στο πρόσωπο που το νέμεται έχουν επιβληθεί πρόστιμα, μπορεί να κάνει την υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση αλλά δεν θα θεωρείται τακτοποιημένο για 30 χρόνια; Επίσης, στην πολυκατοικία το ποσοστό του αέρα ανήκει σε διαφορετικό ιδιοκτήτη. Η καλύτερη λύση για να είναι εξολοκλήρου τακτοποιημένο είναι να αναγραφεί ως ιδιοκτήτης αυτός που έχει τον αέρα και να μεταβιβάσει το ακίνητο στον πραγματικό ή (επειδή είναι δυνατή η συναίνεση των υπολοίπων αλλά χρονοβόρα λόγω του ότι κάποιοι μένουν εξωτερικό) να δηλωθεί σαν ιδιοκτησία όλων - αφού δεν έχει ποσοστό και λόγω κατασκευής στο δώμα θεωρείται κοινόχρηστο - και να μεταβιβαστεί το ποσοστό των υπολοίπων στον έναν;
Τα θέματα που ανοίγετε είναι πολλά και σημαντικά και για αυτό θα γίνει μία προσπάθεια ανάλυσης τους.
Έχετε δίκιο ως προς την ερμηνεία του εδαφίου της εγκυκλίου 4. Η έλλειψη συναίνεσης από την πλειοψηφία που αναφέρει το καταστατικό άλλως >50%, έχει ως αποτέλεσμα την διαγραφή του προστίμου του δηλούμενου αυθαιρέτου όχι όμως και την τακτοποίηση του.
Ο έχων το δικαίωμα υψούν, ΔΕΝ σημαίνει ότι το ανήκουν τα αυθαίρετα κτίσματα του δώματος και ότι νομιμοποιείται να τα δηλώσει χωρίς συναίνεση. Το δικαίωμα αυτό (της δήλωσης χωρίς συναίνεση) έχει αυτός που του έχει παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση.
Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να μεταβιβασθούν αυτά τα κτίσματα αν δεν προηγηθεί τροποποίηση της σύστασης, μετά φυσικά την τακτοποίηση τους. Δείτε σχετικά την εγκύκλιο 35 17.07.2012 του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών….

1065. Συμβόλαιο αναφέρει πως διαμέρισμα με συγκεκριμένα χιλιοστά έχει την αποκλειστική χρήση ενός ανοικτού χώρου στάθμευσης στην pilotis. Ο χώρος μετατράπηκε σε κλειστή θέση στάθμευσης. Τώρα που θα τακτοποιηθεί θα υπολογίσω την ΥΔ με βάση τα χιλιοστά του διαμερίσματος και μπορώ να χρησιμοποιήσω και τον μειωτικό (ισόγειος βοηθητικός έως 50 τμ); Αν αφαιρέσω τη σιδερένια πόρτα της εισόδου του γκαράζ - δηλαδή από τη μια πλευρά ανοιχτή προς ακάλυπτο - μπορώ να υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό λόγω δημιουργίας Ημιυπαίθριου Χώρου (γενικός ορισμός); Όπως γνωρίζω, σύμφωνα με απόφαση του Αρείου Πάγου ο χώρος pilotis θεωρείται κοινόχρηστος. Υπάρχει κάποια αναφορά ώστε να θεωρείται και βοηθητικός; Δηλαδή η ανοικτή θέση στάθμευσης να θεωρείται βοηθητικής χρήσης (ισόγειος βοηθητικός χώρος) έτσι ώστε να βασιστώ στην επισήμανση της εγκυκλίου. 3 άρθρο 18 §5β που λέει ότι μπορώ να υπολογίσω με αναλυτικό μετατροπή ισόγειου βοηθητικού σε κλειστό χώρο στάθμευσης; Τέλος, το συμβόλαιο του ιδιοκτήτη ορίζει την ανοικτή θέση ως ένα ορθογώνιο με τα γράμματα Α-Β-Γ-Δ και εμβαδού Ε=12 τμ. Στην πραγματικότητα, η κλειστή θέση κατασκευάστηκε μεγαλύτερη με εμβαδό κοντά στα 20τμ και εκτός περιγράμματος που ορίζει το συμβόλαιο ώστε να έχει ο ιδιοκτήτης όσο το δυνατόν περισσότερο το καθαρό εμβαδόν. Λόγω γειτνίασης της θέσης με τη θέση στάθμευσης των υπολοίπων ιδιοκτητών της πολυκατοικίας δε μπορώ να εντάξω στο 4178 τους τοίχους που ορίζουν το κλειστό γκαράζ οι οποίοι τοίχοι βρίσκονται στην οριογραμμή αποκλειστικής χρήσης των υπολοίπων. Τι κάνω σε αυτή την περίπτωση;
Ένας ανοιχτός χώρος που μετατρέπεται σε κλειστό χώρο θα έχει πρόστιμο που θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα.
Ένας ανοιχτός χώρος που μετατρέπεται σε ημιυπαίθριο θα έχει πρόστιμο που θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.
Η δήλωση χώρων αποκλειστικής χρήσης μπορεί να γίνει από τον συνιδιοκτήτη που του έχει παραχωρηθεί η χρήση του χώρου αυτού χωρίς την συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών. Προφανώς αφορά τον χώρο που περιγράφεται στην σύσταση ή στον κανονισμό. Αν το αυθαίρετο «πατάει» σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο αποκλειστικής χρήσης άλλου συνιδιοκτήτη, θα πρέπει να αναζητηθούν οι συναινέσεις είτε του >50% (ή αυτού που προβλέπεται στον κανονισμό) είτε του συνιδιοκτήτη της όμορης χρήσης.

1066. Υπάρχει περίπτωση μηχανολογικού χώρου κτιρίου στον β όροφο όπου όλος ο όροφος είναι εκτός σ.δ., έχει ενωθεί με το κατάστημα του α ορόφου και λειτουργεί ως κατάστημα. Ποιος είναι ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου;

i. **Υπολογίζω και τις περιμετρικές τοιχοποιίες εφόσον δεν είχαν προσμετρήσει στον σ.δ. ή**
ii. **θεωρώ ότι καλύπτονται από την άδεια και υπολογίζω το καθαρό εμβαδόν του δαπέδου;**
iii. **Υπολογίζω συντελεστή αλλαγής χρήσης;**

Παρότι δεν έχει διευκρινισθεί, είθισται να μην υπολογίζονται οι τοιχοποιίες. Το συγκεκριμένο αποτελεί ένα «εθιμικό δίκαιο» αφού έτσι εφαρμόζαμε τον 3843. Προσωπικά το θεωρώ σωστό.
Θα υπολογίσετε Υ.Δ. και όχι συντελεστή αλλαγής χρήσης.

1067. Για αύξηση των διαστάσεων κοινόχρηστων ανελκυστήρων σε βάρος του εσωτερικού ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, θα γίνει υπολογισμός υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και πλαγίων αποστάσεων (παραβιάζει το Δ) ή θα πάνε με αναλυτικό όπως τα κλιμακοστάσια;
Με ανοιχτό υπολογίζουμε τα ανοιχτά κλιμακοστάσια και όχι όλα τα κλιμακοστάσια.
Επομένως ΥΔ, ΥΚ και πλάγιο όριο.

1068. Πως εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες στον Ν.4178/13;
Ισχύουν τα εξής:
Η Τ.Ζ. για τον υπολογισμό **του προστίμου τακτοποίησης** δυνάμει του 4178 καθορίζεται στο άρθρο 18 παράγραφος1 αυτού και <u>είναι αυτή που ίσχυε την 28.07.2011</u>. (δεν επηρεάζεται από τις αλλαγές)
«1. Για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρή−
σης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό
πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν
*της επί **την τιμή ζώνης**, που ίσχυε στην περιοχή του*
ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με
το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικο−
*νομικών, **που ίσχυε στις 28.7.2011** επί το συντελεστή 15%...»*

Η Τ.Ζ. για **το πρόστιμο ανέγερσης και το πρόστιμο διατήρησης** που επιβάλει η Υ.ΔΟΜ. καθορίζεται στο άρθρο 26 παραγράφους 1α και 1β και <u>είναι η τρέχουσα.</u> (επηρεάζεται από τις αλλαγές)
«α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας
του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την
*επιφάνεια του αυθαιρέτου **επί την τιμή ζώνης που ισχύει***
***στην περιοχή του ακινήτου**, σύμφωνα με το σύστημα*
αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και
*τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος, **κατά το***
χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.
β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας
του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την
*επιφάνεια του αυθαιρέτου **επί την τιμή ζώνης που ισχύει***
***στην περιοχή του ακινήτου**, σύμφωνα με το σύστημα*
αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και
*τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος **νόμου κατά***
***το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης**,…»*

Επομένως ΔΕΝ αλλάζουμε την τιμή ζώνης στα ήδη δηλωθέντα.
Στις νέες δηλώσεις αναζητούμε την τιμή ζώνης που ίσχυε ΠΡΙΝ τις αλλαγές και συγκεκριμένα στις 28.07.2011 και ΟΧΙ την τρέχουσα.

1069. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο (και πέραν των άλλων κατασκευών) έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια ισόγειο βοηθητικό κτίσμα 60,00τ.μ. (παράγραφος 2 του άρθρου 86 του Γ.Ο.Κ./73 κλπ), που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση, ενώ έχει προσμετρήσει στην κάλυψη. Σήμερα τμήμα επιφάνειας 30,00τ.μ. έχει αλλάξει χρήση από Β.Χ. σε Κ.Χ. Θεωρείτε ότι μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή κατ' αναλογία με τα υπόγεια… κλπ (εδ.36, Εγκ.4); Εάν ναι, θεωρείτε ότι η επιφάνεια του θα προσμετρηθεί στο μέγιστο εμβαδόν των 50,00τ.μ. αυθαιρέτων ισογείων βοηθητικών χώρων του τροποποιημένου παραρτήματος Α΄; Σημειώνεται ο προβληματισμός, να τηρηθεί η κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων, όπου χώροι (π.χ. υπόγεια) εντός νομίμου περιγράμματος δεν εμπίπτουν στους περιορισμούς των 50,00τ.μ.
Η αλλαγή χρήσης ισόγειου τμήματος Β.Χ. που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο Κ.Χ. ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί της ευνοϊκής διάταξης για μειωτικό συντελεστή. Οι χώροι που απολαμβάνουν τον μειωτικό είναι τα υπόγεια (και οι χώροι σε υπόγεια στάθμη), πατάρια, σοφίτες και ισόγειοι βοηθητικοί χώροι ως 50μ2. Εσείς έχετε πλέον έναν ισόγειο χώρο Κύριας χρήσης.
Δεν αντιλαμβάνομαι το δεύτερο σκέλος της ερώτησης σας.

1070. Σε γήπεδο, υπάρχει ισόγεια κατοικία μεθ' υπογείου 100τ.μ., που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια. Τα 100τ.μ. του υπογείου έχουν αλλάξει χρήση σε Κ.Χ., άρα έχουμε διαπιστωμένη υπέρβαση 100τ.μ. Συμφωνείτε με την άποψη ότι (πέραν των άλλων συντελεστών) τα 50τ.μ. θα επιβαρυνθούν με συντελεστή Υ.Δ. ενώ τα υπόλοιπα 50τ.μ. όχι (άσχετα με τον υπολογισμό του συνολικού ποσοστού Υ.Δ. που μπορεί να είναι και πάνω από 200%, λόγω άλλων αυθαιρέτων κατασκευών); Στην απάντησή σας να συνυπολογιστεί ότι η σύγκριση των υπερβάσεων, γίνεται μ' αυτά που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και η Παρ.6ι, του άρθρου 11, του Ν.4067/12. Εξυπακούεται ότι ισχύουν οι άλλες προϋποθέσεις που θέτει η προαναφερθείσα παράγραφος.
Διαφωνώ.
Ο Ν.Ο.Κ. αφορά χώρου που ανεγείρονται βάσει οικοδομικής άδειας.
Ο 4178 βάζει τους κανόνες υπολογισμού του προστίμου αυθαίρετων κατασκευών.
Η εγκύκλιος 4 λέει λοιπόν στο τέλος του στίχου 16 *«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται **όλοι** οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»*.

1071. Αυθαίρετοι υπόγειοι βοηθητικοί χώροι, εκτός περιγράμματος κτιρίου, δεν προσμετρούνται στο υπολογισμό του ποσοστού Υπερβάσης Δόμησης, επειδή δεν είναι Κ.Χ. Επιβαρύνονται (πέραν των άλλων συντελεστών) με συντελεστή Υ.Δ.; (Η παραπάνω ερώτηση προέκυψε μετά Ε/Α 818, όπου στο 1ο ερώτημα απαντάτε, ότι δεν επιβαρυνθεί το τούνελ με Υ.Δ. και μπορούμε να βάλουμε < 50% και τούτο το στηρίζετε σε παράγραφο που αναφέρεται στο υπολογισμό του συνολικού ποσοστού Υ.Δ. (και όχι π.χ. στο ΝΟΚ). Από συζητήσεις με συναδέλφους, όλοι μας θεωρούμε, ότι είναι άλλο πράγμα, εάν ένας χώρος προσμετράται στο ποσοστό Υ.Δ. και άλλο πράγμα εάν επιβαρύνεται με συντελεστή Υ.Δ. Δηλαδή π.χ. θεωρούμε ότι οι ισόγειες αποθήκες δεν προσμετρούνται στο ποσοστό Υ.Δ., αλλά παίρνουν συντελεστή Υ.Δ.)
Να με προσθέσετε και εμένα στην ομάδα των συναδέλφων που θεωρούμε το ίδιο.
Ας το δούμε με ένα παράδειγμα.
Αυθαίρετος υπόγειος χώρος 50μ2 με βοηθητική χρήση.
Στο Φ.Κ. θα γράψουμε στο κουτάκι είτε των Κ.Χ. είτε των χώρων με μειωτικό συντελεστή (θα εξετάσουμε αν μπορεί να κάνει χρήση του μειωτικού) τα 50μ2 και ως συντελεστή Υ.Δ. θα επιλεγεί <50%. Στον υπολογισμό του ποσοστού υπολογίσαμε 0/200 (έστω 200μ2 η δόμηση που δικαιούμαστε) =0% δηλαδή <50% (σε καμία περίπτωση την επιλογή «χωρίς υπέρβαση»).

1072. Ποια θεωρείται ημερομηνία υποβολής της δήλωσης πληρωμή του παραβόλου;
Ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.
Δείτε στο εγχειρίδιο χρήσης του συστήματος σελίδα 18.

1073. Θεωρείτε ότι ένα αυθαίρετο ισόγειο κατάστημα, σε γήπεδο που ουδέποτε έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, δύναται να απαλλαγεί μελέτης στατικής επάρκειας, ερμηνεύοντας διασταλτικά την παρ.γ.vi ή και την παρ.γ.i , της Β. Κατηγορία ΙΙ, του Αρ.2, της Υπ. Απόφασης Αριθμ. Οικ. 7581, ΦΕΚ 405 Β' / 20-2-2014 ή μας δεσμεύει η γραμματική διατύπωση για «…εγκεκριμένη στατική μελέτη για το νόμιμο τμήμα..» που αναφέρεται στην αρχή της παρ.γ; Δηλαδή ενώ ένα ανεξάρτητο αυθαίρετο ισόγειο κατάστημα σε γήπεδο με Ο/Α δύναται να απαλλαγεί, συμβαίνει το ίδιο και για το αντίστοιχο κατάστημα σε γήπεδο χωρίς Ο/Α;
Παραθέτω ένα παράδειγμα:
Ισόγειο κατάστημα με αυθαίρετο πατάρι στατικά ανεξάρτητο της κατασκευής.
Το αυθαίρετο τμήμα προφανώς δεν αλλάζει τα ωφέλιμα φορτία του νόμιμου. Θα γίνει ξεχωριστό ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας.
Το μεν νόμιμο είναι νόμιμο και ως δηλούμενη Ο.Ι. θα γίνει ΔΕΔΟΤΑ, το δε αυθαίρετο που είναι μία ξεχωριστή κατασκευή απαιτεί ξεχωριστό ΔΕΔΟΤΑ ή στατική μελέτη.
Αν τώρα πατήσετε στο λεκτικό ότι ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται ανά κτίριο και θεωρήσετε ότι το κτίριο είναι ένα αλλά με δύο ανεξάρτητους στατικούς φορείς.. Νομίζω ότι είναι λάθος η θεώρηση αυτή.
Στην περίπτωση σας βέβαια που δεν έχετε καθόλου εγκεκριμένη μελέτη, δεν το σώζετε με τίποτα..

1074. Μια κατοικία προ του 1975, είχε δηλωθεί στον 4014 και είχε πληρωθεί το πρόστιμο εφάπαξ 2050€. Τώρα μεταφέρθηκε στο 4178 και είναι Κατηγορία 1. Αν η δήλωση γινόταν μόνο στο 4178 θα πλήρωνε 500€. Υπάρχει περίπτωση να πάρει επιστροφή χρημάτων; Ο Ν. 4178/2013 στην παρ. 9 άρθρου 30 αναφέρεται σε Υπουργική Απόφαση. Έχει βγει κάποια ΥΑ; Επί της διαδικασίας τι πρέπει να κάνω;
Η Υ.Α. για επιστροφή χρημάτων δεν έχει εκδοθεί. Δεν είμαι πολύ αισιόδοξος για όταν βγει.
Συνήθως αναφέρεται ότι ήδη καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται.

1075. Σε δώμα τριωρόφου κτιρίου (στο τριώροφο έχουν εντοπισθεί υπερβάσεις) έχει κατασκευασθεί φωτοβολταικό χωρίς άδεια τον Δεκέμβριο του 2011. Σύμφωνα με το παρακάτω άρθρο δεν υπάρχει κάποιο πρόβλημα για την ένταξη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 του κτιρίου από την κατασκευή του φωτοβολταικού μετά τις 28.7.2011.
Άρθρο 6 Τροποποίηση του άρθρου 3 της υπ' αριθ. 36720/25.8.2010 (ΦΕΚ Α.Α.Π. 376)
Ειδικά για την τοποθέτηση των φωτοβολταϊκών συστημάτων πάνω σε κτίρια και για ισχύ μέχρι των 100kW δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, ούτε έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει: − έγγραφη γνωστοποίηση εργασιών και εκπόνησης της μελέτης εγκατάστασης και ενεργειακής απόδοσης των φωτοβολταϊκών συστημάτων στον Διαχειριστή του δικτύου ή σε άλλο προμηθευτή που ηλεκτροδοτεί το κτίριο όπου εγκαθίσταται το φωτοβολταϊκό σύστημα, η οποία υπογράφεται από τον ενδιαφερόμενο και τον επιβλέποντα για την εγκατάσταση μηχανικό και επέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης που τους καθιστά υπεύθυνους κατά νόμο για την τήρηση των όρων της παρούσας απόφασης, καθώς και −υπεύθυνη δήλωση ότι δεν απαιτείται γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.). Στις περιπτώσεις όπου απαιτείται η γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε., αυτή κατατίθεται μαζί με το έγγραφο γνωστοποίησης εργασιών. Για τη σύνδεση με τον Διαχειριστή του δικτύου δεν απαιτείται αυτοψία ή άλλη ενέργεια της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας. Ο αρμόδιος Διαχειριστής οφείλει να κοινοποιεί τη Σύμβαση Σύνδεσης στην αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομίας, πέραν των λοιπών αποδεκτών.
Μήπως υπάρχει κάτι άλλο που δεν το γνωρίζω, διότι θέλω να εντάξω το τριώροφο στις διατάξεις του Ν.4178/2013;
Ακόμα και αυθαίρετο να είναι το σύστημα των φωτοβολταϊκών, δεν απαγορεύεται η ένταξη των υπόλοιπων αυθαιρεσιών αρκεί να πληρούν τις προϋποθέσεις του Ν.4178.

1076. Μήπως, για λόγους ισονομίας, και οριστικές (μη εξοφλημένες) δηλώσεις, που υποβλήθηκαν προ της 21/5/15,δικαιουνται κι αυτές έκπτωσης λόγω μείωσης αντικειμενικών;
Οι αντικειμενικές μειώνονται. Το πρόστιμο του 4178 όχι. Δείτε την Ε/Α 1068.

1077. Έχω διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο στην οποία έχει αποπερατωθεί το υπόγειο από το 2010 και κατοικείται από τους ιδιοκτήτες (με ρεύμα εργοταξιακό). Το ισόγειο και ο Α΄ όροφος είναι ημιτελής, έχουν ολοκληρωθεί τα επιχρίσματα. Στον Α΄ όροφο έχει κτισθεί ο ημιυπαίθριος χώρος. Από τις άνω αυθαιρεσίες (υπόγειο: αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση-υπέρβαση δόμησης και το κλείσιμο του Η/Χ του Α' ορόφου) προκύπτει υπέρβαση δόμησης περίπου 60% της επιτρεπόμενης δόμησης του οικοπέδου. Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.14.α του Ν.4178/2013 έχουμε: «*Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσο τού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής».*
Οι άνω περιγραφόμενες αυθαιρεσίες είχαν υπαχθεί αρχικά στο Ν.3843/2010 και εκ των υστέρων στο Ν.4014/2011, σήμερα και με βάση τα άνω αναφερόμενα στο άρθρο 23 παρ. 14α του Ν.4178/2013 μπορεί να γίνει μεταφορά από τον Ν.4014/11 στο Ν.4178/2013;
Η 23.14 είναι παράγραφος που δεν σας αφορά. Εσείς έχετε ολοκληρώσει τον Φ.Ο. προ 28.07.2011 και έχετε ξεκινήσει τις εργασίες αποπεράτωσης πάλι πριν τις 28.07.2011. Θα τακτοποιήσετε κατά τον γενικό κανόνα.
Εντελώς πληροφοριακά η αλλαγή χρήσης του υπογείου δεν επιβαρύνει το 20% της Υ.Δ. της 23.14.

1078. Σε συνέχεια των ερωτήσεων 120 και 123, σχετικά με την έκπτωση των πολυτέκνων, αναφέρετε ότι η ιδιότητα του πολυτέκνου δεν χάνεται ακόμα και κανένα παιδί να μην είναι πλέον προστατευόμενο τέκνο γονέα. Τι ισχύει με την επιφάνεια της κύρια κατοικίας που αναλογεί στον πολύτεκνο; Στην περίπτωση πολυτέκνου με 4 παιδία, θεωρείται ότι η επιφάνεια που ικανοποιεί τις στεγαστικές του ανάγκες σύμφωνα με το άρθρο 19 είναι (70+4x15)=130 μ2 ακόμα κι αν τα τέκνα δεν τον βαρύνουν ή εφόσον τα τέκνα έχουν ενηλικιωθεί και μένουν σε διαφορετικές κατοικίες η επιφάνεια που αντιστοιχεί στην έκπτωση είναι τα 70μ2;
Είναι μία ερώτηση που δυστυχώς το μόνο που μπορούμε να κάνουμε είναι υποθέσεις.
Πράγματι η ιδιότητα δεν χάνεται. Επομένως δικαιούται σίγουρα τα 70μ2.
Στη δική μου λογική θα πρέπει να αθροιστούν τα μέτρα των τέκνων ακόμα και αν δεν τον βαρύνουν πλέον.
Ο νόμος δεν είναι σαφής αφού στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 19, αναφέρεται ότι η *«επιφάνεια προσαυξάνεται κατά 15τμ για κάθε τέκνο»*, χωρίς δηλαδή να γίνεται αναφορά σε «τέκνο που βαρύνει», όπως στην περίπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

1079. Σε συνέχεια της Ε/Α 994 και εφόσον λογικά όλο το κτήριο είναι αυθαίρετο, μετά την υπαγωγή στο Ν.4178/13 όλων των χώρων (προβλεπόμενοι βάσει Ο.Α. και αυθαίρετοι) μήπως θα πρέπει με κάποιο τρόπο να ακυρώνεται η σχετική Ο.Α., διότι σε διαφορετική περίπτωση και όσο εξακολουθεί να τηρείται ως ισχύουσα στο αρχείο της Πολεοδομίας θα χρησιμοποιείται σε μελλοντικές συμβολαιογραφικές πράξεις αλλά και σε άλλους φορείς, προκαλώντας σύγχυση. Βέβαια σε κάποιες περιπτώσεις η Ο.Α. αναφέρεται και σε άλλα κτήρια πέραν του εξ΄ ολοκλήρου αυθαιρέτου κτηρίου (π.χ. συγκρότημα κατοικιών)
Οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη απαιτεί βεβαίωση μηχανικού και σχέδια όπου να φαίνεται το σύνολο των αυθαίρετων και τακτοποιημένων χώρων.
Η μη ακύρωση της άδειας δεν νομίζω ότι δημιουργεί κάποιο πρόβλημα.

1080. Πως επηρεάζεται το άρθρο 22 του Ν.4178/13 και κατ΄ επέκταση ο υπολογισμός του προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών από τις νέες αντικειμενικές αξίες (ΦΕΚ 48/Β/16);
Δείτε την Ε/Α 1068.

1081. Πως μπορώ να αλλάξω το πρόστιμο σε οριστική υπαγωγή που υποβλήθηκε τον Οκτώβριο του 15 (δηλ. μετά τις 21/5/15),και που δεν έχει εξοφληθεί; Με κάποιο αίτημα ίσως να επιστρέψει η δήλωση σε κατάσταση αρχικής υποβολής;
Υπάρχει τυποποιημένο αίτημα εντός της εφαρμογής.

1082. Δήλωση που είναι σε φάση υποβολής (όχι οριστικής) αλλά έχει υποβληθεί (και πληρωθεί φυσικά το παράβολο και κάποιες δόσεις χωρίς να είναι εξοφλημένη) πριν από τις 21/5/15, μπορεί να κάνει χρήση της μείωσης των αντικειμενικών ή εξακολουθεί να πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική τιμή της ημερομηνίας αρχικής υποβολής;
Δείτε την Ε/Α 1068.

1083. Υπάρχει η περίπτωση αλλαγής χρήσης 3 ημιυπόγειων αποθηκών σε 3 ημιυπόγειες οικίες, κατασκευής προ 1975, με οικοδομική άδεια το 1969. Έχει γίνει σύσταση 3 οριζόντιων ιδιοκτησιών. Οι δυο οικίες ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη και η 3 στον ίδιο ιδιοκτήτη σε ποσοστό 80% και σε έναν άλλον20%. Ακολουθούν οι εξής παρατηρήσεις-ερωτήσεις: Η αλλαγή χρήσης από ΒΧ σε ΚΧ δηλώνεται μόνο ως ΥΔ; Δεν περιλαμβάνεται εξτρά συντελεστής για αλλαγή χρήσης. Εάν δηλωθεί προ 1975, συμπληρώνεται σε κάθε αίτηση υπαγωγής, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, σε ένα ΦΚ; Δηλαδή 500€*3=1500€. Εάν δηλωθεί προ 1983, χρησιμοποιείται και ο μειωτικός συντελεστής για τις ημιυπόγειες οικίες. Σε αυτήν την περίπτωση, συμπληρώνονται σε μια αίτηση υπαγωγής, και οι 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε 3 ΦΚ; ή σε μια αίτηση υπαγωγής οι 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν στον έναν, σε 2 ΦΚ, και σε 2η αίτηση υπαγωγής, η 3 ιδιοκτησία (ανήκει 80% σε έναν -20% σε άλλον) Ανάλογα με τον τρόπο καταγραφής, προκύπτει διαφορά στον υπολογισμό του προστίμου. Με την δήλωση Προ 1983, υπολογίζεται μικρότερο πρόστιμο, λόγω της χρήσης μειωτικού συντελεστή.
Η αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ υπολογίζεται ως ΥΔ χωρίς την χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης.
Αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1 δηλώνονται ανά οριζόντια ιδιοκτησία σε ξεχωριστή αίτηση. Στην περίπτωση σας 3 αιτήσεις (δηλώσεις).
Για αυθαίρετες κατασκευές άλλων κατηγοριών μπορεί να γίνει μία δήλωση για πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες. Τα ποσοστά που θα δηλωθούν στο σύστημα είναι ελάσσονος σημασίας. Εσείς θα έχετε την έγγραφη συναίνεση του συνόλου των ιδιοκτητών ότι συναινούν και σας εξουσιοδοτούν για δήλωση των τάδε οριζόντιων ιδιοκτησιών σε μία κοινή δήλωση.
Στην περίπτωση σας, αυθαίρετη είμαι η αλλαγή χρήσης από χώρο Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ.. Είμαι της άποψης ότι η κατηγορία 1 είναι επιλογή του ιδιοκτήτη (εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις) και όχι υποχρεωτική. Πέραν αυτού, δείτε μήπως τελικώς η αλλαγή χρήσης έγινε μετά τον Ιούνιο του 1975…..

1084. Σε ισόγειο κατάστημα με οικοδομική άδεια του 1970 κατά την φάση της κατασκευής του κτηρίου έγινε επέκταση του καταστήματος στον ακάλυπτο του οικοπέδου, καταλαμβάνοντας τμήμα αυτού. Το έτος 2015 μετά από καταγγελία, έγινε αυτοψία από την αρμόδια υπηρεσία, η οποία επέβαλλε πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για τον παραπάνω χώρο. Είναι δυνατή η τακτοποίηση του παραπάνω χώρου με τον Ν.4178/13, χωρίς την συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών, βασιζόμενος στο άρθρο 11, εδάφιο 18 της εγκυκλίου 4;
Ναι μπορείτε.
Σε αυτήν την περίπτωση θα γίνει διαγραφή του προστίμου αλλά ΔΕΝ θα θεωρείται τακτοποιημένο.
Τακτοποίηση μπορεί να γίνει εφόσον υπάρχει η αναγκαία πλειοψηφία (αυτό που καθορίζει ο κανονισμός άλλως >50%) ή εφόσον η επέκταση προβλέπετε στη σύσταση οπότε θεωρείται ότι οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες (στο σύνολο τους) έχουν ήδη συναινέσει.

1085. Στο άρθρο 5, παρ. 1 του Ν.4178/2013 ορίζεται ότι *"Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971(Α΄232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου."* Ποιό είναι το κριτήριο εφαρμογής της διάταξης της προαναφερθείσας παραγράφου; Κατά την γνώμη μου βασικό και μοναδικό κριτήριο (αφού δεν αναφέρεται στο άρθρο 5, παρ.1 κάποιος περιορισμός) είναι ο αριθμός των οικοδομημάτων (τα ανεξάρτητα μεταξύ τους) να καθορίζουν αντίστοιχα και τον αριθμό των καθέτων διηρημένων ιδιοκτησιών ανεξάρτητα από το μέγεθος των κτισμάτων ή την χρήση τους (κύρια ή βοηθητική), άρτιο και οικοδομήσιμο ή μη το γήπεδο.

Το θέμα είναι νομικό.

Πληροφοριακά από ότι έχει ψάξει και εγώ ισχύει αυτό που αναφέρετε.

Οι κάθετες θα πρέπει να είναι όσες και τα κτίσματα, ανεξαρτήτως αριθμού συνιδιοκτητών.

1086. Σε αγροτεμάχιο 4.450,00τμ, εκτός σχεδίου με επιτρεπόμενη δόμηση 209τμ έχει κτιστεί με άδεια σπίτι 102τμ, (η οικοδομική άδεια του 1992).Το περίγραμμα του κτίσματος είναι ίδιο με αυτό τις αδείας, αλλά υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

i. **το σπίτι είναι κτισμένο σε διαφορετική θέση από αυτή της άδειας (δεν υπάρχει κανένα κοινό σημείο) και επιπλέον υπάρχει παραβίαση των πλάγιων ορίων (περίπου το 50% βρίσκεται εντός του Δ)**
ii. **υπάρχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους**
iii. **έχει κτιστεί υπόγειο το οποίο δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια. Το υπόγειο καταλαμβάνει όλο το περίγραμμα του κτίσματος και προεξέχει 1,5μ από το έδαφος.**
iv. **υπάρχουν αλλαγές στις όψεις**

Πως μπορώ να το αντιμετωπίσω; Μπορεί να θεωρηθεί αλλαγή θέσης (σαν μια πολεοδομική παράβαση) και να τακτοποιηθούν τα τετραγωνικά που είναι εντός του Δ, και υπέρβαση ύψους για όλο το κτίσμα; Για το υπόγειο μπορεί να βγει άδεια νομιμοποίησης και να γίνει τακτοποίηση για τα τετραγωνικά που βρίσκονται εντός του Δ;

Δεν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9.

Είτε θα το θεωρήσετε όλο αυθαίρετο (από τη στιγμή που δεν υπάρχει περιοχή του κτίσματος που να καλύπτεται από το εγκεκριμένο περίγραμμα) είτε θα τακτοποιήσετε το μη σύννομο τμήμα και θα αιτηθείτε άδεια νομιμοποίησης για το σύννομο. Για την δεύτερη περίπτωση καλό είναι να μιλήσετε πρώτα με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..

1087. Σε τριώροφο κτήριο οροφοδιαμερισμάτων – κατοικιών εντός σχεδίου πόλεως με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 11,00 μέτρα (κατά Γ.Ο.Κ 1955 τότε και σήμερα) και με άδεια οικοδομής έτους 1968 και ολοκλήρωση κατασκευής το 1971 και με συμβόλαιο οροφοκτησίας του 2005 υπάρχουν τέσσερα διαμερίσματα, υπόγειο – ισόγειο – Α΄ όροφος – Β΄+Γ΄ όροφος (μεζονέτα) όλα του ιδίου ιδιοκτήτη. Στα διαμερίσματα ισογείου και Α΄ ορόφου δεν υπάρχει αυθαιρεσία. Το υπόγειο στην άδεια είναι λεβητοστάσιο, πλυντήριο και λοιποί χώροι Β.Χ και έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Στον Γ΄. όροφο υπάρχει Β.Χ 10 τ.μ (δώμα) πέραν των 11,00 μέτρων ύψους στην οροφή του Β΄ ορόφου αναγραφόμενος στα σχέδια της αδείας του 1968 (και νόμιμος κατά Γ.Ο.Κ 1955) με αλλαγή χρήσης σε Κ.Χ και αυθαίρετη προσθήκη άλλου χώρου Κ.Χ 35τ.μ κατ' επέκταση του νομίμου δώματος. Τα (10+35τ.μ) του Γ΄ ορόφου. αποτελούν μαζί τον Β΄ όροφο (με εσωτερική επικοινωνία) ενιαία αυτοτελή κατοικία και τέλος υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή απόληξης κοινοχρήστου κλιμακοστασίου 4τ.μ στην ταράτσα του Γ΄ ορόφου. Κατά την σύνταξη της οροφοκτησίας στον υπολογισμό των χιλιοστών κάθε διαμερίσματος ορθά δεν συμμετείχαν τα εμβαδά των κοινοχρήστων: κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα, εισόδου ισογείου, απόληξης δώματος στην ταράτσα Γ΄ ορόφου. Επειδή, όλα τα διαμερίσματα είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες του ιδίου ιδιοκτήτου και η υπόθεση αφορά την μεταφορά δήλωσης από τον Ν.4014/11 (σε αρχική υποβολή με πληρωμένο παράβολο 2000€ βάσει συνόλου εμβαδών αυθαιρεσιών) τώρα στον Ν.4178/13 πρέπει να γίνουν 3 διαφορετικές δηλώσεις υπαγωγής (υπόγειο αλλαγή χρήσης, γ΄ ορόφου αλλαγή χρήσης Β.Χ και προσθήκη Κ.Χ, κοινόχρηστη απόληξη κλιμακοστασίου Δ΄ ορόφου) και όχι με 4 φύλλα καταγραφής βάσει του εδαφίου 27 άρθρο 9 εγκυκλίου 3/2013. Κατά την μεταφορά της δήλωσης το πληρωμένο παράβολο 2000€ θα συμψηφιστεί με τα 500€ του ενός διαμερίσματος (προ 1975).

i. **Δεδομένου ότι για την υποβολή των άλλων αιτήσεων – δηλώσεων για τους άλλους ορόφους (υπογείου και απόληξης) θα απαιτηθούν και άλλα παράβολα – πρόστιμα των 500€ έκαστο κατά το άρθρο 9 Α του Ν.4178/13. Τα υπόλοιπα 1500€ υπόκεινται στο άρθρο 20 παράγραφος 1 του Ν.4178/13 ή αναμένεται υπουργική απόφαση που προβλέπεται στο εδάφιο Β.1 της εγκυκλίου 3/2013 καθώς και στην παράγραφο 9 του άρθρου 30 του ως άνω νόμου περί επιστροφής των (;)**
ii. **Σε πιθανή αίτηση υπαγωγής στον Ν. 4178/13 όλων των ανωτέρω ΟΧΙ στην κατηγορία 1 (προ 1975) (λόγω ανάγκης υπαγωγής ανά αυτοτελή οριζόντιο ιδιοκτησία και πιθανής απώλειας – μη επιστροφής – της διαφοράς του ήδη πληρωθέντος παραβόλου του Ν. 4014/11) αλλά στην κατηγορία 2 (προ 1983) όλων των αυθαιρεσιών σε ΜΙΑ δήλωση του ιδίου ιδιοκτήτου για την αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου 4τ.μ στην ταράτσα του Γ΄ ορόφου, η οποία είναι κοινόχρηστος χώρος, και βάσει της οροφοκτησίας δεν έχει χιλιοστά: Πως θα εφαρμοστούν τα αναγραφόμενα στο εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4/2013 (άρθρο 18 παρ. 2 γ.); Αν εφαρμοστεί το εδάφιο 35 της ως άνω εγκυκλίου (άρθρο 18 παρ. 5β.) το πρόστιμο είναι 500€ βάσει αναλυτικού; Μήπως τελικά ορθότερο είναι να δοθεί σε Φ.Κ. μόνο Υ.Υ. για τα 4τ.μ δεδομένου ότι το δώμα και κατά ΓΟΚ/85 και κατά ΝΟΚ/12 δεν μετρά στην επιτρεπόμενη δόμηση και το πρόστιμο προκύπτει περίπου 150€;**

Η απόφαση για την επιστροφή χρημάτων δεν έχει ακόμα εκδοθεί. Δεν πιστεύω ότι θα σας καλύπτει όταν (και εφόσον) εκδοθεί. Βάσει αυτού, το παράβολο των 2000€ θα καλύψει την μία δήλωση. Επικοινωνήστε με το κεντρικό ΤΕΕ στο n4178@central.tee.gr για το αν προβλέπετε κάτι διαφορετικό για αυτές τις περιπτώσεις στα πλαίσια της λογικής ότι οι μεταφερόμενες δηλώσεις θα πρέπει να είναι ίδιου αριθμού με τις νέες. Αν υπάρχει κάτι θα σας το ρυθμίσουν αυτοί. (δεν νομίζω να γίνεται)
Όπως έχω αναφέρει και στο παρελθόν είμαι της άποψης ότι η χρήση της κατηγορίας 1 είναι στην διακριτική ευχέρεια του ιδιοκτήτη και όχι υποχρεωτική.

1088. Όταν σε μια ιδιοκτησία που στην άδεια το ισόγειο αποτελούνταν από 5 καταστήματα και το υπόγειο αντίστοιχα από 5 αποθήκες αυτών οι οποίες επικοινωνούσαν με το κάθε ισόγειο κατάστημα με εσωτερική σκάλα, στην πραγματικότητα έγιναν 4 καταστήματα με 4 αντίστοιχες αποθήκες στο υπόγειο με εσωτερική σκάλα. Αυτό σημαίνει μια παράβαση διαμερισμάτωσης ή δυο;
Η διαμερισμάτωση δηλώνεται ανά όροφο.

1089. Εντός οικισμού εκδόθηκε οικοδομική άδεια για διώροφο κτίσμα. Μετά την έκδοσή της και πριν την κατασκευή του κτιρίου αγοράστηκε όμορο οικόπεδο με κτίσμα προ του 1955 από τον ίδιο ιδιοκτήτη. Κατά την κατασκευή του διωρόφου κτίσματος, τμήμα του κτιρίου έχει εισέλθει εντός του οικοπέδου που αγοράστηκε εκ των υστέρων. Τελικά αυθαιρεσίες υπάρχουν και στα δύο κτίσματα. ΚΑΕΚ δεν υπάρχει στην περιοχή, δεν υπάρχει κτηματολόγιο. Σήμερα και τα δύο κτίσματα αποτελούν ενιαία κατοικία του ιδίου ιδιοκτήτη. Το περίγραμμα του κτιρίου στην υφιστάμενη θέση, καλύπτεται από το εγκεκριμένο περίγραμμα κάλυψης επί εδάφους. Οι εναλλακτικές λύσεις υποβολής των αυθαιρέτων κατασκευών στην προκειμένη περίπτωση είναι οι εξής:

- **i. Να γίνει μία δήλωση ως συνενωμένα όμορα οικόπεδα ιδίου ιδιοκτήτη, δεχόμενοι την ύπαρξη της οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση αυτή οι επιβαρυντικοί υπολογίζονται βάση της Ο.Α. και υπολογίζονται συγχρόνως και οι επιφάνειες του όμορου οικοπέδου.**
- **ii. Να ελεγχθεί χωριστά κάθε οικόπεδο. Αν υπολογιστούν έτσι οι αυθαίρετες κατασκευές, εκ των υστέρων κατά την μελέτη προκύπτει θέμα μελέτης Δε.Δο.Τ.Α. και κατόψεων, γιατί το κτίριο ενώ λειτουργεί ενιαίο, στις ξεχωριστές δηλώσεις τεμαχίζεται.**
- **iii. Να αγνοηθεί η οικοδομική άδεια και να υπολογιστούν οι αυθαίρετες κατασκευές με το συντελεστή 2 της μη ύπαρξης οικοδομική άδεια.**

Λογικότερη λύση είναι η πρώτη.
Θα πρέπει να αντιληφθούμε όλοι όσοι ασχολούμαστε με δηλώσεις του 4178, ότι ο νόμος δε θα μπορούσε να προβλέψει όλες τις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών. Σε αυτή την περίπτωση καλούμαστε να προσαρμόσουμε την περίπτωση μας όσο πιο κοντά στο πνεύμα του νόμου.

1090. Σε συνέχεια της Ε/Α990 φαίνεται από την τοποθέτησή σας ότι προκύπτουν τα παρακάτω:

- **i. ότι κατά τον υπολογισμό της υπέρβασης ύψους δεν λαμβάνουμε καθόλου υπόψη το προβλεπόμενο ύψος της στέγης στο συνολικό νόμιμο ύψος της οικοδομής βάσει της οικοδομικής άδειας ή**
- **ii. ότι ο υπολογισμός - έλεγχος της υπέρβασης ύψους γίνεται σε ξεχωριστές θέσεις, τόσο στο πλάι (όπου βάσει της Ο.Α. έχω μηδενικό ύψος στέγης), όσο και στο ψηλότερο σημείο αυτής (κορφιάς).**

Κατά την άποψή μου το προβλεπόμενο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος είναι ένα και μοναδικό και είναι 7,00+1,00=8,00μ. Συνεπώς το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής, το οποίο κυμαίνεται μεταξύ (8,40+1,40)=9,80μ. (στο πλάι) και (8,40+3,30)=11,70μ. (κορφιάς) συγκρίνεται με το νόμιμο ύψος των 8,00μ. και κατά συνέπεια τμήμα της κάτοψης ορίζεται με υπέρβαση ύψους <20% και τμήμα αυτής με υπέρβαση >20%.
Από την αρχή της διαδικασίας των απαντήσεων έχουμε αναφέρει δεκάδες φορές ότι το θέμα «υπέρβαση ύψους» είναι ότι χειρότερο έχει να επιδείξει αυτός ο νόμος.
Ποτέ δεν έχει γίνει προσπάθεια να κωδικοποιήσουμε το θέμα αυτό από τη στιγμή που κάθε περίπτωση έχει τις δικές της ιδιαιτερότητες.
Άποψη μου, ότι είναι διαφορετικό αν έχεις (πλάκα + στέγη) ή μόνο στέγη, για να υπολογίσεις την Υ.Υ. βάσει τετραγωνικών, στην λογική που περιγράφετε, ή με αναλυτικό αντίστοιχα.

1091. Εάν σε οικοδομική άδεια του 1981 φαίνεται κτίριο προ του 55, το οποίο όμως εκείνη την εποχή η πολεοδομία το αποδέχτηκε σαν προ του 55 με βεβαίωση προέδρου του οικισμού. Για τον 4178 μπορεί να θεωρηθεί σαν προ του 55 βάσει της άδειας του 81 ή απαιτείται ότι ζητάει ο 4178 για να θεωρηθεί προ του 55 (συμβόλαια, αεροφωτογραφίες, Ε9, τεχνική έκθεση μηχανικού);
Ο 4178 δυνάμει της εγκυκλίου 4 στίχος 1 «*Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1δ του άρθρου 23 του ν. 4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν. 4178/13 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου.*»

1092. Από τις Ε/Α 90 και 45, προκύπτει ότι για την ορθή επιλογή της κύριας και μοναδικής κατοικίας, ελέγχουμε τις παρακάτω δύο προϋποθέσεις και με συγκεκριμένη σειρά:

- **i. αν είναι κύρια (προκύπτει από το Ε1)**
- **ii. αν είναι και μοναδική, το οποίο προκύπτει είτε υπάρχει ένα και μοναδικό εμπράγματο δικαίωμα του ιδιοκτήτη, του συζύγου ή των ανήλικων τέκνων αυτού, είτε υπάρχουν περισσότερα του ενός αρκεί το άθροισμά τους να μην υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας.**

Συγκεκριμένα στο παράδειγμα της Ε/Α 290, αν ο ιδιοκτήτης είχε μία (αντί δύο) γκαρσονιέρες 40τ.μ. και το υπό τακτοποίηση διαμέρισμα των 75τ.μ. (κύρια κατοικία) τότε θα χωρίζαμε τα 75τ.μ. σε δύο φύλλα καταγραφής με επιφάνεια 70-40=30τ.μ. ως κύρια και μοναδική κατοικία και με επιφάνεια 75-30=45τ.μ. ως άλλη κατοικία;

Είναι λίγο δύσκολο να ανατρέχουμε συνεχώς σε προηγούμενες ερωτήσεις οι οποίες μπορεί και να δόθηκαν πριν τις εγκυκλίους ή το τροποποιημένο παράρτημα κ.λπ..

Το παράδειγμα στην 290 αναφέρεται σε ιδιοκτήτη χωρίς τέκνα (έγγαμος ή άγαμος δεν παίζει κάποιο ρόλο) που έχει κύρια κατοικία 75m^2 εντελώς αυθαίρετη και λοιπή περιουσία μία γκαρσονιέρα 40m^2.

Οι στεγαστικές ανάγκες λοιπόν είναι 70m^2 οι οποίες ΔΕΝ καλύπτονται από την γκαρσονιέρα.

Θα δηλώσει τα 70m^2 ως κύρια και μοναδική και τα υπόλοιπα 5m^2 ως άλλη κατοικία.

1093. Σε συνέχεια των Ε/Α 183, 442 και 579 θα ήθελα την άποψή σας ως προς την ορθότητα του παρακάτω σκεπτικού: Σε διώροφη οικοδομή η οποία ανήκει σε 2 συνιδιοκτήτες με ποσοστό 50% έκαστος έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή. Σύμφωνα με τον πίνακα χιλιοστών και εκτός οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρακρατήθηκε συνολικό ποσοστό 10% (κοινό και αδιαίρετο) για την εδαφική αναλογία των μελλοντικών να ανεγερθούν ορόφων επί της πλάκας του α΄ ορόφου, επί της οποίας έγιναν στη συνέχεια 2 αυθαίρετα διαμερίσματα (ένα για τον καθένα). Προκειμένου να προχωρήσει ο καθένας στην τακτοποίηση του δικού του διαμερίσματος προέβησαν από κοινού σε σύναψη προσυμφώνου τροποποίησης της ανωτέρω οριζόντιας ιδιοκτησίας, συμπεριλαμβάνοντας σε αυτήν και τον τελευταίο αυθαίρετο όροφο, προβλέποντας επιπρόσθετα τη διανομή αυτού, καθώς και τη ρύθμιση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης της πλάκας. Δεδομένου ότι στους νόμιμους ορόφους (ισόγειο και α΄ όροφος) έχω και ποσοστό συνιδιοκτησίας αλλά και τ.μ. των επιμέρους διαμερισμάτων, ενώ στο β΄ όροφο έχω μόνο ποσοστό συνιδιοκτησίας, ποιος από τους δύο τρόπους είναι ορθός για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης:

- **i. θα διαιρέσω τα τ.μ. του αυθαίρετου διαμερίσματος με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας, ήτοι (τ.μ. αυθαίρετου διαμερίσματος) / [(Εμβαδό οικοπέδου)*(συντ. δόμησης)*50%]**
- **ii. θα διαιρέσω τα τ.μ. του αυθαίρετου διαμερίσματος με το ποσοστό δόμησης για τους νόμιμους υλοποιημένους χώρους που συμπεριλήφθηκαν στην αρχική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας (ισόγειο και α΄ όροφος) προστιθέμενο σε αυτό του ποσοστού συνιδιοκτησίας της αέρινης στήλης (ελλείψει ποσοστού δόμησης σε αυτήν κατά την αρχική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας), ήτοι (τ.μ. αυθαίρετου διαμερίσματος) / {(τ.μ. καθαρών επιφανειών συνιδιοκτήτη στο ισόγειο και α΄ όροφο που περιγράφονται στον πίνακα χιλιοστών) + [(Εμβαδό οικοπέδου)*(συντ. δόμησης)*5%]}**

Εγώ κλίνω προς την άποψη ότι αφού τα 2 διαμερίσματα είναι κοινόκτητα και ελλείψει διευκρίνισης για αυτούς τους χώρους (είναι αλήθεια ότι έχουν περάσει μόνο 5 χρόνια που το ζητάμε) και άλλης λογικής προσέγγισης, να γίνει χρήση του συνολικού συντελεστή δόμησης.

Η σύσταση θα τροποποιηθεί μετά την πληρωμή. Ουσιαστικά το προσύμφωνο παίζει τον ρόλο της συναίνεσης και της δέσμευσης για το τι θα γίνει μετά την τακτοποίηση. (Και θα μεταγραφεί μόνο μετά την οριστική εξαίρεση)

1094. Καλούμαι να ρυθμίσω μία οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα α' ορόφου, η οποία έχει επεκταθεί στους δύο ανοικτούς ημιυπαίθριους χώρους της οικοδομής. Πρακτικά, α) η κουζίνα του διαμερίσματος έχει μεγαλώσει με αποτέλεσμα να κλείσει ο ένας ημιυπαίθριος χώρος και β) το σαλόνι έχει μεγαλώσει με αποτέλεσμα να κλείσει ο άλλος ημιυπαίθριος χώρος. Βάσει της περιγραφής της οριζόντιας ιδιοκτησίας στον τίτλο κτήσης, η οριζόντια ιδιοκτησία συνορεύει σε όλες τις πλευρές της με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και πέραν αυτού με τα άλλα όμορα οικόπεδα. Όπως προκύπτει από την εγκεκριμένη κάτοψη της οικοδομικής άδειας και την προσαρτηθείσα στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας κάτοψη, οι δύο ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι βρίσκονταν κολλητά στην υπό ρύθμιση οριζόντια ιδιοκτησία και λειτουργικά εξυπηρετούσαν μόνο αυτή την οριζόντια ιδιοκτησία. Ωστόσο, βάσει της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας οι δύο προαναφερθέντες ημιυπαίθριοι χώροι δεν έχουν προσμετρήσει στον όγκο της οριζόντιας ιδιοκτησίας-διαμερίσματος που καλούμαι να ρυθμίσω. Για να ρυθμίσω το κλείσιμο των δύο ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων σε κατοικία, χρειάζεται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του οικοπέδου σε ολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας άνω του 50%; Ή αρκεί η ανάθεση από τον ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, βάσει της περιγραφής της οριζόντιας ιδιοκτησίας στον τίτλο κτήσης ότι αυτή συνορεύει με ακάλυπτο χώρο οικοδομής και όχι με ανοικτό ημιυπαίθριο χώρο οικοδομής, οπότε ο ημιυπαίθριος χώρος βρίσκεται εντός της υπό ρύθμισης οριζόντιας ιδιοκτησίας;

Θέτετε ένα λεπτό ζήτημα που αφορά την συναίνεση στο κλείσιμο Η/Χ. Είναι και αυτό που αναφέρετε (αν και υπάρχει απόφαση του Α.Π. για τους εξώστες που κατά τη γνώμη μου μπορεί κατά αναλογία να χρησιμοποιηθεί), είναι και η αλλαγή στην όψη, είναι η πιθανή αλλαγή στα δίκτυα (π.χ. αποχετευτικό στην περίπτωση σας που άλλαξε η κουζίνα) κ.λπ..

Για να μην αναλύουμε θέματα που δεν είναι και της επιστήμης μας και πιθανόν να τα καταλαβαίνουμε και λάθος, γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να προχωρήσετε σε τακτοποίηση μόνο με την συναίνεση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1095. Διώροφη οικοδομή με αυθαίρετα πάτησε σε δυο όμορα οικόπεδα που ανήκουν το πρώτο στον πάτερα και το δεύτερο στον γιο. Είναι ορθή η λογική να γίνουν δυο ξεχωριστές δηλώσεις και να αντιστοιχίσουμε τι δόμηση έχει γίνει σε κάθε οικόπεδο από την οικοδομική άδεια για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης;

Γνώμη μου είναι μετά από συνεννόηση με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο της οικογένειας, να προβούν σε προσύμφωνο για συνένωση των 2 οικοπέδων μετά την τακτοποίηση και δυνάμει αυτού του προσυμφώνου να γίνει μία δήλωση. Θα πατήσετε στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 11.

1096. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (επεξήγηση α/α 16) "Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου" Αποθήκη 20m^2 έχει παραβίαση Δ>40%, ενώ οι χώροι κυρίας χρήσεως έχουν παραβίαση Δ<20%. Αφού για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι, η αποθήκη δηλώνεται σε Φ.Κ. με Υ.Κ=0, Υ.Δ.<50% και παραβίαση Δ=0;

Από τη στιγμή που παραβιάζει το πλάγιο όριο θα επιβαρυνθεί με τον συντελεστή πλάγιου ορίου, ασχέτως που τα τετραγωνικά αυτά δεν αθροίζονται στον αριθμητή για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης.

1097. Σε τριώροφη οικοδομή (που υπάρχουν οριζόντιες) γίνεται μια δήλωση συνολικά. Η εύρεση των ποσοστών υπέρβασης γίνεται με βάση την συνολική δόμηση ή ενδιαφερόμαστε για το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;

Δεν έχει δοθεί σαφής οδηγία. Άποψη μου είναι ότι από τη στιγμή που η δήλωση αφορά όλο το οικόπεδο (οριζόντιες ιδιοκτησίες + κοινόκτητα) ο υπολογισμός είναι ενιαίος για το σύνολο του κτιρίου.

1098. Σε αγροτεμάχιο βρίσκεται κατασκευασμένο αυθαίρετο θερμοκήπιο. Το θερμοκήπιο είναι εγκαταλελειμμένο εδώ και χρόνια και παρουσιάζει φθορές, είναι ασκεπές και έχει απομείνει μόνο ο μεταλλικός σκελετός του. Δεν υπάρχει υλικό επικάλυψης οροφής ή πλαγιοκάλυψης. Θεωρείται αυθαίρετη κατασκευή που έχει υποχρέωση ένταξης στον Ν.4178/2013 ή όχι; Και αν ναι, πως θα γίνει ο υπολογισμός του προστίμου; Με τμ ως ΚΧ (ενώ στην ουσία δεν είναι;) και χρήση Υπηρεσίες, με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Από τη στιγμή που κάτι είναι ασκεπές δεν θεωρείται κτίσμα και προφανώς δεν υπάρχει αντικείμενο για δήλωση. Υπάρχει και η συντηρητική θεώρηση ότι καλό είναι να δηλωθεί ο σκελετός με αναλυτικό. Προσωπικά διαφωνώ.
Για λόγους ασφάλειας να συμβουλέψετε τον ιδιοκτήτη να προβεί σε όλες τις απαιτούμενες ενέργειες για την αποξήλωση.

1099. Θα ήθελα τη γνώμη αν μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για το παρακάτω ακίνητο: αυθαίρετο κτίσμα προ του 1975, βρίσκεται εντός γεωτεμαχίου εκτός σχεδίου, για το οποίο γεωτεμάχιο ο ιδιοκτήτης βρίσκεται στα δικαστήρια με τη κτηματική υπηρεσία για την κυριότητα του (στο κτηματολόγιο σήμερα φαίνεται ιδιοκτήτης το Ελληνικό δημόσιο). Ο ιδιοκτήτης έχει έγγραφο σύνδεσης με ΔΕΗ από το 1965 και το δηλώνει κανονικά στο Ε9.
Καλύτερα να μιλήσετε με τον δικηγόρο που χειρίζεται την υπόθεση για να σας πει ποια είναι τα δικαιώματα του πελάτη σας επί του γεωτεμαχίου.
Έτσι όπως το περιγράφετε εγώ λέω ότι ΔΕΝ έχει δικαίωμα δήλωσης αλλά δεν είμαι και νομικός.
Ρωτήστε λοιπόν τον δικηγόρο και να σας αιτιολογήσει **γραπτώς** βάσει ποιας περίπτωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 11 θα γίνει η δήλωση.

1100. Βιοτεχνικό κτίριο σε εκτός σχεδίου είχε κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του Γ.Π.Σ.. Συγχρόνως κατασκευάζεται αυθαίρετη προσθήκη καθ' επέκταση του νόμιμα υφιστάμενου κτιρίου. Με Α/Φ αποδεικνύεται η ύπαρξή του, πριν την ισχύ του Γ.Π.Σ.. Σήμερα η περιοχή εντάσσεται στην ΠΑΓΡ περιοχή (περιοχή αγροτική) που απαγορεύεται η χρήση. βιοτεχνικού κτιρίου, επιτρέπει μόνο αγροτικές αποθήκες κ.λπ.. Η αυθαίρετη επέκταση θα δηλωθεί με αλλαγή χρήσης επειδή απαγορεύεται η χρήση σήμερα; Το Γ.Π.Σ. επιτρέπει δόμηση 150μ2 για αγροτική αποθήκη. Για να υπολογίσω τους επιβαρυντικούς συντελεστές, ποιούς όρους δόμησης χρησιμοποιώ; Την εκτός σχεδίου για βιοτεχνικό κτίριο όπως ισχύει σήμερα ή τα 150μ2 της αγροτικής αποθήκης;
Σύμφωνα με το άρθρο 8 από τη στιγμή που επιτρέπονταν η χρήση κατά το χρόνο ανέγερσης του αυθαιρέτου, μπορεί να τακτοποιηθεί.
Για τους συντελεστές, δείτε εγκύκλιο 4 στίχο 33 παράγραφο α.iii.

1101. Καλούμαι να ρυθμίσω σταυλική εγκατάσταση σε ακίνητο που έχει παραχωρηθεί από τον ιδιοκτήτη-πατέρα στον κτηνοτρόφο υιό του. Καταχωρήθηκε στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ) το 2015. α) Προκειμένου η σταυλική εγκατάσταση να ενταχθεί στις διατάξεις του άρθρου 23 Ν. 4178/2013 (πληρώνοντας το παράβολο των 300 ευρώ), την αίτηση υποβάλει ο κτηνοτρόφος που τυγχάνει μισθωτής του ακινήτου, ή ο ιδιοκτήτης ο οποίος δεν είναι κτηνοτρόφος; β) Επειδή το λογικό είναι να υποβάλει την αίτηση ο κτηνοτρόφος που στη συγκεκριμένη περίπτωση τυγχάνει μισθωτής του ακινήτου, πρέπει στο μισθωτήριο να αναγράφεται ότι ο μισθωτής έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας; Στην παρ. 13, άρθρο 23 αναφέρεται ότι αρκεί ο κτηνοτρόφος να εκμεταλλεύεται νομίμως την καταχωρημένη στο ΟΣΔΕ σταυλική εγκατάσταση. Επίσης, όταν κατασκευάστηκε ο σταύλος (περίπου το 1965) επιτρεπόταν η συγκεκριμένη χρήση στη θέση του ακινήτου (οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων), ενώ σήμερα απαγορεύεται η σταυλική εγκατάσταση στη συγκεκριμένη θέση. Μπορώ να ρυθμίσω το σταύλο δεδομένου ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο κατασκευής και εγκατάστασης, σύμφωνα με το άρθρο 8, Ν. 4178/2013;
Η τακτοποίηση μπορεί να γίνει βάσει του άρθρου 8.
Στην εγκύκλιο 4 στίχος 4 τελευταίο εδάφιο αναφέρει ότι μπορεί να είναι εγγεγραμμένος είτε ο ιδιοκτήτης είτε ο ενοικιαστής. Κατά την γνώμη μου δεν απαιτείται αναφορά στο μισθωτήριο.

1102. Σε κτίριο που λειτουργεί ως τουριστική μονάδα και έχει λάβει κρατική επιδότηση (Ε.Σ.Π.Α.), για την αναβάθμιση του εξοπλισμού αλλά και των εγκαταστάσεων. Αν ο ιδιοκτήτης πέραν αυτής δαπανήσει ίδια κεφάλαια για την ενεργειακή (π.χ. τοποθέτηση φωτοβολταϊκών για το πρόγραμμα Net Metering, ηλιακός θερμοσίφωνας, εξωτερική θερμομόνωση κ.τ.λ.) ή στατική αναβάθμιση του κτιρίου μπορεί να τυγχάνει της εκπτώσεως σε σχέση με το πρόστιμο (εξαιρούνται με βάση το Φ.Ε.Κ. 2440 / 2014 του άρθρου 2 παράγραφος 1 οι εξής περιπτώσεις «1. Σε κτίρια που κατασκευάστηκαν προ του 2003 και υπάγονται στις ρυθμίσεις του Ν.4178/2013 (ΦΕΚ Α΄ 174), το ποσό του ειδικού προστίμου, που καταβάλλεται δυνάμει του ανωτέρω νόμου, δύναται να συμψηφίζεται με το ποσό που δαπανάται μετά την έναρξη ισχύος της παρούσης για την στατική ενίσχυση των κτιρίων αυτών. Η παρούσα απόφαση δεν εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα για την επισκευή / αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους ή αποκατάστασης ζημιών σε κτίρια που έχουν»; Επίσης για το κτίριο έχει εκδοθεί ενεργειακό πιστοποιητικό, λαμβάνεται υπόψη ή θα πρέπει να εκδοθεί νέο μετά την υπαγωγή στον Ν.4178; Και αν ναι πως υπολογίζω ποια θα είναι η έκπτωση;

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 αναφέρει: «*Η παρούσα απόφαση **δεν** εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα που αφορούν παρεμβάσεις στον κτιριακό τομέα για τη βελτίωση της ενεργειακής απόδοσής τους.*»

Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 αναφέρει: «*Η παρούσα απόφαση **δεν** εφαρμόζεται σε κτίρια, οι ιδιοκτήτες των οποίων έχουν λάβει για αυτά επιδότηση από κρατικά ή συγχρηματοδοτούμενα από την Ευρωπαϊκή Ένωση προγράμματα για την επισκευή / αποκατάσταση ή ενίσχυση του φέροντα οργανισμού τους ή αποκατάστασης ζημιών σε κτίρια που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές (σεισμό, πυρκαγιά, πλημμύρα, κατολίσθηση)*»

Προφανώς λοιπόν αν το πρόγραμμα που εντάχθηκε ο ιδιοκτήτης αφορά την αναβάθμιση του εξοπλισμού και των εγκαταστάσεων χωρίς να υπάρχουν επιλέξιμες δαπάνες για στατική ενίσχυση ή/και ενεργειακή αναβάθμιση, μπορεί να επωφεληθεί της ευνοϊκής αυτής ρύθμισης. Το τι επιδοτείται και σε ποιον άξονα ανήκει κ.λπ. αναφέρονται ξεκάθαρα στο επιδοτούμενα προγράμματα.

Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 20, δύναται να συμψηφιστεί έως το 50% του ειδικού προστίμου. Δηλαδή σε κτίριο με ειδικό πρόστιμο 10000€ με παράβολο 1000€, έχετε καταβάλει για ενεργειακή αναβάθμιση 3000€ τότε θα πληρώσετε 7000€. Αν η ενεργειακή αναβάθμιση στοίχισε 7500€, θα συμψηφιστεί ποσό 4500€ και τα υπόλοιπα 5500€ θα καταβληθούν αφού στον συμψηφισμό ΔΕΝ συμπεριλαμβάνεται το παράβολο (άρθρο 3 παράγραφος 2).

Μπορεί να υποβληθεί αίτημα και για ενεργειακή αναβάθμιση και για στατική ενίσχυση, με συνολικό ποσό συμψηφισμού του 50% του ειδικού προστίμου αφαιρούμενο του παραβόλου. (άρθρο 3 παράγραφος 2).

Όλα τα παραπάνω προβλέπονται στην Υ.Α. 42554/2014 (ΦΕΚ/Β΄/2440/15.09.2014).

Στην Υ.Α. 42575/2014 (δημοσιευμένη στο ίδιο ΦΕΚ με την προηγούμενη) στο άρθρο 1 παράγραφος 2δ αναφέρει: «*δ) Αντίγραφα των δύο Πιστοποιητικών Ενεργειακής Απόδοσης που εκδόθηκαν κατόπιν ενεργειακών επιθεωρήσεων. **Η πρώτη λαμβάνει χώρα μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του Ν. 4178/2013 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων** και η δεύτερη μετά την ολοκλήρωση αυτών για τη διαπίστωση της ορθής υλοποίησης των παρεμβάσεων και της επίτευξης του ενεργειακού στόχου.*»

Σε κάθε περίπτωση να συνεννοηθείτε με την ΕΥΕΠΕΝ για το θέμα του πιστοποιητικού που ήδη υπάρχει και πιθανόν να πρέπει να επικαιροποιηθεί ως προς τον χρόνο έκδοσης.

Τέλος μπορείτε να δείτε αν σας καλύπτει το άρθρο 4 της Υ.Α. 42554/2014.

1103. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, τα προ του 55 κτίσματα αποδεικνύονται και με τεχνική έκθεση μηχανικού. Τι γίνεται όμως εάν το συγκεκριμένο ακίνητο για οποιοδήποτε λόγο (υπόλοιπο δόμησης πχ) πάει να βγάλει άδεια δόμησης; Η πολεοδομία θα πρέπει να αποδεχτεί ότι είναι προ του 55 βάσει της τακτοποίησης ή θα ζητήσει ότι συνηθίζει να ζητάει για να αποδειχτεί κάτι ότι είναι προ του 55 (συμβόλαια πχ);

Η Υ.Δομ. θα ελέγξει την παλαιότητα του κτιρίου ασχέτως που εσείς δηλώνετε στον 4178 ότι είναι προ 1955.

1104. Αυθαίρετη κατασκευή έχει υπαχθεί στον Ν.4178/2013 και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. Ο ιδιοκτήτης κατά τον χρόνο της υπαγωγής, είχε αναπηρία σε ποσοστό 67%, σύμφωνα με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υγειονομικής επιτροπής, το οποίο βρισκόταν σε ισχύ. Συνεπώς, κατά την υπαγωγή έγινε η μείωση του προστίμου, που προβλέπεται στο άρθρο17 για ΑΜΕΑ με 67% αναπηρία. Προσφάτως, ο ιδιοκτήτης, πέρασε, όπως προβλέπεται, εκ νέου από την αρμόδια υγειονομική επιτροπή, προκειμένου να πιστοποιηθεί ξανά το ποσοστό αναπηρίας του. Με τις παρούσες ισχύουσες υγειονομικές διατάξεις έλαβε, τελικώς, ποσοστό αναπηρίας κάτω από 67%. Κατόπιν, ο ιδιοκτήτης διαπίστωσε ότι είχαν βεβαιωθεί στη ΔΟΥ πρόστιμα ανέγερσης-διατήρησης του δηλωμένου αυθαιρέτου του και με σχετική αίτηση ζήτησε από την Υ.Δομ, να εκδώσει πράξη ακύρωσης είσπραξης προστίμων, σύμφωνα με τη διαδικασία του άρθρου 25. Όμως η Υ.Δομ. αρνείται να εκδώσει τη σχετική πράξη ακύρωσης προστίμων, διότι ισχυρίζεται ότι ο ιδιοκτήτης δεν έχει ποσοστό αναπηρίας 67%, μη δεχόμενη την προηγούμενη βεβαίωση αναπηρίας, αλλά μόνο την τρέχουσα και ζητά αναπροσαρμογή του προστίμου χωρίς τη μείωση του άρθρου 17.

i. **Εχει αρμοδιότητα η ΥΔΟΜ, κατά το άρθρο 25, να ελέγξει τον υπολογισμό του προστίμου και τα σχετικά δικαιολογητικά-έγγραφα για να εκδώσει πράξη ακύρωσης; Και αν ναι σε ποιες διατάξεις αναφέρεται;**
ii. **Με δεδομένο ότι κατά τον χρόνο υπαγωγής ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου είχε, εν ισχύ, βεβαίωση της υγειονομικής επιτροπής που του έδινε 67% αναπηρία, είναι νομικά ορθό, σήμερα, η Υ.Δομ. να μην προβαίνει στην διαδικασία του άρθρου 25, επικαλούμενη την νέα βεβαίωση της υγ. επιτροπής, που ισχύει σήμερα και που του δίνει αναπηρία κάτω από 67% και να ζητά αναπροσαρμογή προστίμου χωρίς μείωση; Δηλαδή πρέπει κάθε 3 ή 5 χρόνια, να διερευνώνται όλες οι υπαγωγές με μείωση προστίμου λόγω ΑΜΕΑ, ως προς το ποσοστό αναπηρίας που τους έδωσε κάθε φορά η επιτροπή και να αναπροσαρμόζεται το πρόστιμο αναλόγως;**

Αντιλαμβάνομαι ότι η απαντήσεις είναι ευνόητες. Καθώς είναι προφανές ότι σε αντίθετη περίπτωση, δηλαδή σε υπαγωγή που ο ιδιοκτήτης σε μεταγενέστερο χρόνο της υπαγωγής αποκτούσε αναπηρία πάνω από 67%, καμία Υ.Δομ. δεν θα ζητούσε αναπροσαρμογή με τις μειώσεις του άρθρου 17. Παρά ταύτα σας παρακαλώ να συμπεριλάβετε την ερώτησή μου στην επόμενη ομάδα ερωτήσεων-απαντήσεων, μήπως και αποφύγουμε να μπούμε στην διαδικασία να αποδείξουμε ότι δεν είμαστε ελέφαντες. Δυστυχώς υπάρχει έλλειμμα λογικής και γνώσης, με αποτέλεσμα να μην ξέρουμε που να απευθυνθούμε για να αποδείξουμε τα αυτονόητα. Εσείς σε ίδια περίπτωση πως θα πράττατε; Θα εκτιμούσα πολύ τη γνώμη σας.

Ας μην ανοίξουμε το θέμα τι ελέγχει η Υ.Δομ. και πότε γιατί θα μπερδευτούμε αρκετά σε μία τόσο, κατά τη γνώμη μου, ξεκάθαρη περίπτωση.

Οι νόμοι όπως έχουμε πει πολλές φορές δεν μπορούν να προβλέπουν την σκέψη κάθε πολίτη και να την αποκλείουν ή να την δέχονται μέσω του νομοθετήματος.

Πάντα υπάρχει η λογική, πάντα υπάρχει το πνεύμα του νόμου.

Προφανώς λοιπόν αν ο ιδιοκτήτης πουλούσε το σπίτι μετά την τακτοποίηση και πήγαινε ο νέος να βγάλει άδεια ή οποιαδήποτε διοικητική πράξη, θα του ζητούσαν την αναπροσαρμογή του προστίμου;; Θα ζητούσαν επικαιροποιημένη βεβαίωση του Κε.Π.Α.;;

Παράλογα πράγματα.

Πέρα από αυτό, προσπαθήστε να τους πείσετε με το τελευταίο εδάφιο του άρθρου 8.

«*Η με οποιονδήποτε τρόπο μεταβολή των χρήσεων γης* ***σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής*** *κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής και δεν αποτελεί λόγο ανάκλησης και ακύρωσης αυτής.*»

Ο νόμος μας λέει ότι αν αλλάξει η χρήση δεν επιδρά στο κύρος της υπαγωγής.

Κατά αναλογία λοιπόν οποιαδήποτε αλλαγή στις συνθήκες με τις οποίες έγινε η υπαγωγή σε χρόνο μεταγενέστερο της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του νόμου δεν θα πρέπει να επιδρά στο κύρος της υπαγωγής. Αυτό είναι το λογικό.

1105. Σε πολλά εργολαβικά προσύμφωνα μετά συστάσεως οριζοντίου ιδιοκτησίας, τα οποία έλαβαν χώρα προ της ισχύος του Ν.1221/81, οι χώροι της πυλωτής αποτέλεσαν αντικείμενο συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας με ποσοστό επί του οικοπέδου και κατ΄ επέκταση αντικείμενο μεταβίβασης αυτοτελών ιδιοκτησιών. Με βάση τα παραπάνω ιδιοκτήτες ή εργολάβοι που απέκτησαν με οριστικό συμβόλαιο κυριότητα επί των ως άνω αυτοτελών ιδιοκτησιών στο χώρο της πυλωτής προβαίνουν σε τακτοποίηση των χώρων σε εφαρμογή είτε της παρ. 1δii είτε της 1δiii, χωρίς συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Το πνεύμα αυτό ισχυροποιήθηκε με τις Εκγ 3/13 και 4/13. Σύμφωνα όμως με την παρ.5 του άρθρου 1 του Ν.960/79, όπως αυτό αντικαταστάθηκε από το άρθρο 1 του Ν.1221/81, …οι τυχόν δημιουργούμενες θέσεις στάθμευσης στον ελεύθερο ισόγειο χώρο της πυλωτής, ΔΕΝ δύνανται να αποτελέσουν διηρημένες ιδιοκτησίες. Για την παραπάνω διάταξη έχει καταγραφεί σημαντική νομολογία (1922/12 Πρ. Αθ., 23/00 ΟλΑΠ, 619/99 ΑΠ, 650/99 ΑΠ, 792/06 ΑΠ) από την οποία προκύπτουν ότι:

- **i. όμοιες πράξεις περί συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας σε χώρους της πυλωτής είναι άκυρες είτε αυτές συντάχθηκαν πριν είτε μετά την ισχύ του Ν1221/81**
- **ii. υπό κάποιες προϋποθέσεις (με τη συστατική της οροφοκτησίας πράξη, ή μετά από αυτή, με συμφωνία όλων των ιδιοκτητών, που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο που υποβάλλεται σε μεταγραφή), μπορεί να παραχωρηθεί η χρήση του χώρου αυτού της πυλωτής, αποκλειστικά σε έναν ή ορισμένους ιδιοκτήτες ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής στην οποία υπάρχει ο χώρος αυτός.**
- **iii. Από τα παραπάνω προκύπτει αφενός ότι δεν υπάρχει η έννοια της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που περιγράφεται στη σχετική συμβολαιογραφική πράξη, αφετέρου ότι για να ισχύει αυτή κατά μετατροπή ως έγκυρη πράξη παραχώρησης του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης των εν λόγω χώρων θα πρέπει να τηρηθεί συγκεκριμένη διαδικασία και σε αρκετές περιπτώσεις η έκδοση σχετικής δικαστικής απόφασης.**

Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω

- **a. κατά πόσο είναι σωστή και ασφαλής η ένταξη στο Ν.4178/13 παρόμοιων χώρων στην πυλωτή;**
- **b. κατά πόσο επηρεάζεται η ως άνω ορθότητα και ασφάλεια της διαδικασίας από την περιοχή στην οποία βρίσκεται η οικοδομή, ανάλογα με την οποία περιοχή μπορεί να επιβάλλεται ή όχι βάσει Νόμου η εφαρμογή του Ν.1221/81 περί υποχρεωτικών θέσεων στάθμευσης.**
- **c. στην περίπτωση που με τον οποιονδήποτε τρόπο γίνει η ένταξη στο Ν.4178/13 και έχοντας υπόψη την παρ.4 του άρθρου 32 του ΓΟΚ73, όπου προβλεπόταν υπερύψωση 1μ. όταν κατασκευαζόταν πυλωτή σε μία οικοδομή, τι συνέπειες έχει στις λοιπές των άλλων ορόφων ιδιοκτησίες, η μετατροπή της πυλωτής σε άλλη χρήση (π.χ. υπέρβαση ύψους λόγω μη εφαρμογής πλέον της παραπάνω ευεργετικής διάταξης του ΓΟΚ73)**
- **d. μετά την οποιαδήποτε δήλωση του Ν.4178/13 για μετατροπή της πυλωτής σε κάτι άλλο, θα μπορεί νόμιμα να συνταχθεί συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης του δηλωθέντος χώρου και τι είδους (κυριότητα ή κατά χρήση); Να σημειωθεί ότι στην προκειμένη περίπτωση, αρκετοί συμβολαιογράφοι επικαλούμενοι την πάγια Νομολογία, αρνούνται να συντάξουν πράξη μεταβίβασης κυριότητας, αλλά μόνο μεταβίβαση κατά χρήση και με την προϋπόθεση να απευθύνεται αυτή σε ιδιοκτήτη ορόφου ή διαμερίσματος της οικοδομής.**

Συνάδελφε το θέμα είναι νομικό. Από μόνος σας αναφέρετε σειρά νομολογίας.

Τέτοιου είδους θέματα καλό είναι να λύνονται από τους νομικούς, γραπτά.

Άποψη μπορεί να έχουμε αλλά επειδή ούτε ειδικοί είμαστε και πολύ περισσότερο εύκολα μπορεί κάποιος που θα τα διαβάσει να μπερδευτεί, καλό είναι να λύνονται τα θέματα από τον ειδικό, ο οποίος θα αναλάβει και την ευθύνη της άποψης του, παραδίδοντας εγγράφως την θέση του.

1106. Στην ερωτοαπάντηση 1061, τα 30μ2 βοηθητικού κτίσματος θα μετρήσουν για τον υπολογισμό της κατηγορίας αφού σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 παρ 16 «*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»; Επίσης θα ήθελα να ρωτήσω αν κατά την γνώμη σας το παραπάνω εφαρμόζεται και στο προσδιορισμό του ποσοστού υπέρβασης για το υπολογισμό του προστίμου.

Το ερώτημα 1061 είχε ως κύριο ερώτημα το αν μετρούν ή όχι τα κτίσματα που δηλώνονται προς κατεδάφιση και κατά αναλογία προς νομιμοποίηση, στον υπολογισμό της κατηγορίας. Η απάντηση μου ήταν θετική και συνεχίζω να το υποστηρίζω.

Το εδάφιο που παραθέτετε αφορά τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας θα δείτε τον στίχο 10 της ίδια εγκυκλίου που αναφέρει «*προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62) και 4014/2011 (Α΄ 62),* ***που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης*** *του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί…*». Ένας ισόγειος βοηθητικός χώρος προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης.

1107. Σε συνέχεια της Ε/Α780, μήπως θα πρέπει να επανεξεταστεί το σκεπτικό της απάντησης, διότι θεωρώ ότι δεν είναι σύμφωνο με το πνεύμα του Νόμου. Η παρ. ιε του άρθρου 9 του Ν.4178/13 θέτει τρεις προϋποθέσεις:

i. **Η νέα θέση του κτηρίου να είναι σύννομη**
ii. **Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και**
iii. **Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α.**

Πέραν της (i) προϋπόθεσης που είναι ξεκάθαρη, στη (ii) θεωρώ ότι αυτό που απαιτείται είναι η στάθμη του εδάφους να παραμένει σταθερή, δηλαδή να έχω μηδενική υψομετρική διαφορά (κλίση) του εδάφους μεταξύ της προβλεπόμενης βάσει Ο.Α. θέσης και της αντίστοιχης υφιστάμενης. Και αυτό διότι αν το κτήριο που μετακινείται σε άλλη σύννομη θέση, θεμελιωθεί στη σωστή – προβλεπόμενη στάθμη αλλά λόγω της πιθανής κλίσης του εδάφους στη νέα θέση παρουσιάσει υπερύψωση, αυτό θα αποτελεί αυθαιρεσία, για την οποία δεν θα ευθύνεται ο ίδιος ο αιτών (δεν μεταβάλει ο ίδιος τη στάθμη του εδάφους της Ο.Α. με επίχωση ή όρυγμα) και κατ' επέκταση δεν θα είναι υποχρεωμένος να εντάξει αυτήν στο Ν.4178/13. Συνεπώς η έκφραση …*να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του κτηρίου*, δεν μπορεί να αναφέρεται σε υπέρβαση ύψους που είναι υπεύθυνος αποκλειστικά ο αιτών (π.χ. θεμελίωση σε ανώτερη στάθμη από την προβλεπόμενη βάσει Ο.Α.), αφού άλλωστε για μια τέτοια αυθαιρεσία προβλέπεται η ένταξη της στο Ν.4178/13 και ο καταλογισμός του αντίστοιχου προστίμου. Όσον αφορά τη (iii) προϋπόθεση, θεωρώ ότι αυτό που απαιτείται είναι το περίγραμμα του κτηρίου να είναι το ίδιο με το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α. και να μην πρόκειται για εντελώς άλλο κτήριο. Συνεπώς το αν άλλαξε χρήση το ισόγειο (π.χ. από Κ.Χ.Σ. σε κατοικία) δεν θεωρώ ότι αποτελεί κριτήριο εφαρμογής ή μη του άρθρου 9. Άλλωστε πέραν της μετακίνησης του κτηρίου (500€), μπορεί να δηλωθεί και η οποιαδήποτε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης οποιουδήποτε χώρου. Αν βέβαια θεωρήσουμε ότι ο Νόμος απαιτεί να είναι το κτήριο ακριβώς το ίδιο με αυτό της Ο.Α., τότε οδηγούμαστε στο παράλογο σενάριο κατά το οποίο, κτήριο που έχει ως μοναδική αυθαιρεσία π.χ. υπέρβαση στους εξώστες ή κλείσιμο ενός Η/Χ (άρα όχι το ίδιο κτήριο με αυτό της Ο.Α.), καθώς και μετακίνηση σε άλλη σύννομη θέση, να θεωρείται εξ ολοκλήρου αυθαίρετο!!! Άλλωστε στην Ε/Α 443 είχατε άλλη αντιμετώπιση, κατά την οποία η αναφερόμενη σε αυτή αλλαγή χρήσης δεν αποτέλεσε εμπόδιο ένταξης στο άρθρο 9.

Διαβάζοντας ξανά την Ε/Α 780 δεν νομίζω ότι χρήζει επανεξέτασης το σκεπτικό.

Ο συνάδελφος αναφέρει ότι έχει ΥΥ, επομένως ένα κτίριο που δεν προβλέπεται από την άδεια.

Σε παλαιότερη απάντηση έχουμε αναφερθεί στο πως μπορεί να ερμηνευθεί η απαίτηση ii και δόθηκε ως ισχυρό επιχείρημα αυτό που αναφέρετε και εσείς.

Για την προϋπόθεση iii, έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α ότι γνώμη μας είναι αν και δεν είναι ξεκάθαρο ότι το κλείσιμο ενός Η/Χ ή η αλλαγή χρήσης κ.λπ. είναι αυθαιρεσίες που μπορούν να πληρωθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην Γ.ιε. Η 780 όμως λέει κάτι άλλο.

1108. Δήλωση μεταφέρθηκε από τον 4014/2011 στον 4178/2013 τον Γενάρη του 2014. Η δήλωση δεν έκλεισε είναι ακόμα σε κατάσταση υπαγωγής. Ο ιδιοκτήτης είναι πολύτεκνος. Για την απόδειξη της κύριας κατοικίας ποιο Ε1 θα κατατεθεί: το Ε1 του 2013 (χρήση 2012), το Ε1 του 2014 (χρήση 2013) ή το Ε1 του 2015 (χρήση 2014).

Ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21. του Ν.4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν. 4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης. (Υ.Α. 2254/2013, άρθρο 4 §10)

Σύμφωνα με το άρθρο 30 §3 του 4178 εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τους όρους του αυτού νόμου.

Συνεπώς το Ε1 του 2015.

1109. Διώροφη οικοδομή με 8 κατοικίες που έχει υπαχθεί στο Ν.4178/13 με τμήματα προς έκδοση οικοδομικής άδειας και τμήματα προς ρύθμιση. Το έχουν οι γονείς με συμβόλαιο αγοράς αγροτεμάχιου και δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας και θέλουν να το παραχωρήσουν σε 3 παιδιά τους.

i. **Μπορεί να γίνει συμβολαιογραφική πράξη εάν έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου (προς ρύθμιση) και δεν έχει εκδοθεί Ο.Α. (π.χ. μονό για το ένα παιδί);**
ii. **Μπορεί να γίνει τμηματική συμβολαιογραφική πράξη και έκδοση αδεία μονό για 3 κατοικίες (1 ισόγειου και 2 ορόφου) π.χ. μόνο για το ένα παιδί και μετά να προχωρήσουν οι άλλοι ιδιοκτήτες σε έκδοση Ο.Α. και συμβόλαια;**

Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να είναι ενιαία.

Σύμφωνα με την §2 του άρθρου 23 «*Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.*»

Στην εγκύκλιο 4 στίχος 40 δίνονται οι οδηγίες εφαρμογής της παραγράφου.

1110. Σε περίπτωση που οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) τετραώροφης οικοδομής η οποία δεν έχει αποπερατωθεί (βρίσκεται στα τούβλα) υπαχθεί για να δηλώσει τις υπερβάσεις της στον Ν4178/13. Μετά όταν ο ιδιοκτήτης θα θελήσει να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου για να αποπερατώσει την τακτοποιημένη πλέον ιδιοκτησία του και να πάρει ρεύμα , είναι δυνατόν να βγει η άδεια αποπεράτωσης για την ιδιοκτησία του μόνο, καθώς οι άλλοι ιδιοκτήτες της ίδιας οικοδομής δεν έχουν τακτοποιήσει τις δικές τους; Είναι δυνατόν να έρθει ελεγκτής δόμησης στο πέρας της άδειας αποπεράτωσης για να δώσει έγκριση για ρεύμα και να μην ασχοληθεί με τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες;

Οι εργασίες αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής εκτελούνται βάσει του άρθρου 2 της Υ.Α. 2975/2012. Στις παραγράφους 4 και 5 γίνεται αναφορά «*Η επιφάνεια του προς αποπεράτωση* ***κτιρίου*** *περιορίζεται αποκλειστικά…*» και «*Στο Διάγραμμα κάλυψης ή στο Διάγραμμα δόμησης του ν. 4030/11 αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, δηλ. θέση, κάλυψη, δόμηση, ύψος κ.λπ. του* ***κτίσματος****. Επίσης υπολογίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη των* ***κτιρίων,…***».

Πέρα αυτών είναι και λογικό (δεν βρίσκω άλλον τρόπο) να γίνεται μία δήλωση για χώρους μη αποπερατωμένους έτσι ώστε να εκπληρωθεί και η απαίτηση της τελευταίας παραγράφου του άρθρου 2 για αναγραφή «*κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η σχέση τους με τους όρους δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,…*».

1111. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας, Η/Χ και σοφίτα είναι ενταγμένα σε τακτοποίηση (σύμφωνα με το Ν.3843/2010).Έχουν εξοφληθεί τα παράβολα καθώς και δύο από τις δέκα ισόποσες δόσεις των 190,16€ Μπορεί ο ιδιοκτήτης να εξοφλήσει το υπόλοιπο ποσό του προστίμου στα πλαίσια του ν.3843/2010 κάνοντας χρήση των υπαρχόντων εντύπων ή θα πρέπει να προβεί σε ρύθμιση σύμφωνα με τον Ν.4178/2013;

Θα πρέπει να μεταφερθεί. Η διαδικασία εξόφλησης στα πλαίσια του Ν.3843 έχει κλείσει πλην της εξαιρετικής περίπτωσης που το ανείσπρακτο πρόστιμο υπολείπεται των 50€.

1112. Σε οικόπεδο τεμνόμενο από το όριο οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, έχει εκδοθεί, το 2002, οικοδομική άδεια ισογείου κατοικίας στο τμήμα εντός οικισμού και ισογείου αποθήκης στο τμήμα εκτός οικισμού. Στο τοπογραφικό και το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας αναγράφεται, από τον τότε μηχανικό, ότι για την τοποθέτηση κτιρίου στο εκτός οικισμού τμήμα τηρούνται αποστάσεις 5,00 μέτρων από τα όρια, ως τμήμα οικοπέδου ευρισκόμενο εντός ζώνης 500 μέτρων από όρια οικισμού προ 1923. Έπειτα από έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι στο ακίνητο (παραδόξως!) δεν υπάρχει καμία παράβαση σε σχέση με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια, οπότε μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση για συμβολαιογραφική πράξη γονικής παροχής χωρίς παραβάσεις. Ο μελλοντικός ιδιοκτήτης (μετά από τη συμβολαιογραφική πράξη) προτίθεται να προχωρήσει σε έκδοση νέας άδειας επί του ακινήτου. Ωστόσο, σε σχετική προφορική συνεννόηση, η οικία Υ.ΔΟΜ. διατύπωσε τον ισχυρισμό ότι η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί κακώς, ως προς τη τοποθέτηση της ισογείου αποθήκης, με το σκεπτικό ότι, για την εφαρμογή του δεύτερου εδαφίου του εγγρ. ΔΟΚΚ 39518/89, σε τμήμα οικοπέδου εκτός οικισμού, στο όποιο δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις κατά παρέκκλισης αρτιότητας εκτός σχεδίου (2.000 τ.μ. εντός ζώνης), θα έπρεπε να τηρηθούν οι κατά κανόνα αποστάσεις των 15 μέτρων από τα όρια, βάσει του Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270δ΄). Η περίπτωση μου είναι αντίστοιχη της Ε/Α 90, αλλά χωρίς παραβάσεις.

i. **Εάν ο ισχυρισμός της Υ.ΔΟΜ. είναι βάσιμος, είναι δυνατόν να γίνει δήλωση αυθαιρέτων Ν.4178/13, τη στιγμή που όλα τα κτίσματα είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια;**
ii. **Αν κατά την αίτηση νέας άδειας δόμησης στο ακίνητο, η Υ.ΔΟΜ. προβεί σε μερική ανάκληση της αρχικής οικοδομικής αδείας ως προς τη νομιμότητα της ισογείου αποθήκης, με υπαιτιότητα της υπηρεσίας χωρίς αναληθή στοιχεία, χρειάζεται να γίνει ένταξη στο Ν.4178/13 ή μπορεί να κινηθεί η διαδικασία του άρθρου 15 παρ 1 εδ 3 του Ν.1337/83 (άρθρο 8 παρ. 7 του ν.4512/85); Στη δεύτερη περίπτωση δεν επιβάλλονται πρόστιμα, σωστά;**
iii. **Θα υπάρχει πρόβλημα στην περίπτωση που χρειαστεί να ενταχτεί η αποθήκη στο Ν.4178/13, σε σχέση με το ότι θα έχει εκδοθεί προγενέστερη βεβαίωση μη ύπαρξης παραβάσεων και θα έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη;**
iv. **Στη περίπτωση που ανακληθεί η άδεια και ενταχτεί η αποθήκη στο Ν.4178/13, το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εκτός σχεδίου, χωρίς οικοδομική άδεια;**
v. **Το συμπέρασμα σας στην Ε/Α 90 (εκ των ορισμών προκύπτει ότι για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών θα θεωρήσετε ότι βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και θα χρησιμοποιήσετε τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα για το οικόπεδο σας) στηρίζεται στο ότι στην οικοδομική άδεια είχαν τηρηθεί οι όροι δόμησης του εντός οικισμού τμήματος στο εκτός, ή υπάρχει σχετική ερμηνεία του εγγρ. ΔΟΚΚ 39518/5-7-89;**

Ξεκινώντας από το ερώτημα (iii), δεν θα υπάρξει κανένα πρόβλημα για την βεβαίωση.
Η υπόλοιπη ιστορία απαντάται ανά την επικράτεια σε πλείστες περιπτώσεις.
Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές πληροφορίες και να γίνει μία προσέγγιση του θέματος. Προφανώς και η κάθε περίπτωση έχει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και δεν μπορεί να δοθεί ένας μπούσουλας.
Ανάκληση διοικητικών πράξεων. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Υπάρχει γενικά η αρχή ότι η ανάκληση μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρόνου. Ο χρόνος αυτός είθισται να εκτιμάται στα 5 έτη. Ανάκληση οικοδομικής άδειας μπορεί να υπάρξει και μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού εφόσον συντρέχουν λόγοι από άποψης προστασίας του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος και ανάλογα με τη σοβαρότητα των πολεοδομικών διατάξεων που έχουν παραβιαστεί. Η παρέλευση λοιπόν μεγάλου χρόνου από την έκδοση οικοδομικής άδειας ΔΕΝ αποτελεί εγγύηση της μη μελλοντικής της ανάκλησης.
Ο τρόπος αντιμετώπισης μια τέτοιας περίπτωσης έχει να κάνει ΚΑΙ με τις μελλοντικές επιθυμίες του ιδιοκτήτη για περαιτέρω εκμετάλλευση του οικοπέδου/γηπέδου όπως στην περίπτωση σας.
Ο 4178 είναι ξεκάθαρος ότι δηλώνονται όσα τετραγωνικά δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί (τροποποιημένο παράρτημα Α).
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.
Ολοκληρώνοντας το μέρος αυτό, θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι υπάρχουν και οι παράγραφοι 6 και 7 του άρθρου 23, οι οποίες ίσως να μπορούν να «ενεργοποιηθούν» 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 δημόσιου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Προπαντός αν η πιθανολογούμενη ανάκληση ή ακύρωση εμπίπτει στην παράγραφο 6.
Το ερώτημα που τίθεται είναι τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα υπάρχει νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.
Γνώμη μου είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία θα έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσης του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί…
Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ'αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ..

1113. Μεζονέτα 4ου, 5ου ορόφου με μονόριχτη μη προσβάσιμη στέγη ύψους 1,23μ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, κατά την αυτοψία διαπιστώνεται ότι έχει γίνει προσβάσιμη, από μονόριχτη μετατράπηκε σε δίριχτη με αύξηση του ύψους σε 2,75 στο υψηλότερο σημείο της και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Πως θα γίνει ο υπολογισμος του προστίμου; Το τμήμα της στέγης που είναι πάνω από τα 2,20μ υπολογίζονται με υπέρβαση ΚΧ και το υπόλοιπο τμήμα ως ΒΧ με μειωτικό συντελεστή 50% ή με εγκύκλιο 4 άρθρο 18 (στίχος 36) παρ.6 (σελ.9), δηλαδή όλο το τμήμα της στέγης σαν ΒΧ; ή κάτι άλλο;
Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ο 4178 δεν διακρίνει τους χώρους σε κύριας χρήσης και σε βοηθητικής χρήσης. Διαφοροποίηση υπάρχει μόνο στους χώρους που κατά τον νόμο μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή. Θα πρέπει λοιπόν να εξετάσετε αν ο χώρος σας πληροί τις προϋποθέσεις της σοφίτας, άλλως θα πληρώσετε το πρόστιμο χωρίς την χρήση του ευνοϊκού συντελεστή.

1114. Αυθαίρετο εκτός σχεδίου εμβαδού Κ.Χ. 95m^2 ανήκει σε 2 αδέρφια κατά 50% ψιλή κυριότητα. Τα αδέρφια έχουν από ένα διαμέρισμα στην Αθήνα ως κύρια κατοικία. Το 100% της επικαρπίας το έχει η ηλικιωμένη μητέρα η οποία δεν έχει άλλη ιδιοκτησία. Η ίδια στο Ε9 δηλώνει πως κατοικεί στην Αθήνα ως φιλοξενούμενη στο σπίτι του γιού της. Εάν στην νέα φορολογική δήλωση δηλώσει ως κατοικία το εν λόγω αυθαίρετο και στη συνέχεια η αίτηση υπαγωγής στον 4178 υποβληθεί στο όνομα του επικαρπωτή (της μητέρας) θα μπορέσει να λάβει τον μειωτικό συντελεστή για κύρια και μοναδική κατοικία;
Την άποψη μου για το αν μπορεί ο επικαρπωτής να επωφεληθεί των μειωτικών συντελεστών την κατέθεσα στην Ε/Α 1041.
Για τα υπόλοιπα… ουδέν.

1115. Τετραώροφη οικοδομή αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, 1ο και 2ο όροφο. Μια κατοικία είναι το υπόγειο, ισόγειο και ο 1ος και ανεξάρτητη κατοικία είναι ο 2ος όροφος. Σε ένα ιδιοκτήτη όλη η οικοδομή. Η οικοδομή κατασκευάστηκε 30 εκατοστά πιο ψηλά από το δρόμο αλλά τα κατασκευαστικά ύψη των ορόφων είναι σύμφωνα με την άδεια ενώ δεν έχουν κρατηθεί τα μπαζώματα περιμετρικά του κτιρίου. Η αλλαγή χρήσης του υπογείου έχει δηλωθεί με τον Ν. 3843/2010. Πως δηλώνεται αυτή η αυθαιρεσία;
Προφανώς έχετε ξεμπάζωμα και υπέρβαση ύψους… Το μεν ξεμπάζωμα με αναλυτικό εκτός της περίπτωσης που είστε σε παραδοσιακό οικισμό, η δε υπέρβαση ύψους κατά τον γενικό κανόνα.

1116. Υπάρχει εγκύκλιος που λέει ότι για τη τακτοποίηση ποιμνιοστασίων με το νόμο 4178 το πρόστιμο είναι 300€. Στο σύστημα του ΤΕΕ που το επιλεγούμε;
Δεν είναι μόνο η εγκύκλιος είναι και ο νόμος στην παράγραφο 13 του άρθρου 23..
Στο σύστημα θα επιλέξετε «σταυλικές εγκαταστάσεις» το πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας».
Σε κάθε περίπτωση και πριν την δήλωση, διαβάστε τον νόμο.

1117. Πατάρι σε εμπορικό κατάστημα με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1978 με τις διατάξεις του ΓΟΚ 73, κατασκευάστηκε σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και πληροί όλες τις προϋποθέσεις όχι μόνο του σχετικού άρθρου 84. Παρ. 6. αλλά και χώρου κύριας χρήσης. Δηλαδή έχει επιφάνεια έως το 50% του ισογείου, είναι ανοικτό (ανοικτός εξώστης), είναι παράρτημα του ισογείου καταστήματος, έχει την χρήση που έχει και το κατάστημα και δεν είναι αυτοτελής χώρος με αυτοτελή χρήση, εξυπηρετείται μόνο μέσα από το ισόγειο κατάστημα με εσωτερική σκάλα, έχει όλες τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσεως από πλευράς ύψους, φωτισμού, αερισμού τόσο αυτό όσο και το τμήμα του ισογείου καταστήματος κάτω από αυτό και στην οικοδομική άδεια δεν γράφει πουθενά βοηθητικός χώρος παρά μόνο πατάρι. Το σύστημα δόμησης είναι πανταχόθεν ελεύθερο και το κτίριο είναι αμιγές κατάστημα. Μετά από αυτοψία της πολεοδομίας στο κατάστημα το πατάρι κρίθηκε, χωρίς καμία αιτιολόγηση, ότι έχει παράνομη αλλαγή χρήσης και βεβαιώθηκε παράβαση «Αλλαγή χρήσης παταριού από βοηθητική σε κύρια χρήση καταστήματος πώλησης καθ΄ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας» Τόσο στον Γ.Ο.Κ. 1955 όσο και στον Γ.Ο.Κ. 1973 αλλά και στον Ν.Ο.Κ. 2012 όλα τα ουσιαστικά χαρακτηριστικά των παταριών είναι ίδια, και αυτά είναι: ανοικτός εξώστης, επιφάνεια σαν ποσοστό της αιθούσης / υποκείμενου χώρου, παράρτημα του υποκείμενου χώρου, όχι αυτοτελής χρήση, μη υπολογισμός στον αριθμό των ορόφων, μη προσμέτρηση στον Σ.Δ.. Έχοντας γνώση των διατάξεων του ΓΟΚ 73 στον οποίο μεταφέρθηκαν σχεδόν αυτούσιες οι διατάξεις του ΓΟΚ 55 (Άρθρο 28 όπου είναι ξεκάθαρο ότι το πατάρι είναι χώρος κύριας χρήσης) και ακολούθως μεταφέρθηκαν και στον ΝΟΚ (όπου, επίσης, είναι ξεκάθαρο ότι το πατάρι είναι χώρος κύριας χρήσης) πιστεύω ότι το πατάρι που εγκρίθηκε και κατασκευάσθηκε σύμφωνα με τον ΓΟΚ 73 είναι εξορισμού χώρος κύριας χρήσης. Επιπλέον με τον Γ.Ο.Κ. 1973 το πατάρι δεν είναι η μοναδική παραχώρηση - παρέκκλιση που γίνεται για τα εμπορικά καταστήματα. Με το Άρθρο 102 επιτρέπεται η χρήση ακόμα και του πρώτου υπογείου σαν κατάστημα χωρίς να προσμετράται στον Σ.Δ.. Εξάλλου όπου στον ΓΟΚ 73 ο νομοθέτης ήθελε να προσδιορίσει βοηθητική χρήση σε κάποιο χώρο το έκανε με σαφέστατο τρόπο προσδιορίζοντας την θέση του αλλά και επιβάλλοντάς του ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά (θέση, ύψος, χρήση, επιφάνεια) που καθιστούν τον χώρο ακατάλληλο για κύρια χρήση, και αυτό φαίνεται από τα κάτωθι άρθρα στα οποία πουθενά δεν αναφέρονται οι ανοικτοί εξώστες - πατάρια. Σχετικά είναι τα: Άρθρο 7 Παρ.3 - Άρθρο 12 Παρ 3 & Παρ.4 (όπως αντικαταστάθηκε με ΝΔ-205/74) - Άρθρο 32 Παρ.2 - Άρθρο 35 Παρ.4 - Άρθρο 86 Παρ 1 & 2 & 3. Παρακαλώ θερμά να μου απαντήσετε αν το ανωτέρω περιγραφόμενο πατάρι είναι, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χώρος κύριας χρήσης ως παράρτημα του ισογείου καταστήματος. Ζητώ συγνώμη για το μέγεθος του κειμένου και σας παρακαλώ αν δημοσιευθεί στις ερωτοαπαντήσεις να δημοσιευθεί ολόκληρο.
Προφανώς ο εσωτερικός εξώστης (εφόσον τηρεί τις προϋποθέσεις ύψους, φωτισμού κλπ) μπορεί να έχει κύρια χρήση όμοια με αυτή του κυρίως χώρου του καταστήματος αφού κατά τον ορισμό του (άρθ. 84 παρ.6 ΓΟΚ 73) αποτελεί λειτουργικό παράρτημα (=καθετί που προσαρτάται, που προστίθεται ή που υπάγεται σε κάτι άλλο κύριο, κεντρικό ως συμπλήρωμα, επέκταση, προσθήκη κτλ) αυτού και δεν ορίζεται πουθενά ότι δύναται να έχει μόνο βοηθητική χρήση.
Αφού καταλογίστηκε όμως αυθαίρετο, μπορείτε είτε να προσφύγετε (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., Διοικητικά Δικαστήρια), είτε να αποδεχθείτε την έκθεση και να εντάξετε τον χώρο στον 4178.
Θέλω να επισημάνω ότι προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό του εσωτερικού εξώστη ως χώρου κύριας χρήσης είναι η πρόσβαση σε αυτόν να γίνεται μέσω ευθύγραμμης κλίμακας χωρίς σφηνοειδείς βαθμίδες σύμφωνα με την παρ.Α6 του άρθρου 82 του ΓΟΚ'73.

1118. Η χρήση μιας αυθαίρετης κατασκευής ήταν άλλη προ του 11, άλλη το 11 και είναι άλλη σήμερα. Στην τακτοποίηση λαμβάνεται υπ΄ όψιν η σημερινή χρήση, η οποία και είναι αυτή που φαίνεται στην Υ.Δ. του ιδιοκτήτη χωρίς να αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία, σωστά;
Τακτοποιείται το αυθαίρετο κτίριο με την χρήση που έχει σήμερα.
Ελέγχεται αν το κτίριο σας κατασκευάστηκε πριν τον Ιούλιο του 2011.

1119. Διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας που ορίζει ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία κάθε έναν από τους ορόφους (και το υπόγειο) - παρ' όλο που το κτίριο λειτουργούσε από την κατασκευή του ως μία ενιαία κατοικία με εσωτερική επικοινωνία μεταξύ των ορόφων - μεταγενέστερα χωρίστηκε και έκτοτε λειτουργεί ως δύο ξεχωριστές κατοικίες. Το ισόγειο, ο όροφος και τμήμα του υπογείου παραμένουν συνδεδεμένα με εσωτερικές σκάλες και λειτουργούν ως μία ενιαία κατοικία που μισθώνεται από ενοικιαστή. Το υπόλοιπο τμήμα του υπογείου κατοικείται από τον ιδιοκτήτη και έχει ξεχωριστή είσοδο από πλευρά του υπογείου όπου δεν έχει μπαζωθεί και επιτρέπει είσοδο χωρίς σκάλα. Επί πλέον το τμήμα του υπογείου που κατοικείται από τον ιδιοκτήτη είχε νόμιμη εσωτερική πισίνα που φαίνεται και στα εγκεκριμένα σχέδια και έχει σκεπασθεί με ξύλινο δάπεδο πάνω σε ξύλινο σκελετό που εδράζεται στον πυθμένα της πισίνας. Υπάρχει σκάλα καθόδου στον χώρο της καλυμμένης πισίνας αλλά ο πυθμένας παραμένει κεκλιμένος και ακατάλληλος για χρήση ως δάπεδο. Επί πλέον ο ξύλινος σκελετός είναι πολύ πυκνός με πολλά ξύλινα υποστυλώματα. Ο διαχωρισμός του υπογείου αντιμετωπίζεται ως διαμερισμάτωση ορόφου με μία «λοιπή εργασία» σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής. Ο χώρος του υπογείου που κατοικείται από τον ιδιοκτήτη τακτοποιείται ως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση. (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή). Στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης συμπεριλαμβάνεται και η επιφάνεια του δαπέδου πάνω από την καλυμμένη πισίνα. Ο χώρος μέσα στην καλυμμένη πισίνα ανάμεσα στον σκελετό θεωρείται και αυτός λειτουργικός χώρος και πρέπει να προσμετρηθεί στα τετραγωνικά ή αρκεί ο υπολογισμός της ξυλοκατασκευής με αναλυτικό πίνακα;
Τίποτα από τα 2. Αρκεί η Υ.Δ. για την επιφάνεια αυτή.

1120. Υπάρχει ένα κτίριο με οικοδομική άδεια. Στο ισόγειο υπήρχε στην άδεια το ένα τμήμα κατάστημα (60τ.μ.) με καθαρό ύψος 3,8μ και ένα τμήμα υπόγειο (60τ.μ.) με άλλη είσοδο και ύψος 3μ. Τώρα είναι όλο κατάστημα με ύψος 4,20μ και με μια είσοδο. Ακριβώς από πάνω υπάρχει με το ίδιο περίγραμμα (120τ.μ.) όροφος κατοικία με ύψος καθαρό ορόφου βάσει αδείας 3μ τώρα έχει ύψος 3,15μ. Τέλος πάνω από τον όροφο και στο πίσω μισό λόγο υποχώρησης υπάρχει Β όροφος (50τ.μ.) κατοικία με ύψος καθαρό ορόφου βάσει αδείας 3μ τώρα έχει ύψος 3,15μ.. Το υπόγειο στην άδεια υπήρχε λόγω εξάντλησης του ΣΔ και όχι του ύψους.

i. **Στο ισόγειο που το υπόγειο (Β.Χ.) της άδειας έγινε κατάστημα και είναι λειτουργικά ενιαίο με το υπάρχων κατάστημα εκτός από ΥΔ βάζω και αλλαγή χρήσης; Λόγω αλλαγής καθαρού ύψους στο ισόγειο βάζω Υ.Υ.; (Όροι δόμησης οικισμοί προ του 1923)**
ii. **στον Α & Β όροφο λόγω +0,15μ στο ύψος στον καθένα βάζω Υ.Υ ανά όροφο ξεχωριστά;**

Στις παραπάνω ερωτήσεις να αναφέρω ότι έχει γίνει υπερύψωση της οικοδομής κατά 0,80 (διαφορετική στάθμη θεμελίωσης από την άδεια) εκτός από τις διαφορές στο ύψος του καθενός ορόφου με συνολικό ύψος οικοδομής 10,70μ με επιτρεπόμενο περιοχής 10μ
Το πρόστιμο αλλαγής χρήσης από χώρο που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο που μετράει στον σ.δ. υπολογίζεται με Υ.Δ. χωρίς την χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης.
Για το θέμα του ύψους τα έχουμε πει δεκάδες φορές. Γνώμη μου είναι ότι η όποια υπέρβαση ύψους να τακτοποιείται στο σύνολο της οικοδομής με επιφάνεια αναφοράς αυτή που παραβιάζει το εγκεκριμένο ύψους. Σε περίπτωση υποχώρησης όπως την δική σας θα έχουμε 2 εγκεκριμένα ύψη για να ελέγξουμε. (το λέμε λίγο περιγραφικά). Δήλωση ανά ιδιοκτησία θα γίνεται όταν δεν υπάρχει συναίνεση και η ιδιοκτησία έχει μεγαλύτερο ύψος. Η Υ.Υ. προκαλείται από αλλαγή στον Φ.Ο. (θεμελιώδες κοινόκτητο τμήμα) και θα έπρεπε εξ' ορισμού να αποτελεί παράβαση που θα τακτοποιούνταν με συναίνεση συνιδιοκτητών στην όλη οικοδομή.

1121. Η §6 του άρθρου 13 αναφέρει «Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης» Εδώ θα ήθελα να ρωτήσω ότι όταν λέει όρους δόμησης εννοεί και τον συντελεστή πλάγιας απόστασης; Γιατί για περίπτωση αυθαίρετου κατασκευής σε παραδοσιακό οικισμό που παραβιάζει το Δ απόσταση >20% μου είπαν από την επιτροπή του άρθρου 12 ότι δεν μπορεί να ενταχθεί διότι αυτή παραβιάζει την πλάγια απόσταση μεγαλύτερη του 10%!!!

Κατά τη γνώμη μου η υποχρεωτική απόσταση από το όριο είναι όρος (περιορισμός) δόμησης.

Αν κοιτάξουμε το άρθρο 85 του κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας θα δούμε ότι σε αυτό με τον γενικό τίτλο «Γενικοί Όροι Δόμησης», μέσα από την παράγραφο 3 για το σύστημα δόμησης προκύπτει και η επιτρεπτή για την περιοχή θέση του κτίσματος.

Η συγκεκριμένη παράγραφος του 4178 μαζί με το θέμα του ύψους, αποτελούν τα πιο κακογραμμένα τμήματα του νόμου. Η συγκεκριμένη παράγραφος μπορεί να «διευκρινισθεί» οποιαδήποτε στιγμή προς οποιαδήποτε κατεύθυνση. Στην συνέχεια της απάντησης θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε το θέμα καθαρά… γραμματικά, σημειώνοντας ότι διαφωνώ κάθετα με αυτό που (μάλλον) προκύπτει από τον νόμο.

Ας δούμε αναλυτικά την διατύπωση της παραγράφου 6 του άρθρου 13

6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ***ανεξάρτητων νέων κατασκευών*** *πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού* ***οι οποίες*** (εννοεί τις ανεξάρτητες νέες κατασκευές) *έχουν* ***υπέρβαση*** *μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.*

και του στίχου 46 της εγκυκλίου 3

Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές *για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλ. στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα,* ***οι οποίες*** *έχουν* ***υπέρβαση*** *μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.*

Επειδή το θέμα έχει απασχολήσει πολύ πολλούς. Γνώμη μου είναι ότι ο όρος «υπέρβαση μεγαλύτερη του 10%» σημαίνει ότι η νέα ανεξάρτητη κατασκευή μπορεί να είναι μέχρι και το 110% οποιουδήποτε όρου δόμησης και όχι μέχρι το 10%.

Θα συμφωνούσα με την προσέγγιση του 10% αν στον νόμο αντί του όρου «υπέρβαση» υπήρχε άλλη διατύπωση, π.χ. «οι οποίες παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% οποιοδήποτε όρο δόμησης».

Έτσι σε ένα οικόπεδο 100m^2 μπορεί η ανεξάρτητη κατασκευή να είναι ως 110m^2 (συντελεστής δόμησης 1,0) και όχι μόνο 10m^2. (το παράδειγμα έχει καθαρά μαθηματικό χαρακτήρα).

Ερχόμενος και στο ερώτημα σας, η υπέρβαση της πλάγιας απόστασης ΔΕΝ μπορεί να είναι >100%.

Ποτέ δεν κατάλαβα γιατί υπάρχει ο περιορισμός μόνο σε ανεξάρτητες κατασκευές. Όταν μάλιστα στον ορισμό της «ανεξαρτησίας» μπαίνει και η λειτουργικότητα. Με λίγα λόγια ο νόμος μας λέει ότι σε έναν παραδοσιακό οικισμό με πληθυσμό <2000, μπορείς να τακτοποιήσεις αυθαίρετα που καταλαμβάνουν το 100% του οικοπέδου γιατί τα κτίρια είναι εν επαφή (εύκολα προφασίζεσαι στατική εξάρτηση σε κτίρια εν επαφή ακόμα και αν δεν συνδεδεμένα..). Μπορείς να τακτοποιήσεις αν ισχυριστείς λειτουργική εξάρτηση (π.χ. αίθουσα υποδοχής σε μία τουριστική μονάδα).

Αν ο νομοθέτης ήθελε να ικανοποιήσει την (συνταγματική) επιταγή για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, θα έπρεπε να ορίσει τις ίδιες παραμέτρους. Π.χ. θα μπορούσε με σαφήνεια να ορίσει ότι σε έναν τέτοιο οικισμό (νόμιμα + αυθαίρετα)<110% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Καταλήγοντας λοιπόν, **αν και διαφωνώ,** πιστεύω ότι η γραμματική προσέγγιση (για να θυμηθούμε και τα παλιά) μας οδηγεί στο να ελέγχουμε αν οι νέες ανεξάρτητες αυθαίρετες κατασκευές όπου:

Νέες: μετά την κήρυξη του οικισμού σε παραδοσιακό

Ανεξάρτητες: στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες,

υπερβαίνουν το 110% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Φυσικά, αύριο μπορεί να βγει μία οδηγία και να διευκρινίσει αυτήν την τόσο κακογραμμένη παράγραφο όπως θέλει/επιθυμεί/βολεύει τον συντάκτη της.

1122. Έχω για υπαγωγή μια τριώροφη οικοδομή. Το κτίριο είναι όλο μια ιδιοκτησία (δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών), με ιδιοκτήτες ζεύγος πολιτών και είναι ημιτελές, στο στάδιο των σοβάδων. Οι ιδιοκτήτες έχουν τακτοποιήσει με τον Ν.3843/10 ένα τμήμα του υπογείου (από αποθήκη σε χώρο κύριας χρήσης) και ημιυπαίθριους χώρους στους υπόλοιπους ορόφους. Η μετατροπή του τμήματος του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης (διαμέρισμα) δεν έχει πραγματοποιηθεί - κατασκευαστεί και οι ιδιοκτήτες δεν θα την πραγματοποιήσουν, αφήνοντας αυτό το τμήμα του υπογείου ως αποθήκη. Στη δήλωση του Ν.4178/13 θα δηλωθούν οι ημιυπαίθριοι χώροι των οροφών καθώς και άλλες αυθαίρετες κατασκευές που αφορούν στον Ν.4178/13. Το τμήμα του υπογείου θα παραμείνει ως αποθήκη. Οι ιδιοκτήτες θα προβούν σε ανάκληση του φακέλου του Ν.3843 που αφορά στο τμήμα του υπογείου, από το αντίστοιχο πολεοδομικό γραφείο, μετά την δήλωση του Ν.4178/13. Στην δήλωση του 4178/13, στον συμψηφισμό των καταβληθέντων προστίμων, μπορώ να συμψηφίσω όλα τα καταβληθέντα πρόστιμα του Ν. 3843; Δηλαδή και το πρόστιμο που αφορά στο τμήμα του υπογείου που παραμένει ως αποθήκη ή μόνο αυτά που αφορούν στους ημιυπαιθριους των οροφών;
Δεν έχω στα υπόψη μου την διαδικασία ανάκλησης δήλωσης του 3843. Οι ιδιοκτήτες έχουν δεχθεί με την υπογραφή Υ.Δ. ότι το υπόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κατοικίας. Το ότι είναι ημιτελές ΔΕΝ σημαίνει κάτι (δείτε Εγκύκλιο 19132/19/04.04.1989). Συνεπώς καθίσταται άνευ αντικειμένου η διερεύνηση για τον συμψηφισμό που προτείνετε σε αυτή τη βάση.
Διερευνείστε μέσω της αρμόδιας ΥΔΟΜ αν υπάρχει η διαδικασία ακύρωσης δήλωσης του 3843.

1123. Σε διώροφη διπλοκατοικία με υπόγειο (κάθε όροφος ανεξάρτητη κατοικία με κοινόχρηστο κλειστό κλιμακοστάσιο), υπάρχει υπέρβαση ύψους κατά 1,43μ, που οφείλεται κατά 0,53μ στην υψηλότερη τοποθέτηση του δαπέδου του υπογείου, κατά 0,30μ στην αύξηση του ύψους του υπογείου και κατά 0,60μ στην εκχωμάτωση του περιβάλλοντα χώρου. Ο χώρος του υπογείου δεν μπορεί πλέον να θεωρηθεί υπόγειος, παραμένει βοηθητικός (Χώρος στάθμευσης) και θα τακτοποιηθεί επομένως για υπέρβαση δόμησης με υπέρβαση ύψους και επειδή είναι μεγαλύτερος από 50μ2 δεν θα εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής 50%. Η επιφάνεια αυτή του υπογείου θα συνυπολογιστεί με τις υπόλοιπες κλειστές αυθαίρετες επιφάνειες χώρων κύριας χρήσης, για τον υπολογισμό των συντελεστών δόμησης και κάλυψης για τον υπολογισμό του ύψους του προστίμου και την κατάταξη σε κατηγορία;
Οι υπερβάσεις που έχετε σύμφωνα με τα γραφόμενα σας είναι:
Υπέρβαση ύψους 0,53+0,30=0,83μ (δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 1120 για τον υπολογισμό του προστίμου)
Εκχωμάτωση: μία λοιπή παράβαση.
ΔΕΝ θα υπολογίσετε πρόστιμο για τον υπόγειο χώρο αφού δεν έχει αλλάξει η χρήση του.

1124. Οι αποθήκες (γεωργικές) χωρίς άδεια σε χωράφια που ανήκουν σε κατά επάγγελμα αγρότες π.χ. 20τ.μ. είναι Κ.Χ. και υπολογίζονται στην κατηγορία Υπηρεσίες; και ακόμα τα κτίσματα γεωτρήσεων που είναι νόμιμες αλλά για τα κτίσματα δεν υπάρχουν χαρτιά από την διεύθυνση γεωργίας τα υπολογίζουμε σαν Κ.Χ. και στην κατηγορία Υπηρεσίες διαστάσεις κτισμάτων από 3-15τ.μ.
Για τις κατασκευές που αναφέρετε όταν αυτές είναι αυθαίρετες, τακτοποιούνται ως εξής:
Ως κατηγορία 3:

- Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 Χ 3,00 και ύψους έως 2,50 μέτρα.
- Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα και ύψους έως 2,50 μέτρα.

Ως κατηγορία ≠ 3 και με μειωτικό συντελεστή

- Ισόγειοι βοηθητικοί χώροι ως 50m2

Ως κατηγορία ≠ 3 χωρίς μειωτικό συντελεστή

- Οι υπόλοιπες περιπτώσεις

Η χρήση θα είναι είτε «πρωτογενούς τομέα» εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις είτε «υπηρεσίες», αναλόγως της περίπτωσης.

1125. Σε οικοδομή έχει κατασκευασθεί σοφίτα κάτω από την στέγη, η οποία επειδή εξυπηρετείται αποκλειστικά από την κοινόχρηστη σκάλα, της οικοδομής και όχι αποκλειστικά από τη υποκείμενη κατοικία, θα ενταχθεί στον νόμο 4178/13 για υπέρβαση δόμησης με υπέρβαση ύψους σαν χώρος κύριας χρήσης χωρίς μειωτικό συντελεστή 50%. Η όλη οικοδομή εξετάζεται σαν μία ιδιοκτησία. Στην περιοχή το επιτρεπόμενο ύψος (και εγκεκριμένο της άδειας) είναι 7,50μ + 2,00μ για στέγη. Το μέγιστο ύψος της σοφίτας είναι 2,90μ. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης ύψους της σοφίτας, για το πρόστιμο και την κατάταξη σε κατηγορίας, θα υπολογίσουμε:

i. **2,90/7,50=38,7%**
ii. **2,90/(7,50+2,00)=30,5%**
iii. **(2,90-2,00)/(7,50+2,00)=9,5%;**

Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 1120 και άλλες πολλές που έχουμε γράψει κατά καιρούς για το θέμα του ύψους.
Εσείς ουσιαστικά έχετε έναν επιπλέον όροφο. Θα επέλεγα (γιατί για το ύψος τυχαία επιλογή κάνουμε) το i.
Υπάρχουν βέβαια ισχυρά επιχειρήματα να επιλέξει κάποιος το ii ή το iii.
Συμφωνώ με το πρώτο μισό ότι δηλαδή δεν θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

1126. Σε συνέχεια της Ε/Α 1092 παρακαλώ να διευκρινιστεί η απάντησή σας προς αποφυγή παρερμηνείας. Όπως γράφετε και εφόσον το άλλο δικαίωμα (γκαρσονιέρα) πλην της κύριας κατοικίας δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη, που στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι τα 70τ.μ., τότε τα 40τ.μ. της γκαρσονιέρας ΔΕΝ αφαιρούνται από τα συνολικά τ.μ. της κύριας κατοικίας τα οποία θα δηλωθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία. Τελικά τι ισχύει και συγκεκριμένα στις παρακάτω περιπτώσεις:

i. **ιδιοκτήτης με στεγαστικές ανάγκες 70τ.μ. πρόκειται να δηλώσει αυθαίρετη κύρια κατοικία 75τ.μ. έχοντας στην κυριότητά του και μία γκαρσονιέρα 40τ.μ. Θα δηλώσει τα 70τ.μ. ως κύρια και μοναδική κατοικία και τα 5τ.μ. ως άλλη κατοικία ή αντίστοιχα 70-40=30τ.μ. και 75-30=45τ.μ.;**
ii. **στην ίδια περίπτωση ο ιδιοκτήτης εκτός από την κύρια κατοικία των 75τ.μ. έχει στην κυριότητα του δύο γκαρσονιέρες των 40τ.μ. έκαστη. Θα δηλώσει τα 70τ.μ. ως κύρια και μοναδική κατοικία και τα 5τ.μ. ως άλλη κατοικία ή και τα 75τ.μ. ως άλλη κατοικία δεδομένου ότι το άθροισμα από τις δύο γκαρσονιέρες (και όχι επιμέρους τα τ.μ. της κάθε μίας) υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη;**

i. $70m^2$ κύρια και μοναδική και $5m^2$ άλλη κατοικία
ii. $75m^2$ άλλη κατοικία

1127. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του αρχικά, οικόπεδο με εντός του κατοικία. Αγοράζει το διπλανό οικόπεδο με κτίσμα και συνενώνει τα δυο κτίσματα σε μια ενιαία λειτουργικά κατοικία. Τα κτίσματα υπάρχουν στα δυο οικόπεδα ως επικείμενα. Επίσης υπάρχουν 2 διαφορετικά ΚΑΕΚ.

i. **Μπορεί ο ιδιοκτήτης να δηλώσει τις αυθαίρετες κατασκευές στα δύο οικόπεδα με κοινή δήλωση, εφόσον η κατοικία είναι μία και λειτουργεί ενιαία;**
ii. **Ποιά η διαδικασία για συνένωση σε 1 ΚΑΕΚ, θα πρέπει να ακολουθήσει μετά την υπαγωγή στο 4178;**

Ο ιδιοκτήτης έχει συνενώσει εν τοις πράγμασι τα 2 οικόπεδα οπότε θεωρώ όχι μόνο εφικτή αλλά και απαραίτητη την κοινή δήλωση.
Προφανώς και δεν μπορεί να απαντηθεί από μηχανικό ποια είναι η διαδικασία συνένωσης σε 1 ΚΑΕΚ.

1128. Σε συνέχεια της Ε/Α 1100: η εγκύκλιος 4 στίχος 33, § α.iii αν κατανοώ σωστά αναφέρεται σε περιοχές που δεν έχουν οριστεί ειδικοί όροι δόμησης. Στην προκειμένη περίπτωση το Γ.Π.Σ., στην (ΠΑΓΡ) περιοχή επιτρέπει αγροτική αποθήκη 150τμ για γεωργικά μηχανήματα. Με ειδική ρύθμιση όμως καθορίζει: "...οι νόμιμες υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις που αντίκεινται στους παραπάνω όρους χρήσης, μπορούν να συνεχίσουν την λειτουργία τους χωρίς να επεκτείνονται σε δυναμικότητα (δεν συμβαίνει κάτι τέτοιο στην προκειμένη περίπτωση), οι κτιριακές εγκαταστάσεις μπορούν νε επεκτείνονται μόνον για λόγους εκσυγχρονισμού ασφάλειας και μέτρων προστασίας περιβάλλοντος, ενώ αποκλείεται κάθε είδους αλλαγή χρήσης....". Άρα βάση των παραπάνω οι επιβαρυντικοί της αυθαίρετης επέκτασης θα υπολογιστούν με το ΠΔ 24/31.5.1985 με τους ειδικότερους όρους για βιοτεχνικό κτίριο; Άρα μήπως για αυτή την περίπτωση υπάρχει κενό στον νόμο; Η αυθαίρετη επέκταση προϋπάρχει με Α/Φ πολύ πριν του ΓΠΣ. Άρα θα πρέπει να αποδεικνύω ότι η αυθαίρετη επέκταση έγινε για λόγους μόνον εκσυγχρονισμού ασφάλειας και μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος;

Σίγουρα υπάρχει ένας μικρός προβληματισμός γιατί από τη μία ο νόμος λέει έλεγξε τη χρήση όταν χτίστηκε αλλά από την άλλη δες τους όρους δόμησης (με την ευρεία έννοια) που ισχύουν σήμερα. Μεταξύ του τότε και του σήμερα μπορεί η συγκεκριμένη χρήση να χτίζει 0, όπως στο παράδειγμα σας.
Εγώ προσωπικά θα χρησιμοποιούσα τους όρους του ΠΔ με τους ειδικότερους όρους για βιοτεχνικό κτίριο, αφού το ΓΠΣ δεν διατάσσει την απομάκρυνση των υφιστάμενων χρήσεων. Απαγορεύει την περαιτέρω εγκατάσταση τέτοιας χρήσης.

1129. Στην Ε/Α 1105 εκτός από τα νομικά ζητήματα που τίθενται, υπάρχουν δύο τεχνικής φύσεως ζητήματα:

i. **επιτρέπεται να προβώ σε δήλωση Ν.4178/13 χώρου αποκλειστικής χρήσης επί πυλωτής, χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών και ο οποίος χώρος αποτέλεσε αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι η Εγκ. 4/13 το επιτρέπει, σε αντίθεση με την πάγια Νομολογία ανωτάτων δικαστηρίων, κατά την οποία πράξεις συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας όμοιων χώρων (επί πυλωτής) έχουν κριθεί άκυρες.**
ii. **Στην περίπτωση ανέγερσης οικοδομής προ έτους 1985 επί πυλωτής, όπου σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 32 του ΓΟΚ73 προβλεπόταν υπερύψωση 1μ. από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, η μετατροπή της πυλωτής σε άλλη χρήση, προκαλεί κατά συνέπεια υπέρβαση ύψους κατά 1μ. στις ιδιοκτησίες του τελευταίου ορόφου της οικοδομής. Πώς δηλώνεται η παραπάνω έμμεσα προκύπτουσα καθ' ύψος αυθαιρεσία και από ποιόν, δεδομένου ότι αφενός ο έχων την αποκλειστική χρήση επί της πυλωτής δεν είναι υποχρεωμένος να δηλώσει υπερβάσεις πέραν της δικής του αυτοτελούς ιδιοκτησίας, αφετέρου ο ιδιοκτήτης του τελευταίου ορόφου αν δεν έχει προβεί σε αυθαίρετες εργασίες επί της δικής του οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ζητήσει την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας από το μηχανικό του.**

i. Η δήλωση σε χώρους αποκλειστικής χρήσης μπορεί να γίνει χωρίς την συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών. Το αναφέρει η §1.δ.iii του άρθρου 11. Για το άλλο θέμα επιμένω ότι το θέμα είναι νομικό. Αν και υπάρχει ένα μπέρδεμα στην διατύπωση. Μιλάτε για χώρους αποκλειστικής χρήσης σε χώρο που αποτέλεσε αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας. Προφανώς ο χώρος είτε θα έχει δοθεί κατά κυριότητα σε κάποιον (με όποια κατάληξη μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ για τις περιπτώσεις αυτές) είτε θα έχει δοθεί κατά χρήση παραμένοντας όμως κοινόκτητος οπότε μπορεί να γίνει χρήση της 1.δ.iii.
ii. Δεν είναι έτσι. Περιγράφεται την διαδικασία που στην αργκό του 4178 ονομάζουμε ντόμινο αυθαιρεσιών. Δηλαδή μία παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης της pilotis και τέλος. Με την λογική ένα αυθαίρετο δωμάτιο στο δώμα θα προκαλούσε εκτός της υπέρβασης δόμησης και υπέρβαση ύψους για τα τετραγωνικά του: υπέρβαση δόμησης για τα τετραγωνικά της απόληξης, υπέρβαση ύψους για τα τετραγωνικά της απόληξης (η απόληξη ΔΕΝ πρέπει να εξυπηρετεί χώρους παρά μόνο το δώμα άλλως μετράει στο ύψος και στην δόμηση), αύξηση του αθροίσματος 3+0,1h επομένως πιθανή υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων κ.λπ.. Αλίμονο άμα από την αλλαγή χρήσης στην pilotis δεν θα μπορούσε να πουλήσει το διαμερίσματα του ο ιδιοκτήτης του τελευταίου ορόφου.

1130. Διώροφο κτίριο κατασκευάστηκε περί το 1973 από την Κοινότητα Σπιταλίου ως κοινοτικό κατάστημα, χωρίς οικοδομική άδεια. Ο Οικισμός σήμερα είναι στάσιμος. Το κτίριο σύμφωνα με την παράγραφο 2δ του άρθρου 1 του Ν.4178/2013, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, άρα με οικοδομική άδεια. Σήμερα, ο πρώτος όροφος χρησιμοποιείται από την Τοπική Κοινότητα Σπιταλίου. Το ισόγειο, από το 2010 παραχωρήθηκε από τον Καποδιστριακό Δήμο Μεσσήνης στον Πολιτιστικό Σύλλογο Σπιταλίου με χρήση εντευκτήριο – καφενείο. Η λειτουργία του ως καφενείο σταμάτησε μετά από καταγγελία το 2012, γιατί δεν είχε εκδοθεί ποτέ άδεια λειτουργίας. Μπορώ, με δήλωση στο Ν. 4178, να κάνω αλλαγή χρήσης του ισογείου, από κοινοτικό γραφείο που λειτουργούσε κάποτε σε καφενείο που ήταν η τελευταία χρήση του αλλά χωρίς άδεια λειτουργίας; (Αλλαγή χρήσης εντός νομίμου περιγράμματος, από κύρια σε κύρια χρήση, χωρίς υπέρβαση δόμησης, με ΟΤΑ χωρίς ιδιόχρηση).
Δεν καταλαβαίνω το ερώτημα σας. Η δήλωση αλλαγής χρήσης μπορεί να γίνει ανεξαρτήτως του αν υπάρχει άδεια λειτουργίας ή όχι.
Η δήλωση της αλλαγής χρήσης με τον 4178 ΔΕΝ απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την έκδοση άδειας λειτουργίας.

1131. Το θέμα μου αφορά διώροφο κατοικία με υπόγεια αποθήκη, (σε απόσταση από το κτίριο), που ανεγέρθηκε σε οικόπεδο μη άρτιο/οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου. Έγιναν οι εξής τακτοποιήσεις: α). με τον Ν.720/1977 ισόγειο τμήμα 36τ.μ., β).με τον Ν.1337/1983 (Α και Β φάση, ως εκτός σχεδίου) τακτοποιήθηκαν άλλα 21τ.μ. στο ισόγειο και όροφος 93 τ.μ. βάσει των σχεδίων που κατατέθηκαν (το αναφέρω, γιατί η υπεύθυνη δήλωση του τότε ιδιοκτήτη ανέφερε διαφορετικά νούμερα...) Σήμερα ο νέος ιδιοκτήτης (αγορά το 1998) θέλει να τακτοποιήσει επέκταση του ισογείου κατά 15τ.μ. και την υπόγεια αποθήκη, όλα αυτά κατασκευασμένα μεταξύ 1983-1998. Η περιοχή μπήκε στο σχέδιο το 2014 με ΦΕΚ για την οριστική μελέτη (όχι κύρωση πράξης εφαρμογής ακόμα). Επιπλέον, μετά από μέτρηση στο ακίνητο διαπίστωσα ότι τα εμβαδά που τακτοποιήθηκαν με τον Ν.1337/1981 δεν είναι σωστά, αλλά μεγαλύτερα από την πραγματική κατάσταση (δηλ. ο όροφος είναι 89τ.μ. αντί για 93 και το τμήμα του ισογείου που τακτοποιήθηκε τότε είναι 16τ.μ. και όχι 21τ.μ.) Το ερώτημά μου είναι το εξής: Πώς αντιμετωπίζω το ακίνητο, με ή χωρίς άδεια; Εντός σχεδίου; (προφανώς). Και πως χειρίζομαι την ασυνέπεια των εμβαδών του Ν.1337 με την πραγματική κατάσταση; Προχωρώ πρώτα στην Γ΄ φάση και μετά στην υπαγωγή στον Ν.4178 ή κάνω υπαγωγή στον Ν.4178 για τους χώρους που κατασκευάστηκαν μετά το 1983, αναφέροντας στην τεχνική έκθεσή μου ότι τα εμβαδά του Ν.1337 δεν είναι έγκυρα, παρουσιάζοντας σχέδια και διάγραμμα κάλυψης με τα ορθά εμβαδά, και μετά να κάνω Γ΄ φάση, εφόσον η περιοχή είναι πλέον εντός σχεδίου;
Το κτίριο θεωρείται εντός σχεδίου, χωρίς άδεια μέχρι να ολοκληρωθεί (αν επιλεγεί αυτή η οδός) η Γ' φάση του Ν.1337.
Έχετε 2 επιλογές που θα πρέπει να σταθμίσετε και να αποφασίσετε.
Τα δηλώνετε όλα με τον 4178
Δηλώνετε με τον 4178 όσο δεν καλύπτονται από την δήλωση του 1337 και κάνετε αίτηση για οριστική εξαίρεση των τμημάτων που έχουν ήδη δηλωθεί με τον 1337.
Οι μικροδιαφορές που παρουσιάζονται στις δηλώσεις του 1337 με την πραγματικότητα, δεν νομίζω ότι αποτελούν πρόβλημα, αφού επιπλέον η πραγματικότητα είναι ευμενέστερη της δήλωσης.

1132. Σάς παρακαλούμε να μάς διευκρινίσετε στην Ε/Α 782 τού τμήματός σας, λόγω υπερύψωσης θεμελίωσης διώροφου κτιρίου με Ο.Α., ίσως ναι ίσως όχι διαφορετικές οριζοντίες ιδιοκτησίες, το πρόστιμο με Υ.Υ. αφορά μόνο το ισόγειο και όχι τον υπερυψωμένο Α΄ όροφο; Ενώ τι γίνεται με "σήκωμα " θεμελίωσης κτιρίου με Ο.Α. του 1990, υπόγειο αποθήκη πού έγινε σπίτι, με ξεμπάζωμα, ισόγειο και το προβλεπόμενο ισόγειο σπίτι της αδείας, έγινε Α΄ όροφος, μέσα σε επιτρεπόμενο σήμερα ύψος κτιρίου.
Νομίζω ότι και σε αυτή τη σειρά των απαντήσεων, αναλύθηκε αρκετά το θέμα του ύψους και τα προβλήματα που υπάρχουν. Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 1120.

1133. Σε διώροφο κτίριο με υπόγειο (Ο.Ι.), με οικοδομική άδεια που βρίσκεται εκτός σχεδίου έχει γίνει εκτός των άλλων και υπέρβαση ύψους κατά 0,60μ (ΥΥ<20%). Η υπέρβαση υπολογίζεται στον τελευταίο όροφο (Κ.Χ.:50τμ). Βάζοντας την επιφάνεια που αντιστοιχεί η Υ.Υ. στο κουτάκι «Υ.Δ. κύριων χώρων» και επιλέγοντας «χωρίς υπέρβαση Δόμησης» η επιφάνεια προστίθεται τελικά στο «σύνολο ΥΔ κύριων χώρων» της γενικής κατηγορίας «Στοιχεία Υπολογισμού». Στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες θα υπολογιστούν και τα 50τμ λόγω ΥΥ; Και αφού δηλώνεται «χωρίς Υ.Δ.» γιατί προτίθενται στο «σύνολο ΥΔ κύριων χώρων»; Επίσης, για την συγκεκριμένη δήλωση έχει πληρωθεί το πρόστιμο εφάπαξ, αλλά κατά την καταχώρηση των αρχείων διαπίστωσα ότι το ποσοστό υπέρβασης είναι διαφορετικό (μικρότερο, αρχικά είχα υπολογίσει σε αυτό και τους χώρους με μειωτικό συντελεστή) με αποτέλεσμα το πρόστιμο να είναι μικρότερο από αυτό που έχει καταβληθεί. Θα υπάρξει επιστροφή χρημάτων λόγω διόρθωσης της δήλωσης η οποία βρίσκεται σε κατάσταση «Υπαγωγή»;

Στα στοιχεία υπολογισμού προστίθεται για να υπολογισθεί το παράβολο και καλώς προστίθεται.

Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης ΔΕΝ θα αθροίσετε τα μέτρα αυτά.

Για την επιστροφή χρημάτων αναμένεται Κ.Υ.Α.. Είστε πολύ αισιόδοξος αν προσβλέπετε σε αυτήν την διαδικασία.

Προσοχή, χώροι που απολαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή μπορεί να μετρούν στο ποσοστό υπέρβασης. Π.χ. υπόγειος χώρος που έχει μετατραπεί σε χώρο κύρια χρήσης.

1134. Στον τρίτο και τελευταίο όροφο οικοδομής με σύσταση Ο.Ι., προβλεπόταν βάσει οικοδομικής άδειας να κατασκευαστεί οροφοδιαμέρισμα μικρότερο σε κάλυψη σε σχέση με τους άλλους δύο ορόφους, με τα δύο ακάλυπτα τμήματα, αριστερά και δεξιά του διαμερίσματος να καλύπτονται από στέγη. Το διαμέρισμα αυτό κατασκευάστηκε με υπέρβαση ύψους 0,30μ και συγχρόνως τμήματα της στέγης, με ύψη 0,70 μ στο ένα άκρο και 2,00 μ στο άλλο, ενσωματώθηκαν στην επιφάνεια του διαμερίσματος.

i. **Για να γίνει η δήλωση χρειάζεται συναίνεση των ιδιοκτητών των άλλων Ο.Ι.;**
ii. **Θα δηλωθεί υπέρβαση κάλυψης για τα εκτός νομίμου περιγράμματος του διαμερίσματος τμήματα (τμήματα εντός της στέγης);**
iii. **Υπέρβαση ύψους θα δηλωθεί μόνο για το νόμιμο τμήμα ή θα δηλωθούν και τα τμήματα εντός της στέγης; (Τα τμήματα αυτά έχουν ύψος μικρότερο του νομίμου του ορόφου.)**

Για το αν απαιτείται συναίνεση θα πρέπει να δείτε το ιδιοκτησιακό καθεστώς των προς δήλωση τμημάτων. Δεν μπορώ να σας πω εγώ.

Κάλυψη ΔΕΝ θα δηλωθεί. (εγκύκλιος 4 στίχος 33β).

Ότι τα αυθαίρετα είναι σε ύψος < του εγκεκριμένου, ΔΕΝ δηλώνεται υπέρβαση ύψους. (εγκύκλιος 4 στίχος 33β).

1135. Τι εννοείτε στην Ε/Α 894 σε κτίριο που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια σε άλλη νόμιμη θέση, τμήμα του εκτός του περιγράμματος της οικοδομικής άδειας, απαντάτε ότι τακτοποιείται το σύνολο των μέτρων που δεν καλύπτονται από την άδεια, δηλαδή διαφορά Μ2 επιφανείας, είτε του περιγράμματος (με διαφάνεια πάνω στο διάγραμμα κάλυψης της Ο.Α.) όταν το υπάρχον περίγραμμα έχει φύγει ΈΞΩ από αυτό της άδειας, πέραν τού 2% στο εμβαδόν & στις εξωτερικές διαστάσεις τού κτιρίου (μήκος, πλάτος, ύψος).

Η Ε/Α 894 αναφέρει ότι από τη στιγμή που δεν μπορεί να γίνει η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9, τότε αποτυπώνουμε την πραγματικότητα, την συγκρίνουμε με τα εγκεκριμένα και ότι δεν καλύπτεται από την άδεια (περισσεύει), τακτοποιείται.

1136. Αυθαίρετο κτίριο (χωρίς οικοδομική άδεια, χωρίς αρτιότητα) έχει άδεια λειτουργίας εδώ και δεκαπενταετία ενοικιαζομένων δωματίων. Ωστόσο ο ιδιοκτήτης δηλώνει στην Υ.Δ. ότι η χρήση του κτίσματος σήμερα είναι ξενοδοχείου, καθώς σε όμορο ακίνητο διατηρεί ξενοδοχείο και στην πραγματικότητα η χρήση είναι ενιαία. Βάση του άρθρου 23, παράγραφος 12 το κτίσμα διαθέτει σήμα λειτουργίας από τον ΕΟΤ (σήμα ενοικιαζομένων δωματίων) και λειτουργούσε νομίμως έως τις 28/7/2011, δεδομένου ότι το σήμα το κατέχει εδώ και δεκαπενταετία. Τυπικά λοιπόν, μπορώ να το τακτοποιήσω ως ξενοδοχείο;
Δεν μπορώ να καταλάβω το ερώτημα σας. Για ποιον ακριβώς λόγο δεν μπορείτε να το δηλώσετε κατά τις γενικές διατάξεις και θέλετε να κάνετε χρήση της 23.12;;

1137. Σε ιδιοκτησία, βρίσκεται ξενοδοχείο που αποτελείται από 3 κτίρια. Στο άρθρο 20 παράγραφος 2, αναφέρεται ότι από το πρόστιμο αφαιρείται τυχόν τέλος λειτουργίας του ξενοδοχείου που αφορά κτίριο. Δεδομένου ότι τα κτίρια συνδέονται μεταξύ τους μηχανολογικά υπό την έννοια ότι έχουν κοινή παροχή ρεύματος, δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης και παροχής ζεστού νερού, είναι δυνατόν με χρήση του ορισμού του Γ.Ο.Κ., Ν.Ο.Κ. περί κτιρίου όπου αναφέρεται ότι "κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ", να χρησιμοποιήσω το τέλος λειτουργικής τακτοποίησης ενός κτιρίου για να απομειώσω το πρόστιμο στο σύνολο των άλλων κτιρίων;
Εσείς προφανώς δηλώνετε το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και αντιμετωπίζετε την ιδιοκτησία ως μία ενιαία (ξενοδοχειακή μονάδα) παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες.
Υπό αυτά τα δεδομένα και με την επιφύλαξη ότι δεν υπάρχει κάποια άλλη πτυχή (π.χ. ξεχωριστές ιδιοκτησίες, ενοικιαζόμενο κτίριο κ.λπ.) τότε στη θέση σας θα το εκανα.

1138. Δήμος έχει κατασκευάσει οχετό τη δεκαετία του ενενήντα για διευθέτηση ρέματος χωρίς να έχει γίνει μελέτη οριοθέτησης. Αυθαίρετη διαμόρφωση ακαλύπτου σε γειτνιάζον του ρέματος οικόπεδο, που βρίσκεται σαφώς εκτός του οχετού τακτοποιείται; Τι σημαίνει ότι δεν τακτοποιούνται κατασκευές όταν βρίσκονται σε ρέμα, στην περίπτωση που το ρέμα δεν έχει οριοθετηθεί; Σύμφωνα με τη κα. Λεμπέση σε γνωστό κείμενο από 19-2-2012 που αφορά στην προηγούμενο νόμο τακτοποίησης, αν δεν έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές ή κάποια ζώνη προστασίας το αυθαίρετο μπορεί να δηλωθεί αρκεί να είναι εκτός της κοίτης (έξω από τα πρανή του ρέματος). Συμφωνείται ότι αυτό ισχύει και με τον 4178/13;
Αυτό ισχύει και στον Ν.4178.

Στην Ε/Α 1066 είχαμε αναφέρει ότι οι είθισται να μην υπολογίζονται οι τοιχοποιίες στα μέτρα για την αλλαγή χρήσης υπογείου.
Δεν είθισται μόνο, αλλά διευκρινίζεται και στον στίχο 38 της εγκυκλίου 4 (στο παράδειγμα).

Επίσης για την Ε/Α 1098: τα θερμοκήπια σε αγροτεμάχια (=εκτός σχεδίου) κατασκευάζονταν χωρίς άδεια εφόσον τηρούσαν τους εγκεκριμένους τύπους του Υπουργείου Γεωργίας ή της ΑΤΕ (παρ.2 αρθ.2 ΠΔ/24-5-85). Περισσότερα για τους εγκεκριμένους τύπους εδώ:

1139. Θεωρείτε ότι η υπέρβαση πλαγίων αποστάσεων, μπορεί να εφαρμοστεί τμηματικά; Δηλαδή, δύναται να διαχωριστεί η επιφάνεια που παραβιάζει τις αποστάσεις σε δύο εμβαδά, και να συμπληρωθούν δύο φύλλα καταγραφής, ένα με παραβίαση <20% και ένα με παραβίαση >20%; Εάν στην ίδια ιδιοκτησία έχουμε δύο ανεξάρτητα κτίρια, όπου το ένα έχει τμήμα με Π.Π.Α > 20% και το άλλο έχει τμήμα με Π.Π.Α < 20%, πως εφαρμόζεται η Π.Π.Α.; Το ίδιο ερώτημα είχε προκύψει στις αρχές του Ν.4014/11 και η κατεύθυνση που δόθηκε τότε ήταν ότι η Π.Π.Α. δεν εφαρμόζεται τμηματικά (αναφορά 87, βοηθητικό κείμενο Λεμπέση / 23-06-2012 - ίσως και λόγω της Θ4). Υπάρχει κάποια οδηγία ή ερμηνεία στο Ν.4178/13, για το συγκεκριμένο ζήτημα;
Δεν υπάρχει κάποια οδηγία που να επιτρέπει ή να απαγορεύει την κλιμακούμενη χρέωση της υπέρβασης πλάγιου ορίου. Προφανώς και ΔΕΝ μπορούμε να μπούμε σε μία τέτοια συζήτηση για το θέμα δόμησης, και κάλυψης. Προσωπικά πιστεύω ότι ένας συνεχόμενος αυθαίρετος χώρος θα πρέπει να λάβει τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης πλάγιου ορίου. Αν ήταν επιλογή μας η κλιμακούμενη χρέωση της παράβασης, του πλάγιου ορίου τότε (αρχή παραλογισμού) γιατί να μην χρεώναμε με τον ίδιο τρόπο (κλιμακούμενα) την υπέρβαση ύψους; Η οποία λόγω του τρόπου υπολογισμού του προστίμου (επιφάνεια αναφοράς) θα οδηγούσε στο να χρεώσουμε τελικώς με συντελεστή 1,60 τις περιπτώσεις που η υπέρβαση ύψους ξεπερνούσε το 20% (τέλος παραλογισμού).
Οι ανεξάρτητοι χώροι μπορούν να έχουν διαφορετικό ποσοστό υπέρβασης πλάγιου ορίου.

1140. Έχω πελάτη με κτίσμα στην Χαλκιδική οπού σύμφωνα με το ΦΕΚ450/Β/04-08-1983 είναι χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης (1930). Στο οικόπεδο υπάρχουν και άλλα κτίσματα -αποθήκες πριν το 55. Δυο εξ αυτόν έχουν αλλάξει χρήση από αποθήκη σε κατοικία και στη μια έγινε μια μικρή επέκταση. Οι αποθήκες με το διατηρητέο είναι σε σειρά εφαπτόμενες. Μύλος - αποθήκη σε κατοικία - αποθήκη επέκταση σε κατοικία. Η ερώτηση είναι: στη δήλωση αυθαιρέτων θα δηλώσω διατηρητέο κτίριο και θα το πάω με το άρθρο 14;
Η υπαγωγή κτιρίων που έχουν χαρακτηρισθεί ως διατηρητέα, γίνεται βάσει του άρθρου 14.
Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παραπάνω άρθρου, δύναται η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών εντός του όγκου του διατηρητέου. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του παραπάνω άρθρου, δύναται η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών σε κτήρια με νόμιμη άδεια στον περιβάλλοντα χώρο αυτού, εφόσον ΔΕΝ βρίσκονται σε επαφή με το διατηρητέο.
Σύμφωνα με την περίπτωση ιδ της παραγράφου 2 του άρθρου 2 απαγορεύεται η υπαγωγή *σε κτίριο που είναι αρχαίο μνημείο ή κηρυγμένο **νεότερο μνημείο*** (συμπεριλαμβάνονται και τα "έργα τέχνης") *κατά τις διατάξεις του Ν3028/02 (ΦΕΚ153/Α/02).*
ΔΕΝ μπορείτε να κάνετε υπαγωγή.

1141. Στην περίπτωση που το γεωτεμάχιο με την αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός περιοχής που εντάσσεται στο ΓΠΣ αλλά δεν έχουν καθοριστεί ακόμα τα ακριβή όρια και οι όροι δόμησης του οικισμού μπορεί να γίνει ένταξη στο νόμο με δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών; Το ερώτημα γίνεται διότι η διάρκεια της διαδικασίας μπορεί να είναι μεγαλύτερη των 3 ετών και στην παρούσα φάση η περιοχή είναι εκτός σχεδίου - εκτός ορίων οικισμού. Μπορεί να γίνει χρήση του άρθρου 23 Ν.4178/2013 για αυτές τις περιπτώσεις;
Εφόσον μία αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει πριν την 28.07.2011 και εφόσον δεν εμπίπτει σε καμία από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2, τότε είναι δυνατή η υπαγωγή στον νόμο, ανεξαρτήτως αν βρίσκεται εντός ή εκτός σχεδίου, αν έχει ολοκληρωθεί το ΓΠΣ της περιοχής ή αν βρίσκεται σε διαδικασία αναθεώρησης του κ.λπ..

1142. Δόθηκε η με αριθμό 1025 απάντησή σας. Ασαφής είναι η απάντησή σας για το πρώτο ερώτημα, όπου προτείνετε να διερευνηθεί αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1ε του άρθρου 9. Ποιού νόμου; Γιατί στον 4178/13 δεν αντιστοιχεί κάτι σχετικό. Το ερώτημα παραμένει, δηλ. το πως θα δηλωθεί η κατοικία, στο ένα αγροτεμάχιο ή και στα δύο; Παρακαλώ για την διευκρινιστική σας απάντηση.
Ο νόμος είναι ο 4178.
Αντί του ορθού «άρθρου 11», αναγράφηκε «άρθρου 9».
Δείτε λοιπόν αν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την διαδικασία με το προσύμφωνο που προβλέπεται στην παράγραφο 1ε του άρθρου 11.

1143. Θα ήθελα, σας παρακαλώ, τη βοήθειά σας για κάποια διευκρίνιση σχετικά με τις περιπτώσεις των αυθαιρέτων τμημάτων κτίσματος, για τα οποία μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, μέσω του Ν.4178. Σύμφωνα με την παρ.1α., του άρθρου 23, του Ν.4178/2013 «…περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.» Η φράση «με βάση την κείμενη νομοθεσία» αναφέρεται στην παρ. 3, του άρθρου 22, του Ν.1577/1985, όπως ίσχυε και στον Ν.4014/2011 (§2, άρθρο 26); Επομένως η δυνατότητα ή μη του αυθαίρετου τμήματος να υπαχθεί προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης εξαρτάται από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα; Και αν ναι, αρκεί η εξασφάλιση της μη υπέρβασης του σ.δ. στο σύνολο του κτίσματος ή σε περίπτωση που παραβιάζονται άλλα μεγέθη, όπως πλάγιες αποστάσεις και επιφάνεια υποχρεωτικού ακάλυπτου δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης αλλά μπορεί να γίνει μόνο απλή ρύθμιση; Επιπλέον, μπορεί να χρεωθεί το πρόστιμο σε εξουσιοδοτημένο εκπρόσωπο του ιδιοκτήτη, ο οποίος θα κάνει την αίτηση υπαγωγής και την υπεύθυνη δήλωση; Τέλος, επειδή πρόκειται να γίνει άμεσα μεταβίβαση του αυθαίρετου κτίσματος από τον σημερινό ιδιοκτήτη που έχει την πλήρη κυριότητα (100%) στον αδερφό του, είναι δυνατό να δηλωθούν στο ηλεκτρονικό σύστημα τα στοιχεία του μελλοντικού ιδιοκτήτη του αυθαίρετου κτίσματος αντί για αυτά του σημερινού, εφ' όσον γίνει προσύμφωνο μεταβίβασης και υποβληθεί αυτό στο ηλεκτρονικό σύστημα;

Η χρήση του άρθρου 23 παράγραφος 1 έχει ως αποτέλεσμα την μη επιβολή προστίμου ανέγερσης και διατήρησης που επιβάλλονται κατά την διαδικασία νομιμοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.1577/1985 ή του άρθρου 23 του ΝΟΚ κ.λπ..

Η νομιμοποίηση μπορεί να γίνει είτε με αυτά που ίσχυαν κατά την κατασκευή είτε αυτά που ισχύουν σήμερα.

Το κτίριο θα πρέπει να είναι σύννομο δηλαδή να τηρούνται στο σύνολο τους οι όροι δόμησης.

Την δήλωση μπορεί να την υποβάλει ο έχων το δικαίωμα σύμφωνα με το άρθρο 11 του νόμου. Σύμφωνα με την παράγραφο 1β μπορεί να είναι ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος του ιδιοκτήτη. Η διαδικασία με το προσύμφωνο ΔΕΝ με βρίσκει σύμφωνο και θεωρώ ότι αφορά άλλες περιπτώσεις.

1144. Έχω μια περίπτωση μιας πολυκατοικίας στην οποία έχει γίνει σύσταση. Ασχολούμαι με την οριζόντια ιδιοκτησία του υπογείου στην οποία έχει γίνει αλλαγή χρήσης σε κατάστημα καθώς έχουν ξεμπαζωθεί και κάποιες πλευρές του υπογείου. Καθώς το υπόγειο δεν έχει μετρήσει στη δόμηση δηλώνω ΥΔ με μειωτικό και 1 λοιπή παράβαση(ξεμπάζωμα - αλλαγή όψεων). Τέλος, κατά την κατασκευή της οικοδομής το εσωτερικό κλιμακοστάσιο (η σκάλα και όχι τα περιμετρικά τοιχία) ξεκινάει από το ισόγειο και για το υπόγειο έχει διαμορφωθεί ανεξάρτητη εξωτερική είσοδος από το δρόμο. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση; Ως διαφορετική διαμερισμάτωση δηλαδή μια ακόμα λοιπή παράβαση; Χρειάζεται συναίνεση από την πλειοψηφία;

Θεωρώ δεδομένο ότι έχετε εξασφαλίσει τις όποιες απαιτούμενες συναινέσεις για την δήλωση του ξεμπαζώματος και της αλλαγής των όψεων.

Η μη κατασκευή της κλίμακας από το υπόγειο στο ισόγειο, μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή να γίνει ενημέρωση φακέλου.

Στην περίπτωση που έχει γίνει χρήση της παραγράφου 1Βθ του άρθρου 7 του ΓΟΚ «*Στο συντελεστή δόμησης δεν προσμετράται η επιφάνεια κύριων κλιμάκων, η πέρα από τις ελάχιστες διαστάσεις που καθορίζονται από τις σχετικές διατάξεις και έως το 50% των διαστάσεων αυτών. Τα παραπάνω εφαρμόζονται ανάλογα και για τα φρέατα ανελκυστήρων και τους διαδρόμους κοινής χρήσης.*» τότε κατά τη γνώμη μου έχετε Υ.Δ. για τις επιφάνειες που δεν έχουν μετρήσει στον συντελεστή.

1145. Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο άνω των 4 στρεμμάτων με οικοδομική άδεια (2002) και σύσταση οριζόντων ιδιοκτησιών έχουν χτιστεί 4 διώροφες κατοικίες με υπόγειο. Σε κάθε κατοικία αντιστοιχεί ποσοστό εξ' αδιαιρέτου στο αγροτεμάχιο. Έχουμε διάσπαση όγκου (δεν είναι ενωμένες όπως στην οικοδομική άδεια), αλλαγή θέσης σε όλες εκτός περιγράμματος και σε μη σύννομη θέση (παραβίαση Δ) και μεγάλες υπερβάσεις δόμησης εντός αλλά και εκτός περιγράμματος των οικοδομών (σκάλες - αποθήκες στους κοινόχρηστους χώρους του αγροτεμαχίου).

- **i. Μπορεί βάσει του Ν.4315/2014 άρθρο 34 παρ.2 να υπαχθεί στον Ν.4178/2013 ο ιδιοκτήτης της μιας κατοικίας από τη στιγμή που δεν υπάρχει συναίνεση από τους υπολοίπους 3 κι ενώ έχει αγοράσει την προς τακτοποίηση κατοικία το 2005;**
- **ii. Πώς θα δηλωθεί; Με Ο.Α ή χωρίς Ο.Α;**
- **iii. Στην περίπτωση που δηλώνεται χωρίς Ο.Α υπολογίζονται και οι επιμέρους παραβάσεις πχ Δ, Υ.Υ, προκήπιο, εξωτερική σκάλα και αποθήκη στον κοινόχρηστο χώρο, ξεμπάζωμα υπογείου;**
- **iv. Θα βάλω διαμερισμάτωση για το υπόγειο που έγινε ανεξάρτητο διαμέρισμα;**
- **v. Μπορεί να τακτοποιήσει τα περιμετρικά τοιχία (περίφραξη επί κοινόχρηστου τμήματος του αγροτεμαχίου) στον κήπο του;**
- **vi. Τι γίνεται με τις υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές των άλλων ιδιοκτητών όπως σκάλες, αποθήκες, περιφράξεις κτλ. στους κοινόχρηστους χώρους του αγροτεμαχίου; Πρέπει να εμφανίζονται κάπου στην δήλωσή του;**

i. Ναι μπορεί από τη στιγμή που υπάρχει και η 10ετία που ορίζει ο 4315.
ii. Αυτό θα το εξετάσετε βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος Α.
iii. Δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς ρωτάτε. Όταν επιλεγεί το ΧΩΡΙΣ ΑΔΕΙΑΣ, απενεργοποιούνται οι συντελεστές υπερβάσεων πλην αυτού της υπέρβασης ύψους. Οι χώροι προφανώς δηλώνονται ως αυθαίρετοι, αλλά δεν επιλέγονται οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης, πλάγιας απόστασης και προκηπίου (όπου υπάρχει προκήπιο).
iv. Η διαμερισμάτωση ορίζεται σε επίπεδο ορόφου οπότε δεν βλέπω να ταιριάζει. Ο αναλυτικός προϋπολογισμός για τις εργασίες που πραγματοποιήθηκαν μου φαίνεται ορθότερη λύση
v. Εφόσον τεκμαίρεται η δεκαετής νομή και κατοχή.
vi. Με την χρήση του Ν.4315 άρθρο 34 παράγραφος 2, τακτοποιούνται αυθαίρετες κατασκευές εντός της περιοχής για την οποία τεκμαίρεται δεκαετής νομή και κατοχή. Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές δεν μπορούν να δηλωθούν.

1146. Το 2004 εκδόθηκε άδεια 7 τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών (με όρους δόμησης κατοικίας) σε εντός οικισμού οικόπεδο με όριο απαλλοτρίωσης. Κατασκευάστηκαν οι 5 οικοδομές άμεσα με την έκδοση της άδειας. Οι άλλες 2 οικοδομές κατασκευάστηκαν πριν το 2011. Για την άδεια όμως δεν υπάρχει αναθεώρηση. Μέσα στο όριο απαλλοτρίωσης έχουν γίνει κατασκευές που αφορούν τη μονάδα π.χ. parking, πλακοστρώσεις, πισίνα. Τα ερωτήματα είναι:

- **i. Στο είδος χρήσης επιλέγω άλλη κατοικία;**
- **ii. Οι τελευταίες κατοικίες που κατασκευάστηκαν πριν τη λήξη της οκταετίας και σαφώς πριν το 2011, όταν αποτελούν μέρος της οικοδομικής άδειας και έχουν πληρωθεί για αυτές όλα τα παράβολα, ΙΚΑ κλπ, θα θεωρηθούν παντελώς αυθαίρετες επειδή δεν έχει γίνει αναθεώρηση;**
- **iii. Μπορώ να κάνω την υπαγωγή μου κανονικά αναφέροντας ρητά στην Τ.Ε. του μηχανικού τα όσα δεν τακτοποιούνται λόγω παραβίασης του ορίου απαλλοτρίωσης;**

i. Ναι
ii. Οι δύο οικοδομές είναι αυθαίρετες αφού κατασκευάστηκαν χωρίς να είναι σε ισχύ οικοδομική άδεια. Στη θέση σας θα διερευνούσα την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23.
iii. Αν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση μπορούν να δηλωθούν και αυτά (δείτε παράγραφο 2^{α} του άρθρου 2), άλλως μπορείτε να κάνετε αυτό που περιγράφετε.

1147. Πελάτης μου βάσει του συμβολαίου αγοράς έχει αγοράσει κατάστημα Ε=65,70τμ. και Η/Χ Ε=34,32τμ. (σύνολο 100,02τμ.) που είναι σύμφωνο με το σχέδιο που επισυνάπτεται στην τελευταία τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Σύμφωνα με την αποτύπωση διαπιστώνω ενιαίο κατάστημα εμβαδού 99,60τμ., άρα που συμφωνεί με την σύσταση όταν αθροίσουμε Ε καταστήματος και ημιυπαίθριου. Ελέγχοντας όμως τα σχέδια της οικοδομικής άδειας διαπιστώνω ότι το Ε του καταστήματος είναι 137,30τμ., το Ε Η/Χ είναι 17,46τμ. και διαφορά στην κάλυψη Ε=6,33τμ., δηλαδή σύνολο ημιυπαίθριου και διαφοράς κάλυψης (17,46+6,33)=23,79τμ., δηλαδή το σχέδιο της οικοδομικής άδειας και το σχέδιο της σύστασης ΔΕΝ ΣΥΜΦΩΝΟΥΝ. Στην ουσία ο πελάτης μου έχει αγοράσει μεγαλύτερο κατάστημα και Ε ΗΧ+καλυψη=23,79τμ και όχι 34,32τμ. Η σύσταση όντως στην θέση του καταστήματος οικοδομικής αδείας αναφέρει τρία καταστήματα που το άθροισμα τους είναι 137,30τμ.. Θα ήθελα την γνώμη σας στα εξής: Εγώ σύμφωνα με τον νόμο την σύγκριση την κάνω με τα σχέδια οικοδομικής άδειας. Άρα θα δηλώσω 1 διαμερισμάτωση, κλείσιμο Η/Χ Ε=17,46τμ και Ε υπέρβασης κάλυψης και δόμησης Ε=6,33 τμ.; Όμως τότε θα είναι σαν να έχει αγοράσει κατάστημα Ε=75,81 τμ. και όχι 65,70τμ.. Σημειωτέον ότι έλεγξα τις εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου και η διαφορά που βρήκα είναι τα 6,33τμ., δεν είναι όμως εύκολο να ελέγξω τα άλλα δυο καταστήματα που βρίσκονται στην θέση του αρχικού καταστήματος. Επίσης ο αρχικός ιδιοκτήτης και η συμβολαιογράφος που έκανε την σύσταση μου είπαν ότι δεν υπάρχει άλλη νεότερη οικοδομική άδεια στο ακίνητο και δεν βρήκα αναθεώρηση στην αρχική άδεια.

Η αλήθεια είναι ότι με τους αριθμούς χάθηκα αλλά και ότι δεν προσπάθησα να το ξεκαθαρίσω (ως προς τα μεγέθη).

Όπως πολύ σωστά λέτε, θα κάνετε έλεγχο της οικοδομής βάσει εγκεκριμένων σχεδίων.

Αφού διαπιστώσετε τι είναι αυθαίρετο (το έχετε ήδη κάνει), θα πρέπει να συνεννοηθείτε με τον δικηγόρο του ιδιοκτήτη και με τον συμβολαιογράφο για το πώς θα πρέπει να το αντιμετωπίσετε ως προς το ιδιοκτησιακό. Τόσο για το θέμα της δήλωσης (αν απαιτούνται συναινέσεις, αν απαιτείται κάποιο προσύμφωνο με όμορο ιδιοκτήτη κ.λπ.) όσο και για το θέμα των ενεργειών για πιθανή τροποποίηση της σύστασης (μας αφορά στο κομμάτι των απαιτούμενων δηλώσεων μεταβίβασης).

1148. Έχω περίπτωση όπου ο πελάτης έβγαλε άδεια για μια ιδιόκτητη πολυκατοικία όπου οι όροφοι κατανέμονται ως εξής: ισόγειο - πιλοτή και είσοδος, α όροφος Διαμέρισμα 1, β όροφος Διαμέρισμα 2. Στη φάση της κατασκευής ο α΄ και ο β΄ όροφος ενώθηκαν με αποτέλεσμα να γίνει μεζονέτα. δηλαδή μέρος του κλιμακοστασίου του α΄ ορόφου και το κλιμακοστάσιο του β΄ ορόφου που δε μέτρησε στη δόμηση ως τελευταίος όροφος ενώθηκε με το σπίτι για να γίνει μεζονέτα. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό; το help desk απάντησε πως πάω με αναλυτικό για τα τμήματα που μέτρησαν στη δόμηση.

Γενικά ισχύει. Ότι έχει μετρήσει στη δόμηση, από τη στιγμή που οι αυθαίρετες αλλαγές ΔΕΝ υποκρύπτουν αύξηση του συντελεστή δόμησης (π.χ. αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή), τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1149. Στο άρθρο 25 του Ν4178/13 στην παρ. 5γ όπου αναφέρεται "κατασκευή στέγης σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ΄ ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπόμενου στην άδεια",

- **i. τι εννοεί ισχύουσα άδειας οικοδομής**
- **ii. σύμφωνα με το ανωτέρω άρθρο 25, η διαδικασία που ακολουθείται είτε για αποπεράτωση είτε για εργασία κατασκευής στέγης γίνεται όπως ορίζει το ΦΕΚ 43Β/2012;**

i. Ότι υπάρχει άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί.

ii. Ναι γίνεται σύμφωνα με την Υ.Α. 2975.

1150. Σε διώροφο κτίριο με υπόγειο (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια) με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών (κάθε όροφος ανεξάρτητη ιδιοκτησία), κατασκευάστηκε το 2001 το υπόγειο και το ισόγειο και το 2003 εκδόθηκε νέα οικοδομική άδεια για την προσθήκη Α' ορόφου. Το κτίριο σύμφωνα με την άδεια προσθήκης του Α΄ ορόφου έχει συνολικό ύψος 7,30μ+1,40μ (στέγη) < 8,50μ+2,00μ και η επιτρεπόμενη κάλυψη του αυξήθηκε κατά 10% λόγω των διατάξεων του άρθρου 14 Γ.Ο.Κ. (χαμηλά κτίρια). Κατά την υλοποίηση της ΟΑ, το 2006, κατασκευάστηκε (βρίσκεται σήμερα στο στάδιο των οπτοπλινθοδομών) αυθαίρετα και Β' όροφος που επικοινωνεί με εσωτερική κλίμακα με τον Α΄ όροφο (μεζονέτα). Αποτέλεσμα είναι το ύψος του κτιρίου (11,10μ+1,40μ στέγη) να ξεπεράσει το επιτρεπόμενο από το άρθρο 14 του ΓΟΚ και συνεπώς η κάλυψη του κτιρίου να είναι μεγαλύτερη από την επιτρεπόμενη.

i. **Στις ανεξάρτητες ιδιοκτησίες του υπογείου και ισογείου πρέπει να δηλωθεί η υπέρβαση κάλυψης;**
ii. **Για την υπέρβαση ύψους του Α' ορόφου θα συγκριθούν τα πραγματοποιούμενα με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του κτιρίου συνολικά ή του συγκεκριμένου ορόφου; Το ύψος της στέγης προσμετράται στο συνολικό ύψος;**

Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό, και πολύ σωστά κατά τη γνώμη μου, ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων.
Σε αυτό που περιγράφετε, έχετε έναν αυθαίρετο όροφο.
ΔΕΝ θα δηλωθεί υπέρβαση κάλυψης για τις ιδιοκτησίες που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.
Το ερώτημα για την υπέρβαση ύψους του Α (??) ορόφου δεν το καταλαβαίνω. Γενικά συγκρίνουμε την υπέρβαση (πραγματοποιούμενο – εγκεκριμένο) με το εγκεκριμένο για την κατηγορία και την υπέρβαση με το τι επιτρέπεται στην περιοχή για το ποσοστό υπέρβασης.

1151. Σε διώροφο κτίσμα με χρήση κατοικίας με υπόγειο, υπάρχει υπέρβαση ύψους που οφείλεται στην υψηλότερη τοποθέτηση του δαπέδου του υπογείου, και στην αύξηση του ελεύθερου ύψους του υπογείου, επηρεάζοντας και τα υψόμετρα των υπολοίπων ορόφων. Ο χώρος του υπογείου παραμένει βοηθητικός (Χώρος στάθμευσης), αλλά ΔΕΝ μπορεί να θεωρηθεί πλέον υπόγειος (σύμφωνα με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.»). Θα υπολογισθεί μόνο για υπέρβαση ύψους, χωρίς υπέρβαση δόμησης (Ε/Α 1123) ή υπέρβαση δόμησης (Παράδειγμα της Ε/Α 690 δεύτερο ΦΚ) με υπέρβαση ύψους της επιφάνειας του χώρου του υπογείου;
Η Ε/Α 690 δεν λέει ότι έχετε υπέρβαση δόμησης. Λέει ότι τα 25μ2 που ΔΕΝ προβλέπονται στην οικοδομική άδεια, θα πληρωθούν βάσει τετραγωνικών μέτρων με ποσοστό υπέρβασης δόμησης 0% ήτοι <50%.
Στο παράδειγμα σας και βάσει της παραδοχής ότι ΔΕΝ υπάρχει ντόμινο αυθαιρεσιών θα δηλώσετε την υπέρβαση ύψους.

1152. Θα ρυθμίσω μια αυθαιρεσία σε κατάστημα το οποίο έχει δύο εισόδους. Μια που έχει πρόσοψη σε δρόμο με τιμή ζώνης 1100€ και μία σε τιμή ζώνης 1500€. Ποια από τις δυο θα βάλω για τον υπολογισμό του προστίμου; Μήπως τη δυσμενέστερη;
Την δυσμενέστερη. Βάσει αυτής υπολογίζονται και όλοι οι φόροι της ιδιοκτησίας.

1153. Για άτομο με ειδικές ανάγκες με ποσοστό αναπηρίας 80%, ισχύει το άρθρο 17 παρ.1 (ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω) ή παρ.2 (ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω); Η παρ. 2 αναφέρει ότι η έκπτωση 80% ισχύει για την υπαγωγή της κύριας κατοικίας. Εννοεί κύρια και μοναδική; (όταν δεν υπάρχει κύρια κατοικία, υπάρχει όμως εξοχική – δευτερεύουσα κατοικία, η έκπτωση ισχύει για την υπαγωγή της κύριας κατοικίας;)
Με την παράγραφο 1. Η φράση είναι «*με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω*» επομένως και το 80% εμπίπτει σε αυτή την περίπτωση.
Οι εκπτώσεις των παραγράφων 2-7 του άρθρου 17 δίνονται για την κύρια κατοικία η οποία ΔΕΝ χρειάζεται να είναι και μοναδική. Δείτε την παράγραφο 3 του άρθρου 19.

1154. Θεωρώ ότι ένα σημαντικό ζήτημα που προκύπτει από το Ν.4178 χωρίς να έχει διευκρινιστεί ξεκάθαρα είναι το θέμα της μετακίνησης κτηρίου. Συγκεκριμένα, κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν από την άδεια αλλά σε νόμιμη - έχει το Δ κτλ. Δεν υπάρχει επικάλυψη (κοινό σημείο) του περιγράμματος του υφιστάμενου κτηρίου με αυτό που προβλεπόταν σε σύγκριση με το τοπογραφικό διάγραμμα ή το διάγραμμα κάλυψης της άδειας.. Ήταν να κατασκευαστεί δυτικά και πήγε ανατολικά. Το προβλεπόμενο κτήριο έπρεπε να έχει διαστάσεις 5*7 = 35 τμ και έγινε 10*8 = 80 τμ. Επομένως, δεν μπορώ να κάνω χρήση του αρθρ. 9 Κατηγορία 3 παρ. ιε. γιατί το προβλεπόμενο κτήριο δεν έχει τις διαστάσεις που πρέπει και παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, αφού έχω υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω αλλαγής ορίων του περιγράμματος. Το πρόστιμο πως θα υπολογιστεί; Θα βάλω ΝΑΙ στην ύπαρξη άδειας αφού η θέση είναι σύννομη και θα υπολογίσω σαν ΥΔ και ΥΚ τα τετραγωνικά που περισσεύουν από τη σύγκριση του περιγράμματος του προβλεπόμενου και υφιστάμενου κτηρίου, δηλαδή 80-35=45τμ ή θα συγκρίνω τα περιγράμματα των κτηρίων (υφιστάμενου και προβλεπόμενου) με βάση και το τοπογραφικό διάγραμμα οπότε αφού η θέση έχει αλλάξει εντελώς τότε σαν ΥΔ και ΥΚ βάζω όλα τα τμ (80τμ) του υφιστάμενου; Τεκμηριώνεται από κάπου η δεύτερη περίπτωση; Στις μεγάλες δόξες του πρώην help desk μου είχαν πει ότι πρέπει να συγκρίνω και με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα.. έτσι πληρώνω και για το κτήριο που είχε άδεια.

Η δόμηση και η κάλυψη είναι δύο μεγέθη όχι μόνο αριθμητικά αλλά προσδιορίζονται και με την θέση τους στον χώρο.

Για την περίπτωση σας, δεν έχετε κοινό σημείο εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικότητας οπότε βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος θα επιλεγεί ΟΧΙ στο κελί της οικοδομικής άδειας.

Θα τακτοποιήσετε 80m^2 στην λογική των προαναφερόντων.

1155. Ο μειωτικός συντελεστής σε ισόγειες αποθήκες, σε κτίσμα χρήση κατοικίας, εφαρμόζεται για μία μόνο αποθήκη <50μ2 ή και περισσότερες ισόγειες αποθήκες με άθροισμα επιφανειών <50μ2;

Κατά αναλογία με την παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9 όπου διευκρινίστηκε από την εγκύκλιο 4 ότι τα 15m^2 μπορεί να συμπληρώνονται αθροιστικά με πάνω από μία αποθήκες, μπορεί να τακτοποιηθούν με μειωτικό συντελεστή άνω της μία ισόγειας αποθήκης με άθροισμα <50m^2.

1156. Ιδιόκτητη πολυκατοικία που δεν έχει σύσταση, αποτελείται από ισόγειο (πιλοτη και είσοδος), α όροφο, β όροφο και γ όροφο. Μέρος του β ορόφου και ολόκληρος ο γ, στην άδεια ήταν μεζονέτα. Δηλαδή στον β όροφο η άδεια έδειχνε 1 αυτοτελές διαμέρισμα και τον πρώτο όροφο της μεζονέτας, η οποία μεζονέτα ενωνόταν με εσωτερικό κλιμακοστάσιο με τον γ όροφο. Στη φάση της κατασκευής η μεζονέτα χωρίστηκε σε δυο αυτοτελή διαμερίσματα με αποτέλεσμα το εσωτερικό κλιμακοστάσιο να γίνει κοινόχρηστο, δηλαδή συνεχίστηκε η σκάλα που οδηγούσε στον β όροφο με αυτή που πήγαινες στον γ όροφο. (η εσωτερική σκάλα ήταν η συνέχεια του κεντρικού κλιμακοστασίου και για χωριστούν τα διαμερίσματα μετακινήθηκε η πόρτα της μεζονέτας προς τα πίσω και συνεχίστηκε το κλιμακοστάσιο) Η παράβαση είναι με αναλυτικό; το help desk απάντησε πως πάω με αναλυτικό για τα τμήματα που μέτρησαν στη δόμηση.

Δείτε την Ε/Α 1149.

1157. Ο μειωτικός συντελεστής σε ισόγειες αποθήκες, σε κτίσμα χρήση κατοικίας, εφαρμόζεται για μία μόνο αποθήκη <50μ2 ή και περισσότερες ισόγειες αποθήκες με άθροισμα επιφανειών <50μ2;

Κατά αναλογία με την παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9 όπου διευκρινίστηκε από την εγκύκλιο 4 ότι τα 15m^2 μπορεί να συμπληρώνονται αθροιστικά με πάνω από μία αποθήκες, μπορεί να τακτοποιηθούν με μειωτικό συντελεστή άνω της μία ισόγειας αποθήκης με άθροισμα <50m^2.

1158. Σε κτίριο με χρήση γραφείων - καταστημάτων (Επαγγελματική χρήση, ενιαία ιδιοκτησία), υπάρχει αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη όχι σε επαφή με αυτό. Δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή 50% σύμφωνα με το παράρτημα Α (Απόφ 297/7.1.2014 (μεταγενέστερη και Δημοσιευμένη σε ΦΕΚ) ή όχι σύμφωνα με την περ 36 της εγκυκλίου 4/3.12.2013 (προγενέστερη Χωρίς Δημοσίευση σε ΦΕΚ);

5 (2)	Επιφάνεια αυθαιρέτου με κύρια χρήση σε υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα, καθώς και ισόγειοι βοηθητικοί χώροι (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λ.π.) έως 50 τ.μ.

Το τροποποιημένο παράρτημα Α δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς την χρήση ή την θέση (εν επαφή ή όχι) του βοηθητικού χώρου.

1159. Κτήριο με οικοδομική άδεια ως «Σταθμός αυτοκινήτων» κατασκευάσθηκε το 1973. Η κάτοψη είναι σχήματος «Γ» με ενιαίο στατικό φορέα. Το ένα σκέλος του «Γ» κατασκευάσθηκε όπως ακριβώς στην οικοδομική άδεια. Το άλλο σκέλος από 14,10*6,50 κατασκευάσθηκε 4,50*6,90 δηλ. μικρότερο ως προς το εμβαδόν αλλά μεγαλύτερο ως προς την μία πλευρά πέραν του 5%. Επίσης στο δεύτερο σκέλος υπήρχε πατάρι στο 50% της κάτοψης το οποίο κατασκευάσθηκε στο 100%. Ως προς το τοπογραφικό, κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας ο χώρος ήταν γήπεδο εκτός σχεδίου το οποίο μετά 15ετία εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης και το τοπογραφικό του (οικοπέδου πλέον) είναι πολύ διαφορετικό από το αρχικό της αδείας (χωρίς όμως να παραβιάζονται οι ισχύοντες όροι δόμησης, αποστάσεις κ.λπ..)

- **i. Στο αυτό φύλλο καταγραφής θα δηλωθούν μόνο τα 4,50*(6,90-6,50) = 1,80 τμ (κύριοι χώροι) που προεξέχουν από το περίγραμμα της κάτοψης και τα επί πλέον τμ του παταριού (ως χώροι με μειωτικό συντελεστή εφ' όσον το πατάρι επικοινωνεί εσωτερικά με το ισόγειο);**
- **ii. Για το τοπογραφικό πρέπει να κάνω κάποια ενέργεια;**
- **iii. Κατά την υποβολή των σχεδίων θα υποβάλλω το τοπογραφικό της άδειας ή νέο με τα τωρινά δεδομένα;**

i. Σωστά. Ότι δεν προβλέπεται από την άδεια θα δηλωθεί. Ότι δεν κατασκευάστηκε από τη στιγμή που ΔΕΝ προκαλεί αυθαίρετο δεν χρειάζεται να τακτοποιηθεί. (ερωταπαντήσεις εγκυκλίου 3)

ii. Δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς ρωτάτε. Το νέο σας οικόπεδο προέκυψε μετά από μία πολεοδομική μελέτη που συνοδεύεται από τοπογραφικό. Δεν έχετε κατάτμηση.

iii. Δυστυχώς δεν απαιτείται αφού υπάρχει οικοδομική άδεια. Στη θέση σας θα κατέθετα.

1160. Σε οικόπεδο με άδεια ο ιδιοκτήτης έκανε επέκταση του υπογείου εκτός του περιγράμματος της άδειας και μπήκε μέσα στο Δ (μόνο το υπόγειο). Θα βάλω ΥΔ και θα επιβαρυνθεί με απόσταση Δ; το ίδιο θα γίνει με την κάλυψη ή επειδή είναι υπόγειο είμαι εντάξει;

Θα χρεωθεί με υπέρβαση δόμησης, υπέρβαση κάλυψης και υπέρβαση πλάγιας απόστασης.

1161. Σε οικόπεδο όπου υπάρχει κατοικία προ το 1975 συνολικού εμβαδού 90τ.μ.(56τ.μ. με άδεια και τα υπόλοιπα αυθαίρετα) και 3 αποθήκες προ του 1975: 38τμ. (αυθαίρετη), 45τ.μ. (με άδεια) και 49τ.μ. (αυθαίρετη). Οι αποθήκες είναι άδειες και δεν χρησιμοποιούνται τα τελευταία 20 χρόνια.

- **i. Η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία;**
- **ii. Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή και για τις δύο αυθαίρετες αποθήκες καθώς είναι κάτω από 50τ.μ.**

i. Αν εννοείται το κτίριο των 90m^2 τότε προφανώς και έχει χρήση κατοικίας ανεξαρτήτως της χρήσης των αποθηκών οι οποίες λογικά ΔΕΝ μπορεί να είναι βοηθητικοί αποθηκευτικοί χώροι της κατοικίας.

ii. Ο μειωτικός συντελεστής χρησιμοποιείται στους ισόγειους βοηθητικούς χώρους. Αν έχετε αυτά τα χαρακτηριστικά τότε μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό αλλά μόνο στην μία (προφανώς στην μεγαλύτερη) αφού συνολικά αθροίζονται >50m^2.

1162. Στην παρ. 3 του άρθρου 25, ορίζεται ότι μετά την υπαγωγή στις διατάξεις του Ν. 4178/13, η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη αναστολής είσπραξης των ήδη βεβαιωθέντων στις αρμόδιες ΔΟΥ προστίμων και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Στην εν λόγω πράξη ορίζεται υποχρεωτικά η καταληκτική ημερομηνία αναστολής, σύμφωνα με την αντίστοιχη καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου στην πράξη υπαγωγής. Με βάση τα παραπάνω και σε ανάλογη περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, υποβλήθηκε δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/13, επιλέγοντας κατά το στάδιο της αρχικής υποβολής την εφάπαξ καταβολή του προστίμου. Μετά την εξόφληση του σχετικού παραβόλου και του ποσοστού ανταπόδοσης ΤΕΕ, επιλέγοντας υποβολή δήλωσης προέκυψε το υπόλοιπο ποσό του προστίμου (προς εφάπαξ πληρωμή) και τη δήλωση να βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗΣ». Με την ως άνω περιγραφόμενη κατάσταση υπαγωγής του ανωτέρω ακινήτου και μέχρι τις 10-8-16 (καταληκτική ημερομηνία εξόφλησης του προστίμου), παρακαλώ να μου γνωρίσετε αν μπορώ να υπαχθώ στην παρ.3 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, προκειμένου να εκδοθεί από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, πράξη αναστολής είσπραξης των βεβαιωθέντων προστίμων και μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία ή θα πρέπει υποχρεωτικά η πράξη αναστολής να εφαρμόζεται στις περιπτώσεις εξόφλησης του προστίμου και άρα κατευθείαν διαγραφή του προστίμου (στην περίπτωση επιλογής της εφάπαξ πληρωμής του προστίμου) αφαιρώντας έτσι τη δυνατότητα αναστολής είσπραξης των βεβαιωθέντων προστίμων παρόλο που η δήλωση βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗΣ» ή πληρωμή 1ης δόσης (στην περίπτωση επιλογής πληρωμής του προστίμου με δόσεις);

Δεν απαγορεύεται η έκδοση πράξης αναστολής στην περίπτωση που έχει επιλεγεί η εφάπαξ εξόφληση του προστίμου.

Η διαγραφή του προστίμου θα επιτευχθεί μετά την ολοσχερή εξόφληση και την υποβολή νέας αίτησης προς την αρμόδια ΥΔΟΜ.

1163. Σε συνέχεια της Ε/Α 1107, στην περίπτωση που έχω φυσικό έδαφος με μηδενική κλίση και το κτήριο που μετακινήθηκε σε άλλη σύννομη θέση παρουσιάζει υπέρβαση ύψους είτε λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης, είτε λόγω υπέρβασης του ελεύθερου ύψους κάποιου ορόφου, μπορώ να κάνω χρήση της παρ. ιε του άρθρου 9 του Ν.4178/13, δηλώνοντας ταυτόχρονα και την υπέρβαση ύψους σε διαφορετικό φύλλο καταγραφής; Στην περίπτωση που δεν μπορώ, διότι θεωρείται ότι έχω κτήριο που δεν προβλέπεται στην Ο.Α., τότε αντίστοιχα γιατί να μπορώ στην περίπτωση που η μετακίνηση του κτηρίου σε άλλη σύννομη θέση συνδυάζεται με κάποια αλλαγή χρήσης χώρου ή με κάποιο κλείσιμο Η/Χ;

Το θέμα έχει υπεραναλυθεί τόσο από τη δική μας μεριά όσο και σε φόρουμ, σεμινάρια κ.λπ..

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου.

Η Γ.ιε λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.

Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Κατά τη γνώμη μου το κλείσιμο των Η/Χ και η αλλαγή χρήσης είναι δύο υπερβάσεις που μπορούν να τακτοποιηθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην παράγραφο αυτή. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «περιγραφόμενο κτίριο».

Η θεμελίωση σε διαφορετική στάθμη (στην περίπτωση που μιλάμε για μηδενική κλίση) κατά την γνώμη μου καθιστά εσφαλμένη την χρήση της παραγράφου. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους». Κρατάς λοιπόν το έδαφος ως έχει αλλά αντί για διώροφο με υπόγειο, φτιάχνεις τριώροφο. Προσωπικά πιστεύω ότι **δεν** τηρείται η προϋπόθεση του προβλεπομένου από την οικοδομική άδεια κτιρίου.

1164. Το 1981 εκδόθηκε Οικοδομική άδεια για την ανέγερση νέας οικοδομής. Στο τοπογραφικό αλλά και στο φύλλο άδειας εμφανίζεται μέσα στο οικόπεδο και ένα άλλο κτίριο για το οποίο δεν υπάρχει καμία πληροφορία ως προς τη νομιμότητά του. Πως αντιμετωπίζεται το κτίριο αυτό;

Από τη στιγμή που έχει ληφθεί υπόψη στην έκδοση της άδειας του 1981, είναι γνώμη μου ότι το αποδέχεστε ως νόμιμο κτίριο.

1165. Έχει καταλάβει κάποιος τι εννοεί το τροποποιημένο παράρτημα υπολογισμού αυθαιρέτων όταν για το αν θα υπολογίσω ΝΑΙ ή ΟΧΙ στην ύπαρξη οικοδομικής άδειας, αναφέρει ότι "το περίγραμμα του υφιστάμενου κτηρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια"; Εννοεί να υπάρχει έστω μια ελάχιστη επικάλυψη σε σχέση με τα δυο περιγράμματα ή μήκος πλευράς;
Προφανώς μιλάμε για επιφάνεια.

1166. Οικοδομική άδεια δείχνει στα σχέδια 2 αυτοτελή διαμερίσματα (ένα στον 1ο και ένα στο 2ο όροφο). Ο ιδιοκτήτης στην κατασκευή μετάνιωσε και ένωσε τα δύο διαμερίσματα σε μεζονέτα. Παράλληλα έκλεισε χώρο αποθήκης που υπήρχε και στα δυο διαμερίσματα με γυψοσανίδα (περίπου 3τμ συνολικά) με αποτέλεσμα να αλλάξει το περίγραμμα του κάθε διαμερίσματος και επιπλέον πήρε χώρο από το κλιμακοστάσιο - μεγάλωσε μέρος της εισόδου του διαμερίσματος του 1ου ορόφου εις βάρος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου. ουσιαστικά μεγάλο μέρος του πλατύσκαλου στο διαμέρισμα. Η παράβαση αυτή θα πάει με 2 διαμερισματώσεις ή με αναλυτικό επειδή υπάρχει κάθετη ανακατασκευή;
Δεν καταλαβαίνω τον όρο «κάθετη ανακατασκευή».
Αφού εξασφαλίσετε τις απαραίτητες συναινέσεις λόγω των κοινόχρηστων τμημάτων, τότε ίσως είναι ορθότερο να χρησιμοποιήσετε τον αναλυτικό προϋπολογισμό αφού η διαμερισμάτωση έχει την έννοια της ανταλλαγής τμημάτων μεταξύ οριζόντιων ιδιοκτησιών.

1167. Σε συνέχεια της Ε/Α 1004 δεν αντιλαμβάνομαι το σκεπτικό γιατί χώροι εντός νομίμου εγκεκριμένου όγκου βάσει της 5/2010 όπως και την αναφέρετε δεν δικαιούνται υπαγωγής!! στον 3843/2010 (πλην του τμήματος των 2,70-2,20=0,50 μέτρων Ύψους Χ επιφάνειας, φυσικά εκτός εγκεκριμένου όγκου). Με τον τρόπο που το χειρίζεστε προτείνετε τον συμψηφισμό σχεδόν για το σύνολο των δηλώσεων του 3843/2010 εφόσον ελάχιστες είναι οι περιπτώσεις όπου τηρείται η στον άξονα Ζ θέση του ΗΧ (είτε λόγω μη τήρησης υψομέτρων άδειας ή ύψος ορόφου). Γιατί λοιπόν να υπάρξει συμψηφισμός και όχι δήλωση για τον εκτός εγκεκριμένου όγκου χώρο που δεν καλύπτεται από τον 3843/2010 με αναλυτικό ή με τις γενικές διατάξεις (ΥΥ) κατά περίπτωση;
Συνάδελφε, δεν προτείνω τίποτα. Απλά παραθέτουμε την νομοθεσία και τις εγκυκλίους βάζοντας πάντα και την υποκειμενικότητα της άποψης, αφού οι απαντήσεις αυτές είναι μία προσωπικές και κάποιος μπορεί είτε να τις υιοθετήσει είτε να τις απορρίψει.
Η εγκύκλιος λοιπόν 5 λέει ότι «***Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος*** *είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια* ***από το δάπεδο του υπογείου*** *μέχρι το δώμα ή την στέγη.*»
Έχοντας λοιπόν το δάπεδο του υπογείου σας 50εκ πιο κάτω από ότι προβλέπει η οικοδομική άδεια (έτσι αναφέρετε στο ερώτημα της Ε/Α 1004) εγώ πιστεύω ότι **το υπόγειο** που ρυθμίσατε με τον 3843 είναι ΕΚΤΟΣ του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου.
Σε κάθε περίπτωση αυτός που θα κρίνει είναι ο εξουσιοδοτημένος από τον ιδιοκτήτη μηχανικός.
Το μόνο που λέω είναι ότι ο Ν.4178 δίνει της ευκαιρία να διορθωθούν όποια λάθη έγιναν κατά την εφαρμογή του 3843. Και τα λάθη αυτά ήταν πολλά… Ο εγκεκριμένος κτιριακός όγκος προσδιορίζεται εκτός του μεγέθους και από την θέση **και στις 3 διαστάσεις**.
Το αν έχουν τηρηθεί ελάχιστες άδειες ως προς το Ζ, δεν αποτελεί κατά την άποψη μου επιχείρημα.

1168. Διώροφο κτίσμα, κύρια κατοικία, εξ ολοκλήρου αυθαίρετο έχει μπει στην ρύθμιση του Ν.4178 τον Σεπτέμβριο του 2013 και η αποπληρωμή ρυθμίστηκε με δόσεις. Στο μεταξύ και από το 2014 η ιδιοκτήτρια βρίσκεται σε καθεστώς ανεργίας (έχει δηλαδή συμπληρώσει σήμερα πάνω από 1 έτος -μακροχρόνια άνεργη-) μπορεί να ενημερωθεί το σύστημα έτσι ώστε να πάρει την έκπτωση του μακροχρόνια άνεργου στις δόσεις που υπολείπονται;
Αν η ιδιοκτήτρια ήταν μακροχρόνια άνεργη τον 09.2013 αλλά σήμερα είχε βρει εργασία, θα συζητούσαμε το θέμα; Μάλλον όχι..
Πέρα των αστεϊσμών, η γνώμη μου είναι ότι οι μειωτικοί συντελεστές ελέγχονται κατά την υπαγωγή του αυθαιρέτου και δεν αλλοιώνονται ούτε προς το δυσμενέστερο ούτε προς το ευμενέστερο κατά την διάρκεια αποπληρωμής του προστίμου. Ο τρίτεκνος του οποίου το παιδί ενηλικιώθηκε κατά την διάρκεια που τρέχουν οι δόσεις, συνεχίζει να απολαμβάνει τον μειωτικό συντελεστή.

1169. Σε διώροφη κατοικία που εντάχθηκε στον Ν.720/1977 και για την οποία εκδόθηκε Τίτλος Οριστικής Μη Κατεδαφίσεως έγινε αυθαίρετη προσθήκη ορόφου το έτος 1988, η οποία θα ενταχθεί τώρα στον Ν.4178/2013. Στο Τροποποιημένο Παράρτημα Α΄ αναφέρεται πως επιλέγεται ο συντελεστής 1α=1,0 (Υπάρχει Οικοδομική Άδεια) όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση αναφέροντας μόνο τη Γ΄ φάση του Ν.1337/1983. Ισχύει το ίδιο και για την απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/1977; και αν ναι, η σύγκριση των πολεοδομικών μεγεθών γίνεται με το εμβαδόν των χώρων που έχουν ενταχθεί στον Ν.720/77 ή με αυτά που επιτρέπονται σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής;
Μία δήλωση του Ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β΄ φάση του 1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ΄φάσης του 1337 για να πάρει οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση. Επομένως θα επιλεγεί ΟΧΙ στο κελί για την οικοδομική άδεια.

1170. Περίπτωση διώροφης οικοδομής (ισόγειο, Α΄ και Β΄ όροφος) όπου το ισόγειο και ο Α' όροφος είναι με οικοδομική άδεια που όμως έχουν μετακινηθεί σε σύννομη θέση στο οικόπεδο και που είναι σύμφωνα με τα προβλεπόμενα της οικοδομικής άδειας, εκτός από ένα τμήμα μικρό του ισογείου που εισχωρεί μέσα στο περίγραμμα σαν ημιυπαίθριος και ένα μικρό τμήμα βγαίνει εκτός περιγράμματος (σαν προέκταση), ενώ ο β' όροφος είναι αυθαίρετος. Υπάρχει πιθανότητα να γίνει χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 για το ισόγειο και τον Α' όροφο, ο Β΄ να δηλωθεί με τις υπερβάσεις της δόμησης κάλυψης και ύψους και το ίδιο και για την μικρή προσθήκη στο ισόγειο;
Δείτε την Ε/Α 1162.

1171. Έχω αυθαίρετο κτίσμα που κτίστηκε το 1960 που οι πελάτες μου αγόρασαν το 2000 και το 2002 έκτισαν αυθαίρετα ένα ξενώνα . Η περιοχή παρουσιάζει έντονη βλάστηση από πεύκα δεν έχει γίνει πράξη χαρακτηρισμού όμως. τώρα οι πελάτες μου θέλουν να πουλήσουν ποσοστό της ιδιοκτησίας, μπορώ να το εντάξω στον νόμο των αυθαίρετων; Πρέπει να περάσουμε δασαρχείο;
Θα πρέπει να εξασφαλίσετε ότι δεν είστε σε δάσος, δασική ή αναδασωτέα περιοχή καθώς επίσης και σε καμία από τις υπόλοιπες εξαιρέσεις της παραγράφου 2β του άρθρου 2. Αν δεν υπάρχει άλλος τρόπος, τότε θα καταθέσετε στο δασαρχείο μία αίτηση με τοπογραφικό και θα σας απαντήσουν.

1172. Ήθελα την γνώμη σας σχετικά με τις τιμές ζώνης που πρέπει να λαμβάνουμε υπόψη για τον υπολογισμό του προστίμου μετά ην αλλαγή τους το Γενάρη αλλά και το έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών που δημοσιεύθηκε χτες. Ο νόμος μέσα λέει ότι λαμβάνουμε υπόψη τις τιμές ζώνης του 2011. Τώρα που άλλαξαν εμείς θα πηγαίνουμε με τις παλιές ή με τις νέες μειωμένες;
Η Τ.Ζ. για τον υπολογισμό **του προστίμου τακτοποίησης** δυνάμει του 4178 καθορίζεται στο άρθρο 18 παράγραφος1 αυτού και είναι αυτή που ίσχυε την 28.07.2011. (δεν επηρεάζεται από τις αλλαγές, αφορά τις δηλώσεις που κάνουν οι μηχανικοί χρησιμοποιώντας την πλατφόρμα του Τ.Ε.Ε.)
Η Τ.Ζ. **για το πρόστιμο ανέγερσης και το πρόστιμο διατήρησης που επιβάλει η Υ.ΔΟΜ.** καθορίζεται στο άρθρο 26 παραγράφους 1α και 1β και είναι η τρέχουσα. (επηρεάζεται από τις αλλαγές, αφορά το πρόστιμο που επιβάλει η ΥΔΟΜ μετά από έκθεση αυτοψίας)
Επομένως ΔΕΝ αλλάζουμε την τιμή ζώνης στα ήδη δηλωθέντα και στις νέες δηλώσεις αναζητούμε την τιμή ζώνης που ίσχυε ΠΡΙΝ τις αλλαγές και συγκεκριμένα στις 28.07.2011 και ΟΧΙ την τρέχουσα.

1173. Έχω περίπτωση που η ιδιοκτησία που θα υπαχθεί στις διατάξεις του Ν4178/2013 δηλώνεται από τους 2 συγκυρίους στο Ε9, στους υπόλοιπους 3 δεν έχει διορθωθεί ακόμη λόγω θανάτου (ο αρχικά τρίτος συγκύριος πέθανε και την κληρονομούν ο σύζυγος και τα παιδιά). Υπάρχει πρόβλημα να υπαχθεί η ιδιοκτησία και να την έχω μόνο στα δύο Ε9; Ο δύο αυτοί συγκύριοι καλύπτουν το 83,33% του ποσοστού ιδιοκτησίας.
Δεν νομίζω ότι έχετε πρόβλημα ως προς τη δήλωση του αυθαίρετου. Η δήλωση μπορεί να γίνει από τους 2 συγκύριους χωρίς καν να αναφερθούν οι υπόλοιποι 3 από τη στιγμή που δεν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία της αποδοχής. Εννοείται ότι θα υπάρχουν οι αναφορές στα σχόλια για το ιδιοκτησιακό.
Αν το πρόβλημα είναι ότι ενώ έγινε η αποδοχή δεν έχει ακόμα δηλωθεί στο Ε9, τότε μπορείτε να καταθέσετε το Ε9 του θανόντα και την αποδοχή κληρονομιάς. Διευκρινίζεται στην εγκύκλιο 4.

1174. Σε οικόπεδο εντός οικισμού προ ΄23 εκδόθηκε το 1991 οικοδομική άδεια ανέγερσης διωρόφου κτιρίου. Το νότιο όριο του οικοπέδου ταυτίζεται με την οριογραμμή ρέματος (το οποίο οριοθετήθηκε αρκετά χρόνια μετά, το 2005). Στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας δεν είχε παρουσιαστεί το παραπάνω ρέμα. Το κτίριο κατασκευάστηκε μεν με τις διαστάσεις που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια πλην όμως η κάτοψη αυτού στράφηκε κατά 90 μοίρες περίπου, και απέχει 2,50μ. από τις οριογραμμές του παραπάνω ρέματος. Επιπλέον, ημιυπαίθριοι χώροι του κτιρίου μετετράπησαν σε χώρους κύριας χρήσης. Η στροφή του κτιρίου δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 δεδομένου ότι η νέα θέση του κτιρίου παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις (απόσταση από οριογραμμή ρέματος). Το ερώτημα είναι εάν για την παραπάνω στροφή το πρόστιμο θα υπολογιστεί για το σύνολο της επιφάνειας του κτιρίου που παραβιάζει την απόσταση των 10μ. από την οριογραμμή του ρέματος και αν ναι με συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) ή με συντελεστή 1 (με άδεια); Επισημαίνεται ότι τμήμα του περιγράμματος του κατασκευασθέντος κτιρίου συμπίπτει με αυτό που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια.

Άδεια που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Συνεπώς το κτίριο σας δεν θεωρείται αυθαίρετο.

Προφανώς θα τακτοποιήσετε το κλείσιμο των Η/Χ.

Για την στροφή τώρα μάλλον πέφτουμε σε… bug του νόμου σε συνδυασμό με την πρακτική υπολογισμού του προστίμου.

Δεν χρεώνουμε ως αυθαίρετα τα τμήματα που καλύπτονται από την άδεια.

Η στροφή του κτιρίου αν ήταν σε σύννομη θέση θα υπολογιζόταν με το Γ.ιε. Στην περίπτωση που περιγράφεται η θέση είναι μη σύννομη οπότε δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η Γ.ιε..

Νομίζω ότι μία λοιπή παράβαση με κατηγορία 4 (έτος κατασκευής 1991) θα σας καλύψει.

1175. Όπως έχει αναφερθεί πολλές φορές οτιδήποτε καλύπτεται από Ο.Α. δεν απαιτείται να δηλωθεί στο Ν.4178/13. Με βάση αυτό το σκεπτικό στην περίπτωση που έχω καθ΄ όλα νόμιμο κτήριο αλλά το γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης) από αυτό για το οποίο εκδόθηκε Ο.Α. και πλέον μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, τότε αφενός δεν απαιτείται να δηλωθεί κάτι στο Ν.4178/13, αφετέρου όμως το κτήριο με την κατάτμηση και τη δημιουργία του μη αρτίου και μη οικοδομήσιμου γηπέδου έχει καταστεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο. Πως επομένως μπορούμε να ξεπεράσουμε αυτήν την ανακολουθία και συγκεκριμένα:

i. **Στην περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης που αφενός θα είναι σύννομη η χορήγηση βεβαίωσης νομιμότητας, αφετέρου όμως ο αγοραστής θα έχει αποκτήσει ένα αυθαίρετο κτίσμα**
ii. **Αντίστοιχα στην περίπτωση που ο αγοραστής θελήσει να προβεί σε κάποια προσθήκη πως η Πολεοδομία θα ξεπεράσει το γεγονός ότι το υφιστάμενο κτίσμα έχει καταστεί πλέον αυθαίρετο**

Νομίζω ότι το θέμα είναι νομικό ως προς την ισχύ της κατάτμησης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/48 «*Απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητος οικοπέδων, υπαγομένη την δημιουργίαν οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος*».

Στην επόμενη παράγραφο αναφέρεται ότι «*Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου*».

Δείτε το έγγραφο 46755/9042/1987 της Δνσης Γ4 του ΥΠΕΧΩΔΕ για τις περιπτώσεις στους οικισμούς προ του 1923 που δεν έχουν ρυμοτομικό σχέδιο, ούτε στις εκτός σχεδίου περιοχές και έτσι δεν απαγορεύεται, υπό προϋποθέσεις, η δημιουργία μη αρτίων γηπέδων εκτός σχεδίου επιφανείας και εντός ζώνης (αν ανήκετε σε αυτό).

Γενικά το θέμα για εμένα είναι νομικό και ιδιοκτησιακό και δευτερευόντως πολεοδομικό. Ο 4178 δεν νομίζω ότι θα σας βοηθήσει ως προς την τακτοποίηση του οικοπέδου.

1176. Σε οικόπεδο, τακτοποιείται οριζόντια ιδιοκτησία υπέρ του 2ου ορόφου. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε δύο δρόμους. Η είσοδος για την οριζόντια βρίσκεται στον δρόμο Α, με Τ.Ζ. (προ 28/7/11) 1200,00 Ε. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο και στον δρόμο Β (της οριζόντιας βλέπει σ' αυτόν η βεράντα) που έχει Τ.Ζ. γραμμική 1600,00 Ε. Με ποια τιμή θα πρέπει να υπολογισθεί το πρόστιμο; Μπορείτε και να γενικεύσετε το ερώτημα σε σχέση με τον υπολογισμό λόγω των Τ.Ζ.
Με τα 1600€. Δείτε και την Ε/Α 1152.
Δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς εννοείται με το τελευταίο εδάφιο της ερώτησης σας.

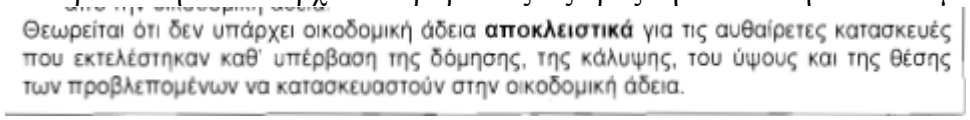
1177. Ζευγάρι που ο άντρας είναι ανάπηρος >80% και η οικία-αυθαιρετο είναι μόνο στο όνομα της συζύγου παίρνει την έκπτωση ως άτομο που επιβαρύνεται; Ο ανάπηρος θεωρούμε οτι έχει εισόδημα. Θεωρώ πως ναι, διότι ερμηνεύοντας το νόμο κατά γράμμα πρέπει να σημειώσω ότι ο/η ΑΜεΑ σύζυγος με εισόδημα επιβαρύνει φορολογικά καθώς προκαλεί επιπλέον φορολογική επιβάρυνση στο Ε1 με το εισόδημα του. ο/η ΑΜεΑ σύζυγος χωρίς εισόδημα είναι μεν φορολογικά εξαρτώμενος, επίσης επιβαρύνει εισοδηματικά αλλά φορολογικά ελαφρύνει τελικά. Επομένως, εκτιμώ ότι ο νόμος όπως είναι διατυπωμένος 'πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις παραπάνω ιδιότητες' αφήνει ένα τεράστιο παράθυρο ανοιχτό για αυτές τις περιπτώσεις.
Συνάδελφε ούτε χαραμάδα.
Διαβάζοντας τον Κ.Φ.Ε. που ίσχυε τον Ιούλιο του 2011 Ν.2238/1994 στο άρθρο 7.
1. Θεωρείται ότι βαρύνουν τον φορολογούμενο:
α) Ο ή η σύζυγος που ΔΕΝ έχει <u>φορολογούμενο εισόδημα</u>.
β) Τα ανήλικα άγαμα τέκνα.
γ) Τα ενήλικα άγαμα τέκνα τα οποία δεν έχουν υπερβεί το εικοστό πέμπτο έτος της ηλικίας τους και σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές ή σχολεία του εσωτερικού ή εξωτερικού, καθώς και εκείνα τα οποία παρακολουθούν δημόσια ή ιδιωτικά ινστιτούτα επαγγελματικής κατάρτισης στο εσωτερικό.
Ειδικά, για τα τέκνα του προηγούμενου εδαφίου, καθώς και για τα τέκνα που δεν σπουδάζουν, το χρονικό διάστημα κατά το οποίο θεωρούνται προστατευόμενα μέλη παρατείνεται μέχρι και δύο έτη, εφόσον κατά τα έτη αυτά είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του ΟΑΕΔ.
δ) Τα άγαμα τέκνα τα οποία δεν υπάγονται στην προηγούμενη περίπτωση, εφόσον υπηρετούν τη στρατιωτική τους θητεία.
ε) Τα τέκνα που είναι άγαμα ή διαζευγμένα ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία.
στ) Οι ανιόντες και των δύο συζύγων.
ζ) Οι αδελφοί και οι αδελφές και των δύο συζύγων που είναι άγαμοι ή διαζευγμένοι ή τελούν σε κατάσταση χηρείας, εφόσον παρουσιάζουν αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και πάνω από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία.
η) Οι ανήλικοι ορφανοί από πατέρα και μητέρα, συγγενείς μέχρι τον τρίτο βαθμό οποιουδήποτε από τους συζύγους.

Την ίδια ακριβώς αντιμετώπιση έχει και ο κώδικας φορολογίας εισοδήματος που ισχύει σήμερα Ν.4172/2013 όπου στο άρθρο 11 αναφέρει:
1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:
α) ο (η) σύζυγος, εφόσον ΔΕΝ έχει <u>ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής</u>,
β) άγαμα τέκνα, εφόσον:- είναι ανήλικα έως 18 ετών ή - είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή - είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,
γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: - τέκνα του φορολογούμενου, - αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.
δ) ανιόντες,
ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

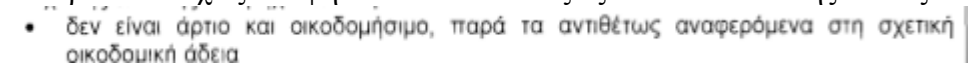
1178. Σε περίπτωση που εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε ιδιοκτησία με όρους δόμησης για άρτιο γήπεδο εντός ζώνης από οριοθετημένο οικισμό, αλλά στην πραγματικότητα η ιδιοκτησία δεν βρίσκεται εντός ζώνης αλλά τελείως εκτός σχεδίου και η ιδιοκτησία είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο. (τακτικές του παρελθόντος)

i. **Ο μηχανικός που καλείται να το ελέγξει ως προς τη νομιμότητα θεώρει την άδεια ισχυρή ή όχι;**
ii. **Είναι όλο το κτίριο αυθαίρετο;**
iii. **Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν παραβάσεις ως προς την άδεια, μπορεί να δώσει βεβαίωση;**
iv. **Σε περίπτωση που υπάρχουν παραβάσεις ως προς την άδεια δηλώνονται μόνο αυτές;**

Συνάδελφε join the club. Είμαστε πολλοί.
Μία άδεια που ΔΕΝ ακυρώθηκε ή ΔΕΝ ανακλήθηκε παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Βάσει αυτού το κτίριο ΔΕΝ θεωρείται αυθαίρετο.
Σε περίπτωση που υπάρχουν παραβάσεις ως προς την άδεια δηλώνονται μόνο αυτές.


Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια **αποκλειστικά** για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

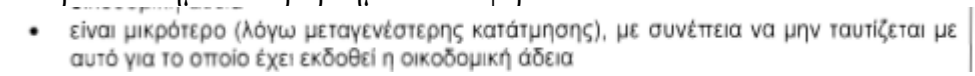
Θα πρέπει να έχεις υπόψη σου ότι θα επιλέξεις ΟΧΙ στο κελί της άδειας.


- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια

Τα θέματα των δηλώσεων μεταβίβασης καλό είναι να τα βλέπει ο κάθε ένας από μόνος του..

1179. Υπάρχει διώροφη κατοικία σε οικισμό (κάτω από 2000 κατοίκους) όπου έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια το 1997 σε οικόπεδο με έκταση 3.000τ.μ. Κατά τη φάση κατασκευής η κατοικία κατασκευάστηκε σε άλλη νόμιμη θέση (Δεν συμπίπτει η θέση) και με επεκτάσεις εντός περιγράμματος του κτιρίου. Αφού ολοκληρώθηκε η κατασκευή έγινε νόμιμα κατάτμηση στο οικόπεδο με συνέπεια να προκύψουν 2 ανεξάρτητα άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα από 1.500τ.μ. Η κατοικία εξακολουθεί και βρίσκεται σε νόμιμη θέση μετά τη κατάτμηση και προκύπτουν 2 τρόποι για ρύθμιση με το Ν.4178/13. Είτε με πληρωμή παραβόλου και έκδοση οικοδομικής άδειας είτε με απλή ρύθμιση σύμφωνα με το Ν.4178/13. Με όποιον από τους 2 τρόπους αποφασίσω τελικά να τακτοποιήσω τη κατοικία θεωρείται πως δεν υπάρχει οικοδομική άδεια; (καθώς το οικόπεδο είναι πλέον μικρότερο) ή επειδή η κατάτμηση έγινε με νόμιμο τρόπο, θεωρείται πως υπάρχει άδεια; Για επιβεβαίωση οι παραβάσεις που θα ρυθμιστούν είναι 1 παράβαση κατηγορίας 3 (άλλη νόμιμη θέση) και υπέρβαση δόμησης στις επιφάνειες που υπερβαίνουν τις επιφάνειες της οικοδομικής άδειας.

Το τροποποιημένο παράρτημα Α αναφέρει


- είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια

χωρίς δηλαδή να θέτει ως προϋπόθεση την νόμιμη ή όχι κατάτμηση. Και δεν θα μπορούσε γιατί με τον όρο «κατάτμηση» εννοούμε την διαδικασία που έγινε σύμφωνα με τις επιταγές του νόμου.

1180. Εντός σχεδίου ακίνητο σε προσφυγικό οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Το κτίσμα έχει οικοδομική άδεια και αυθαιρεσίες που έχουν γίνει πριν την 31-01-1983. Πρόκειται για στάσιμο οικισμό σύμφωνα με το ΦΕΚ 392Δ/83. Μπορώ να δώσω την βεβαίωση νομιμότητας χωρίς υπαγωγή των αυθαιρεσιών στον 4178/13 σύμφωνα με τις διευκρινίσεις στην Εγκύκλιο 4;

Η παράγραφος 2δ του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 αναφέρει:

*δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων **15**, 16, 20 και **21** του ν.1337/1983 (Α΄ 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση*

Η παράγραφος 1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31-1-83 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ.4 και 5 του άρθρου αυτού. "Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου".

Για αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10-12-81 μέχρι 31-1-83, η αναστολή από την κατεδάφιση που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νόμου.

Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη(*), με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος(*) του νομού το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ.α,β και γ της παρ.1 του Αρθ-16 του νόμου αυτού.

Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνο οι παρ.2 και 3 του παρόντος Αρθ-15 "

Το άρθρο 21 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

*Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων **κατά το Αρθ-15** του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.*

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 128/1986:

η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:

β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).

Στην Εγκύκλιο 4/2013 του Ν.4178, στις Διευκρινίσεις Κατά Άρθρο στο εδάφιο 2 αναφέρεται:

2) Παρ. 2.δ: Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων κατασκευών προ 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α').

Κατά την γνώμη μου η διάκριση προ 10-12-81 (για όλα τα αυθαίρετα) και από 10-12-81 μέχρι 31-1-83 (μόνο για την κύρια και μοναδική κατοικία) ισχύει και για τα αυθαίρετα του άρθρου 21 διότι το 21 εξαιρεί από την υποβολή δηλώσεων αυτά που μπορούν να κάνουν «***κατά το Αρθ-15***» δήλωση και δεν προσθέτει και άλλες περιπτώσεις πέραν αυτών του άρθρου 15 (κατά το 15 πχ βιοτεχνία που έγινε το 1982 δεν έχει δικαίωμα δήλωσης). Άλλως, θα πρέπει να διευκρινιστεί από του υπουργείο.

Βάσει των ανωτέρω:

Οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν **ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης** ή **από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά <u>αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη</u>:**

i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4178/2013.

1181. Σε διώροφο οικοδομή με υπόγειο και στέγη (μεζονέτα), με άδεια του 2009 έχουμε τα παρακάτω αεροφωτογραφία του Ιανουαρίου του 2011 όπου φαίνεται η οικοδομή με ολοκληρωμένο τον σκελετό και καταστάσεις ΙΚΑ με όλα τα ένσημα του οικοδομικού σκελετού, όλα τα ένσημα των τοιχοποιιών και πάνω από τα μισά ένσημα των επιχρισμάτων μέχρι τον 7ο του 2011. Οι υπόλοιπες εργασίες ολοκληρώθηκαν μετά τον 7ο του 2011. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το περίγραμμα του κτιρίου είναι μικρότερο από αυτό της αδείας. (δεν αποτελεί παράβαση), έχει κατασκευαστεί διαφορετική στέγη από αυτή που προβλέπονταν στη οικοδομική άδεια. Το ύψος της είναι 1,80μ αντί για 1,00μ που προβλέπονταν (βάσει όρων δόμησης το μέγιστο ύψος της στέγης στην περιοχή είναι 1,00μ), το υπόγειο είναι ξεμπαζωμένο από τη νότια πλευρά, υπάρχει αλλαγή χρήσης σε ένα τμήμα του υπογείου σε κατοικία και έχει γίνει διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με παράβαση της επιτρεπόμενης φύτευσης.

i. **Μπορεί να δηλωθεί η στέγη, η οποία έγινε ψηλότερη και έγινε μετά τον 7ο του 2011; Πως θα δηλωθεί; Με αναλυτικό; Για την παράβαση αυτή και μόνο για αυτή, θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13; Θα κάνω τον έλεγχο: (υπέρβαση ύψους στέγης)/(συνολικό ύψος της οικοδομής βάσει αδείας) < 20%;**
ii. **Μπορεί να δηλωθεί το ξεμπάζωμα του υπογείου δεδομένου ότι η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ολοκληρώθηκε μετά το 2011; Βέβαια η τελική στάθμη του εδάφους ορίστηκε από τις εκσκαφές πριν το 2011, απλά η επίστρωση έγινε μετά το 2011.**
iii. **Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης βοηθητικών χώρων, λόγω υπόγειας στάθμης της αδείας. Η παράβαση αυτή θα πρέπει να ακολουθεί τις τιμές 20% κάλυψης-δόμησης-ύψους επειδή θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13 ή δεν μας ενδιαφέρει, καθώς πρόκειται για παράβαση πριν το 2011;**
iv. **Η μη τήρηση της φύτευσης και η διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος μπορεί να δηλωθεί;**

Θα αναπτύξω μία προσωπική άποψη. Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, η διαδικασία αυτή έχει ως σκοπό την κατάθεση από μέρους του γράφοντα την όσο το δυνατόν τεκμηριωμένης άποψης του βάσει των διατάξεων. Πάντα υπάρχει η υποκειμενικότητα της σκέψης η οποία εντείνεται όσο ο νόμος κινείται σε θολά νερά. Κάθε συνάδελφος που μπαίνει στην διαδικασία παρακολούθησης των Ε/Α θα κρίνει αν ακολουθήσει στο σύνολο της, σε τμήμα της ή θα απορρίψει εντελώς την προτεινόμενη άποψη.
Το άρθρο 8 του Ν.4178 αναφέρει ότι στον νόμο υπάγονται *κτήρια των οποίων έχει* ***ολοκληρωθεί*** *ο φέρων οργανισμός μέχρι 28.07.2011 ή έχει εγκατασταθεί η χρήση πριν την ημερομηνία αυτή*. Και αν το θέμα της χρήσης είναι ξεκάθαρο, στο θέμα των κατασκευών υπάρχει μεγάλη σύγχυση.
Μπορεί κάποιος ο οποίος ολοκλήρωσε βάσει οικοδομικής άδειας τον Φ.Ο. προ 28.07.2011 (ας θεωρήσουμε ότι είναι καθόλα νόμιμος) να κλείσει τους Η/Χ το 2016 και να έρθει να το δηλώσει σήμερα;; Η γνώμη μου είναι ότι ΔΕΝ μπορεί. Αν δεχόμασταν ότι μπορεί, θα άνοιγε παράθυρο να κλείσουν όλοι οι ανοιχτοί Η/Χ που δημιουργήθηκαν (και έμειναν ανοιχτοί) από την εφαρμογή του ΓΟΚ και μετά… Και αν σε πρώτη ανάγνωση φαίνεται υπερβολικό, με λίγη σκέψη θα καταλήξουμε ότι δεν υπάρχει δικλείδα για το θέμα αυτό. Ή θα μπορούσαν να μπούνε όλα ή κανένα.
Η 28η Ιουλίου 2011 αποτελεί την ημερομηνία ορίζοντα για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών. Αποτελεί την βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή. Κάθε εργασία που γίνεται μετά την 28/7/2011 χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής αποτελεί "νέο" αυθαίρετο. Εξαίρεση προβλέπεται μόνο στο 23.14 υπό τις εξής προϋποθέσεις:

i. Να έχει ξεκινήσει ο Φ.Ο. πριν της 28.07.2011 (όχι απαραιτήτως ολοκληρωμένος)
ii. Οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολο τους μετά της 28.07.2011
iii. Θεώρηση έναρξης εργασιών προ 28.07.2011 από την Αστυνομική αρχή.
iv. Οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20%

Θα πρόσθετα ότι οι αυθαίρετες κατασκευές πρέπει να είναι επί του νόμιμου κτιρίου (δηλαδή όχι ανεξάρτητες).
Θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο ο χρόνος αποπεράτωσης του εργασιών της προϋπόθεσης ii. Έχει dead line ή μπορεί να ολοκληρωθούν εις το διηνεκές;;;
Κατά την άποψη μου τουλάχιστον οι εργασίες αποπεράτωσης που προκαλούν αυθαίρετες κατασκευές (και όχι όλες) θα πρέπει να ολοκληρώθηκαν ως 08.08.2013 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.4178/2013) και όχι να μπορούν να ολοκληρωθούν… κάποτε.

Θα προσπαθήσουμε να σχηματοποιήσουμε την άποψη μας.

Α. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με οικοδομική άδεια:

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

Α. ο Φ.Ο. βάσει άδειας.

α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

Β. ο Φ.Ο. με αυθαιρεσίες.

α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

β. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

Β. Εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κτίριο:

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Δεν υπάρχει διάταξη που να καλύπτει την υπαγωγή στον Ν.4178/2013 για ολοκλήρωση του. Μπορεί να γίνει χρήση της Υ.Α. 2932/21.01.2015

Για την περίπτωση σας τώρα, στην υπαγωγή βάσει του άρθρου 23 παράγραφος 14 και συνυπολογίζοντας και την παράγραφο 25γ του άρθρου 10 του Ν.4315/2014 (*στα ποσοστά της παραγράφου 14^{α} του άρθρου 23 του Ν.4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εγκριθεί*) λάβετε υπόψη σας την εγκύκλιο 19/04.04.1989 η οποία αναφέρει ότι για την αλλαγή χρήση αρκεί να έχουν πραγματοποιηθεί δομικές εργασίες που συντελούν σε αυτή (στην αλλαγή χρήσης του χώρου) και δεν απαιτείται να έχει λειτουργήσει με τη χρήση (την αυθαίρετη) αυτή.

1182. Σε οικόπεδο εντός ρυμοτομικού σχεδίου έχει κατασκευασθεί μεταλλικό γκαράζ ΜΕΤΑ το σχέδιο το οποίο κατά ένα τμήμα του είναι εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου, χωρίς αυτό να έχει παραχωρηθεί. Για να γίνει μεταβίβαση του οικοπέδου πρέπει πρώτα να γίνει παραχώρηση του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου με το τμήμα του γκαράζ που ρυμοτομείται και μετά να γίνει τακτοποίηση του υπόλοιπου τμήματος του κτιρίου, για να δοθεί βεβαίωση για το καθαρό οικόπεδο πλέον; Μπορεί να γίνει η παραχώρηση πριν την τακτοποίηση; Είναι δυνατή κάποια άλλη λύση; (ίσως εκδίδοντας κάποια άδεια κατεδάφισης;)

Όταν λέτε να παραχωρηθεί εννοείται να συντελεστεί η απαλλοτρίωση;

Αν είναι αυτό τότε δύναται να τακτοποιηθεί και το τμήμα που είναι εντός του ρυμοτομούμενου.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να προσεγγίζουμε το θέμα με την λογική. Απαντώντας στο ερώτημα «τί θα μεταβιβασθεί» επομένως «για ποιο οικόπεδο θα δώσω βεβαίωση», τότε απαντώνται και τα ερωτήματα αν πρέπει ή/και αν μπορούμε να τακτοποιήσουμε το τμήμα αυτό.

Καλό είναι σε τέτοιες περιπτώσεις να προηγείται κουβέντα με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο. Δεν είμαστε όλοι εξοικειωμένοι με τις διαδικασίες απαλλοτρίωσης, τα δικαιώματα επί της γης αναλόγως της φάσης της απαλλοτρίωσης κ.λπ..

1183. Σύμφωνα με άρθρο 17 παρ. 6 τρίτεκνοι με οικογενειακό εισόδημα 40000 ευρώ καταβάλλουν 30% του προστίμου. Σύμφωνα με εγκύκλιο 3 η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων γίνεται μέσω της φορολογικής δήλωσης, ενώ με εγκύκλιο 4 η ιδιότητα του τρίτεκνου αποδεικνύεται και πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης. Στο πιστοποιητικό αναγράφονται και τα 3 τέκνα. Τι γίνεται όμως στην περίπτωση που κάποιο έχει παντρευτεί; Ο Δήμος διαγράφει το τέκνο αυτό από τη μερίδα και ανοίγει νέα με το ζευγάρι. Χάνεται η ιδιότητα του τρίτεκνου; Και αν αυτός ανήκει σε σύλλογο τρίτεκνων; Μπορεί τότε να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής λόγω ειδικής ομάδας; Αντίστοιχα τι γίνεται και με πολύτεκνο με 4 παιδιά που έχουν παντρευτεί τα 2 και τα άλλα 2 εργάζονται και δεν αποτελούν προστατευόμενα μέλη;

Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν η ιδιότητα του τρίτεκνου χάνεται όταν ένα από τα παιδιά σταματήσει να είναι προστατευόμενο μέλος της οικογένειας, ενώ η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια. Το ότι κάποιος ανήκει στον σύλλογο τρίτεκνων δεν λέει κάτι. Το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν κάποιος ξέρει να το διαβάσει σωστά… Γενικά λοιπόν είναι εύκολο να διαπιστώσεις πρώτα από όλα ως μηχανικός αν ο ιδιοκτήτης πληροί τις προϋποθέσεις του νόμου για να χαρακτηριστεί τρίτεκνος. Άμα το διαπιστώσεις τότε θα βρεις και τα κατάλληλα χαρτιά για να το υποστηρίξεις.

Ο πολύτεκνος δεν χάνει την ιδιότητα του ποτέ. Το θέμα είναι πως θα υπολογισθούν οι στεγαστικές του ανάγκες αν κάποιο/κάποια από τα παιδιά του έχουν πλέον σταματήσει να θεωρούνται προστατευόμενα μέλη. Θα ήταν ίσως δικαιότερο να θεωρήσουμε ότι προσφέρουν το σύνολο των παιδιών. Δεν προκύπτει όμως από κάπου επομένως είναι ασφαλέστερο να θεωρήσουμε ότι αθροίζονται μόνο τα προστατευόμενα κατά την υπαγωγή τέκνα.

1184. Μπορώ να κατασκευάσω πέργκολα σε ρυθμισμένο κτίριο που βρίσκεται σε μη άρτιο οικόπεδο με τη διαδικασία της έγκρισης μικρής κλίμακας; Στο άρθρο 25 παρ.5 του Ν.4178/13 αναφέρεται ότι μπορώ να κάνω εργασίες μικρής κλίμακας. Αναφέρεται μόνο στο κτίριο η μπορώ να κάνω σχετικές εργασίες και στο οικόπεδο;

Σύμφωνα με το άρθρο 25 παράγραφος 5 του 4178, *σε χώρους που έχουν τακτοποιηθεί με τον 3775/2009, 3843/2010 και 4178/2013 με εξόφληση τουλάχιστον του 30% του συνολικού προστίμου, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση* ***από κάθε ισχύουσα διάταξη:***

στ) εργασίες που προβλέπονται στις §2 και §3 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012.

Οι εργασίες ***ΔΕΝ*** *επαυξάνουν το κτίσμα* ***σε όγκο*** *εκτός συγκεκριμένων περιπτώσεων.*

Στην §2.ιστ του Ν.4067 προβλέπεται η κατασκευή πέργκολας.

Κατά την γνώμη μου η «επαύξηση του κτίσματος» δεν έχει να κάνει με το αν μετράει η κατασκευή στον συντελεστή όγκου έτσι όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο του ΝΟΚ αλλά εννοείται κάθε κατασκευή κατ' επέκταση του αυθαιρέτου.

Θα ήταν άλλη περίπτωση αν επί του οικοπέδου επιτρεπόταν η έκδοση άδειας μετά την τακτοποίηση του όποιου αυθαιρέτου και άλλη περίπτωση αυτή που περιγράφετε στο συγκεκριμένο ερώτημα όπου μιλάμε για ένα ΜΗ άρτιο οικόπεδο. (Απαραίτητη διευκρίνιση ότι ΣΕ ΟΛΑ τα ερωτήματα που τίθενται επί της κρίσης μας, η απάντηση αφορά ως επί το πλείστον το συγκεκριμένο ερώτημα και δεν είναι πάντα φρόνιμο να υιοθετείται για παρόμοιες (παρόμοιες κατά την κρίση του καθενός) περιπτώσεις όπου ακόμα και μία λεπτομέρεια μπορεί να αλλάξει τα δεδομένα).

Δεν μπορεί δηλαδή το συγκεκριμένο κενό οικόπεδο να μην μπορεί να βγάλει άδεια για πέργκολα και να μπορεί να βγάλει (άδεια) όταν έχει τακτοποιημένο αυθαίρετο. Είναι παράλογο.

Προφανώς λοιπόν στην περίπτωση σας επιτρέπονται οι εργασίες επί των τακτοποιημένων αυθαιρέτων π.χ. ενίσχυσης, βελτίωσης της υγιεινής και γενικά όσες προβλέπονται στο 25.5 εξαιρουμένων αυτών που αυξάνουν τον όγκο, ασχέτως του αν μετρούν στον συντελεστή όγκου όπως αυτός ορίζεται στον Ν.4067.

Το Υπουργείο θα πρέπει να προχωρήσει στην έκδοση της προβλεπόμενης στο τελευταίο εδάφιο της 25.5 Υ.Α., γιατί έτσι όπως είναι διατυπωμένη η παράγραφος και με την πολύ στενή ερμηνεία προκύπτουν και πολύ παράλογα. π.χ. η τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης η οποία προκαλεί έστω και μικρή αύξηση του όγκου. Προφανώς και το πνεύμα του νόμου ΔΕΝ είναι αυτό.

1185. Σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο εκδόθηκε οικοδομική άδεια από την Πολεοδομία, για ανακατασκευή τμήματος ισόγειας κατοικίας ίσου όγκου και εμβαδού που κρίθηκε κατεδαφιστέο μετά από σεισμό. Κατασκευάστηκε καθ΄ επέκταση υπάρχοντος ισογείου. Συγχρόνως, κατασκευάζεται αυθαίρετος όροφος. Το ισόγειο τμήμα της κατοικίας που προϋπήρχε, αναφέρεται στην οικοδομική άδεια ως "υπάρχον", χωρίς όμως στοιχεία νομιμότητας.

i. **Δέχομαι την νομιμότητά του εφόσον δεν είναι αρμοδιότητα του Μηχανικού να ελέγξει Διοικητική Πράξη που δεν έχει ανακληθεί;**
ii. **Το οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο επειδή δεν πληροί το ελάχιστο εμβαδόν ούτε της παρέκκλισης. Όμως προϋπάρχει της ημερομηνίας που θέτει η παρέκκλιση. Για τα ποσοστά των υπερβάσεων του προστίμου, χρησιμοποιώ τους όρους δόμησης της αρτιότητας ή της παρέκκλισης που είναι και η συμφέρουσα;**

Το πρώτο ερώτημα έχει απαντηθεί πολλές φορές.
Για το δεύτερο ερώτημα, δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς ρωτάτε. Το οικόπεδο έχει τους γενικούς κανόνες που χτίζει (συντελεστή δόμησης, κάλυψη, κ.λπ.). Έχει και κάποια ελάχιστα όρια αρτιότητας τα οποία όμως ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των ποσοστών τετραγωνιδίων όπως ρητά αναφέρει η Εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 33. *Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.*
Π.χ. για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης στον παρονομαστή θα έχετε το γινόμενο (συντελεστής δόμησης)x(εμβαδόν οικοπέδου), αδιαφορώντας αν το εμβαδόν οικοπέδου υπολείπεται του ελαχίστου κατά κανόνα ή κατά της παρέκκλισης.

1186. Κατασκευάσθηκε, κατ' επέκταση σε υπάρχουσα οικοδομή, ισόγεια λυόμενη κατοικία, με άδεια προσθήκης που προέβλεπε η κατασκευή της να γίνει με συμβατικό τρόπο (οπλισμένο σκυρόδεμα – τοίχοι πλήρωσης οπτοπλινθοδομή). Το εμβαδόν της είναι κατά 10m^2 μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο των 50m^2. Εντάσσουμε την κατασκευή στον Ν4178/13 με υπέρβαση δόμησης κατά 10m^2 και με αναλυτικό προϋπολογισμό, για την 50m^2 λόγω διαφορετικού τρόπου κατασκευής, ή θεωρείται όλη η επέκταση αυθαίρετη και πρέπει να ενταχθεί με 60m^2 σαν υπέρβαση δόμησης;
Η λογική θα έλεγε ότι το κτίσμα αυτό είναι εντελώς αυθαίρετο και θα έπρεπε να δηλωθεί στο σύνολο του.
Το τροποποιημένο όμως παράρτημα Α αναφέρει για την αντίστροφη περίπτωση (άδεια για λυόμενο κατασκευή με συμβατικό τρόπο) ότι θα δηλωθεί ΧΩΡΙΣ άδεια και ότι

> Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια **αποκλειστικά** για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Οπότε κατά αναλογία αλλά πέρα λογικής μπορείτε να δηλώσετε μόνο τα 10m^2.
Και μία διευκρίνιση: το απόσπασμα από την τροποποιημένο παράρτημα αναφέρει «***και της θέσης*** *των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*»

1187. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας που ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια του 1972 υπάρχει μοναδική αυθαιρεσία αυθαίρετος εξώστης. Μπορώ να δώσω βεβαίωση για μεταβίβαση σύμφωνα με την παρ.1α του άρθρου 3 του Ν.4178/13 ή πρέπει να κάνω δήλωση ρύθμισης;
Έχουμε πει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλά θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση.
Εγώ πιστεύω ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλα τα αυθαίρετα προ της μεταβίβασης ασχέτως αν ο νόμος δίνει (που δίνει) κάποιες δυνατότητες σε ορισμένες περιπτώσεις. Μία από αυτές είναι και αυτή που περιγράφετε.
Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναφέρετε τι αυθαίρετα βρήκατε και να αιτιολογείτε την άποψη σας γιατί τα αυθαίρετα αυτά ΔΕΝ εμποδίζουν την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης.

1188. Σε μερικώς αποπερατωμένο κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια, οι αυθαιρεσίες εντοπίστηκαν στα ημιτελή τμήματα (ολοκληρωμένος Φ.Ο. μόνο, -το 2004-) και τακτοποιήθηκαν με τον Ν.4178. Βάσει του Αρ. 25 - παρ. 5(α) του ν.4178 δύναται να χορηγηθεί άδεια εργασιών αποπεράτωσης.

i. **υπάρχει χρονικός περιορισμός από την περαίωση της τακτοποίησης και μετά, μέσα στον οποίο ο ιδιοκτήτης πρέπει να προχωρήσει στην έκδοση άδειας αποπεράτωσης; (δηλ. π.χ. μπορεί μετά από 15 χρόνια να ξεκινήσει διαδικασία αποπεράτωσης, μιας και η τακτοποίηση είναι για 30 χρόνια;)**
ii. **στο σύστημα του ΤΕΕ, τι σχέδια πρέπει να υποβληθούν για τα ημιτελή τμήματα και κατά πόσο δεσμεύουν σε πρώτο χρόνο τον ιδιοκτήτη (διότι προφανώς, τη μορφή των προς αποπεράτωση τμημάτων θα την επιλέξει στο απώτερο μέλλον, όταν θα αποφασίσει την υλοποίηση)**
iii. **προκύπτει ζήτημα μιας εκ προοιμίου νέας αρχιτεκτονικής μελέτης, που θα αφορά τα προς αποπεράτωση τμήματα (διαμόρφωση όψεων-ανοιγμάτων-εσωτερικού χώρου), η οποία όμως δεν έχει ανατεθεί στο μηχανικό που καλείται να διεκπεραιώσει την τακτοποίηση;**

i. Δεν υπάρχει κάπου χρονικός περιορισμός για την έκδοση άδειας αποπεράτωσης. Θα πρέπει όμως το υπουργείο να σκεφτεί και να επιβάλλει την ολοκλήρωση των όψεων και της στέγης εντός κάποιου χρονικού ορίου από την υπαγωγή, στην λογική του άρθρου 26 παράγραφος 6 του Ν.4067/2012
ii. Δεν είναι ακριβώς έτσι. Η Υ.Α. 2975/2012 ορίζει τον τρόπο έκδοσης άδειας αποπεράτωσης. Θα πρέπει να δηλωθούν και αναλόγως να πληρωθούν τα τμήματα που θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι κύριας χρήσης ή ως Η/Χ κ.λπ.. Ιδιαίτερη προσοχή στη παράγραφο 5 του άρθρου 2 η οποία αναφέρει επί λέξη: «*Στο Διάγραμμα κάλυψης ή στο Διάγραμμα δόμησης του ν. 4030/11 αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, δηλ. θέση, κάλυψη, δόμηση, ύψος κ.λπ. του κτίσματος. Επίσης υπολογίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη των κτιρίων, των οποίων ζητείται η αποπεράτωση,* ***με βάση την οριστική μορφή τους*** *και αναγράφεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η σχέση τους με τους όρους δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, με εξαίρεση τη χρήση της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις.*» Θα πρέπει λοιπόν να καθορισθεί ποια θα είναι η τελική μορφή.
iii. Νομίζω ότι σας καλύπτει το προηγούμενο ερώτημα.

1189. Σε γήπεδο εμβαδού 4200τ.μ. έχει ανεγερθεί από το 1988 διώροφη κατοικία. Τα όρια του γηπέδου ήταν υλοποιημένα με ξερολιθιά (κυκλαδίτικος πέτρινος τοίχος ύψους περίπου 1,00μ.), πλην του βορεινού ορίου του γηπέδου (ευθεία μήκους 80,00 μ.) που υλοποιήθηκε εκ των υστέρων. Η κατοικία έχει τοποθετηθεί στην σωστή θέση σύμφωνα με το τοπογραφικό της αδείας. Το βορεινό όμως όριο υλοποιήθηκε λανθασμένα, κατά 1,0μ. περίπου, με αποτέλεσμα σήμερα η κατοικία να βρίσκεται σε απόσταση 14,00 μ. απ' αυτό και να υπάρχουν τμήματά της με παραβίαση ορίων. Οι σημερινοί ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν την ορθή ανακατασκευή του ορίου, σύμφωνα με τα τοπογραφικά συμβολαίων και Ο/Α, λόγω κόστους, λόγω κακών σχέσεων με το γείτονα, διαδικασίας κλπ. Να σημειωθεί ότι το εμβαδόν του γηπέδου με την νέα σύγχρονη καταμέτρηση είναι σχεδόν το ίδιο και δεν δημιουργείται κάποιο πρόβλημα με το κτηματολόγιο. Πέραν των άλλων υπερβάσεων που θα τακτοποιηθούν, πως θεωρείται ότι μπορεί να αντιμετωπιστεί η παραβίαση πλαγίων αποστάσεων του κτιρίου που προέκυψε από την λανθασμένη υλοποίηση ορίου; Η απάντησή σας πιθανόν να μπορούσε να γενικευτεί και για παραβιάσεις αποστάσεων κτιρίων, σε περιπτώσεις που έχουμε μετακίνηση ορίου λόγω άλλων αιτιών, π.χ. για να μεγαλώσει το πλάτος υπάρχοντος δρόμου (συνήθης περίπτωση στα νησιά).
Από ότι καταλαβαίνω το πρόβλημα είναι η λανθασμένη υλοποίηση του ορίου η οποία σε καμία περίπτωση δεν προκαλεί υπέρβαση πλάγιας απόστασης στο κτίριο που δομήθηκε βάσει οικοδομικής άδειας.

1190. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια Ισογείου αγροτικής αποθήκης το 1992, διαστάσεων (2,50 Χ 4,60 μ. και ύψος καθαρό 2,80 μ.) με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και επικάλυψη με πλάκα, σε επαφή με τα όρια του οικοπέδου στις τρείς πλευρές (μία δημοτική οδός και δύο σε όμορα ακίνητα. Η αποθήκη είχε προσμετρήσει στον συντελεστή κάλυψης και δόμησης του οικοπέδου. Το κτίριο κατασκευάσθηκε, μικρότερο σε επιφάνεια και ύψος. Επίσης στην Ανατολική πλευρά αντί να κατασκευασθεί σε επαφή με το όριο, κατασκευάσθηκε σε απόσταση 0,34-0,47 μ. Η «αποθήκη» χρησιμοποιείται σαν λουτρό, αφού έχει κατασκευασθεί κατ' επέκταση και άλλο τμήμα (κατοικία) που θα ενταχθεί. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί σαν αυθαίρετο όλο το κτίριο με υπέρβαση κάλυψης 0% και δόμησης 0% αφού είναι μικρότερο της άδειας, με υπέρβαση πλάγιας απόστασης <20%, με μειωτικό συντελεστή και αναλυτικό οι εργασίες αλλαγής χρήσης;
Εσείς που έχετε την όλη εικόνα θα δείτε καλύτερα.
Από την περιγραφή σας (το επισυναπτόμενο ΔΕΝ ανοίχθηκε, δεν είναι δυνατόν να ανοίγουμε και να κοιτάμε σχέδια) θα το αντιμετωπίσετε όπως λέτε με μία μικρή παρατήρηση ως προς το ποσοστό της υπέρβασης πλάγιου ορίου. Κατά την γνώμη μου το τμήμα που είναι εντός των 2,5 μέτρων από την πλευρά που πλέον δεν εφάπτεται το κτίσμα, πρέπει να χρεωθεί με υπέρβαση πλάγιου ορίου, δηλαδή μία ζώνη 2,03-2,16 με ποσοστό υπέρβασης >20%.

1191. Κατόπιν της τοποθέτησής σας στην Ερώτηση Νο1175 και δεδομένου ότι το θέμα αφορά καθαρά το Ν.4178/13 και δεν είναι καθόλου νομικό, αναδιατυπώνεται το ερώτημα με παράδειγμα. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου (όπου δεν ισχύει η απαγόρευση του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/48) ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. ένα κτήριο. Μεταγενέστερα και ενώ η παραπάνω Ο.Α. βρίσκεται σε ισχύ, έγινε κατάτμηση από την οποία το γήπεδο εντός του οποίου κείται το παραπάνω κτήριο κατέστη πλέον μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και κατ' επέκταση το κτήριο εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο. Σύμφωνα με τα παραπάνω αφενός δεν έχουμε υποχρέωση να δηλώσουμε το κτήριο στο Ν.4178/13 ως αυθαίρετο, αφετέρου όμως έχουμε ένα παντελώς αυθαίρετο.

i. **Στην περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης, χορηγούμε βεβαίωση νομιμότητας (αφού το κτήριο έχει Ο.Α. σε ισχύ) αλλά ο αγοραστής αγοράζει αυθαίρετο.**
ii. **Αντίστοιχα στην περίπτωση που ο αγοραστής θελήσει να προβεί σε κάποια προσθήκη επί του προαναφερόμενου κτηρίου, πώς η Πολεοδομία θα του χορηγήσει την οποιαδήποτε άδεια αφού αυτό θα έχει καταστεί πλέον αυθαίρετο.**
iii. **Επομένως μήπως θα πρέπει σε αυτές τις περιπτώσεις να δηλώνονται στο Ν.4178/13 και τα προκύπτοντα αυθαίρετα κτήρια ή τμήματα αυτών παρόλο που υπάρχει για αυτά Ο.Α. σε ισχύ;**
iv. **Σε αρνητική περίπτωση πως αντιμετωπίζονται οι ανωτέρω (Α και Β) περιπτώσεις;**

Συνάδελφε, αναφέρουμε ότι η κατάτμηση είναι άκυρη και θεωρείτε ότι ΔΕΝ είναι νομικό θέμα;;;
Ακόμα και να εκδοθεί βεβαίωση μεταβίβασης, τι θα γραφεί στην δήλωση του 651 που θα ζητηθεί;;;
Η δική μου άποψη είναι να μιλήσετε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο. Αν δεν θέλετε να το κάνετε ή μετά την κουβέντα θεωρείτε ότι είναι όλα καλώς καμωμένα, τότε μπορείτε να προχωρήσετε στην υπαγωγή κατά τα γνωστά. Τμήματα δηλαδή που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ΔΕΝ δηλώνονται, λόγω της κατάτμησης θα επιλέξετε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.
Φυσικά δεν υπάρχει περίπτωση να μιλήσουμε για προσθήκη στο συγκεκριμένο μη άρτιο οικόπεδο.

1192. Σε αγροτεμάχιο 400m^2 στο οποίο δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας (του έχει δοθεί δια λόγου από μεγαλύτερο όμορο αγροτεμάχιο πάνω από 20 χρόνια) σύμφωνα με ένορκη βεβαίωση του κληρονόμου αυτού που του το παραχώρησε και ενός μάρτυρα και έχει δηλωθεί στο τελευταίο Ε9 του σημερινού ιδιοκτήτη. Μπορώ με αυτά τα στοιχεία να κάνω τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής από αυτόν που το νέμεται σήμερα χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας;
Από την περιγραφή σας καταλαβαίνω ότι μπορείτε να κάνετε χρήση της παραγράφου 1.ε του άρθρου 11 που αφορά τον «*νομέα και κάτοχο του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου….*»

1193. Θα ήθελα να ρωτήσω για περίπτωση ακινήτου εντός σχεδίου στο οποίο έχουν γίνει σύσταση κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας. Στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας έχουν γίνει λάθη και υπάρχουν τμήματα του οικοπέδου και του κτιρίου τα οποία δεν ανήκουν σε κάποια ιδιοκτησία ούτε αποτελούν κοινοχρήστους χώρους. Πρόκειται να γίνει τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας προκειμένου να διορθωθούν αυτά τα σφάλματα και πρώτα πρέπει να γίνει τακτοποίηση μέσω Ν. 4178/13 σε κάθε ιδιοκτησία. Το ερώτημα είναι αν στα τμήματα που δεν έχει καθοριστεί ο ιδιοκτήτης μέσω της υπάρχουσας σύστασης, μπορεί να γίνει τακτοποίηση με βάση το πως θα διανεμηθούν στους ιδιοκτήτες μετά την τροποποίηση σύστασης; Το ερώτημα προκύπτει καθώς θα γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις Ν. 4178/13 για κάθε ιδιοκτήτη και θα πρέπει να υπολογισθούν οι συντελεστές ανά ιδιοκτησία.
Η ερώτηση σας έρχεται και κουμπώνει με την τελευταία παράγραφο της Ε/Α 1184.
Υπάρχουν θέματα που είναι νομικά και για τα οποία δεν είμαστε όλοι εξοικειωμένοι.
Από όσα γνωρίζω, τα τμήματα που δεν περιγράφονται ως οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι κοινόκτητα. Δεν υπάρχουν δηλαδή «ορφανά» ως προς το ιδιοκτησιακό τμήματα.
Αυτό που θέλετε να κάνετε θα μπορούσε (θεωρητικά) να γίνει με ένα προσύμφωνο. Ο 4178 όμως προβλέπει την διαδικασία αυτή στις περιπτώσεις 1.δ και 1.ε του άρθρου 11 οι οποίες είναι διαφορετικές από το δικό σας θέμα.
Άποψη μου είναι να γίνει μία κοινή δήλωση για όλο το οικόπεδο και να καθορισθούν τα οφειλόμενα ποσά σε ένα ιδιωτικό συμφωνητικό. Αν δεν μπορέσει να γίνει αυτό, τότε δηλώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία επιπλέον για τα κοινόκτητα.

1194. Βοηθητικό κτίσμα ισογείου με χρήση garage, με Ο.Α. του 1978 (ΓΟΚ73) κατασκευάστηκε σε άλλη θέση του οικοπέδου από την προβλεπόμενη (εντός πλάγιας αποστάσεως Δ) η οποία όμως ήταν νόμιμη με τα τότε ισχύοντα. Όλα τα υπόλοιπα στοιχεία (εμβαδόν, ύψος, απόσταση από το κύριο κτίριο) ήταν σύμφωνα με την Ο.Α. και τα προβλεπόμενα για βοηθητικά κτίσματα στον ΓΟΚ 1973.Μπορω να το τακτοποιήσω με το άρθρο 9Γ παρ.ιε του 4178/13 ως μια λοιπή παράβαση;
Η τακτοποίηση γίνεται με το τι ισχύει σήμερα. Επομένως δεν μπορεί να γίνει χρήση της Γ.ιε.
Βάσει των τότε ισχυόντων μπορείτε να νομιμοποιήσετε.

1195. Σε γεωτεμάχιο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο Ε=629,86τμ, σε εκτός σχεδίου περιοχή και εντός Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο 7 έχει κτισθεί αυθαίρετη κατοικία. Χρειάζεται να προσκομισθεί τοπογραφικό; Σε περίπτωση που υπάρχει τοπογραφικό εξαρτημένο από ΕΓΣΑ 87 από άλλο συνάδελφο και όχι εμένα, που έχει συνταχθεί το 2009 μπορεί να χρησιμοποιηθεί σήμερα στο σύστημα ή πρέπει να γίνει καινούριο;
Κατά τη δήλωση τακτοποίησης απαιτείται τοπογραφικό εφόσον ΔΕΝ έχει εκδοθεί άδεια. Στην περίπτωση σας δηλαδή απαιτείται.
Προφανώς και θα μπορείτε να το χρησιμοποιήσετε. Να έρθετε όμως σε επαφή με τον συνάδελφο που το έχει συντάξει γιατί κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να δηλωθεί και αυτός στο σύστημα. Ας μην λησμονούμε ότι το τοπογραφικό αυτό αποτυπώνει πέρα του οικοπέδου και τις κατασκευές εντός αυτού, κατά το χρόνο σύνταξης του.

1196. Σε πολυκατοικία του 1972 συνενώνονται το 2000 δυο διαμερίσματα (χρήση κατοικία) του ίδιου ιδιοκτήτη με τροποποίηση των ΗΜ. Κατά την αυτοψία διαπιστώνονται και κάποιες άλλες μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3. Άρα έχουμε διαμερισμάτωση (ως λοιπή παράβαση) και παραβάσεις κατηγορίας 3. Για την πολυκατοικία υπάρχει στατική επίλυση στον φάκελο της αδείας. Απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., στατική μελέτη ή κανένα από τα δύο;
Το αν απαιτείται δικαιολογητικό για το «στατικό» κομμάτι εξαρτάται από την κατηγορία των αυθαίρετων κατασκευών. Οι κατηγορίες 1 και 2 ΔΕΝ απαιτούν τέτοιο δικαιολογητικό.
Το είδος, εξαρτάται από την επικρατούσα χρήση <u>του κτιρίου</u>. Αν η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία τότε εφόσον απαιτείται θα κατατεθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..

1197. Εντός σχεδίου ακίνητο από τετραώροφη οικοδομή 4 οριζόντιων ιδιοκτησιών κατοικίας επί οικοπέδου εμβαδού κατά την άδεια 286,83μ2. Το οικόπεδο προέρχεται από παραχώρηση της Διεύθυνσης Κοινωνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο. Είναι μεσαίο και βρίσκεται σε πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού και το κτίσμα σύμφωνα με την Ο.Α. και την υφιστάμενη κατάσταση εφάπτεται των δύο πλαγίων ορίων. Σύμφωνα τόσο με το παραχωρητήριο όσο και με το τοπογραφικό διάγραμμα της άδειας το οικόπεδο έχει πρόσοψη 12,55μ. Σύμφωνα με την αποτύπωση και την επί τόπου επιμέτρηση το οικόπεδο έχει πρόσοψη 12,00μ, είναι περιφραγμένο και το κτίσμα εφάπτεται των πλαγίων ορίων πλέον με διάσταση 12,00μ που είναι η πρόσοψη του οικοπέδου και όχι 12,55μ που είναι κατά το παραχωρητήριο και την άδεια. Η οικοδομική άδεια είναι του έτους 1987, υπάρχει στο στέλεχος σφραγίδα από την αρμόδια Πολεοδομία για την αποπεράτωση των εργασιών από 29-3-88, άρα το αργότερο από το 1988 δηλαδή εδώ και 28 χρόνια το οικόπεδο έχει τις διαστάσεις που έχει και σήμερα και όχι αυτές που αναγράφονται στο παραχωρητήριο και την άδεια. Στα όμορα οικόπεδα υπάρχουν επίσης κτίσματα που εφάπτονται των πλαγίων κοινών ορίων και είναι προϋφιστάμενα του παρόντος κτίσματος. Πρόκειται να γίνει υπαγωγή των αυθαιρεσιών του κτιρίου στο Ν. 4178/13.

i. **Πώς χειρίζομαι το πρόβλημα του οικοπέδου για την υπαγωγή στον Ν. 4178/13 καθώς λόγω του μικρότερου εμβαδού του δεν είναι «ως παρεχωρήθη» και δεν έχει το κατά κανόνα εμβαδό για να είναι άρτιο αλλά και γενικά πώς χειρίζομαι το διαφορετικό περίγραμμα και εμβαδόν σε ποσοστά πάνω από τις επιτρεπόμενες ανοχές.**
ii. **Το κτίσμα έχει συνολικά ανά όροφο περίπου το ίδιο εμβαδόν κάτοψης, λόγω όμως της λωρίδας των 55εκατοστών που του λείπουν από την πρόσοψη έχει στην πράξη μεγαλύτερο βάθος. Φαντάζομαι ότι δεν μπορεί να συμψηφιστεί το εμβαδόν που λείπει με το εμβαδόν που έχει προστεθεί σε βάθος και ότι το εμβαδόν κατά το οποίο είναι μεγαλύτερο σε βάθος θα πρέπει να θεωρηθεί Υ.Δ. και Υ.Κ.**

Για να ξεκινήσουμε από το δεύτερο ερώτημα που είναι και ευκολότερο, θα το κάνετε έτσι όπως το περιγράφετε.

Για το πρώτο ερώτημα, καλό θα είναι να το δείτε αναλυτικά με συνάδελφο τοπογράφο. Είναι θέματα που ΔΕΝ μπορούν να αναλυθούν μέσα από αυτή τη διαδικασία.

1198. Σε ενιαίο οικόπεδο υπάρχουν δύο κτίρια με την ίδια οικοδομική άδεια, σε απόσταση το ένα από το άλλο. Το ισόγειο και των δύο κτιρίων, από γκαράζ έχει μετατραπεί σε αποθήκες, με την σχετική διαμερισμάτωση.

i. **Για την αλλαγή χρήσης (από βοηθητική σε βοηθητική χρήση) υπολογίζουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό τις εργασίες; Υπολογίζεται και επιπλέον 500€ για την αλλαγή χρήσης; Μπορούν να συμπεριληφθούν στον ίδιο αναλυτικό προϋπολογισμό με αλλαγές όψεων και περιβάλλοντος χώρου;**
ii. **Η αλλαγή διαμερισμάτωσης του ισογείου, γίνεται και για τα δύο κτίρια μαζί (1x500€) ή ξεχωριστά για κάθε κτίριο (2x500€);**

i. Η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπολογίζεται με αναλυτικό δυνάμει της παραγράφου 5 του άρθρου 18. Δεν χρειάζεται διαφορετικός αναλυτικός για τις εργασίες της αλλαγής χρήσης και διαφορετικός για την αλλαγή χρήσης. Υπολογίζεις τον πρώτο (εργασίες που έγιναν για την αλλαγή χρήσης). Αν οι εργασίες που αναφέρετε στις όψεις κ.λπ. προέκυψαν λόγω της αλλαγής χρήσης τότε θα συμπεριληφθούν στον αναλυτικό της αλλαγής χρήσης, άλλως κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να γίνει δεύτερος. Είμαι της άποψης ότι οι εργασίες αλλαγής χρήσης, η διαμερισμάτωση, μετακίνηση σε άλλη σύννομη θέση (Γ.ιστ) κ.λπ. είναι αυθαιρεσίες που πρέπει να δηλώνονται διακριτά.
ii. Η διαμερισμάτωση δηλώνεται ανά όροφο και προφανώς ανά κτήριο…

1199. Σε οικόπεδο εμβαδού 1000τ.μ. του οποίου η αρτιότητα ορίζονταν στα 1000τ.μ. κατασκευάστηκαν 2 κτίρια με 3 διώροφες κατοικίες (κτίριο Α: 2 κατοικίες και κτίριο Β: μία κατοικία). Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε κατά Γ.Ο.Κ.'73, και σύμφωνα με αυτήν προβλέπονταν και η κατασκευή ενός κτιρίου Γ, το οποίο θα αποτελούσε 3 θέσεις στεγασμένων χώρων στάθμευσης (έναν για κάθε ιδιοκτησία). Σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ '73 οι στεγασμένοι αυτοί χώροι στάθμευσης δεν μετρούσαν ούτε στη δόμηση αλλά ούτε και στην κάλυψη, στο δε συμβόλαιο σύστασης ιδιοκτησιών, αποτελούν παρακολουθήματα των κατοικιών. Μία εκ των δύο κατοικιών του κτιρίου Α έχει ορισμένες παραβάσεις που εντάσσονται στις διατάξεις του Ν.4178, ο κύριος όγκος του προστίμου όμως προέρχεται από τη νομιμοποίηση της μετατροπής του στεγασμένου χώρου στάθμευσης που της αναλογούσε σε κατοικία. Ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να πραγματοποιήσει ενεργειακή αναβάθμιση της κατοικίας που βρίσκεται στο κτίριο Α και να συμψηφίσει τις δαπάνες με το πρόστιμο της υπαγωγής στο νόμο και τα ερωτήματά μου είναι τα παρακάτω:

i. **Ενεργειακή αναβάθμιση νοείται σε συνολικό κτίριο ή σε τμήμα αυτού, θα μπορούσε λοιπόν η δαπάνη της αναβάθμισης να συμψηφιστεί τη στιγμή που το πρόστιμο περιλαμβάνει παραβάσεις που αφορούν μεν την ίδια ιδιοκτησία, βρίσκονται όμως σε διαφορετικό κτίριο; (αναβαθμίζουμε τμήμα του κτιρίου Α, εντάσσουμε στο ν. 4178 παραβάσεις του κτιρίου Α αλλά και τη μετατροπή του κλειστού χώρου στάθμευσης του κτιρίου Γ σε κατοικία και συμψηφίζουμε το 50% του συνολικού προστίμου της υπαγωγής).**
ii. **Στην περίπτωση που τακτοποιούνται οι παραβάσεις του κτιρίου Γ (κατηγορία παράβασης 4) ως μέρος της ιδιοκτησίας της κατοικίας του κτιρίου Α, με τη συναίνεση των συνοικοπεδούχων, θα μπορούσε η κατοικία πλέον του κτιρίου Γ (και όχι ο κλειστός χώρος στάθμευσης), έπειτα από νέα σύσταση ιδιοκτησιών, να αποτελέσει ανεξάρτητη ιδιοκτησία; (να πάρει μετρητή Δ.Ε.Η., να συνδεθεί ανεξάρτητα με τα δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης και να μεταβιβαστεί ενδεχομένως ξεχωριστά;)**
iii. **Σχετικά με ορισμένες απαντήσεις που αφορούν τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων είτε για να καθοριστεί η κατηγορία της παράβασης είτε για τον καθορισμό του αυξητικού συντελεστή ανά φύλλο καταγραφής και στις περιπτώσεις όπου σε κοινόχρηστο οικόπεδο υπάρχουν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, πώς είναι δυνατό να συνυπολογιστούν «όλοι οι κλειστοί αυθαίρετοι χώροι» τη στιγμή που η εκδοθείσα οικοδομική άδεια είναι μία, οι συντελεστές δόμησης κ.λπ. καθορισμένοι στο σύνολο των κτισμάτων και οι ιδιοκτησίες πολλές; Υπονοείται μήπως καταμερισμός των συντελεστών (δόμησης και κάλυψης) στις ιδιοκτησίες βάσει των συμβολαίων και σύγκριση των αυθαιρεσιών με τα επί μέρους αναλογούντα στην κάθε ιδιοκτησία μεγέθη;**

i. Σύμφωνα με την Υ.Α.42554/11.08.2014 (ΦΕΚ Β΄/2440/15.09.2014) στο άρθρο 3 παράγραφος 1 «*...που έχουν δηλωθεί και πραγματοποιηθεί για την ενεργειακή αναβάθμιση ή την στατική ενίσχυση της ιδιοκτησίας ή του ακινήτου.*». Το ερώτημα σας για το αν δύναται να συμψηφιστεί το πρόστιμο της αλλαγής χρήσης του τμήματος του κτιρίου Γ με την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου Α, δεν έχει διευκρινιστεί. Προσωπική άποψη είναι ότι μπορεί να γίνει αφού το παρακολούθημα είναι μέρος της ιδιοκτησίας κατά το προαναφερόμενο εδάφιο.
ii. Θα πρέπει να απευθυνθείτε στον δικηγόρο και στον συμβολαιογράφο του πελάτη σας.
iii. Ο υπολογισμός των ποσοστών δεν γίνεται ανά φύλλο καταγραφής αλλά ανά ιδιοκτησία. Για τις αυθαιρεσίες στα κοινόκτητα όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν ΔΕΝ υπάρχει κάποια οδηγία για το πώς πρέπει να υπολογίζονται οι συντελεστές υπέρβασης. (Είναι μία καλή ερώτηση μας είχε απαντήσει ο νομικός του ΥΠΕΚΑ). Κατά τη γνώμη μου και αυτό εφαρμόζω βάζω στον παρανομαστή το σύνολο των μέτρων. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας έχουν λογική μόνο στις αυθαίρετες κατασκευές επί ιδιοκτησιών.

1200. Θεωρείτε ότι τα κυβικά μέτρα της πισίνας πρέπει να υπολογίζονται καθαρά (χωρητικότητα νερού) ή μεικτά (με τοιχεία και πυθμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα);

Κατά τη γνώμη μου είναι ο όγκος του νερού.

1201. Πελάτισσά μου διαθέτει 4όροφη πολυκατοικία, κατασκευασμένη προ του 1975, και αποτελείται από ισόγειο κατάστημα και 3 ορόφους διαμερισμάτων, με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Έκανα έλεγχο στο κτίριο και διαπίστωσα αυθαιρεσίες σε κάποιες από τις ιδιοκτησίες, εκ των οποίων ιδιοκτησιών η μια ήταν το κατάστημα. Μπορώ να βάλω όλες τις ιδιοκτησίες μαζί σε έναν φάκελο ή πρέπει για κάθε ιδιοκτησία να φτιάξω ξεχωριστό. Το ερώτημα δημιουργείται διότι στη Εγκύκλιο 3 σχετικά με το άρθρο 9 στο σημείο 27) λέει ότι «Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία», ενώ σχετικά με το άρθρο 11 στο σημείο 36 λέει ότι «Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο ο ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλλει μια αίτηση υπαγωγής αυθαιρέτων»;

Ο νόμος επιτρέπει την υπαγωγή περισσότερων ιδιοκτησιών σε μία δήλωση ΕΚΤΟΣ της περίπτωσης που γίνεται υπαγωγή στην κατηγορία 1, όπου απαιτείται μία δήλωση ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Υπαγωγή στην κατηγορία 1 γίνεται κατά τον νόμο για κτίρια αποκλειστικής χρήσης κατοικίας, κατά την εγκύκλιο για κτίρια επικρατούσας χρήσης κατοικίας και φυσικά ΜΟΝΟ για τις ιδιοκτησίες με χρήση κατοικία.

Επομένως εσείς και εφόσον δεχτείτε τα της εγκυκλίου και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες σας πληρούν της απαιτήσεις της κατηγορίας 1, θα πρέπει σε κάθε δήλωση να υπάρχει το πολύ μία ιδιοκτησία με υπαγωγή στην κατηγορία 1.

1202. Πρόκειται να εκδώσω άδεια αλλαγής χρήσης καταστήματος σε κατάστημα Υ.Ε. σε 6όροφη οικοδομή. Για την σύνταξη νέου διαγράμματος κάλυψης πρέπει να ελέγξω όλες τις ιδιοκτησίες του κτιρίου; Τι γίνεται σε περίπτωση όπου ένας ιδιοκτήτης δεν μου επιτρέψει την είσοδο στην ιδιοκτησία του, δεν θα μπορώ να συντάξω νέο διάγραμμα κάλυψης; Παρακαλώ πολύ σε περίπτωση όπου δεν χρειάζεται η αυτοψία σε όλες τις ιδιοκτησίες του κτιρίου παρά μόνο στην ιδιοκτησία που με ενδιαφέρει, προκειμένου να συντάξω το νέο διάγραμμα κάλυψης, θα ήθελα να γνωρίζω την πολεοδομική διάταξη που με κατοχυρώνει.

Δεν γνωρίζω να υπάρχει ερμηνεία που να απαλλάσσει τον μηχανικό από την υποχρέωση αποτύπωσης του συνόλου του κτιρίου. Ανά ΥΔΟΜ υπάρχει και διαφορετική πρακτική αλλά βάσει του Ν.4030 θα πρέπει να συνταχθεί κανονικά διάγραμμα δόμησης για το σύνολο του κτιρίου.

Σε περίπτωση που διαπιστωθούν αυθαίρετες κατασκευές και εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών προ 28.07.2011, σας καλύπτει η παράγραφος 2 του άρθρου 25 του 4178 ως προς την αναγκαιότητα ή όχι δήλωσης των αυθαίρετων κατασκευών σε άλλες ιδιοκτησίες.

Αναλυτικότερα θα δείτε και την εγκύκλιο ΓΓΠΑΧ/οικ.925/24.02.2014 παράγραφο **3.**

1203. Αυθαίρετο διώροφο κτήριο με υπόγειο (χωρίς καμία άδεια) προϋφιστάμενο του 1975, χωρίς σύσταση επί του ακινήτου οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας, ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά ποσοστό 50% πλήρους κυριότητας σε δύο συνιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν έχουν καθόλου καλές σχέσεις. Την αίτηση στη διαδικασία ρύθμισης του Ν.4178/13 για το σύνολο του κτηρίου, μπορεί να την υποβάλει ο ένας εκ των δύο χωρίς συναίνεση του δεύτερου, ή υποχρεούμαστε να ζητήσουμε και την συναίνεση του έτερου συνιδιοκτήτη; Εφόσον την αίτηση μπορεί να υποβάλλει ένας εκ των ιδιοκτητών, αυτός αρκεί να κατέχει οποιοδήποτε ποσοστό συνιδιοκτησίας (έστω και 1%);

Σύμφωνα με το εδάφιο 20 της εγκυκλίου 4 «*Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινόκτητων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.*».

1204. Συμφωνείτε ότι το πρόστιμο υπογείου μηχανοστασίου πισίνας υπολογίζεται με αναλυτικό; Σημειώνετε ότι (παρόλο που δημιουργείται κλειστός χώρος) σύμφωνα με τους σημερινούς όρους δόμησης το υπόγειο μηχανοστάσιο πισίνας δεν προσμετράτε ούτε στην δόμηση ούτε στην κάλυψη (ΝΟΚ, Παρ.6ιστ, του Αρ.11, Παρ.4δ, του Αρ.12 και Παρ.6α του Αρ.17). Επίσης υπάρχει και η αναφορά του Εδ.10, της Εγκ.4 ότι στις αυθαίρετες μικρές κατασκευές εμπίπτουν και «…οι εγκαταστάσεις της Παρ.19, του Αρ.2, του Ν.4067/12».

Όχι δεν συμφωνώ.

Δεν προκύπτει από κάπου αυτό που λέτε. Είναι διαφορετικό το πώς αντιμετωπίζεται ο χώρος αυτός στον ΝΟΚ και πως στον 4178 για τον υπολογισμό του προστίμου.

Με την ίδια λογική, Η/Χ που ξεπερνούν το 20% του συντελεστή δόμησης θα έπρεπε να υπολογίζονται από τον 4178 με επιφάνεια..

1205. Σε συνέχεια της ερώτησης 759 στην απάντηση στο σημείο i εφιστάτε την προσοχή αναφέροντας ότι θα πρέπει να εκδοθεί η βεβαίωση της περίπτωσης iii Μάλλον από λάθος εννοείται βεβαίωση τύπου i. Επειδή πρόκειται να εκδώσω τέτοια βεβαίωση για πιο λόγο δεν πρέπει να είναι τύπου ΙΙ;

Εφόσον η προς μεταβίβαση οριζόντια ιδιοκτησία:

- **ΔΕΝ έχει** καμία αυθαίρετη κατασκευή καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης και ύψους, τότε δίνουμε την βεβαίωση που περιγράφεται στην παράγραφο 1.α.ii του άρθρου 3.
- **Έχει** αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 1, τότε δίνουμε την βεβαίωση που περιγράφεται στην παράγραφο 1.α.iii του άρθρου 3.. Ενδεικτικά, ότι έχει τακτοποιηθεί με τον 4178 και έχει πληρωθεί τουλάχιστον το 30% του προστίμου, τα προ του 1955 με αυθαίρετες κατασκευές κ.λπ..

1206. Σε μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο και συγκεκριμένα σε αυθαίρετη κατοικία έτους 1960 έγινε μικρότερη προσθήκη κατ' επέκταση το έτος 1980 και ενοποίηση αυτής από λειτουργική άποψη στο υπάρχον (έτους 1960) παλαιό τμήμα της κατοικίας. Το δε παλαιό τμήμα της κατοικίας είναι στεγασμένο με κεραμοσκεπή ενώ το μεταγενέστερο αυτής τμήμα (έτους 1980) είναι ασκεπές. Όλοι οι ανωτέρω αυθαίρετοι χώροι (κατοικία, στέγη) δηλώθηκαν στο Ν.4178/13, ενώ σύμφωνα με την παρ. 5στ του άρθρου 25 του Ν.4178/13 ο ιδιοκτήτης προτίθεται να προβεί στην αντικατάσταση της υπάρχουσας στέγης (διαδικασία μικρής κλίμακας). Με βάση τα παραπάνω και δεδομένου ότι από τους όρους δόμησης της περιοχής επιβάλλεται η στέγη:

i. **μπορεί ο ιδιοκτήτης παράλληλα με την αντικατάσταση της στέγης να προβεί και στην ανέγερση νέας στέγης στο ασκεπές τμήμα της κατοικίας και ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για τις παραπάνω δύο εργασίες;**
ii. **Θα μπορούσε και με ποιες προϋποθέσεις, να θεωρηθεί η κατασκευή της νέας στέγης ως εργασία επισκευής ή αποπεράτωσης της ήδη υπάρχουσας προς αντικατάσταση στέγης;**

Από τη στιγμή που το αυθαίρετο τμήμα είναι ασκεπές από το 1980 (…) τότε προφανώς μιλάμε για ένα ημιτελές αυθαίρετο. Οι εργασίες αποπεράτωσης του ημιτελούς θα πρέπει να γίνουν δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012 και η αντικατάσταση της στέγης δυνάμει του άρθρου 4 παράγραφος 2.κζ.

Μου μένει μια απορία το πώς έγινε η «ενοποίηση αυτής από λειτουργική άποψη» από τη στιγμή που το τμήμα που κατασκευάσθηκε το 1980 είναι ασκεπές.

1207. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο 1149 παρακαλώ για διευκρινιστούν τα παρακάτω. Όπως αναφέρετε οι εργασίες της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13 (μεταξύ αυτών και η κατασκευή στέγης) γίνονται σύμφωνα με την Υ.Α. 2975 (ΦΕΚ 43/Β/2012).

i. **από πού προκύπτει ότι εξακολουθούμε να εφαρμόζουμε την παραπάνω υπουργική απόφαση με το σχετικό αυτής έντυπο για τις εργασίες της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13;**
ii. **δεδομένου ότι οι εργασίες της παρ. 17 του άρθρου 24 του Ν.4014/11, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 49 του Ν.4030/11, περιορίζονται αποκλειστικά σε εργασίες επισκευής και αποπεράτωσης, όπως άλλωστε περιορίζεται και η ανωτέρω Υ.Α. 2975, πως είναι δυνατόν και εργασίες πέραν των προαναφερομένων (π.χ. κατεδάφιση, κατασκευή στέγης, κ.λ.π.) να εγκρίνονται με την ίδια διαδικασία; Αναλυτικότερα, στην περίπτωση που από τους όρους δόμησης της περιοχής επιβάλλεται στέγη, πώς μπορώ κάνοντας χρήση της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, να κατασκευάσω στέγη σε αυθαίρετο δηλωθέν με το Ν.4178/13, χωρίς να εκδώσω άδεια δόμησης, ακολουθώντας τη διαδικασία της Υ.Α. η οποία αναφέρεται μόνο σε εργασίες επισκευής και αποπεράτωσης;**
iii. **Μήπως η κατασκευή στέγης (εξ αρχής) σε αυθαίρετο δηλωθέν με το Ν.4178/13 θεωρείται αποπεράτωση ή επισκευή για λόγους υγιεινής, αισθητικής βελτίωσης – αποκατάστασης κ.λ.π. του δηλωθέντος αυθαιρέτου;**
iv. **Στην περίπτωση που τελικά απαιτείται η κανονική διαδικασία της άδειας δόμησης για την κατασκευή στέγης σε δηλωμένο αυθαίρετο με το Ν.4178/13 και το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο ΔΕΝ είναι άρτιο και οικοδομήσιμο που πρακτικά σημαίνει ότι δεν μπορώ να εκδώσω εντός αυτού άδεια δόμησης, πως μπορώ να κάνω χρήση του δικαιώματός μου για κατασκευή στέγης που απορρέει από το άρθρο 25 του Ν.4178/13;**
v. **Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της διαδικασίας της άδειας δόμησης και αυτής της Υ.Α. 2975 (κατάθεση φορολογικών μηχανικού - ιδιοκτήτη και λοιπών δικαιολογητικών-μελετών)**

Προκύπτει από την εγκύκλιο 4 εδάφιο 54. Η 1149 θα έπρεπε να έχει πιο ολοκληρωμένη διατύπωση, αναφέροντας το τελευταίο εδάφιο της παραπάνω παραπομπής «για τις εργασίες που περιγράφονται σε αυτή». Προφανώς και για τις υπόλοιπες εργασίες θα απαιτηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις. Για την αντικατάσταση στέγης η διαδικασία της ΕΕΜΚ, για τις ενισχύσεις κανονική άδεια δόμησης κ.λπ.

Στο παράδειγμα της Ε/Α 1199 η κατασκευή στέγης θα αντιμετωπιστεί ως αποπεράτωση.

Η 25.5 έχει την φράση «κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη» οπότε το μη άρτιο οικόπεδο δεν αποτελεί εμπόδιο. Αυτό φυσικά δεν σημαίνει ότι μπορούμε να βγάζουμε ότι άδεια θέλουμε αν και εφόσον έχουμε ένα τακτοποιημένο αυθαίρετο. Θα ήταν πέρα από την λογική. Δείτε και την Ε/Α 1176.

Για την στέγη λοιπόν που ενδιαφέρεστε:

- εφόσον η στέγη επιβάλλεται τότε μπορεί να δοθεί η έγκριση είτε ως διαδικασία αποπεράτωσης (προηγούμενη Ε/Α) είτε ως συμμόρφωση προς τους όρους δόμησης της περιοχής μετά από απόφαση της επιτροπής του άρθρου 12, είτε και μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου όταν δεν συντρέχει κανένας από τους προηγούμενους λόγους (π.χ. να έχει πλάκα και να θέλει να γίνει στέγη)
- εφόσον η στέγη ΔΕΝ επιβάλλεται, τότε μπορεί να γίνε με την διαδικασία αποπεράτωσης εφόσον εγκριθεί από την Υ.ΔΟΜ. ή να προβλέπεται σε ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον υφίσταται υπέρβαση ύψους σε σχέση με τα προβλεπόμενα στην άδεια ως 10%.

1208. Το ερώτημα αφορά την έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης σε συνδυασμό με τακτοποίηση του Ν4178/2013. Συγκεκριμένα αναφέρομαι σε ξενοδοχείο σε εκτός σχεδίου περιοχή με οικοδομική άδεια του 1996 και με Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)=4.000μ2, ο οποίος έχει εξαντληθεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια κατά ΓΟΚ. Το ξενοδοχείο αποτελείται από επτά (7) ανεξάρτητα διώροφα κτίρια εκ των οποίων τα πέντε (5) αναφέρονται στην οικοδομική άδεια και στα οποία έχουν γίνει και αυθαίρετες κατασκευές (αλλαγή χρήσης ,υπέρβαση δόμησης, υπέρβαση ύψους και Δ), ενώ τα υπόλοιπα δύο (2) διώροφα κτίρια είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετα δηλαδή προκαλούν υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Οι αυθαιρεσίες των πέντε κτιρίων που φαίνονται στην οικοδομική άδεια όπως και των εξ ολοκλήρου αυθαιρέτων άλλων δύο δύναται να τακτοποιηθούν με τον Ν.4178/13 εκτός από μία προσθήκη ορόφου η οποία κατασκευάστηκε το 2013. Μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης νομιμοποίησης αυθαιρέτων στην οποία θα χρησιμοποιώ και θα εξαντλώ το Σ.Δ. των 4.000μ2 σύμφωνα με τον ΝΟΚ σε τέσσερα (4) κατ΄ επιλογή κτίρια νομιμοποιώντας και τις αυθαιρεσίες που έχουν, συμπεριλαμβανομένης και της αυθαίρετης προσθήκης ορόφου που κατασκευάστηκε το 2013, ενώ τα τρία υπόλοιπα κτίρια να τακτοποιηθούν εξ ολοκλήρου κατά ΓΟΚ με τον Ν4178/13;

Φυσικά και μπορείτε και δεν θα αντιμετωπίσετε και κανένα πρόβλημα στην ΥΔΟΜ αφού θα νομιμοποιήσετε στατικώς ανεξάρτητα κτίρια (4 κτίρια). Δεν θα έχετε δηλαδή κτίρια με στατικώς εξαρτημένα τακτοποιημένα τμήματα, τα όποια (κακώς κατά τη γνώμη μου) δημιουργούν προβλήματα ως προς την νομιμοποίηση τους σε ορισμένες Υ.ΔΟΜ..

Προφανώς όμως θα πρέπει να δείτε ότι τα 4000μ2 καλύπτουν τόσο τα αυθαίρετα όσο και τα νόμιμα και προς νομιμοποίηση μέτρα.

1209. Θα ήθελα μια διευκρίνιση στην ερώτηση/απάντηση 1174. Θα δηλωθεί ως αυθαίρετο το τμήμα του κτιρίου το οποίο λόγω στροφής, κατασκευάστηκε σε μη σύννομη θέση και ταυτοχρόνως δεν καλύπτεται από το περίγραμμα αυτού που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Η λοιπή παράβαση θα δηλωθεί για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου που μετά τη στροφή βρίσκεται σε σύννομη θέση ανεξαρτήτως αν καλύπτεται από το περίγραμμα αυτού που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια ή θα υπολογιστεί πρόστιμο για το εκτός αλληλεπικάλυψης περιγράμματος;

Η περίπτωση σας είναι λίγο παράξενη.

Η θέση είναι μη σύννομη αλλά το κτίσμα είναι στην ίδια θέση που προβλέπεται από την άδεια (δεν δείξανε το ρέμα) αλλά κατασκευάστηκε με στροφή…

Στη θέση σας, ίσως να τακτοποιούσα όσο μέτρα δεν καλύπτονται από την άδεια (προφανώς και πρέπει να γίνει) και μέσω αυτού και βάσει των σχεδίων που θα κατέθετα να τακτοποιούσα ουσιαστικά και το θέμα της στροφής. Χωρίς δηλαδή επιπλέον κόστος. Είναι νομίζω η λογικότερη προσέγγιση ή τουλάχιστον η λογικότερη που σκέφτομαι αυτή τη στιγμή.

1210. Το άρθρο αναφέρει ότι εάν ένας από τους συνιδιοκτήτες υποβάλλει αίτηση για τακτοποίηση αυθαίρετων τότε πρέπει να γίνει και προσύμφωνο μεταξύ των ιδιοκτητών. εάν όμως γίνει αίτηση από όλους τότε απαιτείται πάλι προσύμφωνο;
Λογικά αναφέρεστε στο άρθρο 5. Το προσύμφωνο θα περιγράφει την συμφωνία των συνιδιοκτητών για το τι ανήκει σε ποιον. Αν δηλωθούν όλα από όλους τότε προφανώς δεν απαιτείται προσύμφωνο. Καλό είναι όμως να γίνει για λόγους που ΔΕΝ έχουν να κάνουν με τον 4178 αλλά με την αξία που θα πάρει ένα τακτοποιημένο αυθαίρετο επί καθέτου και όχι με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου.

1211. Σε κτήριο, το οποίο βάση οικοδομικής άδειας έπρεπε να έχει βοηθητικούς χώρους στο ημιυπόγειο (-1.50μ), κύριους χώρους στο ισόγειο (+1.50μ) και κύριους χώρους στον 1ο όροφο (+4.50μ), με ύψος κτηρίου τα 7.50 μέτρα + τη στέγη 1.50, δηλαδή σύνολο 9.00 μέτρα, δεν έχει ολοκληρωθεί ο περιβάλλοντας χώρος (μπαζώματα), με αποτέλεσμα το ημιυπόγειο να έχει μετατραπεί σε ισόγειο, το ισόγειο σε 1ο όροφο και ο 1ος όροφος σε 2ο όροφο, με νέο ύψος κτηρίου τα 9.00 μέτρα + τη στέγη 1.50, δηλαδή σύνολο 10.50 μέτρα. Επίσης έχει γίνει και αλλαγή χρήσης του βοηθητικού χώρου σε κύριο, ενώ στο οικόπεδο υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, ο οποίος αρκεί για να νομιμοποιηθεί η αλλαγή χρήσης. Μπορούμε να τακτοποιήσουμε την υπέρβαση ύψους ως λοιπή παράβαση, εφόσον πρόκειται για μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 7.50 μέτρα, και ταυτόχρονα να νομιμοποιήσουμε την αλλαγή χρήσης από ΒΧ σε ΚΧ, εκδίδοντας άδεια με το Α23 του Ν.4178/13; Το ύψος δεν γίνεται να νομιμοποιηθεί, διότι όπως ανέφερα το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 7.50 μέτρα.
Η γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να το αντιμετωπίσετε έτσι όπως το περιγράφετε.
Σε περίπτωση που ζητούσατε με άδεια προσθήκη ορόφου 3μ (έστω ότι το επιτρεπόμενο ήταν 11μ) τότε θα γινόταν ο έλεγχος από την υπηρεσία δόμησης ότι με την προσθήκη θα έχετε 7,5+1,5+3=12μ.
Εσείς έχετε 2 αυθαιρεσίες. Την μία την τακτοποιείτε και την άλλη την νομιμοποιείτε.

1212. Σε διώροφη κατοικία η οποία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια έπρεπε να αποτελείται από στάθμη ισογείου (πάνω από το έδαφος) και στάθμη Ά ορόφου και οι δύο με χρήση κατοικίας. Στην πραγματικότητα η κατοικία κατασκευάστηκε με στάθμη ημιυπογείου (+1,50μ) και στάθμη ορόφου πάλι με χρήση κατοικίας. Στην περίπτωση μου δηλαδή έγινε το αντίθετο από τα συνηθισμένα. Πώς κατά τη γνώμη σας μπορώ να το εντάξω στον νόμο; Άλλαξαν τα υψόμετρα και για τους δύο ορόφους.
Η καλύτερη λύση είναι να γίνει χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 23 και να νομιμοποιήσετε.

1213. Θα ήθελα να αναδιατυπώσετε την άποψη σας σχετικά με την ΕΡ/ΣΗ Νο 1206 διότι εκ παραδρομής αναφέρθηκε η λέξη 'ασκεπής' αντί του ορθού 'πλακοσκεπής χωρίς στέγη'. Συνεπώς και δεδομένου ότι δεν έχουμε ημιτελές αυθαίρετο,

i. **μπορεί ο ιδιοκτήτης παράλληλα με την αντικατάσταση της στέγης να προβεί και στην ανέγερση νέας στέγης επί της πλάκας οροφής του τμήματος της προσθήκης, δίπλα από την υπό αντικατάσταση στέγης και ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για τις παραπάνω δύο εργασίες;**
ii. **Θα μπορούσε και με ποιες προϋποθέσεις, να θεωρηθεί η κατασκευή της νέας στέγης ως εργασία επισκευής ή αποπεράτωσης της ήδη υπάρχουσας προς αντικατάσταση στέγης ή του δηλωθέντος αυθαίρετου τμήματος της προσθήκης;**

Στην Ε/Α 1206 αναφέρετε ότι στην περιοχή είναι υποχρεωτική η στέγη.
Η παράγραφος 5 του άρθρου 25 αναφέρει στην περίπτωση δ ότι επιτρέπεται η κατασκευή στέγης. Λόγω του ότι η στέγη είναι υποχρεωτική στην περιοχή, δεν έχετε και τον περιορισμό της υπέρβασης ύψους.
Δεν χρειάζεται να θεωρηθεί ως επισκευή ή κάτι άλλο. Θα αιτηθείτε κατασκευή στέγης λόγω του ότι απαιτείται από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

1214. Επανέρχομαι σε συνέχεια της Ε/Α. 1032 (40η ομάδα) όπου διευκρινίσθηκε ότι ο νόμος των αυθαιρέτων δεν απαγορεύει την δήλωση ενός αυθαίρετου κτίσματος σε μη άρτια οικόπεδα/γήπεδο. Σε συνδυασμό με την Ε/Α 1184 (45η ομάδα), επιθυμώ να λάβω διευκρίνηση στα παρακάτω: Με βάση τα δεδομένα της ερώτησης που παρουσιάζονται στην Ε/Α 1032, επανέρχομαι για να απαντηθεί στο εάν ο νόμος επιτρέπει να υπαχθεί στην ίδια δήλωση Ν.4178/2013 ταυτόχρονα τα παρακάτω:

i. **"νομιμοποίηση" με προς έκδοση οικοδομικής άδειας εντός τριών ετών, για 100τμ κατοικίας σε ένα Φ.Κ.[*].**
ii. **"τακτοποίηση" αυθαίρετων χώρων εμβαδού 80τμ σε 2ο Φ.Κ.**

(*)Υπόψη ότι το αγροτεμάχιο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο μέχρι το 1990 και υπήρχε δικαίωμα έκδοσης Ο.Α για δόμηση 100τμ κύριων χώρων κατοικίας (μέχρι πριν την θέσπιση της Ζ.Ο.Ε το 1990). Μετά το 1990 το αγροτεμάχιο κατέστη μη άρτιο μη οικοδομήσιμο. Το κτίσμα χτίσθηκε εξ' ολόκληρο αυθαιρέτως χωρίς άδεια, πριν το 1990, λόγω του ότι δεν μερίμνησε ο ιδιοκτήτης να εκδοθεί η νόμιμη οικ. άδεια μέχρι το 1990. Μετά εκδόθηκαν οι Ζ.Ο.Ε που έθεσαν όρο αρτιότητας/οικοδομησιμότητας μόνο για αγροτεμάχια εμβαδού άνω των 4 στρ, και έτσι το κτίσμα μέχρι σήμερα βρίσκεται ημιτελές και αυθαίρετο στον δομικό σκελετό.

Ο νόμος επιβάλει να δηλωθούν στην ίδια αίτηση και με διαφορετικό Φ.Κ., αυθαίρετες και κατασκευές προς νομιμοποίηση και αυθαίρετες κατασκευές προς τακτοποίηση.

1215. Παρακαλώ να αναγνώσετε το παράδειγμα της ΕΡ/ ΣΗΣ 1191, διότι αναφέρεται σε περίπτωση που η κατάτμηση ΔΕΝ είναι άκυρη. Συνεπώς σε περίπτωση που ένα κτήριο εκτός σχεδίου ΔΕΝ έχει αυθαιρεσίες (υφίσταται δηλαδή σύμφωνα με την Ο.Α.) και το οποίο ύστερα από μεταγενέστερη κατάτμηση που ΔΕΝ φέρει ακυρότητα, έχει καταστεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο (π.χ. λόγω δημιουργίας μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου γηπέδου το οποίο ΔΕΝ απαγορεύεται στην εκτός σχεδίου δόμηση), ποιος είναι ο σωστός τρόπος αντιμετώπισης:

i. **Θεωρώ το κτήριο νόμιμο αφού είναι σύμφωνα με την Ο.Α. και εκδίδω βεβαίωση νομιμότητας παρόλο που με την προαναφερθείσα κατάτμηση έχει αυτό καταστεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο**
ii. **Θεωρώντας ότι έχω ένα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο το δηλώνω ολόκληρο στο Ν.4178/13 ως αυθαίρετο**

Δεν μπορώ να πω κάτι παραπάνω. Εγώ αυτό που γνωρίζω είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικόπεδο/γήπεδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει. Δεν μιλάμε για το αν επιτρέπεται ή όχι η κατάτμηση σε εκτός σχεδίου κ.λπ.. Μιλάμε για κάτι άλλο. Δεν μιλάμε για το αν ισχύει ή όχι η απαγόρευση του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/1948.

Όπως σας είπα και στην 1191 αν θεωρείτε ότι είναι όλα καλώς καμωμένα, τότε μπορείτε να προχωρήσετε στην υπαγωγή κατά τα γνωστά. Τμήματα δηλαδή που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ΔΕΝ δηλώνονται, λόγω της κατάτμησης θα επιλέξετε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1216. Προκειμένου να γίνει αγοραπωλησία τακτοποιημένης αυθαίρετης κατασκευής με τον Ν4178 η οποία είχε περαιωθεί και είχαν πληρωθεί εφάπαξ τα πρόστιμα, κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι υπήρχε υπέρβαση δόμησης που είχε αποτυπωθεί στην τακτοποίηση αλλά δεν είχε συμπεριληφθεί στο πρόστιμο. Σ αυτήν την περίπτωση που το πρόστιμο δεν έχει υπολογιστεί σωστά αλλά η τακτοποίηση είναι περαιωμένη και έχει χρησιμοποιηθεί σε αγοραπωλησία τι γίνεται;

Η δήλωση μπορεί να γυρίσει σε υπαγωγή και να λυθεί το θέμα του προστίμου.

Για το ότι δόθηκε βεβαίωση και έγινε αγοραπωλησία, να μιλήσετε με τον/την συμβολαιογράφο.

Προσοχή όταν αιτηθείτε επαναφορά της δήλωσης σε «υπαγωγή», στο τι δεσμεύεστε.

1217. Έχοντας υπόψη την Ε.Α.45/1189, παρακαλώ για την γνώμη σας για την ακόλουθη κάπως διαφορετική περίπτωση. Ιδιοκτήτης οικοδόμησε με βάση το τοπογραφικό του συμβολαίου αγοράς του οικοπέδου του, χωρίς να λάβει υπόψη του το ήδη υλοποιημένο, από το γείτονά του, πίσω κοινό όριο και το οποίο είχε προωθηθεί εις βάρος του. Στην περίπτωση αυτή ο οικοδομήσας θεωρείται ότι παραβιάζει την απόσταση από το κοινό όριο, ή ισχύει η άδεια;

Κάθε άδεια έχει ένα τοπογραφικό. Αυτό το τοπογραφικό οφείλει να αποτυπώνει την πραγματικότητα. Κάθε διαφορά μεταξύ πραγματικότητας και κανονικότητας έχει κανόνες επίλυσης.

Προφανώς λοιπόν το όριο είχε οικοδομηθεί πριν την έκδοση της άδειας αλλά αυτό αποτυπώθηκε εσφαλμένα.. Η άδεια σας λοιπόν μπορεί να έχει και άλλα προβλήματα όπως ψευδή αποτύπωση τοπογραφικού διαγράμματος.

1218. Παρακαλώ επανέρχομαι λόγω της ιδιαιτερότητας του θέματος και ζητώ την κατανόησή σας. Στην ερώτηση 1145 θα ήθελα να επιμείνω στο εξής: Από τη στιγμή που υπάρχει Συμβολαιογραφική Πράξη Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και βάσει αυτής στο κάθε σπίτι αναλογεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του αγροτεμαχίου παρακαλώ να μου διευκρινίσετε αν μπορεί να εφαρμοστεί ο Ν.4315/2014 άρθρο 34 παρ.2 ώστε να γίνει υπαγωγή του ενός ιδιοκτήτη στον Ν.4178/2013 χωρίς την συναίνεση των υπολοίπων. Η αμφιβολία μου έγκειται στο ότι η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν.4315 αναφέρει: «.υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία».

i. **Η Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι έχει ή όχι την έννοια της «διηρημένης ιδιοκτησίας» επί όλου του εξ αδιαιρέτου αγροτεμαχίου;**
ii. **Μήπως έτσι η Ν.4315/2014 άρθρο 34 παρ.2 έρχεται σε αντίθεση με την Εγκύκλιο 4 άρθρο 11 Παρ. 1.δ.i.;**

Συνάδελφε, η απάντηση στην 1145 είναι λάθος. Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζόντων ιδιοκτησιών μπορείς να κάνεις δήλωση για την οριζόντια ιδιοκτησία χωρίς να απαιτείται συναίνεση κανενός άλλου.

Η 34.2 του 4315 αφορά περιπτώσεις ΧΩΡΙΣ σύσταση όταν ο κάθε ένας έχτισε το «δικό του» σπίτι όντας συνιδιοκτήτης σε ένα ποσοστό εξ' αδιαιρέτου.

1219. Παρακαλώ θα ήθελα κάποιες διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή της Εγκ.4 Άρ.11 Παρ. 1.α. Συγκεκριμένα σε ιδιοκτήτη μιας εκ των τριών κατοικιών σε εξ αδιαιρέτου αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους του αγροτεμαχίου. Οι ιδιοκτήτες των υπόλοιπων κατοικιών δεν συναινούν στην τακτοποίησή του οπότε η μόνη λύση είναι η μονομερής υπαγωγή χωρίς συναίνεση βάσει της Εγκ.4 Άρ.11 Παρ. 1.α. Θα ήθελα λοιπόν να διευκρινίσω τι σημαίνει «.Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων»;

i. **Η υπαγωγή στο νόμο δεν θεωρείται ολοκληρωμένη;**
ii. **Δεν γίνεται έτσι τακτοποίηση για 30 χρόνια;**
iii. **Μπορεί μετά την διαγραφή των βεβαιωθέντων προστίμων να του ξανακάνει κάποιος καταγγελία και του ξαναβεβαιωθούν πρόστιμα;**
iv. **Σε περίπτωση που μετά την μονομερή υπαγωγή και μέχρι τη λήξη του Ν.4178 τον Οκτώβριο η πλειοψηφία των ιδιοκτητών τελικά αποφασίσει να συναινέσει τόσο στην πολεοδομική όσο και στην νομική τακτοποίηση (τροποποίηση της Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησίων) ο ιδιοκτήτης πρέπει να κάνει νέα υπαγωγή στο νόμο και να πληρώνει ξανά το πρόστιμο;**

Είναι μία θολή διάταξη που μας έχει απασχολήσει όλους...

Κατά την γνώμη μου, μπορεί να διαγράψει το πρόστιμο (κανείς δεν το αμφισβητεί) αλλά το ακίνητο δεν θεωρείται τακτοποιημένο και θεωρητικά μπορεί να το ξαναγράψουν (έρχεται σε αντίθεση με τον κανόνα ότι τιμωρείσαι μία φορά για κάθε παράνομη πράξη σου)

1220. Παρακαλώ να διευκρινιστεί η απάντησή σας στην ΕΡ. Νο 1207 διότι στο παράδειγμα (είτε επιβάλλεται είτε όχι η στέγη) αναφέρετε ότι η κατασκευή της στέγης γίνεται με τη διαδικασία της αποπεράτωσης. Δηλαδή σε περίπτωση που έχω αυθαίρετο κτήριο δηλωθέν στο Ν.4178/13, με πλάκα επικάλυψης στον όροφο αλλά χωρίς στέγη, με ποια διαδικασία μπορώ να κατασκευάσω στέγη επί της πλάκας οροφής αυτού (άδεια δόμησης, εργασία αποπεράτωσης, κ.λ.π.)

Με αφορμή το ερώτημα σας, θα προσπαθήσουμε να κάνουμε μία γενική τοποθέτηση για την παράγραφο 5 του άρθρου 25.

5. Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/ 2011 (Α΄ 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη:

α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης

β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση − αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά το εδάφιο δ΄, της παραγράφου 2 του άρθρου 13,

γ) κατεδάφισης

δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος

ε) ενίσχυσης,

στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφου 2 και 3 του άρθρου 4 του ν.4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου.

Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α΄ 79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. ……..

Με την εγκύκλιο 4 διατυπώθηκε ότι είναι σε ισχύ η Υ.Α. 2975/2012 *για τις εργασίες που περιγράφονται σε αυτή.*

Η Υ.Α. 2975/2012 ρύθμιζε τα παρακάτω θέματα:

Εργασίες επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση και τη συνήθη συντήρηση. (άρθρο 1). Οι εργασίες πραγματοποιούνται μετά από έγκριση εργασιών από την αρμόδια ΥΔΟΜ βάσει του επισυναπτόμενου στην Υ.Α. 2975 υποδείγματος..

Εργασίες αποπεράτωσης αυθαίρετων κατασκευών (άρθρο 2 και 3). Οι εργασίες πραγματοποιούνται μετά από την σχετική άδεια από την οικεία Υ.ΔΟΜ. με χρήση του στελέχους έκδοσης έγκρισης + άδειας δόμησης.

Συνεπώς για την 25.5 ισχύει:

Εργασίες αποπεράτωσης: δυνάμει την Υ.Α. 2975/2012 και με την διαδικασία έγκρισης + άδεια δόμησης. Ως έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης χρησιμοποιείται και συμπληρώνεται το πρότυπο έντυπο έγκρισης + άδειας δόμησης, όπου στη θέση του τίτλου αναγράφεται «ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (παρ. 25α άρθρ. 25 Ν.4178/2013)

Εργασίες υγιεινής, συνήθους συντήρησης κ.λπ.: δυνάμει την Υ.Α. 2975/2012 και με την διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 1 αυτής. Ως έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών χρησιμοποιείται το επισυναπτόμενο στην ως άνω αναφερόμενη Υ.Α..

Εργασίες προσαρμογής §2δ άρθρο 13 Ν.4178: Αναλόγως τις εργασίες που απαιτούνται.

Κατεδάφιση: Έγκρισης + άδεια δόμησης ή με την διαδικασία που προβλέπεται με την παράγραφο 4γ του άρθρου 4 του Ν.4067/2012

Κατασκευή στέγης: Έγκρισης + άδεια δόμησης

Φυτεμένο δώμα: Ε.Ε.Μ.Κ., αφού σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 της Υ.Α.55174/15.10.2013, η ΕΕΜΚ επιτρέπεται στα νομίμως υφιστάμενα όπως αυτά ορίζονται στην 23.1 καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης **ή έχει ανασταλεί η**

κατεδάφιση τους (επομένως και αυθαίρετα κατηγορίας 4 ή/και 5) με τις κείμενες διατάξεις (Ν.3775/2009, Ν.3843/2010, Ν.4014/2011, Ν.4178/2013).
Εργασίες Ενίσχυσης: έγκριση + άδεια δόμησης
Εργασίες άρθρου 4 §2 Ν.4067/2012: Με την διαδικασία ΕΕΜΚ αφού σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 της Υ.Α.55174/15.10.2013, η ΕΕΜΚ επιτρέπεται στα νομίμως υφιστάμενα όπως αυτά ορίζονται στην 23.1 καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης **ή έχει ανασταλεί η κατεδάφιση τους** (επομένως και αυθαίρετα κατηγορίας 4 ή/και 5) με τις κείμενες διατάξεις (Ν.3775/2009, Ν.3843/2010, Ν.4014/2011, Ν.4178/2013).
Εργασίες άρθρου 4 §3 Ν.4067/2012: Με την διαδικασία της 48ωρης ενημέρωσης αφού σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 ΔΕΝ ισχύει η υπ' αριθμ. Οικ.9070/12.02.2013 Υ.Α. και επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών **με τη διαδικασία** της έγγραφης ενημέρωσης της ΥΔΟΜ.
Αφού καταλήξουμε στην διαδικασία, θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι ΔΕΝ έχουμε αύξηση του όγκου του κτίσματος πέρα των περιπτώσεων που ρητώς αναφέρονται στην 25.5.

1221. Στην περίπτωση που έχω εξώστη πέραν της ΡΓ και σε πλάτος μεγαλύτερο του 10% του πλάτους του δρόμου και η υπέρβαση είναι μεγαλύτερη από το 10% των εξωστών της άδειας επομένως δεν είμαι στη περίπτωση του 9Γδ άρα προφανώς ο εξώστης δεν μπορεί να υπαχθεί στο Ν4178. Μπορώ να δώσω βεβαίωση αφότου τακτοποιηθούν οι υπόλοιπες παραβάσεις και να αναφέρω πως υπάρχει εξώστης ο οποίος δεν τακτοποιείται;
Ο εξώστης δύναται να τακτοποιηθεί εφόσον έχει κατασκευαστεί προ ΓΟΚ85.
Για το θέμα της βεβαίωσης τώρα, όπως έχουμε αναφέρει είναι πολύ λεπτό και καλύτερα να μην δίνουμε απαντήσεις μέσα από εδώ. Μια μικρή λεπτομέρεια μπορεί να αλλάζει την περίπτωση. Μία λύση είναι να διαβάσουμε προσεκτικά τι υπογράφουμε. Εκεί νομίζω ότι θα μας δοθούν οι απαντήσεις.

1222. Σε ακίνητο έχει γίνει αλλαγή χρήσης πριν το 2011 στο ισόγειο από κατάστημα σε κατοικία ωστόσο η χρήση κατοικίας στο ισόγειο αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής. Η αλλαγή χρήσης τακτοποιείται ή με βάσει το άρθρο 8 δεν τακτοποιείται; και αν δεν τακτοποιείται τι γίνεται σε αυτή τη περίπτωση;
Για να τακτοποιηθεί ένα αυθαίρετο θα πρέπει η χρήση του είτε να επιτρέπεται σήμερα, είτε να επιτρεπόταν όταν κατασκευάστηκε/εγκαταστάθηκε ή κατά τον χρόνο που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια. Σε περίπτωση που δεν πληρείται κανένας από τους κανόνες, τότε η μόνη λύση που υπάρχει είναι η χρήση της παραγράφου 17 του άρθρου 23 του Ν.4178. Προσέξτε μόνο ότι τακτοποιείται για 10 χρόνια.

1223. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α, διευκρίνηση *5 Συντ. δόμησης, *5ε=0,20 ή 0,40.....Χρησιμοποιείται αποκλειστικά.....(π.χ. νομίμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στη ανωδομή). Το ερώτημα μου είναι: αν προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή, τότε η υπέρβαση ύψους στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με διαφορετικό τρόπο και όχι με τους συντελεστές 0,20, 0,40;
Όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές εδώ, το θέμα «ύψος» στον 4178 είναι ότι χειρότερο υπάρχει.
Προσωπικά δεν μπόρεσα να καταλάβω ποτέ την συγκεκριμένη αναφορά.
Μου φαίνεται παράλογο να ισχύει αυτό που περιγράφει.
Ο συντελεστής αυτός είχε την λογική να μην πληρώνεις παράλογο πρόστιμο όταν δεν έχει υπέρβαση δόμησης. Στο παράδειγμα του παραρτήματος, το υπόγειο συνεχίζει να έχει βοηθητική χρήση, αλλά άμα είναι πιο ψηλό (προς τα πάνω) θα πρέπει να υπολογιστεί πρόστιμο ως σαν να έχει μεταβληθεί η χρήση π.χ. σε κατοικία;;; παράλογο..

1224. Εγκύκλιος 3, ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1, Α.1: αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί: α)..β)..γ)..δ) κατά παράβαση.....ή μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται. Ποιές είναι και πού καθορίζονται;

Κατά το ΠΔ/8-7-93

ΑΡΘΡΟ-6:

β. Για μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου και του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται ο συντελεστής δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και οι υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. ***Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% των μηκών των πλευρών του οικοπέδου με μέγιστο 20 εκ. και 2% με μέγιστο 10 εκατοστά των διαστάσεων του κτιρίου.***

Απαιτείται ενημέρωση του φακέλου και όχι αναθεώρηση της άδειας, ΠΡΙΝ την τελική θεώρηση.

Κατά τον 4030

Αρθρο 6 παράγραφος 9

Ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α)….

β)…

γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν -την επιτρεπόμενη κάλυψη,-το συντελεστή δόμησης και-το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή-τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι -μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή-μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.

Επίσης θα πρέπει να ελέγχουμε και το αν παραβιάζονται οι ανοχές της §5.2 του κεφαλαίου 5 του ΕΚΩΣ-2000 ή προγενέστερων κανονισμών αναλόγως του χρόνου κατασκευής.

Γενικά δηλαδή δεν υπάρχει επιτρεπόμενη ανοχή που «συγχωρείται» χωρίς καμία ενέργεια. Θα πρέπει να γίνεται τουλάχιστον ενημέρωση του φακέλου.

Δεν θα πρέπει να συγχέουμε τις ανοχές της βεβαίωσης μεταβίβασης. Αυτές αφορούν την δυνατότητα έκδοσης βεβαίωσης μεταβίβασης παρότι υπάρχουν μικρές αποκλίσεις.

Τέλος να υπενθυμίσουμε ότι μιλάμε για διαστάσεις κτίστου.

1225. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, αυθαίρετη διώροφη διπλοκατοικία εξαιρέθηκε από κατεδάφιση με τις διαδικασίες του Ν.720. Μετά τον σεισμό του 1981 με άδεια αποκατάστασης σεισμοπλήκτου, έγιναν αυθαίρετες μετατροπές, όπως η καθαίρεση του υπάρχοντος κλιμ/σίου και αυθαίρετες επεκτάσεις. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο το 1989. Το 2002 έγινε κατάτμηση του οικοπέδου σε δύο άρτια κατά κανόνα, με τήρηση των προβλεπόμενων από τον ΓΟΚ85 πλάγιων αποστάσεων για το υφιστάμενο κτήριο και στο αδόμητο εκδόθηκε Ο.Α. Η κατάτμηση δηλαδή δεν είναι υπαίτια. Σήμερα για τη δήλωση Ν.4178 των αυθαίρετων κατασκευών θεωρούμε ότι υπάρχει άδεια ή λόγω της παρ. 1γ εδάφιο 2ο του τροποποιημένου παραρτήματος θεωρούμε πως όχι; Αν ισχύει η δεύτερη εκδοχή -ακραία κατά τη γνώμη μου- θεωρείται όλο το κτήριο αυθαίρετο;

Έτσι όπως είναι διατυπωμένο το παράρτημα, θα βάλεις όχι. Αυτό ΔΕΝ σημαίνει ότι έχει κτίριο αυθαίρετο. Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια αυτό θα τακτοποιηθεί.

Το ΟΧΙ μπαίνει για τον υπολογισμό του προστίμου και μόνο. Δεν σου «κάνει» αυθαίρετο το κτίριο που καλύπτεται από την άδεια.

1226. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορεί να συνυπάρξει η κατηγορία 4 και 5 σε περίπτωση που δεν έχω αυθαιρεσία σε προκήπιο ή συνύπαρξη κατηγορίας 3 με λοιπές παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δηλαδή σε κτίριο με οικοδομική άδεια αν σε ένα φύλλο καταγραφής δηλώνω παράβαση που υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια και είναι κατηγορία 5 λόγω του ποσοστού των υπερβάσεων και σε άλλο φύλλο καταγραφής δηλώνεται μία λοιπή παράβαση (όχι κατηγορία 1,2 ή 3) πχ ένα στέγαστρο. Το στέγαστρο μπορεί να δηλωθεί ως κατηγορία 4 ή είναι υποχρεωτικά κατηγορία 5;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, για τις αυθαίρετες κατασκευές που τακτοποιούνται βάσει της παραγράφου 5α του άρθρου 18 επιλέγεται: *Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, **Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια** ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.*

Εκ της περιγραφής λοιπόν προκύπτει ότι οι κατηγορίες 4 και 5 μπορούν να συνδυαστούν. Επίσης μπορούν να συνδυαστούν και όταν υπάρχει προκήπιο όπως πολύ σωστά αναφέρετε.

Θα έπρεπε να έχει διορθωθεί η εγκύκλιος 4 στο σημείο του συνοπτικού πίνακα.

1227. Σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη καθ΄ ύψος ολόκληρου ορόφου. Το κλιμακοστάσιο αυτής της αυθαίρετης προσθήκης καθ΄ ύψος είναι προφανώς τελείως αυθαίρετο. Μπορεί το κλιμακοστάσιο αυτό να θεωρηθεί ως βοηθητικός χώρος (με βάση τον κτιριοδομικό κανονισμό) και να μην συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης;

Η εγκύκλιος 4 λέει: *Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης <u>που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.</u>* Για να μην μπλέξουμε στο τι είναι βοηθητικός χώρος και το τι όχι, γνώμη μου είναι να «πατήσετε» στο υπογραμμισμένο.

1228. Παρακαλώ για την βοήθειά σας σχετικά με μία επέκταση των 1.80 που έκανα στην πολύ μικρή τουαλέτα μου, διαστάσεων 0.40Χ0.50 της από 1949 οικίας μου εις την Νεάπολη Βοιών Λακωνίας, για την οποίαν μου έκανε καταγγελία αστυνομικός και εκκρεμούν δικαστήρια εις βάρος μου. Η επέκταση έγινε το καλοκαίρι του 2012 και δεν υπάρχει νόμος για να βγει νόμιμη άδεια. Ποίοι είναι οι πρόσφατοι νόμοι για τα αυθαίρετα, αν και η δική μου η επέκταση δεν είναι αυθαίρετη. Από το 2012 προσπαθώ να βγάλω άδεια νόμιμη και έχω αποταθεί εγγράφως παντού άνευ αποτελέσματος.

Το καλύτερο είναι να απευθυνθείτε σε μηχανικό για να σας λύσει όλες τις απορίες και να σας απαντήσει για το αν είναι εφικτή η δήλωση του αυθαιρέτου σας.

Ορθή επανάληψη της 1181

1181. Σε διώροφο οικοδομή με υπόγειο και στέγη (μεζονέτα), με άδεια του 2009 έχουμε τα παρακάτω αεροφωτογραφία του Ιανουαρίου του 2011 όπου φαίνεται η οικοδομή με ολοκληρωμένο τον σκελετό και καταστάσεις ΙΚΑ με όλα τα ένσημα του οικοδομικού σκελετού, όλα τα ένσημα των τοιχοποιιών και πάνω από τα μισά ένσημα των επιχρισμάτων μέχρι τον 7ο του 2011. Οι υπόλοιπες εργασίες ολοκληρώθηκαν μετά τον 7ο του 2011. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το περίγραμμα του κτιρίου είναι μικρότερο από αυτό της αδείας. (δεν αποτελεί παράβαση), έχει κατασκευαστεί διαφορετική στέγη από αυτή που προβλέπονταν στη οικοδομική άδεια. Το ύψος της είναι 1,80μ αντί για 1,00μ που προβλέπονταν (βάσει όρων δόμησης το μέγιστο ύψος της στέγης στην περιοχή είναι 1,00μ), το υπόγειο είναι ξεμπαζωμένο από τη νότια πλευρά, υπάρχει αλλαγή χρήσης σε ένα τμήμα του υπογείου σε κατοικία και έχει γίνει διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με παράβαση της επιτρεπόμενης φύτευσης.

a. **Μπορεί να δηλωθεί η στέγη, η οποία έγινε ψηλότερη και έγινε μετά τον 7ο του 2011; Πως θα δηλωθεί; Με αναλυτικό; Για την παράβαση αυτή και μόνο για αυτή, θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13; Θα κάνω τον έλεγχο: (υπέρβαση ύψους στέγης)/(συνολικό ύψος της οικοδομής βάσει αδείας) < 20%;**
b. **Μπορεί να δηλωθεί το ξεμπάζωμα του υπογείου δεδομένου ότι η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ολοκληρώθηκε μετά το 2011; Βέβαια η τελική στάθμη του εδάφους ορίστηκε από τις εκσκαφές πριν το 2011, απλά η επίστρωση έγινε μετά το 2011.**
c. **Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης βοηθητικών χώρων, λόγω υπόγειας στάθμης της αδείας. Η παράβαση αυτή θα πρέπει να ακολουθεί τις τιμές 20% κάλυψης-δόμησης-ύψους επειδή θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13 ή δεν μας ενδιαφέρει, καθώς πρόκειται για παράβαση πριν το 2011;**
d. **Η μη τήρηση της φύτευσης και η διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος μπορεί να δηλωθεί;**

Θα αναπτύξω μία προσωπική άποψη. Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, η διαδικασία αυτή έχει ως σκοπό την κατάθεση από μέρους του γράφοντα την όσο το δυνατόν τεκμηριωμένης άποψης του βάσει των διατάξεων. Πάντα υπάρχει η υποκειμενικότητα της σκέψης η οποία εντείνεται όσο ο νόμος κινείται σε θολά νερά. Κάθε συνάδελφος που μπαίνει στην διαδικασία παρακολούθησης των Ε/Α θα κρίνει αν ακολουθήσει στο σύνολο της, σε τμήμα της ή θα απορρίψει εντελώς την προτεινόμενη άποψη.

Το άρθρο 8 του Ν.4178 αναφέρει ότι στον νόμο υπάγονται *κτήρια των οποίων έχει* ***ολοκληρωθεί*** *ο φέρων οργανισμός μέχρι 28.07.2011 ή έχει εγκατασταθεί η χρήση πριν την ημερομηνία αυτή*. Και αν το θέμα της χρήσης είναι ξεκάθαρο, στο θέμα των κατασκευών υπάρχει μεγάλη σύγχυση.

Μπορεί κάποιος ο οποίος ολοκλήρωσε βάσει οικοδομικής άδειας τον Φ.Ο. προ 28.07.2011 (ας θεωρήσουμε ότι είναι καθόλα νόμιμος) να κλείσει τους Η/Χ το 2016 και να έρθει να το δηλώσει σήμερα;; Η γνώμη μου είναι ότι ΔΕΝ μπορεί. Αν δεχόμασταν ότι μπορεί, ~~θα άνοιγε παράθυρο να κλείσουν όλοι οι ανοιχτοί Η/Χ που δημιουργήθηκαν (και έμειναν ανοιχτοί) από την εφαρμογή του ΓΟΚ και μετά… Και αν σε πρώτη ανάγνωση φαίνεται υπερβολικό, με λίγη σκέψη θα καταλήξουμε ότι δεν υπάρχει δικλείδα για το θέμα αυτό.~~ Ή θα μπορούσαν να μπούνε όλα ή κανένα.

Η 28^{η} Ιουλίου 2011 αποτελεί την ημερομηνία ορίζοντα για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών. Αποτελεί την βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή. Κάθε εργασία που γίνεται μετά την 28/7/2011 χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής αποτελεί "νέο" αυθαίρετο. Εξαίρεση προβλέπεται μόνο στο 23.14 υπό τις εξής προϋποθέσεις:

i. Να έχει ξεκινήσει ο Φ.Ο. πριν της 28.07.2011 (όχι απαραιτήτως ολοκληρωμένος)
ii. Οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολο τους μετά της 28.07.2011
iii. Θεώρηση έναρξης εργασιών προ 28.07.2011 από την Αστυνομική αρχή.
iv. Οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20%

Θα πρόσθετα ότι οι αυθαίρετες κατασκευές πρέπει να είναι επί του νόμιμου κτιρίου (δηλαδή όχι ανεξάρτητες).

Θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο ο χρόνος αποπεράτωσης του εργασιών της προϋπόθεσης ii. Έχει dead line ή μπορεί να ολοκληρωθούν εις το διηνεκές;;;

Κατά την άποψη μου τουλάχιστον οι εργασίες αποπεράτωσης που προκαλούν αυθαίρετες κατασκευές (και όχι όλες) θα πρέπει να ολοκληρώθηκαν ως 08.08.2013 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.4178/2013) και όχι να μπορούν να ολοκληρωθούν… κάποτε.

Θα προσπαθήσουμε να σχηματοποιήσουμε την άποψη μας.

Α. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με οικοδομική άδεια:

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

Α. ο Φ.Ο. βάσει άδειας.

α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

Β. ο Φ.Ο. με αυθαιρεσίες.

α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

β. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

Β. Εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κτίριο:

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Δεν υπάρχει διάταξη που να καλύπτει την υπαγωγή στον Ν.4178/2013 για ολοκλήρωση του. Μπορεί να γίνει χρήση της Υ.Α. 2932/21.01.2015

Για την περίπτωση σας τώρα, στην υπαγωγή βάσει του άρθρου 23 παράγραφος 14 και συνυπολογίζοντας και την παράγραφο 25γ του άρθρου 10 του Ν.4315/2014 (*στα ποσοστά της παραγράφου 14^{α} του άρθρου 23 του Ν.4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εγκριθεί*) λάβετε υπόψη σας την εγκύκλιο 19/04.04.1989 η οποία αναφέρει ότι για την αλλαγή χρήση αρκεί να έχουν πραγματοποιηθεί δομικές εργασίες που συντελούν σε αυτή (στην αλλαγή χρήσης του χώρου) και δεν απαιτείται να έχει λειτουργήσει με τη χρήση (την αυθαίρετη) αυτή.

Δεν αλλάζει κάτι ως προς την ουσία της απάντησης.
Απλά το παράδειγμα που διαγράφηκε ήταν λάθος αφού υπάρχει η δικλείδα της ολοκλήρωσης των εργασιών αποπεράτωσης μετά την 28.07.2011

1229. Σε ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 40τ.μ. υπάρχει προσαρτημένο αυθαίρετο πατάρι 30τ.μ., το οποίο πατάρι είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα (πλάκα και δοκοί μονολιθικά συνδεδεμένα με τον φέροντα οργανισμό του υπόλοιπου κτιρίου), εκτείνεται κατά 20τ.μ. πάνω από κάτοψη του ισογείου καταστήματος και το υπόλοιπα 10τ.μ. πέρα από την κάτοψη του υποκείμενου του καταστήματος και πάνω από τον όμορο κοινόχρηστο διάδρομο του κλιμακοστασίου και έχει ελεύθερο ύψος είναι 2,30μ.. Ο υποκείμενος (από το πατάρι) χώρος καταστήματος έχει 2,45μ. (δηλαδή εκεί που δεν υπάρχει πατάρι το ελεύθερο ύψος είναι 2,30+2,45+0,15-παχος πλάκας- = 4,90μ.).

- **i. το πατάρι μπορεί να πάρει την παλαιότητα κατασκευής του κτιρίου, χωρίς προσκόμιση επιπλέον στοιχείων παλαιότητας;;**
- **ii. το τμήμα του παταριού που εκτείνεται πέρα από την κάτοψη του καταστήματος, μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή 0,50; σημείωση: η προέκταση αυτή δε συνάδει με τον ορισμό της παρ 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, όπως θέτει ως προϋπόθεση η παρ 6 του άρθρου 18 του Ν4178/2013. Βεβαίως η εγκύκλιος 4 εδάφιο 36.**
- **iii. Η επιφάνεια του παταριού θα συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης;**
- **iv. Επιφάνεια του παταριού που ΔΕΝ εξέχει από την περίμετρο του υποκείμενου χώρου καταστήματος (στο οποίο εντάσσεται λειτουργικά) θα συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης; Δηλαδή μπορεί να θεωρηθεί βοηθητικός χώρος;**
- **v. Η επιφάνεια του παταριού που εξέχει από την περίμετρο του υποκείμενου χώρου καταστήματος, (όπου και εντάσσεται λειτουργικά), θα συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης; Το ρωτάω καθώς δεν συνάδει με τον ορισμό του παταριού κατά ΝΟΚ.**
- **vi. Για να καταστεί δυνατό να μπορεί το πατάρι να πάρει μειωτικό συντελεστή 0,50 και ενδεχομένως να μην συμπεριληφθεί στον υπολογισμό για τον συντελεστή υπέρβασης δόμησης, θα πρέπει υποχρεωτικά το ελεύθερο ύψος του υποκείμενου κύριου χώρου του καταστήματος να είναι > 2,40μ;**

i. Από την εγκύκλιο 4 εδάφιο 10. *Σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ.* ***πατάρι,*** *υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.*

ii. Το θέμα με το πατάρι είναι ένα ακόμα μνημείο αοριστίας ερμηνειών. Το σώμα του νόμου μιλάει ξεκάθαρα για πατάρι όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 2 του Ν.4067. Στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4 αναφέρεται ότι ο ορισμός βάσει του άρθρου 2 του ΝΟΚ αφορά μόνο την σοφίτα. Δεν αναφέρει βέβαια πως θα ορίσουμε το πατάρι. Στη συνέχεια οι Ε/Α του helpdesk στην υπ'αριθμ 21 επαναφέρει τον ορισμό του παταριού βάσει του ΝΟΚ. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να ακολουθούμε τον ορισμό του ΝΟΚ αλλά ανεξαρτήτως μεγέθους όπως αναφέρεται στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4. Συνεπώς για να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή σε ένα πατάρι θα πρέπει να πληρούνται το σύνολο των απαιτούμενων της παραγράφου 28 του άρθρου 2 πλην του ελέγχου για συνολικό εμβαδόν < 70%.

iii. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 16 αναφέρει: *Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.* Αν λοιπόν ο χώρος είναι κλειστός (που είναι) και κύριας χρήσης (έχετε άποψη) τότε θα μετρήσει.

iv. Εσείς έχετε άποψη για το αν είναι βοηθητικός χώρος ή όχι.

v. Δείτε την iii

vi. Για να μην ληφθεί υπόψη θα πρέπει να είναι βοηθητικής χρήσης. Αυτό που αναφέρετε περί ελεύθερου ύψους του υποκείμενου ορόφου έχει να κάνει με τον ορισμό του ως πατάρι.

1230. Σε γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου επιφάνειας περίπου 4700τμ έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια τρεις κατοικίες (Ο.Ι.). Οι ιδιοκτήτες μιας εκ των τριών μου ανέθεσε την τακτοποίηση της Ο.Ι. τους, η οποία βρίσκεται σε άλλη θέση από αυτή της οικοδομικής άδειας, με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους όποτε θεωρούμε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Για την δήλωση απαιτείται Υ.Δ. των συνιδιοκτητών αφού οι κατασκευές έχουν γίνει στον κοινόχρηστο χώρο του γεωτεμαχίου (νέα θέση και επιφάνεια Ο.Ι. και ανοιχτή θέση στάθμευσης). Εφόσον ολοκλήρωσα τις Υ.Δ. και όλα τα απαραίτητα έγγραφα και πληρώθηκε ολόκληρο το πρόστιμο και ενώ αναμέναμε την Υ.Δ. του συνιδιοκτήτη του γεωτεμαχίου με ποσοστό 58% , αποφάσισε ότι τελικά δεν θα υπογράψει. Πως μπορώ να ολοκληρώσω την δήλωση χωρίς την Υ.Δ. του συνιδιοκτήτη; Βάσει του Ν. 4315/14 μπορεί να γίνει η δήλωση χωρίς συναίνεση εφόσον ο ιδιοκτήτης της Ο.Ι. ασκεί πέραν της δεκαετίας πράξεις νομής και κατοχής σε τμήμα του γεωτεμαχίου στο οποίο δεν έχει συσταθεί Ο.Ι. Πράγματι, οι ιδιοκτήτες έχουν αγοράσει την Ο.Ι. από το 2005 και αυτό αποδεικνύεται πέραν του τίτλου και από τιμολόγιο ΔΕΗ που είναι στο όνομά τους. Το ερώτημα είναι εάν τα έγγραφα αυτά είναι αρκετά ώστε να κατοχυρωθεί η χρήση του χώρου και να ολοκληρωθεί η δήλωση αφού σε αυτά δεν αναφέρονται η πραγματική (κατασκευασμένη) επιφάνεια ή η θέση της Ο.Ι. παρά αυτή της οικοδ. άδειας; Επίσης, εφόσον γίνει η τακτοποίηση της Ο.Ι. βάσει Ν.4178/13 θα μπορέσουν οι ιδιοκτήτες να την πουλήσουν αφού στο γεωτεμάχιο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές τόσο στον κοινόχρηστο χώρο όσο και στις άλλες δυο Ο.Ι. (η μια εκ των δυο απαγορεύεται να επαχθή στον Ν4178/13 (αρ. 2, παρ. 2ιζ);

Αρχικά θα πρέπει να επισημάνουμε κάτι που σας έχει γίνει πλέον κτήμα, ξεκινάμε μία δήλωση αφού έχουμε εξασφαλίσει εγγράφως τις συναινέσεις όλων όσων χρειάζονται.

Δείτε την σύσταση μήπως σε αυτήν φαίνονται τα κτίσματα ως κατασκευάσθηκαν. Σε αυτήν την περίπτωση δεν απαιτείται συναίνεση και μπορεί να γίνει πώληση μετά την τακτοποίηση.

Αν τα κτίσματα στη σύσταση φαίνονται διαφορετικά από ότι στην πραγματικότητα (το πιθανότερο), τότε μπορεί να γίνει χρήση του άρθρου 34 παράγραφος 2 του Ν.4315, αφού αυτός δεν θέτει κανέναν περιορισμό πέρα του εμβαδού (άνω των 4000m2) και της θέσης (εκτός σχεδίου). Τα χαρτιά έτσι όπως τα αναφέρετε νομίζω ότι σας καλύπτουν.

ΔΕΝ μπορεί να γίνει αγοροπωλησία αφού θα απαιτηθεί αλλαγή της σύστασης για την οποία πρέπει να συναινέσει το σύνολο των συνιδιοκτητών.

1231. Σε οικόπεδο εντός οικισμού εκδόθηκε το 1980 οικοδομική άδεια ανέγερσης ισόγειας κατοικίας και στο τοπογραφικό της άδειας αυτής αποτυπώνονταν 3 κτίσματα ως νομίμως υφιστάμενα προ του έτους 1955 με κατασκευή από ωμοπλίνθους ξύλινη στέγη και επικάλυψη κεραμιδιών. Από δήλωση του ιδιοκτήτη τα 3 αυτά κτίρια κατέρρευσαν μόνα τους και το 2008 τα κατεδάφισε ολοσχερώς χωρίς την έκδοση άδειας κατεδάφισης και χωρίς να έχουν χαρακτηριστεί επικινδύνως ετοιμόρροπα. Στην ΥΔΟΜ με προέτρεψαν να τακτοποιήσω την αυθαίρετη κατεδάφιση των κτισμάτων αυτών με τον 4178/13 καθώς θέλω να εκδοθεί έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας σε νόμιμο κτίριο που υπάρχει στο οικόπεδο. Το πρόβλημά μου είναι πως στον 4178 δεν μπορώ να βρω πως θα δηλώσω την αυθαίρετη κατεδάφιση των νομίμως υφιστάμενων κτιρίων. Το μόνο που βρίσκω είναι για την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών. Μήπως θα ακολουθήσω αυτή την περίπτωση και αν ναι τι κατηγορία θα είναι η αυθαιρεσία;

Η κατηγορία είναι το τελευταίο που θα σας απασχολήσει.

Γιατί δεν ρωτάτε την ΥΔΟΜ βάσει ποιας παραγράφου θα κάνετε υπαγωγή;

Εσείς δεν έχετε κάτι αυθαίρετο, έχετε μία αυθαίρετη ενέργεια (η κατεδάφιση άνευ άδειας). Σε περίπτωση που δεν ήταν νομίμως υφιστάμενο τότε θα μπορούσατε (με λίγη καλή θέληση) να κάνετε χρήση της 23.4 όπως αυτή έχει τροποποιηθεί (και όχι όπως ήταν αρχικά).

Δυστυχώς η «υπαγωγή στον 4178» χρησιμοποιείται και σε περιπτώσεις που ο ίδιος ο νόμος δεν προβλέπει.

1232. Σε πολυώφορο κτίριο με Σ.Ο.Ι., το οποίο ανήκει όλο σε έναν ιδιοκτήτη, γίνεται τακτοποίηση αυθαιρέτων (σε όλο το κτίριο). Στον ισόγειο όροφο υπάρχουν δύο μόνο αυθαιρεσίες: πατάρι που ενσωματώνεται λειτουργικά σε κατάστημα και λαμβάνει μειωτικό συντελεστή 0,50 και υπέρβαση του ύψους (σε όλη την επιφάνεια ορόφου) <20% σε σχέση με την εγκεκριμένη πολεοδομική τομή. Οι συνολικές αυθαιρεσίες (προσθήκες χώρων)του κτιρίου έχουν υπέρβαση δόμησης >50% και <100%, άρα συντελεστής υπέρβασης δόμησης 1,30. Με ποιον τρόπο θα γίνει η περιγραφή της υπέρβασης του ύψους στην πλατφόρμα του ΤΕΕ; Θα δηλώσω την υπέρβαση ύψους <20% στον ισόγειο όροφο συνολικά, χωρίς υπέρβαση Σ.Δ. ή τμήμα της υπέρβασης θα τη δηλώσω στο αυθαίρετο πατάρι όπου υπάρχει και συντελεστής υπέρβασης δόμησης (λόγω >50%);
Το πατάρι δεν θεωρείται όροφος. Οπότε βρίσκω λογικότερο να το δηλώσετε στο σύνολο του ισογείου.

1233. Περίπτωση αυθαίρετων σταυλικών εγκαταστάσεων, με χρονολογία κατασκευής από το 2000 έως και το 2010, οι οποίες βρίσκονται εντός οριοθετημένου οικισμού (οριοθέτηση το 1990).

i. **Εφόσον είναι δηλωμένες στον ΟΣΔΕ δηλώνονται σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 13 με παράβολο 300€, ανεξάρτητα της παραβίασης των ελάχιστων αποστάσεων από τον οικισμό (δηλαδή της απαγόρευσης της συγκεκριμένης χρήσης τόσο σήμερα όσο και κατά την κατασκευή των κτιρίων);**
ii. **Εφόσον δεν είναι δηλωμένες στον ΟΣΔΕ δηλώνονται στον Ν.4178/13 και το πρόστιμο υπολογίζεται με τον γενικό τύπο και κατηγορία πρωτογενής τομέας ή υπηρεσίες; Ή επειδή η χρήση δεν επιτρέπεται σήμερα αλλά ούτε όταν κατασκευάστηκαν οι εγκαταστάσεις, δεν μπορεί να δηλωθούν στο νόμο; Στην περίπτωση που λόγω της απαγόρευσης της χρήσης δεν μπορεί να δηλωθεί, υπάρχει περίπτωση να μπορούν να δηλωθούν τα κτίρια με κάποια άλλη χρήση ώστε να είναι ρυθμισμένα σαν κτίρια μιας και η κατασκευή τους είναι πριν τον 7/2011;**

Από τη στιγμή που η χρήση ΔΕΝ επιτρέπεται σήμερα ή δεν επιτρεπόταν όταν είχε εγκατασταθεί, απαγορεύεται η υπαγωγή στον Ν.4178 δυνάμει του άρθρου 8. Εξαιρέσεις υπάρχουν μόνο για τις κατοικίες σύμφωνα με την παράγραφο 17 του άρθρου 23.
Κάθε κτίριο πρέπει να δηλωθεί με την χρήση την οποία διαπιστώνουμε κατά την αυτοψία.

1234. Ισόγειο κτίριο κατοικιών κατασκευής εξ ολοκλήρου προ 1975, με οικοδομική άδεια για μία κατοικία 36τ.μ.). Προεκτάθηκε αυθαίρετα με τελική ενιαία κάτοψη επιφάνειας 150τ.μ.. Περιλαμβάνει 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες –κατοικίες. Κολλητά στην κάτοψη του κτιρίου κατοικιών κατασκευάστηκε επιπλέον και μια επίσης αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη 8τ.μ. προ 1975. Αυτή η αποθήκη στη Σ.Ο.Ι. περιγράφεται ως οριζόντια ιδιοκτησία με την επιφάνεια και τον όγκο της, χωρίς όμως να αποδίδονται σε αυτή χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Απλά αναφέρεται ότι αποτελεί παράρτημα μίας εκ των τεσσάρων κατοικιών-οριζόντιων ιδιοκτησιών. Για τις αυθαίρετες κατοικίες – οριζόντιες ιδιοκτησίες θα γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις ως κατοικίες προ 1975, άρα θα καταβληθεί παράβολο 500 ευρώ για κάθε μία από αυτές, συμφωνά με το άρθρο 9 του Ν.4178/2013. Η αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη πως θα δηλωθεί στο σύστημα του Τ.Ε.Ε.; Θα δηλωθεί ξεχωριστά σαν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και άρα θα καταβληθεί ξεχωριστό 500ρικό ή θα δηλωθεί μαζί με την κατοικία-οριζόντια ιδιοκτησία της οποίας αποτελεί παράρτημα, άρα θα πληρωθεί ένα πεντακοσάρικο για αυτή μαζί με την αυθαίρετη κατοικία στην οποία είναι παράρτημα; Σημειώνεται πως δεν έχω παραβάσεις της κατηγορίας 3 για να την δηλώσω με αυτό τον τρόπο.
Η αποθήκη είναι παράρτημα μίας από τις κατοικίες και θα δηλωθεί μαζί με αυτήν. Δηλαδή ένα 500€ για κατοικία και αποθήκη. Μαζί.

1235. Για να αποδείξω πως το αυθαίρετο κτίσμα είναι προ 31.12.2003, μπορώ να χρησιμοποιήσω αεροφωτογραφία από το google earth; (η ΓΥΣ και το ΕΚΧΑ δεν έχουν αεροφωτογραφία της περιόδου που θέλω)
Εγώ προσωπικά χρησιμοποιώ.

1236. Έχω ακίνητο μη άρτιο και οικοδομήσιμο σε εκτός σχεδίου περιοχή, στο οποίο εκδόθηκε άδεια ίσου όγκου και εμβαδού λόγω ύπαρξης παλαιού λιθόκτιστου κτίσματος προ του 1923. Οι επιπλέον κατασκευές που υπάγονται στο Ν.4178/2013 εξετάζονται ως με ή χωρίς ύπαρξη οικοδομικής άδειας; Το ρωτάω αυτό διότι το ακίνητο δεν είναι άρτιο και δεν μπορούν να εξαχθούν επιτρεπόμενα μεγέθη ή πλάγιες αποστάσεις. Σαφώς και θα αναφερθεί η άδεια στην τεχνική έκθεση για να αιτιολογήσω τα νομίμως υφιστάμενα βάσει αδείας αλλά για τα επιπλέον τι κάνω;
Εκδόθηκε άδεια επομένως στο σχετικό πεδίο θα δηλωθεί ΝΑΙ.
Για το θέμα των πολεοδομικών μεγεθών, δείτε την εγκύκλιο 4 εδάφιο 33.
Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.
Επίσης διευκρινίζονται τα εξής :
i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
ii) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.
iii) 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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

1237. Ακίνητο διώροφο με χρήση κατοικίας κατασκευάστηκε εντός οικισμού με Ο.Α. Η στατική μελέτη έγινε με συμβατική κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα ωστόσο κατασκευάστηκε στην ίδια θέση από φέρουσα τοιχοποιία λιθοδομής με ξύλινο ενδιάμεσο δάπεδο και ξύλινη στέγη. Επίσης υπάρχει αυθαίρετη επέκταση κατ΄ έκταση και στους δύο ορόφους.

i. **Το κτίριο αυτό θεωρείται εξ΄ ολοκλήρου αυθαίρετο ή σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α του Ν.4178/13 (ΦΕΚ 39/Β/14) εδάφιο 1, προκύπτει ότι το κτήριο δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις που αναφέρονται «ως μη έχων οικοδομική άδεια». Στην περίπτωση αυτή για το τμήμα της οικοδομικής αδείας το οποίο δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις παρά μόνο στις κτιριοδομικές θα υπολογισθεί όσον αφορά το πρόστιμο ως παράβαση κτιριοδομικού βάσει του άρθρου 9, ιζ, Ν.41788/13;**
ii. **Για τις υπόλοιπες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ΄ υπέρβαση της κάλυψης, της δόμησης του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια θα υπολογισθεί το αναλογούν πρόστιμο.**

Κατά την γνώμη μου η ιδανική λύση για εσάς η χρήση της παραγράφου 23.1 περί νομιμοποίησης των σύννομων τμημάτων και τακτοποίησης των μη σύννομων. Κατά τη διαδικασία θα κατατεθεί και η στατική μελέτη όπως εφαρμόσθηκε.

1238. Σε νομίμως υφιστάμενη υπόγεια στάθμη προβλεπόταν σύμφωνα με την Ο.Α. η κατασκευή τεσσάρων αποθηκών. Τελικά κατασκευάστηκαν έξι αυτόνομες αποθήκες χωρίς να γίνει ενημέρωση της κάτοψης υπογείου της Ο.Α. Οι αποθήκες έχουν πωληθεί και ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Τίθεται θέμα διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου ή μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας;
Διερευνήστε την δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας.
Για την βεβαίωση μεταβίβασης, όπως έχουμε πει είναι λίγο επικίνδυνο να απαντάμε με ένα ναι ή όχι για το θέμα αυτό. Προσωπικά ΔΕΝ θα έδινα βεβαίωση από τη στιγμή που θα μεταβιβάζονταν κάτι το οποίο δεν υπάρχει στα εγκεκριμένα σχέδια. Δείτε αν σας καλύπτει (εμένα προσωπικά όχι) η εγκύκλιος 3 στο κεφάλαιο Δ.

1239. Σε κτίριο το οποίο έχει χρήση εμπορικού κέντρου (γραφεία, καταστήματα και σταθμός αυτοκινήτων) υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες: Στα 3 κοινόχρηστα κλιμακοστάσια προβλεπόταν βάσει άδειας οικοδομής η κατασκευή προθαλάμου μεταξύ κλιμακοστασίων και κοινόχρηστων χώρων κυκλοφορίας πεζών, έτσι εάν κάποιος βρισκόταν στο πλατύσκαλο ενός κλιμακοστασίου έπρεπε να ανοίξει 2 πόρτες για να μεταβεί στον χώρο κυκλοφορίας πεζών του ορόφου (δηλαδή πρώτα να ανοίξει την πόρτα του κλιμακοστασίου και μετά την πόρτα του προθαλάμου). Πως αντιμετωπίζεται αυτή η αυθαιρεσία, ως λοιπή παράβαση βάσει της κατεδάφισης του ενός ενδιάμεσου τοίχου ή ως αλλαγή διαμερισμάτωσης; Στο επίπεδο -2 όπου είναι επίπεδο χώρων στάθμευσης και αποθηκών, υπάρχει αλλαγή χρήσης μιας θέσης στάθμευσης σε χώρο που έχουν μπει οι εξωτερικές μονάδες κλιματισμού κάποιου καταστήματος, χωρίς την κατασκευή κάποιας τοιχοποιίας, απλά αντί να μπορεί να σταθμεύσει αυτοκίνητο στο σημείο της θέσης στάθμευσης έχουν βάλει μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η αυθαιρεσία;
Το γεγονός ότι κάτι δεν κατασκευάστηκε και προπαντός όταν μιλάμε για εσωτερική διαρρύθμιση, δεν αποτελεί κατά τη γνώμη μου αυθαιρεσία. Δείτε γενικά την Ε/Α 23 στην εγκύκλιο 3.
Γενικά νομίζω ότι υπάρχει θέμα με λοιπές αδειοδοτήσεις (π.χ. πυρασφάλεια) παρά με θέματα που άπτονται του Ν.4178.

1240. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια, σύμφωνα με το νόμο, χρειάζονται κάποια σχέδια από αυτήν. Η άδεια που με απασχολεί, είναι του 1974, συνεπώς, το τοπογραφικό που περιέχει, δεν είναι εντεταγμένο με συντεταγμένες ΕΓΣΑ. Τι κάνουμε σε αυτήν την περίπτωση; Νέο τοπογραφικό με ΕΓΣΑ, ή το αφήνουμε ως έχει;
Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 11:
6. Σχέδια ως εξής:
α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής ***αντίγραφα:***
i) Του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.
ii) Του τοπογραφικού διαγράμματος.
Συνεπώς θα καταθέσετε το εγκεκριμένο αντίγραφο που συνοδεύει την οικοδομική άδεια.

1241. Σε περίπτωση που στο οικόπεδο του ιδιοκτήτη υπάρχουν δυο ανεξάρτητα κτίσματα και το ένα είναι νόμιμο (με οικοδομική άδεια), ενώ το άλλο είναι παράνομο (και θα υποστεί τακτοποίηση), για ποιο από τα 2 θα χρειαστεί δελτίο δομικής τρωτότητας; Μόνο για το αυθαίρετο ή και για τα δύο;
Προφανώς για αυτό που τακτοποιείται.

1242. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με τον τρόπο απόδειξης παλαιότητας ενός αυθαίρετου κτίσματος πριν την ημερομηνία 1.1.2014. Στην εφαρμογή Google earth, υπάρχουν αεροφωτογραφίες του έτους 2013. Μπορώ να τις χρησιμοποιήσω; Γίνονται δεκτές;
Δείτε την Ε/Α 1235.
Επίσης προσέξτε λίγο τις χρονολογίες. Το 2013 και το 2014 είναι απαγορευτικές για τον 4178 χρονιές.

1243. Το ισόγειο τριώροφης οικοδομής, αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία και είναι κατάστημα νόμιμο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου κατ επέκταση του ισογείου καταστήματος , υπάρχει αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη η οποία μπορεί να θεωρηθεί αυτοτελής χώρος χωρίς ποσοστό αποθηκευτικός χώρος του καταστήματος χωρίς ποσοστό. Για να δώσω βεβαίωση οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου σε ποια περίπτωση από τις (α-β) έχω υποχρέωση να τακτοποιήσω την αυθαίρετη αποθήκη που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο.
Στα ιδιοκτησιακά δεν υπάρχει το «θεωρείται» αλλά το τι είναι. Ο χώρος λοιπόν αυτός αν δεν περιγράφεται στην σύσταση είναι κοινόχρηστος.
Δυστυχώς δεν μπορώ να σας πω τι να κάνετε. Είναι πολύ δύσκολο μέσα από ένα κείμενο να πει κάποιος την άποψη του για έναν χώρο που ΔΕΝ έχει δει και που αφορά την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης. Οι ποινές σε περίπτωση λάθους είναι εξοντωτικές.

1244. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια διώροφης οικοδομής με αδιαμόρφωτο ισόγειο έτους πριν το 1983. Στη συνέχεια εκδόθηκε άδεια προσθήκης Α' ορόφου πριν το 1983. Επίσης είχε γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που λάμβανε υπόψη όλα τα διαμερίσματα συμπεριλαμβανομένου και των αυθαίρετα διαμορφωμένων διαμερισμάτων του ισογείου. Στην οικοδομή να σημειώσουμε πως είχε γίνει τροποποίηση της θέσης βάσει αδείας του κλιμακοστασίου και του διαδρόμου. Σήμερα ο ιδιοκτήτης των διαμερισμάτων του ισογείου επιθυμεί να ρυθμίσει τις αυθαίρετες οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου - δύο διαμερίσματα. Το ποσοστό υπέρβασης της κάθε οριζόντιας θα συγκριθεί με το επιτρεπόμενο που καθορίζεται από τον πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών ή με το συνολικό επιτρεπόμενο του οικοπέδου; Από την στιγμή που έχει γίνει τροποποίηση στη θέση του κοινόχρηστου διαδρόμου και κλιμακοστασίου καταχωρείται και η διαφορετική διαμερισμάτωση ως παράβαση ή όχι (υπόψη το ισόγειο είναι αδιαμόρφωτο βάσει άδειας);
Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση, θα γίνει βάσει του πίνακα ποσοστών.
Διαφορετική διαμερισμάτωση γιατί να βάλετε; Αφού καλύπτεται από την τροποποίηση.

1245. Σε περίπτωση διώροφης κατοικίας (ισόγειο, όροφος) εντός οικισμού, προϋφιστάμενης του 1955, για την οποία εκδόθηκε άδεια νομιμοποίησης το 2000 (βάση του Αρ. 22 του Ν1577/854) για το υφιστάμενο κτίσμα αλλά και για αυθαίρετες εργασίες που είχαν πραγματοποιηθεί, μία από τις εργασίες που νομιμοποιήθηκαν ήταν και η κατασκευή χαγιατιού στον όροφο, εμβαδού 17,69τ.μ., το οποίο είχε προσμετρηθεί στον Σ.Δ.. Οι αυθαιρεσίες που πραγματοποιήθηκαν κατόπιν της νομιμοποίησης του 2000, και μετά το 2004, ήταν: Κλείσιμο του χαγιατιού με στηθαίο και κουφώματα αλουμινίου για μετατροπή του χώρου αυτού σε κύρια χρήση, κατασκευή δύο καμινάδων εφαπτόμενες σε δύο όψεις του κτηρίου, κλείσιμο δύο ανοιγμάτων (παράθυρα) και διάνοιξη τεσσάρων. Ή αλλιώς, ιδωμένη από άλλη οπτική γωνία, ως μετατόπιση των δύο ανοιγμάτων (< 2,00μ. και με τις ίδιες διαστάσεις όπως τα αρχικά) και διάνοιξη 2 καινούριων. Οι παραβάσεις αυτές μπορούν να υπολογιστούν αθροιστικά όλες με αναλυτικό, διαδικασία η οποία καταλήγει σε 1 λοιπή παράβαση;
Από τη στιγμή που ο χώρος που έκλεισε (χαγιάτι) έχει μετρήσει στον σ.δ., τότε μπορείτε να βάλετε όλες τις εργασίες (το κλείσιμο του χώρου βάσει των εργασιών) σε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό.

1246. Σε ακίνητο που βρίσκεται εκτός παραδοσιακού οικισμού υφίσταται κτίσμα προ του 1955, όπου περίπου το 1990 εκδόθηκε άδεια αντικατάστασης στέγης και το 2008 εκδόθηκε άδεια με διάφορες προσθήκες. Μετά από μελέτη της άδειας διαπιστώθηκε πως το ακίνητο έχει πάρει όρους δόμησης για εντός οικισμού και ειδικότερα στον χάρτη του οικισμού το όριο του οικισμού έχει μετακινηθεί έτσι ώστε το όριο να περνάει μέσα από το οικόπεδο και έτσι να μπορέσει να πάρει όρους δόμησης για εντός οικισμού. Πρόκειται για ψευδές στοιχείο καθώς το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη από 20μ. από το όριο του οικισμού και είναι καθαρά εκτός σχεδίου. Ο ιδιοκτήτης τώρα θέλει να μεταβιβάσει το παραπάνω ακίνητο και εγώ ως μηχανικός καλούμαι να του δώσω βεβαίωση μηχανικού. Τα περιγράμματα των κτιρίων είναι σωστά σύμφωνα με τα σχέδια της τελευταίας άδειας, αλλά η άδεια εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία.

i. **Μπορώ εγώ να δώσω βεβαίωση μηχανικού αφού τα κτίρια φαίνονται σωστά σύμφωνα με την οικοδομική άδεια;**
ii. **Αν μπορώ, μήπως πρέπει να μνημονευτεί σε τεχνική έκθεση της βεβαίωσης. Θα έχω καμιά ευθύνη εγώ για την βεβαίωση σε ακίνητο όπου ποτέ δεν θα έπρεπε να εκδοθεί οικοδομική άδεια;**
iii. **Ο ιδιοκτήτης ύστερα θα έχει αυτός καμία ευθύνη ή οι μεταγενέστεροι ιδιοκτήτες;**

Τελικά όλοι μας έχουμε μία τέτοια περίπτωση..
Δεν θα σας πω αν θα δώσετε ή όχι βεβαίωση.
Θα σας πω ότι αυτό που επέλεξα να κάνω σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και αφού του ανέλυσα ότι μπορεί κάποιος άλλος συνάδελφος να του βγάλει μικρότερο πρόστιμο κ.λπ., ήταν να τακτοποιηθεί το σύνολο του κτιρίου.
Δηλαδή ΔΕΝ έκανα χρήση του τροποποιημένου παραρτήματος ότι τακτοποιούμε ότι δεν καλύπτεται από την άδεια που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί.

1247. Επιχειρείται να ενταχθεί στον Ν.4178/13 οικοδομή (υπερβάσεις) εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, με τα εξής στοιχεία: Η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός του παραδοσιακού οικισμού «ΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧΧ» και έχει χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ ΧΧΧ/Δ/ΧΧΧΧ. Επί του οικοπέδου έχει εκδοθεί η με αριθμό ΧΧΧ/1983 Οικοδομική Άδεια, εμβαδού βάση αδείας: ισογείου 127.08τ.μ. και Α΄ Ορόφου: 84.72τ.μ. Στην μέτρηση μας αποτυπώνεται υπόγειο ξεμπαζωμένο από τρείς πλευρές (ως ισόγειο), εμβαδού 130.00τ.μ. στο οποίο έχουν εκτελεστεί οι εργασίες του φέροντα οργανισμού και μερικώς κάποιες τοιχοποιίες και επιχρίσματα. ισόγειο εμβαδού 130.00τ.μ. και Β' Όροφος εμβαδού 90.00τ.μ. Επιπρόσθετα αποτυπώνεται ισόγεια αυθαίρετη αποθήκη εμβαδού 20.00τ.μ. στο πίσω όριο του οικοπέδου και σε απόσταση 2.85μ. από το κεντρικό κτίριο. Επομένως όροι Δόμησης του ακινήτου (ΦΕΚ ΧΧΧ/Δ/1978): - Ποσοστό Κάλυψης (Αρθ.2 , παραγρ. 6): 80% - 391.96*0.80= 313.57>129.46 -Συντελεστής Δόμησης (Αρθ.2 , παραγρ. 7) : 0.80 - 391.96*0.80= 313.57 τ.μ. 129.46+129.46+85.00 = 343.92 < 313.57*1.10 = 344.92τ.μ. ΑΡΑ ΙΣΧΥΕΙ Υφιστάμενη Δόμηση =343.92<344.92τ.μ. (Αρθ. 13, παραγρ. 6, Ν4178/13) - Μέγιστος Αριθμός Ορόφων – Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος (Αρθ.2, παραγρ.8) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ορίζεται στους 2 και το μέγιστο ύψος στα 7.00μ. Στην εν λόγο περίπτωση, λόγο κατωφέρειας (μεγάλης κλίσης), θα επιτρεπόταν η κατασκευή τρίτου ορόφου, βάση της παραγράφου 8.α, το δε ύψος της οικοδομής είναι 9.00μ. μη ξεπερνώντας τα 10.00μ. που αναφέρονται στην παράγραφο 8.β. Παρακαλώ πείτε μας την άποψη σας βάση του άρθρου 13 παρ. 6 και του παραρτήματος 1 της εγκυκλίου 3 (46). Εάν ισχύει στην περίπτωση μας η υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης, για την δυνατότητα τακτοποίησης με τον Ν.4178/13 των:

i. **Υπόγειο 130.00τ.μ. με χρήση κατοικίας (ή ως υπόγειο που δεν προσμετράτε στον συντελεστή δόμησης) και την συνέχιση εργασιών με έκδοση σχετικής άδειας δόμησης,**
ii. **Η υπέρβαση δόμησης σε σχέση με την οικοδομική άδεια, στους ορόφους κατά 9.00τ.μ περίπου,**
iii. **Η ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη 20.00τ.μ.**
iv. **Πείτε μας σε περίπτωση που ισχύει ο περιορισμός του 10%, αν αυτό αφορά τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης ή τους πραγματοποιούμενους βάση οικοδομικής άδειας.**

Καταρχήν έσβησα τα στοιχεία του ΦΕΚ και της οικοδομικής άδειας. Καλό είναι να μην υπάρχουν σε κοινή θέα.

Η αλήθεια είναι ότι δεν μπορώ να παρακολουθήσω τους αριθμούς. Αλίμονο αν γινόταν σε κάθε ερώτηση.

Γενικά λοιπόν, η παράγραφος 6 του άρθρου 13 απαγορεύει την υπαγωγή σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων *νέων ανεξάρτητων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.* Στην εγκύκλιο 3 εδάφιο 46 διευκρινίζεται ότι *ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλ. <u>στατικά</u> και <u>λειτουργικά</u> ανεξάρτητες <u>και σε απόσταση</u> από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης,* καθώς επίσης ότι *υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28-7-2011.*

Βάσει των παραπάνω ορισμών, η μόνη αυθαίρετη κατασκευή που κινδυνεύει είναι η αποθήκη των 20m^2. Αφού λοιπόν είναι στατικά ανεξάρτητη και σε απόσταση από υφιστάμενη κατασκευή θα πρέπει να διερευνηθεί αν είναι λειτουργικά εξαρτημένη με αυτή (υφιστάμενη κατασκευή)…

Σε περίπτωση που πρέπει να γίνει ο έλεγχος του 10%, τότε αυτός είναι γίνεται σε επιτρεπόμενα μεγέθη, αφού τα πραγματοποιούμενα ΔΕΝ είναι όροι δόμησης.

Το 10% (ή μήπως το 110%;;;;) της επιτρεπόμενης κάλυψης και δόμησης είναι >20m^2.

1248. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στον Παρνασσό, εκδόθηκε το 2004 οικοδομική άδεια για κατασκευή δύο ισόγειων οικοδομών με υπόγειο και στέγη, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και με ξύλινη στέγη. Αντ' αυτών κατασκευάστηκε μια διώροφη κατοικία με υπόγειο με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά: Το υπόγειο (από οπλισμένο σκυρόδεμα) είναι μεγαλύτερο από αυτό της αρχικής άδειας, προεξέχει 2.00m από το έδαφος και έχει μετατραπεί εν μέρει σε κύρια χρήση. Η ανωδομή δεν κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει φέροντα οργανισμό από κορμούς δένδρων (προκατασκευασμένο σύστημα από Φινλανδία) και διαφορετική κάτοψη (με μικρότερη επιφάνεια) από την καθοριζόμενη στην άδεια οικοδομής. Στον περιβάλλοντα χώρο έχει κατασκευαστεί μικρή ξύλινη αποθήκη εμβαδού 12τ.μ. Η υπ' αριθμ. 1 παράβαση (υπόγειο) ανήκει στην κατηγορία 4 ή 5; Κοστολογείται ως χώρος μειωτικού συντελεστή με υπέρβαση ύψους; Πως ρυθμίζεται η ανωδομή; Σε ποιά κατηγορία ανήκει και πως υπολογίζεται το πρόστιμο; Αρκεί η υποβολή ΔΕΔΟΤΑ ή απαιτείται υποβολή νέας στατικής μελέτης; Το πρόστιμο για την ισόγεια ξύλινη αποθήκη κήπου μπορεί να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Δεν μπορώ να σας απαντήσω για το θέμα της κατηγορίας. Ούτε μας παραθέτετε στοιχεία αλλά και να το κάνετε δεν υπάρχει η δυνατότητα υπολογισμών.

Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, σε αυτές τις περιπτώσεις η καλύτερη λύση είναι η νομιμοποίηση (εφόσον είναι εφικτή). Με αυτόν τον τρόπο θα λύσετε όλα τα θέματα (και των στατικών).

Για να πάρει ο υπόγειος χώρος μειωτικό συντελεστή (σε περίπτωση που τελικώς αποφασίσετε να τακτοποιήσετε) θα πρέπει να έχει κατασκευαστεί σε εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη, ήτοι το δάπεδο του να είναι στην στάθμη του εγκεκριμένου υπογείου.

Από τα στιγμή που είναι κατοικία συμπληρώνεται ΔΕΔΟΤΑ.

Η ισόγεια ξύλινη αποθήκη θα πάει στην κατηγορία 3 εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος στην παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9, άλλως κατά των γενικό κανόνα.

1249. Σε περίπτωση που α) στο οικόπεδο υπάρχουν δύο συνιδιοκτήτες (έστω 50% έκαστος) β) ο ένας υπάγεται σε κατηγορία πληθυσμού κοινωνικών κριτηρίων και δικαιούται έκπτωση και ο άλλος όχι γ) και το κτίσμα (έστω εμβαδού 100 τ.μ) δεν έχει Ο.Α., θα υποβληθούν 2 διαφορετικά φύλλα καταγραφής; Και αν ναι, πως; Στο πρώτο φύλλο θα δηλωθούν τα τετραγωνικά που ανήκουν στον πρώτο (στο παράδειγμα 50 τμ) επί τους συντελεστές κτλ επί του συντελεστή κοινωνικών κριτηρίων και στο δεύτερο φύλλο τα τετραγωνικά που ανήκουν στον δεύτερο (δηλαδή, 50 τμ) επί τους αντίστοιχους συντελεστές, ή στο πρώτο φύλλο θα δηλωθεί το ολικό εμβαδόν (100 τμ) επί τους συντελεστές επί του συντελεστή των κοινωνικών κριτηρίων επί το 50% (ποσοστό του πρώτου) και στο δεύτερο φύλλο, ομοίως, το ολικό εμβαδόν (100 τμ) επί των αντίστοιχων συντελεστών επί 50% (ποσοστό του δευτέρου);

2 φύλλα καταγραφής, στο ένα με τον κοινωνικό συντελεστή στο άλλο χωρίς αυτόν.

Παράγραφος 4 άρθρο 19.

4. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μειώσεως του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

1250. Το 1991 εξεδόθη άδεια οικοδομής συσκευαστηρίου πρώιμων κηπευτικών σε οικόπεδο 1337,98τ.μ επί επαρχιακής οδού (βιομηχανικό κτήριο). Προβλεπόταν ισόγειο 257,60τ.μ. για τις εγκαταστάσεις λειτουργίας του συσκευαστηρίου και 257,60τ.μ όροφος γραφείων και αποθηκών, τελικά καταστευάστηκε το ισόγειο και ο σκελετός του α' ορόφου. Στο ισόγειο έγινε αλλαγή χρήσης και έγιναν καταστήματα. Σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα 24 του 1985 το οικόπεδο δικαιούται για ανέγερση ισογείων καταστημάτων 1337,98*10%=133,80τ.μ. Αυτή η επιφάνεια θα νομιμοποιηθεί με άδεια οικοδομής αλλαγής χρήσης εντός τριών ετών. Η υπόλοιπη δόμηση 257,60-133,80=123,80τ.μ. πρόκειται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον 4178/13 και με συντελεστή αλλαγής χρήσης. Θα αφαιρεθεί η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων και του κλιμακοστασίου (παράδειγμα εγκυκλίου 4); Πρέπει να χρησιμοποιηθούν συντελεστής δόμησης και συντελεστής κάλυψης; Στον α' όροφο έχει κατασκευαστεί ο σκελετός 257,6τ.μ. Θεωρείται νόμιμη η κατασκευή ή όχι; Αφενός δεν έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση αφετέρου όμως αν δεν υφίσταται το ισόγειο ως συσκευαστήριο τότε πως δικαιολογείται επιφάνεια 257,60τ.μ; Μπορεί ο όροφος να αποπερατωθεί με χρήση κατοικίας; Σύμφωνα με τους ορόφους δόμησης επιτρέπεται συνολική επιφάνεια καταστημάτων, κατοικίας 150τ.μ. Τα 150-133,80=16,2 μπορούν να νομιμοποιηθούν με οικοδομική άδεια. Ο υπόλοιπος όροφος πως μπορεί να αποπερατωθεί;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, ο Ν.4178 δεν μπορεί να εξαντλήσει το σύνολο των περιπτώσεων. Βάζει κάποιους κανόνες και πάνω σε αυτούς μπορούμε να κινηθούμε και να «χτίσουμε» την στρατηγική μας. Από την εισαγωγή καταλαβαίνετε ότι δεν είναι μία απλή περίπτωση. Θέλει συνεργασία από εσάς και την οικεία Υ.ΔΟΜ..

Στην περίπτωση σας έχετε ένα νόμιμο περατωμένο διώροφο σκελετό, ένα νόμιμο ισόγειο περίγραμμα με αυθαίρετη όμως χρήση. Θα πρέπει να δείτε αν η άδεια 1991 έχει αναθεωρηθεί ως προς την επ' αόριστον ισχύ της βάσει προγενέστερων διατάξεων και αν όχι να διερευνήσετε την δυνατότητα υπαγωγής στην παράγραφο 6 του άρθρου 29 του Ν.4067/2012 (ολοκλήρωση όψεων και στέγης).

Επίσης θα πρέπει να δείτε αν υπάρχει σύσταση για να γίνει χρήση της παραγράφου 2 του άρθρου 25.

Το θέμα είναι πολυπαραμετρικό οπότε είναι λίγο δύσκολο να δοθεί μία συγκεκριμένη απάντηση.

Άποψη μου είναι ότι με λίγη καλή διάθεση από εσάς ως προς το να εκπονήσετε ένα πλάνο βασιζόμενο πάνω στην νομοθεσία και διερευνώντας όλα όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως και με λίγη καλή διάθεση από την οικεία ΥΔΟΜ, θα μπορέσετε να τακτοποιήσετε την αλλαγή χρήσης και να ολοκληρώσετε τον όροφο, όχι ως αυθαίρετο αλλά βάσει της οικοδομικής άδειας του 1991.

Κλειδί είναι τι ακριβώς θα αιτηθείτε……. Χωρίς να γνωρίζω τις λεπτομέρειες εγώ θα σκεφτόμουν την τακτοποίηση της χρήσης (133,80μ2 με αναλυτικό, τα υπόλοιπα αφού αφαιρέσω διαδρόμους κ.λπ. με συντελεστή αλλαγής χρήσης χωρίς Υ.Δ.) και ολοκλήρωση της εγκεκριμένης άδειας με την εγκεκριμένη χρήση του ορόφου, ήτοι γραφεία και αποθήκες.

1251. Παρακαλώ γνωρίστε μας για ποιό λόγο η τοπική Υ.ΔΟΜ. δεν μας δίνει συνέχιση εργασιών με βάση την εγκ. 1- του 4030! Πρόκειται για οικόπεδο εκτός σχεδίου (4,8 στρεμ.) με νόμιμη και σε ισχύ η άδεια που προέβλεπε την κατασκευή 4 κατοικιών (διάσπαση όγκου). Οι δύο κατοικίες έχουν κτιστεί με αυθαιρεσίες (χωρίς να έχουμε μεταβολές στα τοπογραφικά κλπ), οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με τους Ν.4014 – Ν.4178. Ζητώντας από την ΥΔΟΜ την έγκριση για συνέχιση των εργασιών, με βάση την νόμιμη και σε ισχύ άδεια, δεν μας την δίνει για να κτιστούν τα νόμιμα προβλεπόμενα υπόλοιπα δύο κατοικιών. Ορθώς η Υ.ΔΟΜ. δεν μας δίνει την συνέχιση!- Πως να χειριστούμε το θέμα! Μήπως θα πρέπει να ΣΥΣΤΑΘΕΊ κάθετη ιδιοκτησία!

Δεν μπορώ να γνωρίζω ακριβώς ποιος είναι ο λόγος της άρνησης. Υποθέτω ότι επικαλούνται εξάντληση δόμησης;

Σε κάθε περίπτωση θα ξεκινούσα την «υπεράσπιση» μου από την εγκύκλιο 1/2012 που αφορά μεν τον Ν.4014 αλλά διαπραγματεύεται την αποπεράτωση αυθαίρετων κατασκευών δυνάμει της Υ.Α.2975 η οποία ισχύει και για τον Ν.4178 (βλ. εγκ. 4/2013 εδάφιο 54). Στην 1/2012 στην παράγραφο Β.5 αναφέρει:

Σε περίπτωση διακοπής οικοδομικών εργασιών λόγω διαπίστωσης αυθαιρεσιών σε κτίριο, που ανεγείρεται με βάση οικοδομική άδεια, η συνέχιση χορηγείται μετά την υπαγωγή των αυθαιρεσιών στο Ν.4014/11 και την περαίωση της σχετικής διαδικασίας.

<u>Εφ' όσον οι αυθαίρετες κατασκευές είναι αποπερατωμένες η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση την οικοδομική άδεια χορηγείται μετά την προσκόμιση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της σχετικής βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας του ν. 4014/11, που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού με συνημμένα τα σχέδια της αυθαίρετης κατασκευής που θα υποβληθούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα όταν ενεργοποιηθεί</u>.

Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές <u>δεν</u> είναι αποπερατωμένες πρέπει να προηγηθεί η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών αποπεράτωσης (της παρ. 17, του άρθρου 24, του ν. 4014/11) και μετά να επιτραπεί η συνέχιση οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που ανεγείρεται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. συνέχιση οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που ανεγείρεται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.

1252. Τριώροφη οικοδομή με PILOTIS και υπόγειο εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 1997, ανήκει σε δύο αδέλφια ιδιοκτήτες. Το ισόγειο αποτελείται από PILOTIS, ένα κατάστημα, συνιδιοκτησίας και των δύο ιδιοκτητών, την είσοδο της οικοδομής και 2 θέσεις στάθμευσης. Το υπόγειο από μια αποθήκη του καταστήματος με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας, 2 αποθήκες παρακολουθήματα των διαμερισμάτων και λεβητοστάσιο. Ο πρώτος και ο τρίτος όροφος από ένα οροφοδιαμέρισμα ιδιοκτησίας καθενός από τους δύο ιδιοκτήτες, ο δεύτερος από δύο διαμερίσματα ιδιοκτησίας από ένα καθενός από τους δύο ιδιοκτήτες. Η παρούσα κατάσταση: Υπόγειο: σμίκρυνση της επιφάνειας της αποθήκης του καταστήματος, κατάργηση της εσωτερικής σκάλας επικοινωνίας με το κατάστημα ισογείου, κατάργηση του λεβητοστασίου, μεγέθυνση των επιφανειών των αποθηκών παρακολουθημάτων των διαμερισμάτων και σμίκρυνση του κοινόχρηστου διαδρόμου. Ισόγειο: Μεγέθυνση επιφάνειας του καταστήματος εις βάρος της PILOTIS, αλλά και εις βάρος των κοινοχρήστων, με διαφοροποίηση κουφωμάτων και αλλαγή πρόσβασης από την PILOTIS, σε πρόσβαση από τον κοινόχρηστο χώρο της εισόδου, επίσης μικρή μεγέθυνση της επιφάνειας της κοινόχρηστης εισόδου. Πρώτος όροφος: Κατάληψη τμήματος κοινόχρηστου διαδρόμου από το διαμέρισμα. Δεύτερος όροφος: Το ένα από τα δύο διαμερίσματα απέκτησε πρόσβαση με εσωτερική σκάλα με το άνωθεν διαμέρισμα του 3ου ορόφου. Τρίτος όροφος: Κατάληψη τμήματος κοινόχρηστου διαδρόμου από το διαμέρισμα και εσωτερική επικοινωνία με το διαμέρισμα του 2ου ορόφου. Δώμα: Υπέρβαση επιφάνειας από αυτήν της οικοδομικής άδειας. Σε όλες τις ιδιοκτησίες υπάρχει αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης. Επίσης στην μια πλευρά του κτιρίου παραλήφθηκε το επίχωμα κατά 1,20μ. με δημιουργία κουφωμάτων στους χώρους του υπογείου. Υπέρβαση δόμησης (μικρή) υπάρχει μόνο στο Ισόγειο και στο δώμα (παρότι η επιφάνεια του «νόμιμου» δώματος δεν υπολογίζεται στην δόμηση). Δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, ούτε υπέρβαση ύψους.

i. **Μπορούν να τακτοποιηθούν όλα με μία κοινή δήλωση των ιδιοκτητών (ή του ενός με συναίνεση του ετέρου); Αν όχι πως; μία δήλωση κατά ιδιοκτήτη με το σύνολο των ιδιοκτησιών του, μία δήλωση για το κοινής ιδιοκτησίας κατάστημα και μία για τους κοινόχρηστους χώρους;**
ii. **Εφ' όσον έχουμε διαφοροποίηση ορίων ιδιοκτησιών και κοινοχρήστων σε υπόγειο, ισόγειο, πρώτο και τρίτο όροφο, απαιτούνται ισάριθμες διαμερισματώσεις (4);**
iii. **Πως αντιμετωπίζεται η συνένωση εσωτερική επικοινωνία διαμερίσματος του τρίτου ορόφου με το αντίστοιχο του δευτέρου;**

Από ένα σημείο και μετά χάθηκα με την περιγραφή της εγκεκριμένης και της παρούσας κατάστασης. Είναι κάτι που δεν προσφέρει στο ερώτημα αφού καλό είναι να είναι γενικής φύσης.

Μπορεί να γίνει μία δήλωση για το σύνολο του οικοπέδου. Αυτός είναι και ο σωστός τρόπος. Η δήλωση ανά ιδιοκτησία έχει θεσπιστεί για να διευκολύνει.

Η αλλαγή στα όρια των ιδιοκτησιών περιγράφεται με την διαμερισμάτωση η οποία πρέπει να είναι μία ανά όροφο.

Η συνένωση μεταξύ ιδιοκτησιών σε διαφορετικούς ορόφους μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό (αφού δεν υπάρχει και κάτι άλλο…) βάσει των εργασιών που έγιναν για την συνένωση (αδιατάρακτη κοπή, σκάλα κ.λπ.)

1253. **Το ισόγειο τριώροφης οικοδομής, αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό και είναι κατάστημα νόμιμο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια με εμβαδόν 100,00m^2. Στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου κατ επέκταση του ισογείου καταστήματος, κατασκευάστηκε προσθήκη 20,0m^2 στο κατάστημα που αποτελεί την κουζίνα και τις τουαλέτες και είναι αναπόσπαστο τμήμα του καταστήματος, χωρίς ποσοστό συνιδιοκτησίας. Σήμερα μεταβιβάζεται η οριζόντια ιδιοκτησία του καταστήματος των 100,00m^2. Μπορώ να δώσω βεβαίωση για τα 100,00m^2 χωρίς να γίνει τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος των 20,00m^2;**
Όχι!! Συνάδελφε πηγαίνεις και βλέπεις ότι το κατάστημα χωρίς αυτά τα 20m^2 ουσιαστικά ΔΕΝ είναι κατάστημα. Τι και αν βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο.. Είναι λειτουργικά ενιαίο με το τμήμα αυτό. Θέλει τακτοποίηση και φυσικά συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών.

1254. **Θα ήθελα να σας ρωτήσω τι γίνεται σε περίπτωση που έχει πληρωθεί το πρόστιμο για δήλωση Ν.4178/2013 αλλά ο μηχανικός δεν έχει καταθέσει τα δικαιολογητικά πριν τη προθεσμία υποβολής;**
Δεν ξέρουμε ακόμα, αφού η προθεσμία για την υποβολή των δικαιολογητικών αργεί…

1255. **Τακτοποίηση κατά τις διατάξεις Ν.4178/13, αυθαιρέτου οικοδομής δυναμικότητας έξι (6) διαμερισμάτων τα πέντε (5) εκ των οποίων αποτελούν άλλη κατοικία, το δε έκτο αποτελεί κύρια κατοικία τρίτεκνου (άρθρο 17 παρ. 6 του νόμου). Είναι δυνατή η εν συνεχεία αλλαγή της εσωτερικής διαρρύθμισης του έκτου διαμερίσματος (με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) με την υποδιαίρεσή του σε τρία (3) μικρότερα διαμερίσματα και τη μεταβίβασή τους με γονική παροχή; Είναι γενικότερα δυνατή η μεταβίβαση του έκτου διαμερίσματος (ως έχει χωρίς την υποδιαίρεση) σε άτομο το οποίο δεν υπάγεται στις σχετικές ευνοϊκές διατάξεις του άρθρου 17;**
Η τακτοποίηση γίνεται κάποια χρονική στιγμή και λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά εκείνης της στιγμής. Μετά την τακτοποίηση αιτείσαι για ότι δικαιούσαι και εκμεταλλεύεσαι κατά τον τρόπο που θέλεις.

1256. **Σε γεωτεμάχιο 15 στρεμμάτων εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για κατασκευή βιομηχανικού κτιρίου 440τ.μ. και ύψους 6,10μ, σε υπέρβαση της άδειας κατασκευάστηκε επιπλέον πατάρι 22τ.μ., το ύψος του κτιρίου έγινε 6,70μ και ένα τμήμα του (34τ.μ.) βρίσκεται εντός Δ.. Το ίδιο έτος και κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής έγινε κατάτμηση στο γεωτεμάχιο και πλέον το γεωτεμάχιο του ακινήτου είναι 2,2στρέματα ΜΗ άρτιο και ΜΗ οικοδομήσιμο. Η δήλωση του Ν4178/13 πρέπει να γίνει σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α και να ληφθούν οι υπερβάσεις ως να μην υπάρχει άδεια; Κι αν ναι τότε πως δηλώνεται η υπέρβαση ύψους της άδειας; (στην περιοχή μέγιστο ύψος 11μ) χωρίς να δηλωθούν υπέρβαση στα τετραγωνικά; πώς δηλώνεται η παραβίαση Δ; Μήπως πρέπει να δηλωθούν ως παραβάσεις κατηγορίας 2 χωρίς άδεια και να κάνω φύλλα καταγραφής χωρίς άδεια και να δηλώνω παραβίαση Δ και ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης; (σαν να είχε άδεια δηλαδή).**
Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α, όταν στο οικόπεδο/γήπεδο έχει γίνει κατάτμηση ισχύουν τα παρακάτω:

1. Στο πεδίο για την ύπαρξη άδειας δηλώνουμε ΟΧΙ
2. Τακτοποιούνται όσα τμήματα δεν καλύπτονται από την άδεια.

Η υπέρβαση ύψους είναι ένα πρόβλημα γιατί εσείς θέλετε να επιλέξετε «χωρίς υπέρβαση». Θα έρθετε σε συνεννόηση με το ΤΕΕ και αυτοί νομίζω ότι θα το αλλάξουν manually. Αν δε με απατά η μνήμη μου, το έχουμε αντιμετωπίσει ξανά και η λύση δόθηκε μέσω ΤΕΕ.
Η παράβαση του Δ από τη στιγμή που έχει δηλωθεί ΟΧΙ (επομένως πρόστιμο x2) δεν δηλώνεται.
Η κατηγορία είναι ανεξάρτητη από το έχει δεν έχει άδεια.
Αυτό που περιγράφετε στο τέλος είναι λάθος.

1257. **Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως άρτιο και οικοδομήσιμο, έχει συσταθεί κάθετος συνιδιοκτησία και έχουν οριοθετηθεί τρία ίσια τμήματα αποκλειστικής χρήσης, με ποσοστό συνιδιοκτησίας έκαστο 33% και με ανάλογο δικαίωμα δόμησης και κάλυψης στο καθένα. Στο οικόπεδο είχαν ανεγερθεί, πριν να μπει στο σχέδιο πόλεως, τρεις ανεξάρτητες ισόγειες κατοικίες (μια σε κάθε τμήμα) χωρίς οικοδομική άδεια. Μετά την ένταξη στο σχέδιο πόλεως αυτές νομιμοποιήθηκαν με οικοδομική άδεια. Στο ένα τμήμα του οικοπέδου έχει ανεγερθεί αυθαίρετα ισόγειος αποθήκη μέσα στο πλάτος του προκηπίου (πρασιά) του οικοπέδου, που εξυπηρετεί την μια κατοικία. Για την τακτοποίηση της ισογείου αποθήκης θα δηλώσω ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (δεδομένου ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο); Θα εφαρμόσω μειωτικό συντελεστή (εγκύκλιος 4, εδάφιο 36, άρθρο 18 παρ. 6);**
Θα δηλωθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.
Ως ισόγεια αποθήκη μπορεί να πάρει μειωτικό εφόσον είναι ως 50m^2.

1258. **Σε εκτός σχεδίου γεωτεμάχιο έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια κατοικία στην οποία μεταγενέστερα κτίστηκαν αυθαίρετες κατασκευές. Η κατοικία ανήκε εξ αδιαιρέτου στους 2 γονείς εκ των οποίων ο πατέρας έχει πιστοποιημένο ποσοστό αναπηρίας 67%. Στη συνέχεια γίνεται σύσταση 2 οριζόντιων ιδιοκτησιών και με γονική παροχή μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα του τμήματος Α στον γιο Α και η ψιλή κυριότητα του τμήματος Β στο γιο Β ο οποίος έχει πιστοποιημένο ποσοστό αναπηρίας 67%.Η επικαρπία ανήκει στους γονείς.**

i. **μπορούν οι επικαρπωτές πατέρας και μητέρα να κάνουν 1 δήλωση υπαγωγής και για τις 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες που βρίσκονται στο γεωτεμάχιο;**
ii. **με δεδομένο ότι στο Ε1 των επικαρπωτών η κατοικία αναγράφεται ως κύρια μπορεί η έκπτωση λόγω της αναπηρίας 67% του πατέρα να εφαρμοστεί σε ΟΛΕΣ τις αυθαίρετες επιφάνειες; Οι γονείς έχουν χωρίσει με διαζύγιο και πλέον κάνουν ξεχωριστή φορολογική δήλωση.**

ι. Ναι μπορούν να κάνουν μία δήλωση.
ιι. Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν, προσωπική άποψη είναι ότι μπορεί να γίνει η δήλωση από τον επικαρπωτή με τη χρήση τυχόν μειωτικών συντελεστών. Για το θέμα του προστίμου, δεν βλέπω καμία διαφορά να γίνουν οι δηλώσεις στα παιδιά αφού 1 στους 2 γονείς μπορεί να λάβει τον μειωτικό όπως επίσης και 1 στα 2 παιδιά με την προϋπόθεση ότι αποτελεί και για αυτά την στέγη όπου διαμένουν έστω και ως φιλοξενούμενοι.

1259. **Με άδεια του 1992 ανεγέρθη νέα ισόγειος οικοδομή με υπόγειο σε γήπεδο επιφανείας 4.249,23μ2. Την ίδια χρονιά έγινε συμβολαιογραφική διανομή, που μεταγράφηκε φέτος, που χωρίζει το γήπεδο σε δυο τμήματα, έτσι το σπίτι που ανεγέρθη βρίσκεται πλέον σε γήπεδο με έκταση 2 στρέμματα. Να τονίσω εδώ πως το σπίτι έχει ανεγέρθη στην ίδια θέση με αυτό της αδείας και πως με το ν.3843, δηλωθήκαν Η/Χ και αλλαγή χρήσης του υπογείου. Σήμερα ο ιδιόκτητης θέλει να δηλώσει στο Ν.4178/13, το ξεμπάζωμα του υπογείου στην μια πλευρά και την αλλαγή των όψεων της κατοικίας. Σύμφωνα με το παράρτημα όταν έχουμε περιπτώσεις κατάτμησης βάζουμε τα επιπλέον της αδείας τετραγωνικά που έχουν κατασκευαστεί με ΟΧΙ επιλογή οικοδομικής άδειας. Στην περίπτωση μου δεν έχω επιπλέον τετραγωνικά αλλά λόγο της κατάτμησης η μια πλευρά του γηπέδου έχει έρθει κοντά στην οικοδομή με συνεπεία μεγάλο μέρος της κατοικίας να βρίσκεται μέσα στην απόσταση των 15μ.**

i. **Το τμήμα αυτό το αντιμετωπίζω ως αυθαίρετο;**
ii. **Θεωρώ ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και πως έχω παράβαση πλαγίων αποστάσεων;**
iii. **Θεωρώ πως δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και πως το τμήμα που βρίσκεται εντος της απόστασης των 15μ είναι αυθαίρετο;**

Ότι καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Δηλώνετε όλα τα υπόλοιπα με ΟΧΙ στο κελί της άδειας.
Όπως έχω πει και κατά το παρελθόν, πιστεύω ότι υπάρχει πρόβλημα στην κατάτμηση αλλά αυτό δεν μας αφορά(???) για την δήλωση του Ν.4178.

1260. **Εντός σχεδίου ακίνητο από τετραώροφη οικοδομή 4 οριζόντιων ιδιοκτησιών-οροφοδιαμερισμάτων. Το ακίνητο θα ρυθμιστεί συνολικά με συναίνεση των ιδιοκτητών των 4 Ο.Ι.. Από την αντιπαραβολή των σχεδίων της οικοδομικής άδειας και των τίτλων ιδιοκτησίας συνάγεται ότι υπάρχει πλήρης αναντιστοιχία μεταξύ των εμβαδών των Ο.Ι. στην οικοδομική άδεια και στους τίτλους. Δεν υπάρχει πίνακας ποσοστών ούτε στον φάκελο της άδειας ούτε στον φάκελο των συμβολαίων. Οι συστάσεις έχουν γίνει μετά την ανέγερση, στα συμβόλαια επισυνάπτονται τα σχέδια της Ο.Α. και σαν εμβαδά καθαρά στους τίτλους φαίνονται στις δύο Ο.Ι. το συνολικό εμβαδόν του ορόφου συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου ενώ δεν φαίνεται πως προκύπτει το μικτό εμβαδόν και στις δύο άλλες Ο.Ι. αναφέρεται στους τίτλους μόνο μικτό εμβαδό το οποίο είναι το συνολικό εμβαδόν του ορόφου συμπεριλαμβανομένου του κλιμακοστασίου (αυτό δηλαδή που στις άλλες δύο Ο.Ι. φαίνεται σαν καθαρό εμβαδό). Έχει γίνει ρύθμιση των Η-Χ του κτιρίου με το Ν.3843/10 ενώ το ακίνητο θα υπαχθεί στον 4178/13 για ρύθμιση και των υπόλοιπων αυθαιρεσιών του με συμψηφισμό του προστίμου. Λόγω του αρχικού προβλήματος αναντιστοιχίας εμβαδών τίτλων και οικοδομικής άδειας που αφορά και τις 4 Ο.Ι. που θα ρυθμίσω, θα προκύψουν και μετά την ρύθμιση με τον 4178/13 εμβαδά που δεν θα μπορούν να τροποποιήσουν τους τίτλους με τρόπο ώστε να συμφωνούν τελικά υφιστάμενα εμβαδά κτιρίου πολεοδομικά και συμβολαιογραφικά. Πώς μπορώ να λύσω το θέμα ώστε να μην δημιουργηθεί πρόβλημα κατά την μεταβίβαση των ακινήτων; Επισυνάπτω πίνακα εμβαδών με τα σχετικά μεγέθη.**

Τον πίνακα εμβαδών δε μπορώ να τον μελετήσω. Είναι εκτός της λογικής της διαδικασίας και νομίζω ότι είναι θέματα που πρέπει να λυθούν από δικηγόρο και συμβολαιογράφο.

Στο θέμα της τακτοποίησης που σας αφορά, έχετε την τύχη να τακτοποιήσετε το σύνολο του οικοπέδου. Οριζόντιες ιδιοκτησίες, κοινόχρηστα οικοδομής, κοινόχρηστα τμήματα οικοπέδου. Συνεπώς αθροίζετε όλα τα αυθαίρετα και τα συγκρίνεται με την άδεια για την κατηγορία και με τα επιτρεπόμενα του οικοπέδου για τους ενιαίους συντελεστές υπέρβασης. Το πόσο θα πληρώσει ο κάθε ένας είναι κάτι που θα το βρούνε οι ιδιοκτήτες μεταξύ τους. Αν μετά την τακτοποίηση θέλουν να αλλάξουν ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, είναι κάτι που θα συνεννοηθούν με τον δικηγόρο τους και τον συμβολαιογράφο τους. Εμείς κοιτάμε το πολεοδομικό κομμάτι.

1261. **Πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο κατοικίας που ανεγέρθηκε το 1978-1980 με οικοδομικής άδεια του 1975 σε αγροτεμάχιο σε εκτός σχεδίου περιοχή. Κατά την περίοδο ανέγερσης του κτιρίου, ο ιδιοκτήτης μαζί με τους ιδιοκτήτες των όμορων αγροτεμαχίων άλλαξαν μεταξύ τους τα όρια και το σχήμα των οικοπέδων τους, με αποτέλεσμα να διανοιχτεί ένας δρόμος και να δημιουργηθούν νέα σχήματα στα αγροτεμάχια χωρίς κάποια συμβολαιογραφική πράξη ή έγκριση από την πολεοδομία. Έχει συνταχτεί νέο τοπογραφικό σε ΕΓΣΑ για το νέο μας αγροτεμάχιο το οποίο παραμένει άρτιο και οικοδομήσιμο με απόκλιση στο αρχικό εμβαδόν μικρότερη από 10% Έχουν γίνει συμβολαιογραφικές πράξεις αναγνώρισης ορίων από τους όμορους ιδιοκτήτες αλλά η διαδικασία δεν έχει περατωθεί. Με το δεδομένο αυτό – διαφορετικό τοπογραφικό από αυτό της ΟΑ- για την υπαγωγή του ακίνητου στις διατάξεις του Ν.4178/13 Θα τσεκάρω ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο τετραγωνίδιο της Ο.Α.; (δεν υπάρχει τρόπος να ελεγχθεί αν το κτίριο βρίσκεται στη θέση που προβλεπόταν από την ΟΑ, δεν υπάρχουν συντεταγμένες στο τοπογραφικό της άδειας). Για το νέο τοπογραφικό θα χρειαστώ έγκριση από την πολεοδομία, και αν ναι θα προηγηθεί της υπαγωγής.**

Αν δεν μπορεί να ελεγχθεί η θέση της άδειας τότε πως θα τακτοποιήσετε; Τι θα τακτοποιήσετε;

Δεν βρίσκω κάποιον άλλον τρόπο να τακτοποιήσετε.. Πρέπει να συγκρίνετε αποτύπωση με εγκεκριμένο.

Για το τοπογραφικό που θα χρειαστείτε για την υπαγωγή, ΔΕΝ απαιτείται η έγκριση του από την ΥΔΟΜ.

1262. **Σε τετραώροφη οικοδομή, με ένα διαμέρισμα ανά όροφο, στα σχέδια της αδείας όπως και στα σχέδια της σύστασης αποτυπώνεται φωταγωγός που έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης. Στην πράξη ο φωταγωγός δεν έγινε ποτέ αλλά ενσωματώθηκε στο διαμέρισμα του κάθε ορόφου. Σε όλες τις Ο.Ι. που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, εκτός του φωταγωγού υπάρχουν και άλλες παραβάσεις είτε αναλυτικού είτε υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών, επίσης υπάρχουν και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού στους κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου. Επιλέχθηκε να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178 με μια δήλωση (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστοι χώροι). Θα ήθελα την γνώμη σας για τα παρακάτω:**

i. **Αντιμετώπιση της ενσωμάτωσης του φωταγωγού με 4 διαφορετικές διαμερισματώσεις (1 για κάθε όροφο) σύμφωνα με την Ε/Α 525 ή ένας αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την Ε/Α 479;**
ii. **Θα συνταχθεί ένας αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο όλων των Ο.Ι. και των κοινόχρηστων χώρων σύμφωνα με το σκεπτικό της Ε/Α 631 ή ένας αναλυτικός για κάθε Ο.Ι. σύμφωνα με το σκεπτικό της Ε/Α 462;**
iii. **Από τη στιγμή που η δήλωση θα αφορά το σύνολο των ιδιοκτησιών και των κοινόχρηστων τμημάτων, προκύπτουν 3 ερωτήματα για τον έλεγχο της κατηγορίας και του προστίμου: ο έλεγχος της κατηγορίας μπορεί να γίνει στο σύνολο της οικοδομής και τα μεγέθη υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου ανάλογα με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας της κάθε Ο.Ι. ή ο έλεγχος της κατηγορίας μπορεί να γίνει στο σύνολο της οικοδομής και τα μεγέθη υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και αυτά στο σύνολο της οικοδομής ή τόσο ο έλεγχος της κατηγορίας όσο και τα μεγέθη υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου να γίνουν ανάλογα με τα χιλιοστά συνιδιοκτησίας της κάθε Ο.Ι.;**
iv. **Θα άλλαζε ο τρόπος αντιμετώπισης στα ερωτήματα 1, 2 και 3 αν οι παραπάνω αυθαιρεσίες είχαν υπαχθεί με δυο διαφορετικές δηλώσεις, 1 για το σύνολο των Ο.Ι. και 1 για τα κοινόχρηστα;**

Σας ευχαριστώ προκαταβολικά για τον χρόνο σας, τις συμβουλές σας και το κουράγιο σας.

Πριν ξεκινήσουμε να γράψουμε την άποψη μας, θα ήθελα να διευκρινίσω ότι δεν άνοιξα τις υπόλοιπες Ε/Α που αναφέρετε. Συνήθως κάθε ερώτημα έχει και κάτι διαφορετικό. Επίσης πάντα υπάρχει και η στιγμή της απάντησης με το τι ίσχυε, τι άλλαξε είτε με εγκύκλιο, είτε με νόμο, είτε με μία τρόπο τινά διαρροή από το αρμόδιο υπουργείο.

Και επειδή όσο τα έγραφα αυτά μπήκα στην διαδικασία να δω το θέμα στις 479 και 525. Αν δείτε προσεκτικά στην 525 αναφέρεται «*Από τη στιγμή που ο φωταγωγός έχει μετρήσει στον σ.δ.* ***ίσως*** *μπορείτε να καλυφθείτε από τη διαμερισμάτωση* ***και*** *για αυτό…*». Στην 525 λοιπόν υπάρχει ένα τμήμα του κλιμακοστασίου που έχει καταληφθεί από την ιδιοκτησία και την αντιμετωπίζουμε (συνήθως….) με διαμερισμάτωση ΚΑΙ το κλείσιμο του φωταγωγού που έχει ήδη μετρήσει στην δόμηση. Προτείνεται μία λύση που την τελική απόφαση θα πάρει ο μηχανικός, να εντάξει και τον φωταγωγό στην διαμερισμάτωση για να μην πληρώσει το παράλογο 500+500. Μπορεί κάποιος να επιλέξει να τα κάνει και τα 2 με αναλυτικό. Δε διαφωνώ.

Για αυτό καλό είναι να προσπαθούμε να δούμε μήπως υπάρχουν διαφορές. Και φυσικά να εντοπίζουμε τα λάθη που σίγουρα υπάρχουν στις 1260+ απαντήσεις και να μην ενεργούμε βάσει αυτών. Προσφέρουμε μία άποψη επί των θεμάτων που βοηθάει να ξεκαθαρίσουμε (με πρώτους εμάς) το μπέρδεμα που αναπόφευκτα έχει ένας νόμος για αυθαίρετα.

i. Αναλυτικός (νομίζω ότι το εξαντλήσαμε το θέμα προηγουμένως.
ii. Από τη στιγμή που γίνεται υπαγωγή για το σύνολο του οικοπέδου, ένα αναλυτικός.
iii. Μία κατηγορία, ένα ποσοστό υπέρβασης. Η υπαγωγή γίνεται για όλο το οικόπεδο.
iv. Ναι, τότε θα έπρεπε κατά την γνώμη μου να αντιμετωπίσετε κάθε ιδιοκτησία ξεχωριστά. Αλλά δεν υπάρχει λόγος. Το σωστό είναι να γίνεται υπαγωγή έτσι όπως την περιγράφετε. Η υπαγωγή ανά ιδιοκτησία είναι προς διευκόλυνση των δηλώσεων.

1263. **Πρόκειται για αυθαίρετο χώρο – πατάρι που με βάση έγγραφα που βρέθηκαν προκύπτει πως ο φέρων οργανισμός του από οπλισμένο σκυρόδεμα είχε ολοκληρωθεί προ του 1983. Όμως η ολοκλήρωση του χώρου του παταριού (πλακοστρώσεις, ηλεκτρολογικά, επιχρίσματα, εξωτερικοί τοίχοι πληρώσεως) έγινε σε μεταγενέστερο χρόνο του 1983. Σύμφωνα με το άρθρ. 9 παρ. Β Ν. 4178/2013 στην κατηγορία 2 (προ 1983) υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ΟΛΟΚΛΗΡΩΘΗΚΑΝ προ του έτους 1983. Σύμφωνα με την Ερωταπάντηση Γ.17 που είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα του Υ.ΠΕ.Κ.Α. και που δόθηκε κατά την περίοδο ισχύος του Ν.4014/2011 «Ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ του φέροντα οργανισμού». Σε ποια κατηγορία κρίνεται πως θα πρέπει να ενταχθεί το εν λόγω αυθαίρετο λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω; Κατηγορία 2 ως κατασκευή προ του 1983 ή κατηγορία 4 ή 5 ως κατασκευή μετά το 1983;**

Όπως αναφέρετε, το ολοκληρώθηκαν είναι λέξη κλειδί. Το ολοκληρώθηκαν δεν σημαίνει κατά την άποψη μου να μπήκαμε μέσα να ζήσουμε. Π.χ. η αλλαγή χρήσης ενός Η/Χ συντελείται κατά τη γνώμη μου με το χτίσιμο της τοιχοποιίας, η αλλαγή χρήσης ενός υπογείου από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ, συντελείται με την εγκατάσταση δομών που δείχνουν ότι θα χρησιμοποιηθεί ως χώρος ΚΧ (π.χ. κουζίνα).

Σας προτείνω λοιπόν να δείτε τι μπορείτε να βρείτε βάσει των παραπάνω.

1264. **Σε περίπτωση τακτοποίησης και νομιμοποίησης για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης μετράνε μόνο τα τετραγωνικά προς τακτοποίηση; Στο Ν.4178 άρθρο 23 αναφέρεται ότι για τα τετραγωνικά νομιμοποίησης πρέπει να πληρωθεί μόνο το αντίστοιχο παράβολο, οπότε δεν επηρεάζουν με άλλον τρόπο το πρόστιμο.**

Είναι θέμα που μας έχει απασχολήσει και κατά το παρελθόν. Δεν υπάρχει σχετική οδηγία. Γνώμη μου είναι ότι τα μέτρα προς νομιμοποίηση υπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβασης και στην κατηγορία, παρότι κάποια στιγμή στο μέλλον ίσως νομιμοποιηθούν (πάντα υπάρχει και η περίπτωση να κολλήσει η σχετική άδεια). Θα πρέπει να υπάρξει η δυνατότητα (που δεν υπάρχει) ΜΕΤΑ την νομιμοποίηση να αλλάζει η κατηγορία.

Τα μέτρα αυτά είναι αυθαίρετα, ασχέτως του ότι δύναται να νομιμοποιηθούν και ασχέτως του ότι ο ιδιοκτήτη επιλέγει να τα νομιμοποιήσει.

Η εγκύκλιος 4 αναφέρει ότι *για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*

Είναι από τα θέματα που ο κάθε ένας κρίνει και αποφασίζει..

1265. Έχω πελάτη που του έγινε καταγγελία πριν αρκετά χρόνια για αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη χρήσης ξυλουργικής. Τότε ήταν ξυλουργός σήμερα όμως έχει πάρει σύνταξη και η αποθήκη είναι μια απλή αποθήκη.

i. **Τι επικρατούσα χρήση θα βάλω; Κατοικία; Δε νομίζω. Υπηρεσίες;**
ii. **Και με μελέτη στατικής επάρκειας τι γίνεται;**
iii. **Να θεωρήσω ότι είναι απλή αγροτική αποθήκη και να βάλω μεταποίηση πρωτογενούς τομέα;**

Η χρήση που θα δηλώσετε είναι αυτή που διαπιστώσατε κατά την αυτοψία. Είτε τοποθετούνται ξύλα, είτε σίδερα, η αποθήκη είναι αποθήκη. Το αν απαιτείται ή όχι μελέτη στατικής επάρκειας διευκρινίζεται στην Υ.Α. 7581/2014. Οι αποθηκευτικοί χώροι δεν αναφέρονται στο άρθρο 2 επομένως θα υποβληθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.. Ως χρήση… Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα δε θα το έλεγα… Αν η αποθήκη είναι βοηθητικός χώρος κατοικίας τότε έχει τη χρήση αυτής. Γενικά μία αποθήκη έχει τη χρήση του χώρου που εξυπηρετεί.

1266. Έχω γήπεδο μη άρτιο και οικοδομήσιμο, στο οποίο εκδόθηκε άδεια διώροφης οικοδομής ίσου όγκου και εμβαδού (λόγω παλιού ερειπωμένου διώροφου οικήματος προ του 1923). Σήμερα, η οικοδομή έχει κατασκευασθεί ανεστραμμένη και έχουν γίνει προσθήκες καθ' έκταση. Από τη στιγμή που το ακίνητο είναι μη άρτιο και δεν μπορούν να εξαχθούν επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης, τις αυθαιρεσίες τις υπολογίζω χωρίς την ύπαρξη Οικοδομικής αδείας ή θα πρέπει να θεωρήσω ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και η σύγκριση να γίνει με τα προβλεπόμενα της αδείας; Στη δεύτερη περίπτωση θα θεωρήσω ότι όλα τα επιπλέον βρίσκονται σε υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων άσχετα αν δεν μπορούν να εξαχθούν πλάγιες αποστάσεις;

Το τροποποιημένο παράρτημα Α αναφέρει ότι βάζουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας όταν ενώ υπάρχει οικοδομική άδεια από τον έλεγχο του μηχανικού προκύπτει *ότι το γήπεδο/οικόπεδο που εκδόθηκε η άδεια είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο <u>παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα</u> στην οικοδομική άδεια.*

Η δική σας περίπτωση από ότι καταλαβαίνω ΔΕΝ εμπίπτει στο συγκεκριμένο εδάφιο.

Για το δεύτερο σκέλος του ερωτήματος σας λάβετε υπόψη σας το εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4.

1267. Τρεις ιδιοκτήτες σε πολυκατοικία δηλώνουν σε ξεχωριστές δηλώσεις πολεοδομικές παραβάσεις ο καθένας για την ιδιοκτησία του . Στην κάτοψη της ΟΑ ήταν ένας ενιαίος χώρος και οι τρεις ιδιοκτησίες. Από την κατασκευή όμως έως και σήμερα είναι τρεις. Μπορεί ο ένας εκ των τριών να δηλώσει και να τακτοποιήσει και για τους τρεις (βάσει της Εγκυκλίου 3 εδάφιο 62) την διαφορετική διαμερισμάτωση με αποτέλεσμα να πληρωθεί μόνο μια φορά το 500άρικο και όχι τρεις; Στην τεχνική έκθεση θα γίνει βεβαίως αναφορά σε αυτό. Οι ιδιοκτησίες είναι όμορες και βρίσκονται στον ίδιο όροφο.

Σύμφωνα με το εδάφιο 62 που αναφέρετε, είναι ξεκάθαρο ότι την αίτηση μπορεί να υποβάλει οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος και σε περίπτωση που υπάρχει η συναίνεση των υπολοίπων ιδιοκτητών του ορόφου, τότε καλύπτει και αυτούς.

1268. Θα ήθελα να μάθω αν με τη δήλωση στο Ν.4178/13 αυθαίρετου κτίσματος για κατεδάφιση, που δεν έχει έκθεση αυτοψίας ως αυθαίρετο από πολεοδομία, κατασκευασμένο πριν το 2011 (στην περίπτωση μου το έτος 1977), θεωρείται αυτό ως οριστικά αυθαίρετο και δύναται να κατεδαφιστεί με τη διαδικασία της γνωστοποίησης με τη δήλωση ανάθεσης και ανάληψης ή πρέπει να μπει στην πολεοδομία φάκελος κατεδάφισης καθώς η υπαγωγή δεν αρκεί για να χαρακτηριστεί το κτίσμα οριστικά αυθαίρετο;

Ίσως δεν καταλαβαίνω κάτι. Αν έχετε δηλώσει το κτίσμα στον 4178 «προς έκδοση άδειας» (κατεδάφισης στην περίπτωση σας) δυνάμει του 23.1, τότε θα πρέπει να περιμένετε να εκδοθεί η συγκεκριμένη άδεια.

Γενικά ισχύει και το τελευταίο εδάφιο της εγκυκλίου 4 (Β.2), όπου ένας χώρος χαρακτηρίζεται οριστικά αυθαίρετος όταν εμπίπτει στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του 4178, π.χ. αυτά που έχουν δηλωθεί με τον 4178 και έχουν εξοφλήσει τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

1269. Ιδιοκτήτης με πλήρη κυριότητα 100% ενός οικοπέδου σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει κατασκευάσει με άδεια το έτος 1988 ένα κτίριο όπου όλες οι αυθαιρεσίες που αφορούν το κτίσμα είναι δυνατό να ρυθμιστούν βάσει των διατάξεων του Ν.4178/13. Στον περιβάλλοντα χώρο, εντός προκηπίου, στο περίφραγμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα στην είσοδο προς τον αύλιο χώρο, έχει κατασκευάσει επάνω σε υποστυλώματα ύψους 3,5μ αυθαίρετη κεραμοσκεπή επιφάνειας 2,30μ*6μ. Τα υποστυλώματα είναι τοποθετημένα εντός των ορίων του οικοπέδου, όμως το 1/3 περίπου της επιφάνειας της κεραμοσκεπής πλάτους 0,80μ και μήκους 6μ βρίσκεται εκτός ρυμοτομικής γραμμής αλλά 0,50μ μέσα από το ρείθρο του πεζοδρομίου. Είναι δυνατή η υπαγωγή της συγκεκριμένης κατασκευής στις διατάξεις το ν.4178/13 στην κατηγορία 5; Ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να προβεί σε πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών όπου απαιτείτε η έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.
Το τμήμα που βρίσκεται πάνω από τον κοινόχρηστο χώρο της πόλης, ΔΕΝ μπορεί να υπαχθεί. Γενικά πάνω από τον κοινόχρηστο χώρο πόλης μπορεί να γίνει υπαγωγή μόνο αν η αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις εξαίρεσης της παραγράφου 2α του άρθρου 2 του 4178, ήτοι οι παράγραφοι 2δ και 2ιστ του άρθρου 9 και η παράγραφος 16 του άρθρου 23.

1270. Σε εκτός σχεδίου έχει εκδοθεί το 2006 οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο 4000,00 τμ για την ανέγερση διώροφης οικοδομής. Η άδεια είναι σε ισχύ σύμφωνα με τις παρατάσεις που δίνονται. Δεν έχει εκτελεστεί καμία εργασία. Ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να πουλήσει το ακίνητο, όμως με νέα καταμέτρηση η επιφάνεια του αγροτεμαχίου είναι 3800,00 τμ. Σύμφωνα με το αρθ.4 παρ.2 του ν.4178/2013 ορίζεται αποδεκτή απόκλιση +-10% επί του εμβαδού γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής αδείας.

i. **Εάν παραμείνει στον ίδιο μπορεί να πραγματοποιήσει την οικοδομική άδεια παρόλο που το οικόπεδο είναι μη άρτιο; Σε περίπτωση καταγγελίας, η αποδεκτή απόκλιση ισχύει και στην πολεοδομία;**
ii. **Εάν γίνει αγοραπωλησία, ο νέος ιδιοκτήτης μπορεί να αναθεωρήσει την άδεια ως προς το όνομα και να την κατασκευάσει;**

Άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.
Δε μπορούμε να προδικάσουμε τι θα γίνει σε ενδεχόμενη καταγγελία. Κατά την γνώμη μου η απόκλιση ΔΕΝ αφορά περιπτώσεις που χάνεται η αρτιότητα.

1271. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου επιφανείας 2000τμ είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για την ανέγερση διωρόφου οικοδομής το 1981 . Σύμφωνα με τις παρεκκλίσεις η απόσταση από τα πλάγια όρια ήταν 5,00μ. Σήμερα η περιοχή βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ .ΔΕ ΚΟΡΩΝΗΣ και είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο καθώς έχει ορισθεί αρτιότητα στα 4000,00τμ. με Δ τα 15,00μ. Εκτός της διωρόφου οικοδομής έχει κατασκευαστεί και μια ανεξάρτητη ισόγεια . Για τον έλεγχο των παραβιάσεων όσον αφορά την πλάγια απόσταση ,ελέγχω την θέση του κτιρίου σύμφωνα με το Δ (5,00μ)της αδείας ή με τα ισχύοντα παρ' όλο που δεν είναι δυνατή η εφαρμογή τους στο συγκεκριμένο γήπεδο
Το κτίσμα που καλύπτεται από την άδεια του 1981 δε θα εξεταστεί καθόλου.
Για τα αυθαίρετα τμήματα ισχύει πλάγια απόσταση = 15 μέτρα.

1272. Σε περίπτωση υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται πλησίον ρέματος μη οριοθετημένου σε εκτός σχεδίου περιοχής ποια είναι η ελάχιστη απόσταση που μας επιτρέπει να κάνουμε την υπαγωγή του αυθαιρέτου στο Ν.4178/2013; Σύμφωνα με το αρ. 2 παρ.11 (ιγ) διευκρινίζεται ότι η απαγόρευση υπαγωγής αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης. Όταν το ρέμα δεν είναι οριοθετημένο πως θα ελέγξω εάν είναι μέσα η δίπλα στην οριογραμμή του;
Από αυτό που βλέπετε στην πραγματικότητα.

1273. Βεβαίωση για μεταβίβαση το εμβαδόν και ο όγκος του κτιρίου είναι σύμφωνα με την άδεια εκτός από αυθαίρετο κιόσκι. Είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης;
Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, τα θέματα έκδοσης ή όχι βεβαίωσης μεταβίβασης, καλό είναι να τα ρυθμίζει ο κάθε ένας μόνος του…

1274. Σε εξ αδιαιρέτου οικόπεδο με σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας δύο ιδιοκτητών στους οποίους έχει εκδοθεί ενιαία άδεια με δύο ονόματα εάν δύναται ο ένας εκ των δύο ιδιοκτητών να δηλώσει μια πολεοδομική παράβαση για το σύνολο της διωρόφου οικοδομής δεδομένου ότι η μικροπαράβαση δεν ξεπερνά στο σύνολο της διωρόφου οικοδομής της 15,000€; Να σημειωθεί ότι για τον ιδιοκτήτη που έχει το έτερο ήμισυ της οικοδομής ο δηλών την πολεοδομική παράβαση έχει την δικαστική επιμέλεια και την φορολογική επιβάρυνση λόγω αναπηρίας του.
Αν καταλαβαίνω καλά, θέλετε να δηλώσετε το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί του οικοπέδου. Όπως έχουμε αναφέρει και άλλες φορές αυτός είναι και ο σωστός τρόπος. Η ευκολία που δίνει ο νόμος για δήλωση ανά ιδιοκτησία (κάθετη ή οριζόντια) γίνεται για προφανή λόγο..
Γνώμη μου είναι ότι όταν γίνεται μία δήλωση για όλο το οικόπεδο, τότε μπορείτε να κάνετε αυτό που περιγράφετε.

1275. Στην επιτροπή ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος που υφίσταται σε κάθε αρμόδια υπηρεσία δόμησης εάν δεν συμφωνώ με την απόφαση της για επιβολή συγκεκριμένων εργασιών υπάρχει άλλη επιτροπή πιο πάνω από αυτό που μπορώ να απευθυνθώ για την τελική απόφαση;
Δεν γνωρίζω.. Διερευνήστε αν είναι δυνατή η προσφυγή εναντίον της απόφασης στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

1276. Σε περίπτωση υπογείου με άδεια που θέλω να το αλλάξω από βοηθητική χρήση σε κύρια. Τι αποδεικτικό χρησιμοποιώ; Σύμφωνα με την νομοθεσία αναφέρει το Ε9 αναφέρεται το κτίριο αλλά όχι σαν κατοικία σαν υπόγειο δεν το άλλαξε. Τι χρησιμοποιώ σαν αποδεικτικό σ αυτή την περίπτωση;
Θα πρέπει να βρείτε ένα στοιχείο, είτε δημόσιο έγγραφο είτε έγγραφο φορολογικής αρχής που να το αποδεικνύουν, άλλως θα πάτε από 01.01.2004 κάνοντας χρήση του εδαφίου 26 της εγκυκλίου 3. Σε κάθε περίπτωση προσπαθήστε να το αποδείξετε μέσω κατασκευών για τις οποίες τεκμαίρεται ότι έγιναν κατά την κατασκευή.

1277. Σε κτίριο τριώροφο με αυθαίρετες παραβάσεις έχει μεγαλώσει ο εξώστης σε σχέση με την αδεία προς το δρόμο και έχει βγει πάνω από το επιτρεπόμενο ποσοστό που χρειάζεται να έχει προς το δρόμο μπορώ να τακτοποιήσω τον εξώστη με το 4178; Και εάν δεν μπορώ να τακτοποιήσω τον εξώστη μπορώ να δώσω βεβαίωση μηχανικού; Μπορώ να προβώ σε διαδικασία ηλεκτροδότησης;
Η τακτοποίηση εξώστη πάνω από κοινόχρηστο χώρο πόλης γίνεται όταν πληρούνται αθροιστικά τα παρακάτω:

A. ο εξώστης κατασκευάστηκε πριν τις 28.07.2011
B. Η αλλαγή των διαστάσεων του εξώστη ΔΕΝ προκαλεί υπέρβαση άνω του 10% σε σχέση με την εγκεκριμένη επιφάνεια.

Εξαιρετικά, αν ο εξώστης έχει κατασκευαστεί προ του Ν.1577/1985, ΔΕΝ γίνεται ο έλεγχος του σημείου Β.

1278. Σε πολυκατοικία μετά το 1975 έχω οριζόντιες διηρημένες ιδιοκτησίες ένας ιδιοκτήτης έχει 2 διαμερίσματα και άλλοι ιδιοκτήτες τις υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες. Πόσες δηλώσεις κάνει αυτός που έχει 2 διαμερίσματα; Μπορούν να κάνουν μια δήλωση όλοι και να συμψηφιστούν οι παραβάσεις τους;
Δείτε την Ε/Α 1274.

1279. Σε πολυκατοικία προ του '75 που έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες 2 διαμερίσματα ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη και τα υπόλοιπα σε άλλους ιδιοκτήτες. Σύμφωνα με την νομοθεσία πρέπει να γίνει 1 δήλωση ανά διηρημένη ιδιοκτησία ακόμη και στον ιδιοκτήτη που έχει που έχει 2 διαμερίσματα στην πολυκατοικία θα κάνει διαφορετικές δηλώσεις. Την τακτοποίηση για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες θα τις κάνει ένας μηχανικός. Στο σχέδιο του διαγράμματος κάλυψης που θα κάνω θα γράψω και τις αυθαιρεσίες των άλλων διηρημένων ιδιοκτησιών ή θα γράψω μόνο τις αυθαιρεσίες της διηρημένης ιδιοκτησίας που τακτοποιώ κάθε φορά; Και ο υπολογισμός των συντελεστών θα γίνει υπολογίζοντας και τις άλλες αυθαιρεσίες ή μόνο της συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας;
Συνάδελφε στις δηλώσεις κατηγορίας 1 ΔΕΝ απαιτείται διάγραμμα κάλυψης και ούτε υπολογισμός συντελεστών υπέρβασης. Το δεύτερο, κακώς κατά τη γνώμη μου.
Αν όμως εσείς για λόγους πληρότητας το συντάξετε, στη θέση σας θα έκανα ένα διάγραμμα στο οποίο θα ανέφερα απαραιτήτως τις υπερβάσεις στο σύνολο της οικοδομής και αναλόγως διάθεσης ανά οριζόντια ιδιοκτησία…

1280. Σε περίπτωση που κάνω αυτοψία σε κτίσμα το οποίο είναι κατασκευασμένος ο φέρον οργανισμός και οι τοιχοποιίες αλλά μέσα είναι κενός χώρος. Στο Ε9 το δηλώνει σαν αποθήκη. κατά την αυτοψία δεν προσδιορίζεται η χρήση του κτιρίου ακριβώς. Θα μπορούσε να ήταν ημιτελή κατοικία. μπορώ να το δηλώσω έτσι σαν ημιτελή κατοικία; τι αποδεικτικό χρησιμοποιώ;
Δείτε τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 2 της Υ.Α. 2975/2012

1281. Σε τριώροφο κτίσμα έχω αυθαιρεσία ως προς το ύψος σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Πως το τακτοποιώ το ύψος; Λόγω υπέρβασης ύψους η απόληξη ένα κομμάτι μπαίνει μέσα στο ιδεατό στερεό. Πως το δηλώνω τι παράβαση θεωρείται;
Το τροποποιημένο παράρτημα Α αναφέρει ότι *στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου το οποίο εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι ιδιοκτήτες κάθε ορόφου είναι υπόχρεοι και αναφέρουν το τμήμα που τους αναλογεί.*
Αν η απόληξη έχει κατασκευασθεί βάσει εγκεκριμένου (απλά πιο ψηλά λόγω υπέρβασης ύψους σε κάθε όροφο) ΔΕ θα τη δήλωνα, άλλως με αναλυτικό.

1282. Σε οικόπεδο έχω κτίρια που είναι από συμβατή κατασκευή και κτίσματα από πρόχειρη κατασκευή. Πως αντιμετωπίζω τις πρόχειρες κατασκευές
Ο 4178 δεν εμποδίζει τη δήλωση πρόχειρων κατασκευών εκτός των περιπτώσεων που εμπίπτουν στο άρθρο 14 του νόμου.

1283. Μπορώ να τακτοποιήσω πρόχειρες κατασκευές εντός σχεδίου ή σε εκτός σχεδίου ή σε παραδοσιακό οικισμό; Χρειάζεται να περάσω από επιτροπή;
Δεν υπάρχει απαίτηση ελέγχου των πρόχειρων κατασκευών από την επιτροπή του άρθρου 12. Δείτε επίσης της προηγούμενη Ε/Α.

1284. Οι κατηγορίες 1,2,3,4,5 πως συνδυάζονται μεταξύ τους;;;
Ο συνδυασμός γίνεται όπως περιγράφει το εδάφιο 10 της εγκυκλίου 4, με μία μικρή ένσταση.
Κατά τη γνώμη μου είναι εφικτός ο συνδυασμός των κατηγοριών 4 και 5 όταν οι αυθαίρετες κατασκευές πληρούν τον κανόνα 40-40-20 αλλά μία από αυτές είναι εντός προκηπίου. Σε αυτή την περίπτωση γνώμη μου είναι ότι το μεν αυθαίρετο επί του προκηπίου θα δηλωθεί στην κατηγορία 5 τα δε υπόλοιπα στην κατηγορία 4.

1285. Σε εκτός σχεδίου περιοχές χρειάζεται να πάμε δασαρχείο και αρχαιολογία ή μας φτάνει η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη;
Χρειάζεται να πάμε όπου χρειαστεί για να αποκλείσουμε το ενδεχόμενο να κάνουμε υπαγωγή σε αυθαίρετο που εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρου 2.
Η Υ.Δ. του ιδιοκτήτη εμένα προσωπικά δεν με καλύπτει… Τουλάχιστον ηθικά…

1286. Σε εξ αδιαίρετου οικόπεδο 40000 στρεμ ένας ιδιοκτήτης έχει οικόπεδο 500μ2. Έχει ποσοστό 33%. Χρειάζομαι συν υπογραφή από τους άλλους ιδιοκτήτες; Πρέπει να αποτυπώσω στα σχέδια μου και τα κτίσματα των άλλων συνιδιοκτητών; Τους υπολογισμούς για τους συντελεστές θα τους κάνω με το ποσοστό του ή με εφ ολοκλήρου του οικοπέδου; Θα λάβω υπόψιν μου και τα εμβαδά των άλλων συνιδιοκτητών;
Κάπου δε μου «κλείνει» η αριθμητική.
Αν σας είναι εύκολο επαναδιατυπώστε το ερώτημα σας.

1287. Σε τριώροφη οικοδομή με άδεια ενός ιδιοκτήτη έχω υπέρβαση ύψους με αποτέλεσμα η απόληξη να μπαίνει ένα κομμάτι της μέσα στο ιδεατό στερεό. Πως υπολογίζω την υπέρβαση ύψους; Πως υπολογίζω το κομμάτι που μπαίνει μέσα στο ιδεατό στερεό;
Δείτε την Ε/Α 1281 (αν και λογικά είναι η ίδια περίπτωση).

1288. Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, στις περιπτώσεις τακτοποιημένων αυθαίρετων κατασκευών επιτρέπεται μεταξύ άλλων και κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η κατασκευή στέγης, καθώς και η αντικατάσταση στέγης ως εργασία μικρής κλίμακας, με την προϋπόθεση της μη επαύξησης του όγκου του κτηρίου, εξαιρουμένης της περίπτωσης κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Με βάση τα ανωτέρω, παρακαλώ για τις απόψεις σας στα παρακάτω:

i. **στην περίπτωση που από τους όρους δόμησης της περιοχής προκύπτει υποχρεωτική στέγη, αν εκτός από την περίπτωση κατασκευής στέγης, επιτρέπεται κατ΄ εξαίρεση η αύξηση του όγκου του κτηρίου και στην περίπτωση αντικατάστασης στέγης**
ii. **σε καταφατική περίπτωση που επιτρέπεται η αύξηση του όγκου του κτηρίου κατά την αντικατάσταση στέγης, αν εξακολουθεί να εγκρίνεται αυτή με τη γνωστή διαδικασία της μικρής κλίμακας**
iii. **σε αρνητική περίπτωση, με ποιο τρόπο μπορεί να αυξηθεί το ύψος της υφιστάμενης στέγης που πρόκειται να αντικατασταθεί; π.χ. κατεδάφιση υφιστάμενης στέγης και κατασκευή νέας, προκειμένου να είναι πλέον επιτρεπτή η αύξηση του όγκου του κτηρίου.**

Να σημειωθεί ότι σε κάθε περίπτωση η αιτούμενη αύξηση του ύψους της στέγης, δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος που καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.
Κατά την άποψη μου η αύξηση του όγκου σε περίπτωση που ήδη υπάρχει στέγη, είναι εφικτή όταν θα πρέπει να υπάρξει τροποποίηση της υφιστάμενης στέγης έτσι ώστε να πληροί τις τυχόν ειδικές απαιτήσεις της περιοχής.

1289. Θα ήθελα την άποψή σας σε μια περίπτωση Υπολογισμού προστίμου εκτέλεσης αυθαιρέτων εργασιών κατεδάφισης παλιού Κτίσματος 38μ2. Σε περίπτωση παλιού κτίσματος (*ημιερειπωμένου με ευτελή υλικά, προ '55, χωρίς κανένα χαρακτηρισμό ή δέσμευση*) που κατεδαφίστηκε χωρίς άδεια από τον ιδιοκτήτη του, θεωρώ ότι Το Πρόστιμο είναι 30% επί της Αξίας των Αυθαιρέτων εργασιών κατεδάφισης (*όχι επί αξίας κτίσματος*), αξία με αναλυτικό Προϋπολογισμό με Παράρτημα Β Ν.4178/'13 και ελάχιστο πρόστιμο 500€. Κι όμως ΥΔΟΜ σε Έκθεση Αυτοψίας & Υπολογισμού προστίμου έγραψε (*Ιστορία!):*-Πρόστιμο κατεδάφισης = Πρόστιμο Ανέγερσης = 30%xΕμβαδόxΤιμή Ζώνης (!!!), με αιτιολογία ότι "*εδώ έχουμε εργασίες που ανταποκρίνονται σε Εμβαδό, το εμβαδό του Κτίσματος!!*" επιβάλλοντας εξωπραγματικό πρόστιμο της τάξης των 15 χιλ € για πραγματική Αξία Καθαίρεσης << 100€ (*ούτε 1 ώρα μηχανήματος για πλιθιά σε κτίσμα των 38μ2*), ενώ είναι προφανές ότι η αξία κατεδάφισης ενός κτίσματος δεν έχει καμιά σχέση με την αξία ανέγερσής του. Έχει υποβληθεί αίτηση θεραπείας σε ΥΔΟΜ-ΣΥΠΟΘΑ για επανεξέταση.

Είναι ένα θέμα λίγο… περίεργο.

Δυστυχώς και η δική μου άποψη κλίνει προς την άποψη της Υ.ΔΟΜ..

Για να πιάσουμε το θέμα από την αρχή. Υπάρχει η εγκύκλιος 85/1988 η οποία κάνει αποδεκτή την γνωμοδότηση 569/25.07.1988 της Νομικής Δνσης του Υ.Πε.Χω.Δ.Ε. και η οποία καταλήγει ότι σε περιπτώσεις αυθαίρετης κατεδάφισης επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και αλλά ΟΧΙ πρόστιμο διατήρησης. Σε αυτό νομίζω ότι συμφωνείτε.

Το θέμα είναι ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου.

Είναι προφανές ότι για το θέμα πρέπει να δοθεί ξεκάθαρη απάντηση από το υπουργείο. Η συγκεκριμένη εγκύκλιος εκδόθηκε πολύ πριν την εφαρμογή του αναλυτικού προϋπολογισμού ως τρόπου υπολογισμού προστίμου στις περιπτώσεις που οι εργασίες δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια κ.λπ..

Γνώμη μου είναι <u>ότι βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας</u> (δεν κρίνουμε αν είναι δίκαιο ή άδικο, λογικό ή παράλογο), σε αυθαίρετη κατεδάφιση κτιρίου πρέπει να επιβάλλεται πρόστιμο σύμφωνα με τον γενικό κανόνα και όχι με αναλυτικό. Σκεφτείτε τις περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων, κτιρίων προ του 1955 (όπως το δικό σας ασχέτως αξίας) που πρέπει να περάσουν πλέον από την επιτροπή κ.λπ., να κατεδαφίζονταν άνευ άδειας και το κόστος αυτής της πράξης να ήταν 500€.

Πέρα από το πρόστιμο επιβάλλονται και οι λοιπές διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών.

1290. Σε οικοδομή με Ο.Α. έτους 1978 στην εγκεκριμένη κάτοψη του δώματος εμφανίζεται χώρος 12τ.μ., σε επαφή με το κλιμακοστάσιο, που επιτρεπόταν βάσει του ΓΟΚ'73 να έχει οποιαδήποτε χρήση, αλλά δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ.. Ο χώρος αυτός βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ύψους της οικοδομής και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών έτους 1979 αναφέρεται ως διαμέρισμα με αποκλειστική χρήση όλης της ταράτσας. Το έτος 1990 ο χώρος αυτός επεκτάθηκε κατά 35 τ.μ.

i. **Τα 35τ.μ. θεωρούνται υπέρβαση δόμησης χωρίς υπέρβαση ύψους;**
ii. **Τα 12τ.μ. έχουν κάποια παράβαση ;**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1δ του άρθρου 87 του ΓΟΚ 1973 «*δ) Χώροι οιασδήποτε χρήσεως επιφανείας εξωτερικώς μετρούμενης 5% της επιφανείας του κτιρίου δυναμένης να μη υπολείπηται των 12 τμ. ουχί όμως μεγαλύτερος των 50 τμ. Οι χώροι ούτοι δύνανται να συμπληρούν τμήμα του τελευταίου ορόφου του περιλαμβανομένου εντός του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους και αριθμού ορόφων»*

Το άρθρο 87 έχει τίτλο «Κατασκευαί επιτρεπόμεναι υπεράνω του μεγίστου ύψους των κτιρίων».

Από αυτές τις διατυπώσεις πιστεύω ότι:

i. Τα 35m^2 πέρα από την υπέρβαση δόμησης έχουν και υπέρβαση ύψους
ii. Τα 12m^2 υφίστανται νόμιμα εφόσον δεν υπάρχει περίπτωση αλλαγής χρήσης (δεν αναφέρετε τι χρήση δόθηκε, αν δόθηκε, σε αυτό το δωμάτιο)

1291. Σε ακίνητο, για το οποίο είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1968 με χρήση «καταστήματα», σήμερα λειτουργεί εστιατόριο-μπαρ (ΚΥΕ). Απαιτείται υπαγωγή στο νόμο για αλλαγή χρήσης;
Γενικά, (προσωπικά μου φαίνεται παράλογο αλλά δεν είναι ώρα να το αναλύσουμε) σύμφωνα με τις Τ.Ο. του ΝΟΚ για το άρθρο 5 *όταν στα σχέδια της οικοδομικής αδείας αναγράφεται η χρήση «κατάστημα», η χρήση αφορά στις εμπορικές επιχειρήσεις, ενώ οι λοιπές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν θεωρούνται «καταστήματα», λόγω του ότι η άδεια δόμησης εκδίδεται με άλλες προϋποθέσεις. Σημειώνεται ότι τα εμπορικά καταστήματα και τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (αναψυκτήρια, εστιατόρια κ.λ.π) αποτελούν διακριτές κατηγορίες χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. Β του Π. Δ/τος 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ΄/87) και του «Κτιριοδομικού Κανονισμού»(ΦΕΚ 59/Δ΄/3-2-89). Επομένως απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης «καταστήματος» σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (πχ. εστιατόριο – αναψυκτήριο).*
Στη δική σας περίπτωση αν η αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε ΚΥΕ έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ, τότε κατά τη γνώμη δεν απαιτείται υπαγωγή Δείτε και το εδάφιο 28 της εγκυκλίου 3/2013 και την Ε/Α 652.

1292. Ιδιοκτήτης με πλήρη κυριότητα 100% ενός οικοπέδου σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει κατασκευάσει με άδεια το έτος 1988 ένα κτίριο όπου όλες οι αυθαιρεσίες που αφορούν το κτίσμα είναι δυνατό να ρυθμιστούν βάσει των διατάξεων του Ν.4178/13. Στον περιβάλλοντα χώρο, εντός προκηπίου, στο περίφραγμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα στην είσοδο προς τον αύλιο χώρο, έχει κατασκευάσει επάνω σε υποστηλώματα ύψους 3,5μ αυθαίρετη κεραμοσκεπή επιφάνειας 2,30μ*6μ. Τα υποστηλώματα είναι τοποθετημένα εντός των ορίων του οικοπέδου, όμως το 1/3 περίπου της επιφάνειας της κεραμοσκεπής πλάτους 0,80μ και μήκους 6μ βρίσκεται εκτός ρυμοτομικής γραμμής αλλά 0,50μ μέσα από το ρείθρο του πεζοδρομίου. Είναι δυνατή η υπαγωγή της συγκεκριμένης κατασκευής στις διατάξεις το Ν.4178/13 στην κατηγορία 5 (βάσει του ΝΟΚ άρθρο 16 παρ.3). Ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να προβεί σε πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών όπου απαιτείτε η έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.
Δε μπορεί να γίνει υπαγωγή αφού η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται πάνω από κοινόχρηστο τμήμα πόλης (άρθρο 2 παράγραφος 2α) και ΔΕΝ εμπίπτει στις εξαιρέσεις του (εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 και οι παρ. 16 και 22 του άρθρου 23 ν. 4178/13.).
Η παράγραφος 3 του άρθρου 16 του ΝΟΚ σε συνδυασμό με την παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου, μιλούν για κατασκευές επί του κελύφους.

1293. Κάνω ρύθμιση ένα ισόγειο κατάστημα που έχει εξαίρεση από κατεδάφιση βάσει του 410/68, το 1993 εκδόθηκε άδεια προσθήκης ορόφου μπορώ να δηλώσω ότι έχει ΟΑ το κατάστημα; Στο οικόπεδο είναι δύο ιδιοκτήτες με συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας, ένας το κατάστημα και ο άλλος τον όροφο.
Αντιγράφω από το παράρτημα Α

Ναι	1α = 1,0	Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ' φάση ν. 1337/83).

1294. Υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσμα που βρίσκεται σε οικόπεδο το οποίο τέμνεται από όρια οικισμού και έχει δημιουργηθεί η εξής κατάσταση: κάποιες αυθαίρετες κατασκευές κατ΄ επέκταση του κυρίως κτίσματος, βρίσκονται στο τμήμα εκτός ορίων και εντός ζώνης το οποίο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και κάποιες άλλες (π.χ. στέγαστρα) βρίσκονται στο τμήμα εντός ορίων που είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση. Πως θα χειριστώ την υπαγωγή; Θα θεωρήσω ότι είναι οι κατασκευές εντός ή εκτός ορίων οικισμού;
Δείτε την Ε/Α 18 από το αρχείο ερωτοαπαντήσεων του helpdesk.

1295. Σε οικοδομική άδεια του 1992 για διώροφη οικοδομή με υπόγειο κατασκευάστηκε ένας επιπλέον ενδιάμεσος όροφος με αποτέλεσμα το κτίριο να είναι τριώροφο. Το διαμέρισμα του 1ου ορόφου για το οποίο μου ζητείται βεβαίωση είναι πλέον διαμέρισμα 2ου ορόφου αλλά στα σχέδια της πολεοδομίας και στη σύσταση των οριζοντίων είναι σωστό (αναφέρεται σαν διαμέρισμα 1ου ορόφου ενώ το ισόγειο και ο 1ος όροφος αναφέρονται σαν ισόγειο Α & Β). Στην ουσία δηλαδή έχω μια σωστή κάτοψη (πολεοδομικά και συμβολαιογραφικά) αλλά είναι κατασκευασμένη κατά μία στάθμη ψηλότερα. Μπορώ να δώσω βεβαίωση για την συγκεκριμένη οριζόντια θεωρώντας ότι είναι παράνομος κάποιος από τους ενδιάμεσους ορόφους; Αν θέλει τακτοποίηση θα το θεωρήσω όλο αυθαίρετο ή μπορώ να το κάνω με υπέρβαση ύψους; Σημειώνω ότι οι δύο ενδιάμεσοι όροφοι έχουν όμοια κάτοψη.

Δε μπόρεσα να καταλάβω ακριβώς τι εννοείται.

Γιατί να θεωρηθεί ότι παρεμβλήθηκε ένας ενδιάμεσος όροφος και να μην πούμε ότι χτίστηκε ένας επιπλέον;

Αποφεύγουμε να πούμε μέσω της επικοινωνίας μας, δώστε ή όχι βεβαίωση. Αυτό θα πρέπει να το αποφασίζει κάθε μηχανικός μόνος του αφού αυτός έχει το σύνολο των πληροφοριών.

1296. Σε συνέχεια της τοποθέτησής σας επί της Ε/Α 1288, θα ήθελα να διευκρινιστούν καλύτερα τα παρακάτω:

i. **Σύμφωνα με τους όρους δόμησης ενός οικισμού, προκύπτει ότι η στέγη είναι υποχρεωτική, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 1,80μ. πάνω από την πλάκα επικάλυψης και μέγιστη κλίση 35%. Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω, είναι δυνατή σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, η μερική αύξηση του ύψους υφιστάμενης στέγης (π.χ. από 1,5μ. στο 1,8μ.), στην περίπτωση που αυτή αντικατασταθεί με τη διαδικασία έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας (εργασία της παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.4067/12) ή πρέπει υποχρεωτικά να παραμείνει και μετά την αντικατάστασή της στο ίδιο ύψος;**

ii. **σε αρνητική περίπτωση, με ποιο τρόπο μπορεί να αυξηθεί το ύψος της υφιστάμενης στέγης που πρόκειται να αντικατασταθεί; π.χ. να εκδοθεί άδεια κατεδάφισης της υφιστάμενης στέγης και ανέγερσης νέας στέγης, δεδομένου ότι από τη διατύπωση του Νόμου επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η αύξηση του όγκου του κτηρίου, στην περίπτωση κατασκευής στέγης επί τακτοποιημένου αυθαιρέτου κτηρίου.**

Νομίζω ότι η απάντηση της 1288 ήταν σαφής. Όταν η στέγη είναι υποχρεωτική και ορίζονται το σχήμα, τότε η άποψη μου είναι ότι μπορεί να υπάρξει αύξηση του όγκου (στηριζόμενοι στο 25.5 β). Δεν βρίσκω δλδ τον λόγο της άρνησης από την ΥΔΟΜ (αν υπάρχει) να μην σας αφήσει να τροποποιήσετε την υπάρχουσα στέγη έτσι ώστε να πληροί τις προϋποθέσεις του ορίζονται ειδικώς για την περιοχή.

1297. Κατά την μεταφορά δήλωσης από τον 4014 στον 4178 άλλαξα τα ποσοστά επί της επιτρεπομένης δόμησης (από <50 σε 50 έως 100) χωρίς να αλλάξω τα τετραγωνικά και πρόσθεσα μία κατηγορία 3. Το πρόστιμο στον 4014 ήταν 5000 ευρώ και είχε πληρωθεί εφάπαξ με 20% έκπτωση. Με την υποβολή της δήλωσης θεωρούσα ότι θα γίνει αναπροσαρμογή του προστίμου και ότι θα κληθώ να πληρώσω κάποιο υπόλοιπο όμως το συνολικό πρόστιμο δεν μεταβλήθηκε και οι οικονομικές υποχρεώσεις της δήλωσης δείχνουν εξοφλημένες. Στην βεβαίωση περαίωσης φαίνονται κανονικά τα διορθωμένα ποσοστά και το επιπλέον φύλλο με την κατηγορία 3. Η ερώτηση μου είναι η εξής: Αθροίζοντας τα επί μέρους πρόστιμα των φύλλων καταγραφής το ποσό που βγαίνει είναι 6500 ευρώ (που είναι και το σωστό). Το συνολικό όμως πρόστιμο παραμένει στα 5000 ευρώ και στα οικονομικά στοιχεία δεν υπάρχει εντολή πληρωμής για κάποιο υπόλοιπο. Το πρόστιμο είναι εξοφλημένο ή όχι; Και αν όχι τι μπορώ να κάνω από εκεί και πέρα; Η δήλωση βρίσκεται σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής.

Η μεταβολή οποιουδήποτε συντελεστή σε εκ μεταφοράς δήλωση, ΔΕΝ επηρεάζει το πρόστιμο εφόσον δεν αυξηθούν τα αυθαίρετα μέτρα (ο έλεγχος γίνεται ΚΑΙ στα μέτρα Κ.Χ. ΚΑΙ στα μέτρα με μειωτικό συντελεστή) ή/και ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων.

Σε κάθε άλλη περίπτωση (όπως η δική σας) το επιπλέον πρόστιμο (αυτό που αθροίζετε από τα Φ.Κ., ΔΕΝ είναι απαιτητό).

1298. Έχω ένα αυθαίρετο που το μισό έγινε προ του 1975 και μετά επεκτάθηκε άλλο τόσο το 1993. Σε ποια κατηγορία προστίμου μπαίνει αυτό; Πως μπορώ να υπολογίσω το πρόστιμο του, μπορώ να το υπολογίσω τμηματικά ή επειδή έγινε προέκταση το 1993 πάει όλο στην κατηγορία από 83 έως 2003;

Για την περίπτωση σας ΔΕΝ υπάρχει απαγόρευση για τμηματικό υπολογισμό του προστίμου.

1299. Περίπτωση κτιρίου προ του 1975, χωρίς οικοδομική άδεια, όπου στο ισόγειο υπήρχε επαγγελματική χρήση και στον όροφο κατοικία. Στο ακίνητο δεν έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. Σήμερα το ισόγειο, δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης είναι συνταξιούχος πλέον, δεν χρησιμοποιείται ως εργαστήριο αλλά ως αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας του ορόφου. Μπορεί αν θεωρηθεί το σύνολο του κτιρίου ότι έχει χρήση κατοικία και να πάει κατηγορία 1; Μπορεί να πάει κατηγορία 1 ο όροφος και το ισόγειο κατηγορία 2;

Εσείς σήμερα βρίσκετε ένα κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας…. (κατά τα γραφόμενα σας).

Η χρήση εργαστηρίου είχε εγκατασταθεί αυθαίρετα και ουδέποτε «τακτοποιήθηκε».

Να το δούμε ανάποδα: Αν ήταν από το 1970 ως το 2010 κατοικία και σήμερα ήταν εργαστήριο, θα το τακτοποιήσαμε ως κατηγορία 1;; Προφανώς και όχι.

1300. Στην περιοχή της περιφέρειας Πειραιά (εκτός παραδοσιακού τμήματος πόλης), εντός σχεδίου και σε περιοχή που υπάρχουν αρκετά παλαιά και προσφυγικά σπίτια, έχει ανεγερθεί μια πολυκατοικία με ισόγειο και 2 ορόφους. Δυστυχώς όμως μετά από τη σύγκριση με την οικοδομική άδεια το πλάτος του κτιρίου είναι μεγαλύτερο από αυτό που θα έπρεπε, με συνέπεια να εμπίπτει στο Αρ. 2 παρ. α (μέσα σε χώρο που θα έπρεπε να είναι πεζόδρομος) και είναι ανεγερμένη εκεί από την δεκαετία του '60. Για το ισόγειο και τον Α' όροφο υπάρχει οικοδομική άδεια για το νόμιμο τμήμα της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας τους. Ο ιδιοκτήτης του Β' ορόφου που ο όροφος του είναι ολόκληρος αυθαίρετος, μπορεί να τακτοποιήσει μόνο το τμήμα που δεν βρίσκεται στο δρόμο; Προφανώς αν γίνεται, εγώ θα μνημονεύσω σε τεχνική Έκθεση ότι το υπόλοιπο τμήμα είναι σε κοινόχρηστο χώρο κτλ. Επίσης να προσθέσω πως στο τμήμα που είναι σε κοινόχρηστο χώρο αποτελείται και από φέροντα στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα που σημαίνει πως δεν μπορεί να κατεδαφιστεί το τμήμα εκτός περιγράμματος….. Τέλος του ρυμοτομικό της περιοχής ισχύει από το 1930.
Θα πρέπει να δείτε αν σας καλύπτει η παράγραφος 9.Γ.ιστ.
Αν όχι, τότε θα ενεργήσετε όπως περιγράφετε.

1301. Για την ομάδα ερωτοαπαντήσεων 51 στην ερώτηση 1270: Αν γίνει αγοραπωλησία, ο νέος ιδιοκτήτης μπορεί να αναθεωρήσει την άδεια ως προς την μελέτη;
Γενικά, ο νέος ιδιοκτήτης πρέπει να αναθεωρήσει την άδεια ως προς το όνομα και να ενημερώσει ΚΑΙ το ΙΚΑ. Η δική σας περίπτωση είναι ιδιάζουσα. Όχι ως προς το αν πρέπει να ακολουθηθεί η προαναφερόμενη διαδικασία (που πρέπει) αλλά στο ότι χάνεται η αρτιότητα.

1302. Σε ισόγειο κτίριο κατοικίας με υπόγειο (σύμφωνα με εκδοθείσα οικοδομική άδεια) υφίσταται παροχή ηλεκτρικής ενέργειας στο τιμολόγιο ΔΕΗ Γ21 Επαγγελματικό. Κατά δήλωση του ιδιοκτήτη ο υπόγειος χώρος (πλέον ισόγειος) οφείλει να ρυθμιστεί με χρήση «Υπηρεσίες» με σκοπό τη λειτουργία συνεργείου οχημάτων. Το εν λόγω τιμολόγιο Γ21 συνάδει με τη χρήση αλλά δεν δύναται να παρουσιαστεί καμία άδεια λειτουργίας συνεργείου ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο που να αποδεικνύει τη χρήση πέραν της γενικής μορφολογίας του χώρου, ήτοι λάκκος επίσκεψης οχημάτων, εργαλεία, κτλ. Κατά συνέπεια το συνεργείο λειτουργούσε ατύπως εξυπηρετώντας πρωτίστως βαρέα οχήματα επιχείρησης του ιδιοκτήτη του κτιρίου. Συνεπώς είναι δυνατόν να ρυθμιστεί ο χώρος με την εν λόγω χρήση παρά την απουσία άλλων δικαιολογητικών πέραν της ρευματοδότης απλά με την επιλογή της τελευταίας χρονολογικής περιόδου σύμφωνα με το αρ.7, παρ.2 σε ότι αφορά τη χρήση; Το τιμολόγιο της ΔΕΗ εφόσον βρεθεί προγενέστερο αποτελεί έγγραφο παλαιότητας; Διευκρινίζω πως η χρήση του συνεργείου από όσο έχω ψάξει σε εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται και το στέλεχος της οικοδομικής άδεια του κτιρίου προβλέπει ισόγεια κατοικία (που υπάρχει κανονικά) με υπόγειο και ως εκ τούτου το υπόγειο προοριζόταν ως βοηθητικό χώρο της κατοικίας.
Έτσι όπως το περιγράφετε, εγώ «βλέπω» χρήση συνεργείου. Υπάρχει η ράμπα και η λοιπή διαμόρφωση προϊδεάζει για τη λειτουργία συνεργείου αυτοκινήτου. Το τιμολόγιο ΔΕΗ μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

1303. Ιδιοκτήτης ακινήτου ο οποίος κατά το διάστημα το οποίο είχε την ψιλή κυριότητα κατασκεύασε αυθαίρετο καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας την οποία είχε εκδώσει. Προσφάτως και πριν την έναρξη του νόμου περί αυθαίρετων μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στον υιό του παρακρατώντας την επικαρπία. Σήμερα δεδομένου του ότι ήτανε ο υπαίτιος της κατασκευής του αυθαιρέτου και έχοντας την επικαρπία του ακινήτου δύναται να το δηλώσει με σύμφωνη γνώμη του υιού του αξιοποιώντας το μειωτικό συντελεστή λόγω της αναπηρίας του; Να επισημανθεί ότι υπάρχει και η επικαρπία και δεύτερου διαμερίσματος.
Δήλωση μπορεί να κάνει με τη σύμφωνη γνώμη του ψιλού κυρίου, ασχέτως υπαιτιότητας..
Όπως έχω γράψει και κατά το παρελθόν, η γνώμη μου είναι ότι μπορεί να κάνει χρήση μειωτικών συντελεστών, εφόσον πληρούνται οι λοιπές διατάξεις (κύρια κατοικία, στεγαστικές ανάγκες κ.λπ.)

1304. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πισίνα με Ο.Α. κατασκευάστηκε μεγαλύτερης επιφάνειας. Για τα επιπλέον κυβικά της εγκεκριμένης πισίνας, λαμβάνεται η μικτή επιφάνεια δηλ. όγκος νερού και περιμετρικά τοιχία; Δηλ. για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται θεμελίωση και φέροντα τοιχία της αυθαίρετης επιφάνειας της πισίνας;
Νομίζω ότι είναι λογικότερο να μετράμε τον καθαρό όγκο. Η αναφορά σε «κυβικά» στο παράρτημα Α, ταιριάζει με το νερό και όχι και με τα τοιχία σκυροδέματος.

1305. Σε αγροτεμάχιο έχει κατασκευασθεί με Ο.Α. αγροτική αποθήκη. Σύμφωνα με την Ο.Α. 80τ.μ, στην πραγματικότητα 92τ.μ. Σε ποια χρήση εντάσσονται οι Αγροτικές αποθήκες;
Κατά το εγχειρίδιο χρήσης του ΤΕΕ, ότι δεν καλύπτεται από τις χρήσεις: κύρια κατοικία, άλλη κατοικία, τουρισμός-βιομηχανία, μεταποίηση πρωτογενούς τομέα, δηλώνεται ως υπηρεσίες.

1306. Αγροτεμάχιο με αρχική επιφάνεια 13131,10 μ2 που έχει κτίσμα κατασκευής του 1957 χωρίς Ο.Α., το οποίο κατατμήθηκε σε 5 ίσα τμήματα με επιφάνεια Ε=2626,00 μ2 το κάθε ένα, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα το 2008. Το υπάρχον κτίσμα με χρήση αγροικία βρίσκεται σε ένα από τα νέα τμήματα και ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να το τακτοποιήσει με το Ν. 4178/13.

i. **Σε ποία κατηγορία μπορώ να εντάξω την αυθαιρεσία .**
ii. **Δεδομένου ότι, υπάρχει μεταγενέστερη της κατασκευής του κτίσματος κατάτμηση, χρειάζεται να βάλω ακόμα μια παράβαση η όχι.;**

Η δήλωση αυθαίρετου κτίσματος στην κατηγορία 1, ΔΕΝ έχει ως παράγοντα το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου. Κατηγορία 1 εφόσον είναι κατοικία χωρίς να σας απασχολήσει το ερώτημα ii.

1307. Σε οικόπεδο εμβαδού 406,88τμ με μέγιστη δόμηση 240,00τμ υπάρχει ισόγεια αποθήκη=22,40τμ προ του έτους 1955 όπου έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία το έτος 2000, αυθαίρετο γκαράζ-αποθήκη=52,73τμ έτος 2000, αυθαίρετη αποθήκη=12,17τμ το 2000 (πάνω σε ερειπωμένη παλαιότερη αποθήκη. Το παραπάνω οικόπεδο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό <2000 κατοίκων ο οποίος χαρακτηρίσθηκε το 1998, άρα το γκαράζ, η αποθήκη=12,17τμ και η αλλαγή χρήσης=22,40τμ πρέπει να περάσουν από ΣΑ (συμβούλιο αυθαιρέτων). Το συμβούλιο αυθαιρέτων απέρριψε την αίτηση διότι σύμφωνα με το Ν.4178/13 άρθρο 6, οι νέες ανεξάρτητες κατασκευές δηλ. το γκαράζ-αποθήκη=52,73τμ, και η αποθήκη=12,17τμ, υπερβαίνουν το 10% όρων δόμησης. Δηλ. το οικόπεδο αυτό έχει μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 240,00τμ άρα 240,00*0,10=24,00τμ, δηλ οι νέες κατασκευές δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα 24,00τμ.. Εμείς έχουμε 65,44τμ, άρα είπαν μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο τα 24,00τμ και τα υπόλοιπα να γκρεμιστούν. Ή να προβεί η ιδιοκτήτρια σε έκδοση οικοδομικής άδειας αφού στο οικόπεδο δεν έχουμε καμιά υπέρβαση όρων δόμησης (κάλυψης-δόμησης-αποστάσεων-όγκου) και δύναται να εκδοθεί. Να σημειωθεί ότι αν τα αυθαίρετα δεν ήταν ανεξάρτητες κατασκευές αλλά σε επαφή με την υπάρχουσα αποθήκη τότε θα μπορούσαμε να τακτοποιήσουμε τα 65,44τμ. Τι λέτε για τα παραπάνω; Εμείς μπορούμε να βγάλουμε οικοδομική άδεια αλλά αυτή είναι η λύση ή μήπως εφόσον διαλέξαμε την περίπτωση της τακτοποίησης μπορούμε να την ολοκληρώσουμε; Να σημειώσουμε επίσης ότι δεν τίθεται θέμα αισθητικής. Το ΣΑ δεν έχει αντίρρηση ως προς την εμφάνιση αλλά είχε πρόβλημα με το 10%, όπου πράγματι η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν. 4178/13 άρθρο 13 παράγραφος 6 είναι κακογραμμένη και ο κάθε ένας από εμάς βγάζει το δικό του συμπέρασμα. Θα θέλαμε (σαν συμπλήρωμα στην ερώτηση που σας στείλαμε που αφορά σε οικόπεδο 406,88τμ σε παραδοσιακό οικισμό) να αναφέρουμε ότι εμείς τον νόμο τον ερμηνεύσαμε ως εξής: σε οικόπεδο με μέγιστη δόμηση 240,00τμ τότε υπάρχοντα κτίσματα +αυθαίρετα δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα 264,00τμ. Όπου 264,00=240,00+(240,00*10%) άρα 264,00=240,00+24,00. Εμείς δεν ξεφεύγουμε ούτε από τα 240,00τμ έτσι λοιπόν προχωρήσαμε στην τακτοποίηση.
Εγώ νομίζω ότι πρέπει να πιέσετε στον ορισμό της «ανεξάρτητης νέας κατασκευής». Κατά την εγκύκλιο 3, ως νέα ανεξάρτητη κατασκευή θεωρείται αυτή που είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίρια.
Σε κάθε περίπτωση, συμφωνώ με το τελευταίο εδάφιο της ερώτησης σας (240*1,1=264).

1308. Θα παρακαλούσα για τη βοήθειά σας σχετικά με μία ρύθμιση του Ν.4178/2013 που μου έχει ανατεθεί να εκπονήσω. Η ρύθμιση αφορά μία οριζόντια ιδιοκτησία εντός αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου. Για το αγροτεμάχιο είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1999 που αναθεωρήθηκε ως προς το χρόνο ισχύος της και αποπερατώθηκε με έλεγχο της πολεοδομίας και αυτοψία το 2005. Από το τοπογραφικό διάγραμμα που συνέταξα αλλά και από έλεγχο του τοπογραφικού της αδείας, διαπίστωσα ότι το αρχικό γήπεδο στο οποίο είχε εκδοθεί η άδεια ήταν μικρότερο των τεσσάρων στρεμμάτων και άρα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Η θεώρησή μου είναι ότι ο ορθός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι ότι πρέπει να ρυθμίσουμε τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια, επιλέγοντας «όχι» στο συντελεστή τετραγωνιδίου περί ύπαρξης οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις συντελεστών τετραγωνιδίων (περίπτωση 1, 1β, γ) της από 8-1-2014 Υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ Β 39/2014) περί τροποποίησης του περιεχομένου του Παραρτήματος Α του Ν. 4178/2013. Ωστόσο, προσκομίζοντας τη ρύθμιση σε τράπεζα από την οποία ζητήθηκε κάποιο δάνειο από εν δυνάμει αγοραστή με ενέχυρο υποθήκη ρυθμισμένη οριζόντια ιδιοκτησία, ο μηχανικός της τράπεζας ισχυρίζεται ότι : «η συγκεκριμένη ένταξη, δεν θεραπεύει το γεγονός ότι η οικοδομική άδεια συνεχίζει να είναι ευάλωτη σε τυχόν καταγγελία στην αρμόδια Πολεοδομία, καθότι το τοπογραφικό διάγραμμά της δεν είναι ακριβές. Σε τέτοια περίπτωση, λοιπόν, είναι πολύ πιθανό να ανακληθεί. Για την πλήρη εξασφάλιση της Τράπεζας, συνεπώς, και προκειμένου να δοθεί αγοραία αξία στο ακίνητο θα ζητήσουμε την πλήρη ένταξη (όλου του κτηρίου) στο Ν.4178/13.» Οι ερωτήσεις μου λοιπόν, για τις οποίες θα ήθελα μία έγκυρη – έγγραφη απάντηση (προκειμένου να τη χρησιμοποιήσω στη συνεννόηση μου με τον μηχανικό της τράπεζας) είναι οι εξής:

i. **Ο ορθός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι να γίνει σύμφωνα με την υπουργική απόφαση (ΦΕΚ Β39/2014) επιλέγοντας «όχι» στο τετραγωνίδιο της οικοδομικής άδειας και πληρώνοντας πρόστιμο μόνο για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια, όπως ειδικά ορίζεται στο σχετικό εδάφιο του παραρτήματος, το οποίο προστέθηκε επί τούτου, δηλ. για να δοθεί κίνητρο με την καταβολή χαμηλού προστίμου για δήλωση και των περιπτώσεων αυτών;**
ii. **Ο κίνδυνος ότι η οικοδομική άδεια είναι ευάλωτη σε τυχόν καταγγελία στην αρμόδια Πολεοδομία, λαμβάνοντας υπόψη το χρόνο αποπεράτωσής της (προ δεκαετίας), είναι υπαρκτός; και αν ναι, σε περίπτωση ανάκλησης της οικοδομικής αδείας, η οριζόντια ιδιοκτησία καθίσταται αυθαίρετη παρότι έχει ρυθμιστεί σύμφωνα με τον τρόπο που περιγράφεται στο πρώτο ερώτημα και ειδικά προβλέπεται για την περίπτωση αυτή ή αντίθετα θεωρείται ρυθμισμένη, αφού απλώς έχει υπολογιστεί το σχετικό πρόστιμο με τον ειδικό τρόπο, που το παράρτημα για την περίπτωση αυτή προέβλεψε;**
iii. **Επιτρέπεται, παρότι αντίκειται στην ρητή πρόβλεψη του τελευταίου εδαφίου του συντελεστή 1 του παραρτήματος, να ρυθμίσω όλη την ιδιοκτησία (δηλ. και τα εμβαδά που συμπεριλαμβάνονται στην άδεια) ως αυθαίρετη; Και με ποιόν τρόπο; Επιλέγοντας «ναι» ή «όχι» στην ύπαρξη οικοδομικής αδείας; Μήπως με αυτό τον τρόπο είναι μετά βεβαιότητας ευάλωτη ή ρύθμιση με το Ν.4178/2013, αφού ο τρόπος ρύθμισης δεν θα συμφωνεί με τα ισχύοντα; (αν επιλέξω «ναι» τότε δεν ακολουθώ την περίπτωση 1, 1β, γ της από 8-1-2014 Υπουργικής απόφασης ενώ αν επιλέξω «όχι» τότε πρέπει να ρυθμίσω «αποκλειστικά τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια»).**

Οι απαντήσεις στα 2 πρώτα ερωτήματα είναι ΝΑΙ. Άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει αποτελέσματα. Επομένως θα ρυθμιστεί μόνο το τμήμα που δεν καλύπτεται από την άδεια.

Μία άδεια μπορεί να ανακληθεί σε οποιοδήποτε χρόνο μετά την έκδοση της. Η εσφαλμένη άποψη ότι μετά την πενταετία, δε μπορεί να ανακληθεί δε στηρίζεται πουθενά. Για να μην μπούμε σε νομικούς όρους, ας πούμε ότι ανακαλείται λίγο δυσκολότερα.

Για το τελευταίο ερώτημα σας: Από τη στιγμή που ρυθμίζεται περισσότερα, άποψη μου είναι ότι δε θα έχετε πρόβλημα.

1309. Κτίριο εκπαίδευσης (σχολείο), με υπάρχουσα οικοδομική άδεια, βρίσκεται σε διαδικασία ρύθμισης με τον ν.4178/2013. Μετά την διενέργεια Μελέτης Στατικής Επάρκειας (με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του κτιρίου) προκύπτει η ανάγκη ενίσχυσης του φέροντα οργανισμού του κτιρίου. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

i. **Η Μελέτη Στατικής Επάρκειας που θα κατατεθεί στο σύστημα ηλεκτρονικής διαχείρισης του ΤΕΕ, θα γίνει βάσει των κανονισμών που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή βάσει νεότερων κανονισμών;**
ii. **Προκειμένου να γίνουν οι ενισχύσεις του φέροντος οργανισμού απαιτείται άδεια δόμησης. Η Μελέτη Ενισχύσεων που θα χρησιμοποιηθεί για την έκδοση της άδειας δόμησης, θα γίνει βάσει των κανονισμών που ίσχυαν κατά την έκδοση της (παλαιάς) οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή βάσει νεότερου κανονισμού (πχ ΚΑΝΕΠΕ); Αν η μελέτη ενισχύσεων πρέπει να γίνει βάσει νεότερου κανονισμού, ποιος είναι αυτός;**

Σημειώνεται ότι το κτίριο βρίσκεται σε περιοχή υψηλής σεισμικότητας.

Υ.Α. 7581/2013. Άρθρο 2 παράγραφος 1.Β.β

Η μελέτη εκπονείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου ή με την ισχύουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια οικοδομής, η μελέτη στατικής επάρκειας εκπονείται βάση της νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης (το δόμησης είναι λάθος).

Αν χρειαστούν ενισχύσεις τότε θα γίνει όλη η διαδικασία σύμφωνα με όσα ορίζει ο ΚΑΝ.ΕΠΕ..

1310. Σε Ο.Α του 1977 πενταώροφης οικοδομής με υπόγειο στην εγκεκριμένη κάτοψη δώματος δεν απεικονίζονται δύο αποθήκες, εντός περιγράμματος της απόληξης κλιμακοστασίου, οι οποίες όμως παρουσιάζονται στα σχέδια σύστασης των Ο.Ι της πολυκατοικίας, βάση των οποίων έγιναν συμβόλαια και έχουν λάβει και χιλιοστά. Από το εγκεκριμένο διάγραμμα καλύψεως διαπιστώνω πως το «δωράκι» του 5% της πρόσθετης δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 1δ του ΓΟΚ 73 έχει χρησιμοποιηθεί στον τελευταίο όροφο καθώς και έχει τηρηθεί σωστά το ύψος της απόληξης (2.70 μ).

i. **Στηριζόμενος στο άρθρο 87 αλλά και στο άρθρο 15 παρ. 7 «Πάντες οι κατά τας διατάξεις των οικείων άρθρων κατασκευαζόμενοι επί του δώματος πάσης φύσεως χώροι δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου» του ΓΟΚ 73 μπορώ να θεωρήσω ότι οι αποθήκες δεν παρουσιάζουν παράβαση ως προς τη δόμηση (ως προς την κάλυψη και το ύψος δεν υπάρχει νομίζω γιατί περιγράφονται κανονικά στα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας) ;**
ii. **Αποτελεί η δημιουργία αυτών των αποθηκών στην απόληξη (σε χώρο που δεν περιγράφεται με κάποιο τίτλο στην άδεια) εγκατάσταση χρήσης χωρίς άδεια παρ' ότι περιγράφονται στα σχέδια της σύστασης Ο.Ι ;**

Γενικά, κάτι είναι νόμιμο όταν αναφέρεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι σε αυτά της σύστασης.

Η απόληξη έχει συγκεκριμένη λειτουργία. Η αλλαγή στη χρήση, παρότι παραμένει το περίγραμμα, αποτελεί κατά τη γνώμη μου αυθαιρεσία που πρέπει να τακτοποιηθεί. (η απόληξη ΔΕΝ έχει μετρήσει στη δόμηση, οι αποθήκες μετρούν).

Γενικά όμως νομίζω ότι είναι λίγο υπερβολή…

1311. Ποιά η διαδικασία επιστροφής τμήματος του προστίμου που προέκυψε από λάθος εκ μέρους του μηχανικού κατά τη διαδικασία υποβολής δήλωσης ρύθμισης αυθαίρετων χώρων και διαπιστώθηκε αφού είχε εξοφληθεί πλήρως - εφ' άπαξ το πρόστιμο; (έχει διορθωθεί το λάθος στο σύστημα)

Δεν υπάρχει κάποια διαδικασία. Μόνο αν τα καταφέρετε σε διοικητικό επίπεδο..

1312. Κατοικία προϋφιστάμενη του 1975 κατασκευασμένη ως εξης. "κατώγι" ισόγειο σε δυο πλευρές υπόσκαφο, λόγω της κλίσης του εδάφους εμβαδού 52,85 τ.μ. με εξωτερικό WC εμβαδού 3,24 τ.μ. (εσωτερικό ύψος 1,85μ), "όροφος" εμβαδού 68,33 τ.μ. με εξωτερικό WC εμβαδού 3,69 τ.μ. (τμήμα του ισόγειο λόγω της κλίσης του εδάφους) και αποθήκη - λεβητοστάσιο με ελενίτ στην πλάκα του ορόφου εμβαδού 20,36 τ.μ. Πήρα τρεις αεροφωτογραφίες, 1971, 1971 και 1978, αλλά λόγω του είδους των κατασκευών και της ευκρίνειας των φωτογραφιών δεν ξεχωρίζουν καλά τα πάντα, έχω και ρευματοδότηση προ του 75. Δεν υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες στους ορόφους και το κτίριο λειτουργεί ενιαία ως σύνολο. Το πρόβλημα είναι το εξής. Το κτίριο "πατάει" στη μέση από δυο ΚΑΕΚ τα οποία ανήκουν σε δύο αδερφές από 50% και τα δυο. Όλα τα κτίσματα καταλαμβάνουν τμήμα και των δυο ΚΑΕΚ. Υπάρχουν 4 συμβόλαια και πράγματι ξεχωρίζονται σε αυτά και σπίτια και οικόπεδα αλλά με τελείως λάθος τετραγωνικά και περιγραφή και δεν ξεχωρίζουν πραγματικά, λειτουργικά και επί της ουσίας. Τα προηγούμενα τοπογραφικά, συμβόλαια κ.λπ. δε βοηθάνε γιατί κανένα δεν απεικονίζει την πραγματικότητα, δεν αναφέρει σωστά τα τετραγωνικά, όλες τις κατασκευές και το ενιαίο του κτιρίου και το ενιαίο του οικοπέδου. (Βεράντες, υπόσκαφα, σκάλες, WC, κλιμακοστάσιο, στέγαστρο κ.λπ.) Με το σκεπτικό ότι το κτίριο είναι αυθαίρετο, χωρίς οικοδομική άδεια και τοποθετήθηκε λάθος, καθώς και ότι είναι προϋφιστάμενο του 1975 μπορώ να κάνω μια δήλωση, με όλα τα τετραγωνικά σαν Κ.Χ. και 500 ευρώ παράβολο και αναλυτικός για στέγαστρο ή πρέπει να κάνω μια για κάθε ένα ΚΑΕΚ και να ξεχωρίσω και τα κλιμακοστάσια, στέγαστρο κ.λπ.. Στη δεύτερη περίπτωση, είναι αδύνατο να ξεχωρίσεις τα κτίρια, γιατί δεν τελειώνουν λειτουργικά εκεί που αρχίζουν τα ΚΑΕΚ. (να κοπούν στη μέση τα τετραγωνικά;, τι κατόψεις θα δείξω;)
Δείτε αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1.ε του άρθρου 11.

1313. Συνάδελφοι, ευχαριστώ κατ' αρχήν που ασχοληθήκατε με το θέμα, αλλά διάβασα σήμερα την απάντησή σας α/α ~~1290~~ 1289 σε "Ερωτήματα Αυθαιρέτων" και ομολογουμένως εξεπλάγην. Νομίζω ότι υπήρξε παρανόηση και οδηγηθήκατε σε λάθος συμπεράσματα.. Κατ' αρχήν στο ερώτημα έγραφε σαφώς ότι πρόκειται για ερείπιο χωρίς κανένα χαρακτηρισμό, άρα δεν πρόκειται για κανένα διατηρητέο. Και εν πάσει περιπτώσει ο Νομοθέτης όρισε Επιβολή Προστίμου για Εκτέλεση Αυθαιρέτω Εργασιών 30% επί της Αξίας. Ο εμβαδομετρικός υπολογισμός αξίας αφορά αυθαίρετες εργασίες που διαμορφώνουν νέες επιφάνειες κτισμάτων. Στην περίπτωσή μας (Το κτίσμα ερείπιο δεν ήταν αυθαίρετο) οι αυθαίρετες εργασίες κατεδάφισης δεν διαμορφώνουν νέες επιφάνειες ,(άρα δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια) ως εκ τούτου ΜΟΝΟΝ με ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟ μπορεί να υπολογισθεί η Αξία τους. Σ' αυτό έχω ήδη την σύμφωνη γνώμη άλλης γειτονικής ΥΔΟΜ αλλά και αρμόδιας Υπηρεσίας της Περιφέρειας. Ο Νομοθέτης άλλωστε δεν έχει δόσει καμιά αρμοδιότητα σε ΥΔΟΜ να λειτουργούν ως "Λαϊκό Δικαστήριο" που να επιβάλλει κατά το δοκούν εξωπραγματικές ποινές, με σκεπτικό θεωρώντας ότι "δεν μπορεί το κόστος να είναι μόνο 500€, γιατί αν ήταν διατηρητέο, δεν μπορεί ο αυθαιρετών να τη γλυτώσει μόνο μ'αυτό", όπως αναφέρετε στην ως άνω απάντησή σας. Όπως είναι γνωστό ο Ν.4178/'13 ως "τιμωρία-ποινή" έχει προσδιορίσει μόνο το "Πρόστιμο" και καμία άλλη. Ο Αναλυτικός Υπολογισμός Αξίας Αυθαιρέτων Εργασιών δεν είναι τωρινή ρύθμιση, αλλά υπάρχει ακριβώς με την ίδια διατύπωση σε όλα τα προηγούμενα θεσμικά πλαίσια. Θεωρώ λοιπόν ότι το θέμα είναι ξεκάθαρο και δεν χρειάζεται καμιά άλλη απάντηση Υπουργείου και νομίζω ότι θα έπρεπε να το επανεξετάσετε και να αναθεωρήσετε άποψη.
Συνάδελφε, συμφωνώ απόλυτα μαζί σου ότι η ΥΔΟΜ δε μπορεί να λειτουργεί ως λαϊκό δικαστήριο παρά μόνο να εφαρμόζει το νόμο.
Όλον αυτό τον καιρό (1313 απαντήσεις μαζί με αυτή), έχουμε προσπαθήσει να δίνουμε απαντήσεις που να γενικεύουν το θέμα και όχι να περιορίζονται στο ερώτημα που πολλές φορές γίνεται τόσο συγκεκριμένο που χάνεται η ουσία της διαδικασίας μέσω αυτού του δίαυλου επικοινωνίας. Θα έπρεπε ίσως να διευκρινίσουμε (κάποιες φορές το μυαλό τρέχει πολύ γρηγορότερα από χέρι) ότι ένα κτίσμα που είναι ερείπιο... δεν είναι κτίσμα. Έτσι π.χ. ένα ασκεπές «κτίσμα» (όπως αυτό που περιγράφετε ως ημιερειπωμένο) ΔΕΝ έχει καμία φορολογική επιβάρυνση σε μία μεταβίβαση. Δεν είναι κτίσμα, δεν έχει ας πούμε επιφάνεια.

Εν κατακλείδι και δίνοντας την άποψη μου για το ερώτημα σας και μόνο, ο υπολογισμός του προστίμου έχει να κάνει με τις εργασίες και όχι με το κτίσμα, επομένως είναι λογικό να πάει με αναλυτικό. Να το πούμε σχηματικά: δεν κατεδάφισες κτίριο, κατεδάφισες λιθοδομές (ή από όποιο άλλο υλικό).

1314. I kΚατεδάφιση αποθήκης προ 28/7/2011 σε δασική έκταση πως κατεδαφίζεται;

i. με έκδοση άδειας;

ii. με δήλωση ανάληψης επίβλεψης από μηχανικό;

iii. αυτενεργούντες;

Η δήλωση ανάληψης επίβλεψης από μηχανικό δυνάμει της παραγράφου 4γ του άρθρου 4 του ΝΟΚ αφορά κατασκευές που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες.

Η έκδοση άδεια σε δάσος… απαγορεύεται.

Υπαγωγή στην 23.1 του 4178 δεν είναι επιτρεπτή λόγω της 2.2..

Φαύλος κύκλος λοιπόν…

Η μόνη ίσως διέξοδος είναι να γίνει καταγγελία, να επιβληθούν τα πρόστιμα, να κατεδαφιστεί δυνάμει της 4.4γ του ΝΟΚ και να διαγραφούν τα πρόστιμα με την υπαγωγή στην 23.4 του 4178…

Αυτενεργούντες ποτέ…

1315. Θα ήθελα την άποψη σας για την έκδοση βεβαιώσεων του Ν.4178/2013 σε ακίνητο που πρέπει να γίνει τροποποίηση της υπάρχουσας οριζοντίου ιδιοκτησίας. Πρόκειται για οικοδομή εντός του σχεδίου πόλης για την οποία έχουν εκδοθεί 2 οικοδομές άδειες τα έτη 1956 και 1958. Τα φύλλα των οικοδομικών αδειών υπάρχουν. Οι φάκελοι των οικοδομικών αδειών με τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια δεν υπάρχουν και η αρμόδια ΥΔΟΜ έχει δώσει επίσημη απάντηση για την απώλεια των φακέλων από το αρχείο της. Το ένα από τα 2 φύλλα των οικοδομικών αδειών έχει σκαρίφημα της οικοδομής και αναγράφει και την επιφάνεια του ακινήτου. Το άλλο φύλλο της οικοδομικής άδειας που αφορά την προσθήκη κατ' επέκταση τμήματος κτιρίου δεν έχει σκαρίφημα παρά μόνο την επιφάνεια της προσθήκης. Σχέδια κατάρτισης της οριζοντίου ιδιοκτησίας υπάρχουν, αλλά δεν είναι τα εγκεκριμένα των οικοδομικών αδειών, αλλά του μηχανικού που συνέταξε τον πίνακα της οριζοντίου το έτος 1990. Σύμφωνα με το Ν.4178/2013 ο έλεγχος για αυθαίρετα γίνεται μόνο με τα εγκεκριμένα αρχιτεκτονικά σχέδια της οικοδομικής άδειας. Η ερώτησή μου είναι η εξής: Για να εκδώσω βεβαίωση περί μη αυθαιρέτων θα πρέπει να γίνει ανασύσταση φακέλου των απολεσθέντων οικοδομικών αδειών με τον ΓΟΚ που εκδόθηκαν, ήτοι ΓΟΚ '55 όπως αναφέρεται στο άρθρο 11 του Ν.4178/2013, και πάνω σε αυτά θα ελέγξει η ΥΔΟΜ ή υπάρχει κάποια άλλη διάταξη με την οποία μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη περίπτωση;

Αν είναι δυνατή η ανασύσταση φακέλου, τότε καλό είναι να ακολουθηθεί αυτή η διαδικασία (θυμίζουμε ότι η ανασύσταση γίνεται με ευθύνη της υπηρεσίας).

Αν όχι, τότε μπορείτε να ακολουθήσετε τη διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο 6γ του άρθρου 11 του 4178. Η διαδικασία αυτή ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου. Είναι μία διαφορετική διοικητική πράξη.

1316. Για γήπεδο στο οποίο υπάρχει πρόχειρη κατασκευή με ξύλινες δοκούς - υποστυλώματα, χωρίς θεμελίωση και με επικάλυψη λεπτό φύλλο πλαστικού 1mm, χωρίς πόρτες και παράθυρα (κατοικία αθιγγάνων¨- "τσαντίρι") μου ζητείται να δώσω βεβαίωση αδόμητου. Μπορώ να τη δώσω;

Όπως έχουμε πει πολλές φορές, θέματα που αφορούν έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης ΔΕ θα καταθέτουμε άποψη.. Η παραμικρή λεπτομέρεια μπορεί να αλλάζει τα πάντα.

Το μόνο που μπορούμε να πούμε (και το έχουμε πει πολλάκις) διαβάστε προσεκτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση αδόμητου. Δείτε τον ορισμό του «κτιρίου» στον ΝΟΚ και τελικώς αποφασίστε. Σε κάθε περίπτωση άποψη μου είναι να περιγράψετε ότι βλέπετε και πως καταλήξατε στο να δώσετε βεβαίωση.

Η έκδοση βεβαίωσης ΔΕ σημαίνει ότι η ιδιοκτησία είναι «καθαρή» από αυθαίρετα.

1317. Πυλωτή 69 τμ «έκλεισε» το 2003 σε ενιαίο κλειστό χώρο (γκαράζ - αποθήκη). Με οριζόντια σύσταση του 2004 αναφέρεται ως κλειστός χώρος στάθμευσης.

i. Μπορώ να εκμεταλλευτώ τα 50 τμ για μειωτικό συντελεστή και τα υπόλοιπα με κανονικό συντελεστή;

ii. Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως χρονολογία το 1983-2003 που έγινε η κατασκευή;

iii. Μπορώ να αναφέρω τμήμα του ως γκαράζ και τμήμα του ως αποθήκη όπως είναι στη πραγματικότητα ή ότι αναφέρει η σύσταση;

i. Όχι, άμα είναι πάνω από 50μ2 δηλώνεται όλο χωρίς μειωτικό
ii. Αφού το αποδείξετε, ναι
iii. Ότι βλέπετε εσείς κατά την αυτοψία.

1318. Τι γίνεται στην περίπτωση που ένα ακίνητο (οικ. άδεια 1966) το οποίο βρίσκεται στο ημιυπόγειο πολυκατοικίας (ημιυπόγειο, ισόγειο, 5 όροφοι) έχει αγοραστεί ως κατάστημα (αποθήκη) - έτσι ακριβώς το αναγράφει στο συμβόλαιο του 1968 - έχει πληρωθεί ο φόρος μεταβίβασης ως κατάστημα, έχει δηλωθεί στο κτηματολόγιο ως κατάστημα αλλά στην κάτοψη της άδειας αναγράφεται ως αποθήκη; (είναι στο -1,30m από την οδό). Το ακίνητο θα νοικιαστεί με σκοπό να λειτουργήσει ως κατάστημα (και στο παρελθόν λειτουργούσε ως κατάστημα). Το ενεργειακό πιστοποιητικό εκδίδεται για κατάστημα κανονικά ή χρειάζεται τακτοποίηση (αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατάστημα) και ακολουθεί η έκδοση του ΠΕΑ ως κατάστημα; Επιπλέον, μπορώ με βάση τα παραπάνω (συμβόλαιο, φόρος μεταβίβασης, κτηματολόγιο, χρόνος λειτουργίας ως κατάστημα στο παρελθόν) να θεωρήσω στο παρόν νόμιμη τη χρήση ως κατάστημα;

Όσο αφορά το πρώτο σκέλος της ερώτησή σας, για την έκδοση του ΠΕΑ δεν απαιτείται να γίνει καμία τακτοποίηση ως προς την αλλαγή χρήσης. Το ΠΕΑ εκπονείται βάσει της υφιστάμενης χρήσης.
Για το δεύτερο σκέλος. Η εγκύκλιος 15525/06.07.1994 αναφέρει:

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες χώροι κυρίας χρήσεως που αποτελούν τμήματα κτιρίων ανεγερθέντων με τις προ της ισχύος του ΓΟΚ/85 πολεοδομικές διατάξεις, λειτουργούν αποδεδειγμένα με βεβαιώσεις των αρμοδίων φορέων τους ως επαγγελματικοί χώροι των οποίων όμως η συγκεκριμένη χρήση δεν καθορίζεται στα σχέδια της εγκεκριμένης μελέτης αλλά ήταν επιτρεπτή στην περιοχή, τότε οι χώροι αυτοί εξακολουθούν να λειτουργούν ως έχουν χωρίς να απαιτείται η έκδοση οικ. αδείας για την αλλαγή της χρήσης τους.
Επιπλέον στοιχεία με τα οποία μπορεί να αποδειχθεί η λειτουργία των υπόψη χώρων εκτός από τις βεβαιώσεις που προαναφέραμε είναι έγγραφα εφορίας, αστυνομίας, εμπορικών επιμελητηρίων και συναφών επαγγελματικών οργάνων.
Η αλλαγή ιδιοκτήτου ή ενοικιαστού, σ' αυτούς δεν επηρεάζει την προηγούμενη διαδικασία.
Εσείς όμως έχετε αλλαγή χρήσης από χώρο βοηθητικό σε χώρο κύριας χρήσης. Επομένως θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση ως προς την αλλαγή χρήσης και βάσει εγγράφως (όχι ιδιωτικών) να αποδείξετε ότι η αλλαγή έγινε προ 1983 για να πληρωθεί μειωμένο πρόστιμο.

1319. Υπάρχει προθεσμία υποβολής για τα σχέδια και τα δικαιολογητικά των αυθαίρετων κατασκευών που δηλώθηκαν με τον Ν4014 και μεταφέρθηκαν στον Ν4178/13; Παίζει κάποιο ρόλο το εάν έχουν ολοκληρωθεί οι πληρωμές των προστίμων;
Μέχρι νεωτέρας (βλέπε νέο νόμο που δε ξέρουμε αν και πότε θα ισχύει και πολύ περισσότερο τι θα ισχύει), η προθεσμία υποβολής των εγγράφων είναι 2 χρόνια μετά τη λήξη ισχύος του 4178.

1320. Δεδομένου ότι η παρ. Γιστ του άρθρου 9 του Ν.4178/13, έχει εφαρμογή και στις διαστάσεις του ύψους, στην περίπτωση οικοδομής που έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ο έλεγχος γίνεται υποχρεωτικά ανά οριζόντια ιδιοκτησία ή μπορεί να γίνει μόνο στο σύνολο της οικοδομής; Ως παράδειγμα αναφέρεται η περίπτωση δήλωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας που η ίδια δεν πληροί τους όρους της παραπάνω διάταξης, σε αντίθεση με το συνολικό κτήριο που τους πληροί.
Έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν ότι το θέμα "ύψος" στον 4178 είναι ότι πιο μπλεγμένο υπάρχει στον νόμο. Γνώμη μου είναι ότι από τη στιγμή που θα τακτοποιηθεί το σύνολο της οικοδομής ως προς το ύψος, καλύπτει και κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

1321. Πως δηλώνεται στο Ν4178/13 αυθαίρετο τμήμα κτιρίου που βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης, και έχει ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση; Το τμήμα κτιρίου είναι ένα υπερυψωμένο ισόγειο, του οποίου το υπόγειο είναι επίσης αυθαίρετο και έχει ολοκληρωθεί με σοβάδες, ηλεκτρολογικά και πορτοπαράθυρα. Η ΠΡΟΘΕΣΗ της χρήσης είναι ΚΑΤΟΙΚΙΑ η οποία επιτρέπεται στην περιοχή. Τι σχέδια υποβάλλονται για αυτό, εάν υποβάλλονται; Μήπως υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό που θα αφορά τα μπετά του; Πως θα μπορέσει στην συνέχεια να πάρει άδεια ολοκλήρωσης;
Η διαδικασία αποπεράτωσης πραγματοποιείται δυνάμει της 2975 Υ.Α. Φ.Ε.Κ. 43/20.01.2012 και συγκεκριμένα με το άρθρο 2 αυτής.
Η επιφάνεια του προς αποπεράτωση κτιρίου περιορίζεται αποκλειστικά στο περίγραμμα που ορίζουν τα υφιστάμενα κατακόρυφα φέροντα στοιχείων και ο όγκος σ' αυτόν που προσδιορίζεται από το περίγραμμα και τα υφιστάμενα φέροντα οριζόντια στοιχεία της ανώτερης στάθμης του.
Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει βάσει του γενικού τύπου με επιφάνεια τα τετραγωνικά που θα προκύψουν και ΟΧΙ με αναλυτικό.
Ως σχέδια υποβάλλονται αυτά που θα υποβληθούν στο σύστημα.
Η χρήση πρέπει να επιτρέπεται στην περιοχή.

1322. Με βάση την ερωταπαντηση 1229,θα ήθελα να ρωτήσω πως τακτοποιείται "πατάρι" που δεν πληροί τις προϋποθέσεις ύψους ούτε το ίδιο, ούτε ο υποκείμενος κύριος χώρος (είναι 1.80 και 2.00 μμ. αντίστοιχα). Χάνει το δικαίωμα του μειωμένου συντελεστή ή μήπως τακτοποιείται με αναλυτικό; Αν και προσωπικά, από την διατύπωση του εδ. 36 της εγκ. 4 καταλαβαίνω ότι οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για την σοφίτα, δεν απαιτούνται για το πατάρι, οπότε θεωρώ ότι θα μπορούσε να τακτοποιηθεί, έστω με αυτά τα ύψη σαν εμβαδόν και με τον μειωτικό... αλλά προτιμώ να ακούσω την δική σας πιο υπεύθυνη άποψη.
Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν, ο 4178 ως νόμος που πρέπει να καλύψει ήδη κατασκευασμένες αυθαίρετες κατασκευές, έχει πολλά κενά. Εδώ κενά υπάρχουν σε νόμους που βάζουν κανόνες πως ΘΑ χτίσουμε, όχι ένας νόμος που πρέπει να καλύψει το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών.
Γνώμη μου είναι (όχι πιο υπεύθυνη από τη δική σας), ότι ο νόμος θέλει στην περίπτωση του παταριού να καλύψει το ενδεχόμενο τακτοποίησης "παταριού' με μειωτικό συντελεστή που αποτελεί όμως ανεξάρτητη ιδιοκτησία. Έτσι όπως το περιγράφετε, μου φαίνεται για περίπτωση που θα τακτοποιηθεί με εμβαδόν και χρήση μειωτικού.
Γνώμη μου είναι να προσπαθούμε να κατανοήσουμε και το πνεύμα του νόμου.

1323. Έχω πελάτη ο οποίος διαθέτει αυθαίρετο ακίνητο, και για το οποίο δεν έχει εκδοθεί ποτέ καμία άδεια οικοδομής ούτε έχει ενταχθεί παλαιότερα σε κάποιο νόμο προκειμένου να ρυθμιστεί. Αυτή την στιγμή το ακίνητο βρίσκεται στο στάδιο των σκυροδεμάτων, χωρίς να έχει κατασκευαστεί καμία τοιχοποιία. Θέλει λοιπόν να εντάξει στο νόμο 4178/13, τον σκελετό αυτό από οπλισμένο σκυρόδεμα, έχει την δυνατότητα; Ποια επιφάνεια θα ρυθμίσουμε και ποια παλαιότητα θα βάλουμε; Σε περίπτωση όπου για κάποιο μέρος της οικοδομής δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης τι κάνουμε;
Δείτε την Ε/Α 1320.

1324. Στο άρθρο 17, παρ. 2 γίνεται αναφορά σε πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από άτομα με αναπηρία (ΑΜΕΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω. Η έννοια της φορολογικής επιβάρυνσης αναφέρεται σε εξαρτώμενα μέλη κατά τον κώδικα φορολογίας; Διότι στην περίπτωση αυτή ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας άνω 67% εφόσον έχουν ετήσιο φορολογητέο εισόδημα άνω των 6000€ δεν θεωρούνται εξαρτώμενα. Συνεπώς ακόμα και αν σύμφωνα με το Ν.4178/13 υπάρχει οικογενειακό εισόδημα κατώτερο των 24000€ δεν θεωρείται πως επιβαρύνουν φορολογικά τον ιδιοκτήτη του ακινήτου (γονέας) άρα η οικογένεια δεν δικαιούται την έκπτωση του ειδικού προστίμου;
Ισχύει αυτό που λέτε.. Δείτε και την Ε/Α 14 του helpdesk.

1325. Εντός οικοπέδου υφίσταται νόμιμο κτήριο με χρήση κατοικίας (κύρια χρήση), στο οποίο αποτυπώνονται οι εξής αυθαίρετοι χώροι: (Α) προσθήκη κατ' επέκταση κατοικίας, (Β) προσθήκη καθ' ύψος μικρού αποθηκευτικού χώρου στο δώμα της κατοικίας και εντός περιγράμματος αυτής (βοηθητική χρήση), (Γ) προσθήκη ισόγειου garage. Σύμφωνα με την Εγκ.4, εδάφιο 16, ορίζεται ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Με βάση τα ανωτέρω και επειδή η παραπάνω αναφορά της Εγκυκλίου περί του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών της Εγκυκλίου, συμπεριλαμβάνει χωρίς να εξαιρεί όλα τα στοιχεία δόμησης (δόμηση, κάλυψη, ύψος), παρακαλώ για τη δική σας άποψη σχετικά με το παρακάτω σκεπτικό:

i. **στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα προσμετρηθεί μόνο η (Α) αυθαιρεσία**
ii. **στο ποσοστό υπέρβασης κάλυψης ομοίως μόνο η (Α) αυθαιρεσία. Η (Β) αυθαιρεσία ΔΕΝ θα προσμετρηθεί λόγω ότι αυτή βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος. Η (Γ) αυθαιρεσία ΔΕΝ θα προσμετρηθεί λόγω ότι δεν είναι χώρος κύριας χρήσης**
iii. **στο ποσοστό υπέρβασης ύψους ΔΕΝ θα προσμετρηθεί λογικά τίποτα διότι η μόνη αυθαιρεσία που παραβιάζει το ύψος είναι η (Β), η οποία όμως δεν έχει κύρια χρήση. Μήπως τελικά όταν έχουμε μία και μοναδική αυθαιρεσία πρέπει υποχρεωτικά αυτή να προσμετρηθεί και από πού αυτό προκύπτει;**

Όπως πολύ σωστά αναφέρετε, η τελευταία παράγραφος του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 αναφέρει:
Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
Η λογική λέει ότι η συγκεκριμένη αναφορά έγινε για να υπάρξει μία έμμεση μείωση των προστίμων. Το θέμα του ύψους είναι λίγο παράξενο αλλά η διατύπωση της εγκυκλίου είναι μαζί σας.
Μία όμως μικρή διευκρίνιση για το iii. Θα πληρωθεί πρόστιμο Υ.Δ. και Υ.Υ., με το ποσοστό της Υ.Υ. να είναι 0% ήτοι <20%.

1326. Όταν διαπιστώνονται αυθαιρεσίες, μεταξύ των οποίων και κάποιες εντός των αποκλίσεων που ορίζονται στο Νόμο (αύξηση διαστάσεων κτηρίου και μικτού εμβαδού μέχρι ποσοστού 2%, πρέπει υποχρεωτικά να δηλώνονται και αυτές και από πού αυτό προκύπτει; Εφόσον σε κάθε περίπτωση πρέπει να δηλωθούν (ενδεχομένως εφαρμόζοντας την παρ. Γιστ του άρθρου 9 του Ν.4178/13) οδηγούμαστε στο σενάριο ότι έστω και 1-2 εκ αύξηση της διάστασης του κτηρίου, πέραν της αφαίρεσης του πάχους των επιχρισμάτων, θα πρέπει να τακτοποιείται, δημιουργώντας τεράστια σύγχυση τόσο στα υποβαλλόμενα σχέδια, όσο και στα φύλλα καταγραφής. Μήπως όντως δεν είναι υποχρεωτική η δήλωση αντίστοιχων αυθαιρεσιών που βρίσκονται εντός των αποκλίσεων, ακόμα και αν συνυπάρχουν με άλλες δηλωθείσες αυθαιρεσίες;
Οι αποκλίσεις που αναφέρετε αφορούν την έκδοση ή όχι βεβαίωσης μεταβίβασης.
Η έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης ΔΕΝ αποκλείει το ενδεχόμενο ύπαρξης αυθαιρεσιών, π.χ. αλλαγή θέσεων στα κουφώματα.
Αυτό που αναφέρετε για τα 1-2 εκατοστά είναι υπερβολικό. Είμαστε μηχανικοί και ξέρουμε όλοι ότι δε μπορούμε να κατασκευάζουμε όπως σχεδιάζουμε. Τα 1-2 εκατοστά είναι για το χαρτί όχι για την κατασκευή.
Επικαλούμαι ξανά σε αυτή την σειρά ερωτήσεων το πνεύμα του νόμου και όχι απαραιτήτως το γράμμα...

1327. Η αυθαίρετη αλλαγή διάταξης της σκάλας ισογείου καταστήματος που οδηγεί στο υπόγειο, εφόσον δεν επιφέρει αλλαγή στη δόμηση – κάλυψη – ύψος, δηλώνεται υποχρεωτικά στο Νόμο και γιατί;
Αν με τον όρο "διάταξη" εννοείτε τη φορά, τότε μπορείτε άμα θέλετε να ενημερώσετε τον φάκελο. Αν εννοείτε ότι π.χ. υπάρχουν σφηνοειδή πατήματα ενώ βάσει κτιριοδομικού δεν επιτρέπεται (γενικά μιλάμε και όχι ειδικά για εσάς), τότε μπορείτε να το τακτοποιήσετε ως κατηγορία 3 χωρίς όμως αυτό να σας γλυτώνει πιθανά προβλήματα από τον φορέα που θα αδειοδοτήσει την επιχείρηση.

1328. Σε περίπτωση που αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 συνυπάρχουν με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του Ν.4178/13, είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Με βάση τα ανωτέρω:

- **i. Όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις των διαστάσεων που ορίζονται από το Νόμο για τις αυθαιρεσίες των παρ. Γθ, Γιγ και Γιστ, μπορούν αυτές σε κάθε περίπτωση να συνδυαστούν με τις παραβάσεις της κατηγορίας 13, συντάσσοντας αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των αυθαιρεσιών;**
- **ii. Ομοίως όταν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. Γιε, θα μπορούσε η μετακίνηση ενός κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση να συνδυαστεί με λοιπές παραβάσεις της κατηγορίας 13 και αν όχι από που αυτό προκύπτει; Δεν θα μπορούσε να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό το τμήμα που βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος (μπετά, επιχρίσματα, δάπεδα, κ.λ.π.);**

Για την πρώτη περίπτωση θα συμφωνήσω.
Για τη δεύτερη διαφωνώ για λόγους... λογικής. Υπάρχει και η Ε/Α 9 του helpdesk που αναφέρει το ίδιο. Πιστεύω ότι η αλλαγή χρήσης, η μετακίνηση που πληροί τις προϋποθέσεις της Γ.ιε, διαφορετική διαμερισμάτωση (ίσως και άλλες που δε μπορώ να σκεφτώ αυτή τη στιγμή) πρέπει να δηλώνονται ξεχωριστά.

1329. Όταν έχουμε αυθαίρετη μετατροπή Η/Χ σε χώρο κύριας χρήσης ή δημιουργία εσωτερικού εξώστη (πατάρι) εντός οριζόντιας ιδιοκτησίας:

- **i. αφαιρείται η επιφάνεια της εξωτερικής τοιχοποιϊας και των υποστυλωμάτων όταν η νομιμότητά τους καλύπτεται από την Ο.Α. και από πού αυτό προκύπτει; Η μόνη αναφορά σε αυτό το θέμα γίνεται στο παράδειγμα του άρθρου 19 της Εγκ.4, αλλά αφορά περίπτωση εφαρμογής του συντελεστή αλλαγής χρήσης.**
- **ii. στην περίπτωση που από την αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλύτερο πάχος από το αντίστοιχο προβλεπόμενο της Ο.Α. (π.χ. 25εκ αντί 20εκ) ή ότι τα υποστυλώματα είναι κατασκευασμένα σε ελαφρώς άλλη θέση από την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει Ο.Α. θέση, αφαιρούμε μόνο την ίδια επιφάνεια που καλύπτεται από την Ο.Α.;**

i. Αρχικά να κάνω ένα σχόλιο για το ερώτημα "από που προκύπτει αυτό". Ένας νόμος ΔΕ μπορεί να αναφέρει κάθε λεπτομέρεια αναλυτικά. Πολλά θέματα προκύπτουν από τη λογική, από τις γενικές πολεοδομικές αρχές και κανόνες και από παρόμοιες περιπτώσεις άλλων νόμων. Για το θέμα που αναφέρετε υπάρχει σαφής αναφορά στις εγκυκλίους του 3843 αλλά και από το παράδειγμα της εγκυκλίου 4 του 4178 που αναφέρετε.

ii. Είναι λίγο δύσκολο να ορίσουμε έναν κανόνα για τις περιπτώσεις που αναφέρετε. Γενικώς πάντως η λογική που περιγράφετε είναι κατά τη γνώμη μου σωστή.

1330. Η σοφίτα και το πατάρι (κλειστοί χώροι, μειωτικού συντελεστή) θεωρούνται χώροι κύριας χρήσης και κατά συνέπεια τα τ.μ. αυτών προστίθενται στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών; Ανεξάρτητα από το παραπάνω θέμα της, τα τ.μ. της σκάλας που οδηγεί στους παραπάνω χώρους δηλώνονται και αυτά μαζί με τους χώρους ως Υ.Δ. ή πάνε με αναλυτικό;

Για τους χώρους αυτούς μπορούμε να πατήσουμε στο γεγονός ότι ο Ν.Ο.Κ. ΔΕ τους μετράει στον συντελεστή δόμησης, ανεξαρτήτως (κατά την άποψη μου) ότι έχουν δομηθεί προ εφαρμογής αυτού. Αναλύοντας τις τεχνικές οδηγίες του Ν.Ο.Κ. για τον εσωτερικό εξώστη και συγκεκριμένα την αναφορά ότι "στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη συνυπολογίζεται και η κλίμακα ανόδου σε αυτόν", τεκμαίρεται ότι η σκάλα είναι μέρος αυτού και επομένως έχει την ίδια αντιμετώπιση.

1331. Όταν κενός υπόγειος αποθηκευτικός χώρος καταστήματος (γυμναστήριο) μετατρέπεται σε χώρο κύριας χρήσης (λουτρά, σάουνα, τουαλέτες), δηλώνουμε με Υ.Δ. τα τ.μ. του χώρου αφαιρώντας την επιφάνεια των εξωτερικών τοίχων και των υποστυλωμάτων. Εκτός από τις ανωτέρω επιφάνειες αφαιρείται κάτι άλλο; (π.χ. τουαλέτες, σκάλα πρόσβασης στο υπόγειο, διάδρομοι).
Αφαιρούνται οι περιμετρικοί τοίχοι του υπογείου εφόσον καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.
Οι διάδρομοι όχι.
Για τα W.C. εφόσον καλύπτονται από την άδεια... γνώμη μου είναι ότι ΔΕ μπορεί να αφαιρεθούν.

1332. Ιδιοκτήτης έχει στην κυριότητά του 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες ισόγειο κατάστημα και υπόγειος αποθηκευτικός χώρος που μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσης. Και στους δύο χώρους έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετοι χώροι – χρήσεις και για τον κάθε έναν προκύπτει διαφορετικό ποσοστό υπέρβασης. Στην περίπτωση που επιθυμεί να προβεί σε μία μόνο δήλωση και για τους 2 χώρους, οι συντελεστές υπέρβασης θα υπολογιστούν ξεχωριστά για κάθε μία οριζόντια ιδιοκτησία και από πού προκύπτει αυτό;
Ο νόμος δίνει το δικαίωμα να κάνεις κοινή δήλωση για περισσότερες των μία οριζόντιες ιδιοκτησίες χωρίς να δίνει περαιτέρω οδηγίες (επομένως δεν προκύπτει από κάπου κάτι).
Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να υπολογιστούν ξεχωριστά.

1333. Ένας ιδιοκτήτης είχε ξεκινήσει το 1994 διαδικασία νομιμοποίησης του αυθαιρέτου του και είχε πληρώσει το ποσό των 20.000 δραχμών το 1994 ως εισφορά παρ. 8,5 του άρθρου 8 του Ν. 1512/85. Η διαδικασία δεν ολοκληρώθηκε οπότε σήμερα το υποβάλλει εκ νέου με τον 4178. Μπορεί το ποσό των 20.000 δρχ (και γενικώς το οποιοδήποτε παλαιότερο ποσό) να αναχθεί σε σημερινές αξίες (present Values) μέσω τιμαριθμικών αναγωγών;
Τα πρόστιμα που μπορούν να συμψηφιστούν με τον Ν.4178 αναφέρονται στο άρθρο 20 αυτού.
ΔΕ γίνεται αναγωγή σε σημερινές αξίες. Απλά διαιρούμε με τον 340,75...

1334. Σε συνέχεια της Ε/Α 1290 γιατί θεωρείτε ότι τα 35 τ.μ. έχουν και υπέρβαση ύψους αφού η αυθαίρετη προσθήκη, κατασκευάσθηκε κατ' επέκταση δώματος κατοικίας σε νόμιμη στάθμη, δεν έχει υπερβεί το επιτρεπόμενο ύψος των 2.70μ. ούτε και το εγκεκριμένο ύψος του κτηρίου που αναγράφεται στο στέλεχος και εμφανίζεται στην εγκεκριμένη τομή και έχει μετρηθεί από το πεζοδρόμιο μέχρι την ταράτσα του δώματος;
Η περίπτωση σας αφορά ένα κτίριο κατασκευασμένο με τον ΓΟΚ 1973 τον οποίο δεν "δούλεψα" και δεν έχω ολοκληρωμένη άποψη. Από τον τίτλο του άρθρου 87 αυτού "Κατασκευαί επιτρεπόμεναι υπεράνω του μεγίστου ύψους των κτιρίων", μου δημιουργείται η αίσθηση που ανέφερα στην Ε/Α 1290. Ήταν παράλειψη μου ότι δεν ανάφερα την εγκύκλιο 4 του 4178 στο εδάφιο 33 που αναφέρει ότι "*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου* ***τμήματος*** *ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.*", κάτι που έρχεται σε συμφωνία με τη δική σας προσέγγιση αφού θέτει ως μοναδικό όρο να υφίσταται νόμιμα τμήμα κτιρίου. Νομίζω ότι αυτό είναι και το ορθότερο...

1335. Όταν έχω αυθαίρετη προσθήκη ορόφου, κατά τον υπολογισμό του προστίμου αφαιρώ τα τμ της σκάλας που οδηγεί στον όροφο, η οποία σκάλα συνδέει τον αυθαίρετο με τον υποκείμενο όροφο;
Όχι δε θα το αφαιρέσετε.

1336. Στην περίπτωση αλλαγής χρήσης προ ΓΟΚ 85 (άδεια 1970 για κατοικία-αποδεδειγμένα χρήση επαγγ. στέγη από το 1973) ποια δήλωση κάνουν ιδιοκτήτης-μηχανικός; Ότι δεν έχει εγκατασταθεί χρήση χωρίς άδεια ή ότι εμπίπτει σε μια από τις εξαιρέσεις παρ. 2 αρθ. 1 (την 2δ ίσως);
Γνώμη είναι ότι δεν έχει εγκατασταθεί χρήση χωρίς άδεια με αναφορά στα σχόλια των γεγονότων.

1337. Βιομηχανικό ακίνητο σε εκτός σχεδίου περιοχή παρουσιάζει υπερβάσεις σε σχέση με τις Οικοδομικές Άδειες η τελευταία εκ των οποίων εκδόθηκε το 1980. Το 1988 καθορίσθηκε ΖΟΕ με επιτρεπόμενες χρήσεις κατοικίας, κτηρίων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, γεωργικών αποθηκών, αντλιοστασίων, θερμοκηπίων, στεγάστρων, κτηρίων αποθηκών οριζοντίου ή κατακόρυφου τύπου (σιλό). Στις 26-8-2011 εγκρίνεται ΓΠΣ με προβλεπόμενη χρήση γης: «Πρόνοια - Κοινωφελείς λειτουργίες (Γηροκομείο)». Στο ΓΠΣ ορίζεται ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις επεκτάσεις και μέχρι την Πολεοδόμηση τους είναι οι προβλεπόμενες από τη ΖΟΕ με κατάργηση των χρήσεων γεωργοκτηνοτροφικών - γεωργοπτηνοτροφικών κτηρίων και βιομηχανικών - βιοτεχνικών οχλουσών εγκαταστάσεων. Επίσης ορίζεται ότι υφιστάμενες νόμιμα δραστηριότητες που η χρήση τους δεν είναι συμβατή με τις προβλεπόμενες από το ΓΠΣ χρήσεις παραμένουν και επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, ο εκσυγχρονισμός, οι επισκευές κλπ. και η επέκτασή τους εντός των ορίων των γηπέδων τους, υπό την προϋπόθεση ότι το επίπεδο όχλησης δεν θα υπερβεί το επίπεδο μέσης όχλησης. Το εργοστάσιο σταμάτησε τη λειτουργία του το 2000.

i. **Επιτρέπεται η υπαγωγή όσων αυθαίρετων κατασκευών ολοκληρώθηκαν μετά το 1988 από τη στιγμή που με τη ΖΟΕ δεν προβλεπόταν βιομηχανική χρήση;**
ii. **Οι αυθαίρετες κατασκευές θα συγκριθούν με τους όρους δόμησης του ΠΔ 24-5-1985 ΦΕΚ 270Δ'/1985 αλλά για ποια χρήση; Ίσως με την πιο συμβατή π.χ. κτήρια αποθηκών οριζοντίου ή κατακόρυφου τύπου (σιλό) ;**

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.4178, επιτρέπεται η τακτοποίηση εφόσον η χρήση τους *ΔΕΝ απαγορεύονταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας*. Επομένως όσες αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν 28.07.2011 και με χρήση που επιτρέπονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της αρχικής άδειας, μπορούν να τακτοποιηθούν.
Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 33 αναφέρει:
iii) 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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.
Επομένως θα δείτε αν θέτει όρους δόμησης η ΖΟΕ και αν όχι θα πείτε ΕΙΤΕ με το άρθρο 1 του Π.Δ. 24/31.05.1985 ΕΙΤΕ με τα επόμενα άρθρα.

1338. Σε σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών αναφέρεται ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του δώματος έχει την αποκλειστική χρήση όλης της ταράτσας ακόμα και του κλιμακοστασίου και μηχανοστασίου ανελκυστήρα! Με βάση την αναφορά αυτή μπορούν να τακτοποιηθούν στην ίδια δήλωση η αυθαίρετη προσθήκη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, η αυθαίρετη προσθήκη του Μηχ/σίου και καπνοδόχοι τζακιών άλλων διαμερισμάτων;
Το πως έχει δοθεί η αποκλειστική χρήση του μηχανοστασίου είναι πράγματι περίεργο…
Ίσως δε μπορώ να καταλάβω ακριβώς το ερώτημα σας. Από τη στιγμή που είναι όλα σε κοινόκτητο χώρο (όχι όλα σε κοινόχρηστο), δε βρίσκω το λόγο να μην τα τακτοποιήσετε με μία δήλωση. Το ότι υπάρχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επηρεάζει την αναγκαιότητα αναζήτησης συναίνεσης.

1339. Πρόκειται να μεταβιβαστεί (μειοψηφικό) ποσοστό νόμιμης ιδιοκτησίας από ιδιοκτήτη. Στην περίπτωση αυτή, τι ποσοστό ιδιοκτησίας βάζουμε σ' αυτόν τον ιδιοκτήτη; Το ποσοστό του στην ιδιοκτησία, ή 100% (εννοώντας του μεταβιβαζόμενου ποσοστού της), με την ανάλογη επεξήγηση στα σχόλια; Γιατί αν βάλουμε πχ το 30%,θα πρέπει να αναφέρουμε και τον συνιδιοκτήτη με το ποσοστό του, κι επομένως θα χρειαστούν κι απ αυτόν συναινέσεις, υπεύθυνες. δηλώσεις κλπ...Κι αν δεν συναινεί; Είναι λογικό να μη μπορεί να μεταβιβάσει κάποιος νόμιμη συνιδιοκτησία χωρίς συναίνεση του συνιδιοκτήτη;
Όπως έχουμε πει κατά το παρελθόν η απαίτηση του συστήματος για ποσοστά ιδιοκτησίας 100%, μας οδηγεί στο μονόδρομο της πρώτης λύσης. ΣΕ ΚΑΜΙΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ δε θα αναφέρετε στην ειδική φόρμα τα ονόματα και ποσοστά υπόλοιπων συνιδιοκτητών από τη στιγμή που ΔΕ σας έχουν εξουσιοδοτήσει. Θα βάλετε 100% στον ιδιοκτήτη που σας εξουσιοδότησε και στα σχόλια ή/και τεχνική έκθεση θα γράψετε το πραγματικό του ποσοστό.

1340. Έχω για ρύθμιση αυθαίρετο ανελκυστήρα σε τριώροφη οικοδομή, για την κατασκευή του οποίου έχει παραχωρηθεί χώρος από τα διαμερίσματα. Η ερώτηση μου είναι αν εκτός από την 1 λοιπή παράβαση που θα βάλω για τον αυθαίρετο ανελκυστήρα, θα πρέπει να βάλω και διαμερισμάτωση σε κάθε όροφο;
Με κάποιο τρόπο θα πρέπει να δείξετε τις αλλαγές στα διαμερίσματα. Αν σας καλύπτει η Ε/Α23 της εγκυκλίου 3 (για το αν είναι παράβαση ή όχι), τότε απλά θα το δείξετε στο σχέδιο. Άλλως θα πρέπει να τακτοποιήσετε είτε με αναλυτικό, είτε με κατηγορία 3 (αν υπάρχει παραβάσεις του κτιριοδομικού). Γενικά δε «διαβάζω» στο ερώτημα σας διαφορετική διαμερισμάτωση. Αν θέλετε τη γνώμη μου, ΔΕΝ έχει και μεγάλη σημασία αν τελικώς το ονομάσετε διαμερισμάτωση ή το τακτοποιήσετε (εφόσον απαιτείται τονίζω ξανά) με αναλυτικό.

1341. Υπάρχει «άδεια ανεγέρσεως οικοδομής» από Σταθμό Χωροφυλακής της « Ελληνικής Βασιλικής Χωροφυλακής» κοινότητας, για ανέγερση αποθήκης, το 1965, που με την κατασκευή της χρησιμοποιήθηκε άμεσα σαν κατοικία. Τότε το οικόπεδο ήταν εκτός οικισμού-δεν υπήρχε τότε χαρακτηρισμένος οικισμός. Το 1974 εκδόθηκε άδεια προσθήκης ορόφου για κατοικία (εντός οικισμού τότε πλέον) και στα σχεδία περιγράφεται ΚΑΙ το ισόγειο σαν κατοικία (κοιτών, κουζίνα, καθημερινό, χωλ). Μπορεί να θεωρηθεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης ως αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ 85 (ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ εγκυκλιος 12Αρ πρ 17414/5.3.90); Οι δυο κατοικίες είναι ξεχωριστές, δηλώνονται ξεχωριστά στο Ε9 κι έχουν ξεχωριστό ρολόι Δ.Ε.Η.. Δεν έχει γίνει όμως σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Μπορούν να τακτοποιηθούν με ΜΙΑ δήλωση κατηγορίας 1 (καθώς υπάρχουν μικροαυθαιρεσίες και στον όροφο), αφού κατασκευάστηκαν και οι δυο προ 9.6.1975; (στο Ε9 αναφέρονται ως έτη κατασκευής 1965 και 1970, λανθασμένα προφανώς το δεύτερο, αλλά μπορεί να διορθωθεί.)
Στη θέση σας θα τακτοποιούσα με ΜΙΑ δήλωση.

1342. Σε βιοτεχνικό κτήριο βάσει Ο.Α. κατά το έτος 1980, διαπιστώθηκε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση και αλλαγή χρήσης αυτού. Συγκεκριμένα ο πρώην βιοτεχνικός χώρος διαχωρίστηκε και διαμορφώθηκε κατά το ήμισυ σε κατάστημα, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του παρέμεινε ως βιοτεχνικός χώρος ο οποίος όμως τα τελευταία χρόνια έπαψε να λειτουργεί. Με βάση το νέο Παράρτημα Α (ΦΕΚ 39/Β/14) όπου γίνεται αναφορά για το είδος χρήσης (αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την Ο.Α.)., ποια χρήση θα πρέπει να επιλέξουμε (3γ ή 3δ) κατά την ένταξη στο Νόμο της αυθαίρετης προσθήκης κατ' επέκταση, η οποία συνενώθηκε λειτουργικά με τον πρώην βιοτεχνικό χώρο που σήμερα όμως βρίσκεται εκτός λειτουργίας;
Στην αυθαίρετη προσθήκη, βλέπετε χρήση καταστήματος (Υπηρεσίες) και επομένως αυτή θα δηλώσετε.

1343. Σε νόμιμο κτήριο με Ο.Α. διαπιστώθηκε αυθαίρετη υπερύψωση αυτού και αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση. Λόγω μεταγενέστερης της Ο.Α. κατάτμησης του γηπέδου στο οποίο αυτή εκδόθηκε και σύμφωνα με το νέο Παράρτημα Α (ΦΕΚ 39/Β/14, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της προβλεπόμενης δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης, προβαίνουμε στην επιλογή: «ΧΩΡΙΣ Ο.Α.». Επιλέγοντας όμως το παραπάνω, απενεργοποιείται η επιλογή της υπέρβασης δόμησης και κατά συνέπεια δηλώνοντας σε φύλλο καταγραφής την υπερύψωση του νομίμως υφιστάμενου κτηρίου, δεν έχουμε τη δυνατότητα της επιλογής «χωρίς υπέρβαση» προκειμένου να υπολογιστεί το πρόστιμο με το συντελεστή 0,2 που προβλέπεται στην παρ.1 του άρθρου 19 του Ν.4178/13. Πως μπορεί να δηλωθεί σωστά στο σύστημα η υπερύψωση στη συγκεκριμένη περίπτωση;
Επικοινωνήστε με το ΤΕΕ στο n4178@central.tee.gr και περιγράψτε του το πρόβλημα. Έχω την εντύπωση ότι το «διορθώνουν» οι ίδιοι τους.

1344. Σε ισόγειο κατάστημα έχει διανοιχθεί, κατά παράβαση της άδειας, οπή στην πλάκα οροφής υπογείου και έχει κατασκευαστεί κλίμακα που οδηγεί σε υπόγεια αποθήκη. Στα σχέδια της Ο.Α. η πρόσβαση στην υπόγεια αποθήκη γίνεται από το επίπεδο της οδού (και όχι μέσα από το κατάστημα). Επίσης ο χώρος που καταλάμβανε το κλιμακοστάσιο έχει καταληφθεί από το ισόγειο κατάστημα, αφού η κλίμακα δεν κατασκευάσθηκε στη θέση που προβλεπόταν. Δεδομένου ότι και οι δύο ιδιοκτησίες είναι του ίδιου ιδιοκτήτη και θα γίνει μια δήλωση και για τις δύο, θα μπορούσε η μετακίνηση της θέσης της κλίμακας και η λειτουργική συνένωση των δύο ιδιοκτησιών να δηλωθούν ως μία παράβαση που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό; Τέλος, η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικίες, για τη δήλωση που αφορά στο ισόγειο κατάστημα θα γίνει σύνταξη ΔΕΔΟΤΑ ή ΜΣΕ;
Από τη στιγμή που η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικίες θα συνταχθεί ΔΕΔΟΤΑ.
Επιτρέπεται η κοινή δήλωση άνω της μίας Ο.Ι..

1345. Η παρ. 2στ του αρθ. 2 του Ν. 4178/13 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή «Σε δάσος σε δασική ή αναδασωτέα έκταση». Αυθαίρετη προσθήκη που έχει γίνει σε παλαιά προ του έτους 1955 κατοικία η οποία βρίσκεται σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως ιδιωτική δασική από το έτος 1969 (ως βοσκότοποι και γεωργοδενδροκομικώς καλλιεργούμενες εκτάσεις), τα οποία κτίσματα βρίσκονται στο καλλιεργούμενο τμήμα της έκτασης, μπορεί να ενταχθεί στο νόμο η εμπίπτει στην απαγόρευση της παραπάνω διάταξης;
Ένα συμβόλαιο μπορεί να κατοχυρώνει την ιδιοκτησία αλλά δεν αλλάζει το δασικό χαρακτήρα της έκτασης...

1346. Στο ισόγειο οικοδομής υπάρχουν 2 καταστήματα (ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες). Εκτός από διάφορες άλλες αυθαιρεσίες που έγιναν στο ένα κατάστημα που αποτελεί και αντικείμενο δήλωσης στο Ν.4178/13, διαπιστώθηκε η επικοινωνία των δύο καταστημάτων μέσω εσωτερικού ανοίγματος. Επίσης αντίστοιχο εσωτερικό άνοιγμα υπάρχει μεταξύ του υπό ένταξη καταστήματος και ενός καταστήματος που κείται όμως σε όμορο οικόπεδο (άλλη ιδιοκτησία). Σύμφωνα με τα παραπάνω:

i. **Α1. Πέραν των άλλων αυθαιρεσιών που θα δηλωθούν, θα πρέπει να δηλωθεί απαραίτητα και η προαναφερόμενη επικοινωνία των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών προκειμένου να χορηγηθεί η βεβαίωση νομιμότητας και γιατί; Η παρ. 10 του άρθρου 23 του Ν.4178/13 αναφέρεται μόνο σε συγκεκριμένη περίπτωση τροποποίησης των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, τα οποία εξειδικεύονται στην Εγκ 4/13**
ii. **Α2. Μήπως η περίπτωση αυτή αντιμετωπίζεται με την παρ 9β του άρθρου 6 του Ν.4030/11 ή και με την περίπτωση ιθ (εσωτερικές διαρρυθμίσεις) της παρ.2 του άρθρου 4 του ΝΟΚ;**
iii. **Β1. Ομοίως θα πρέπει να δηλωθεί και η αντίστοιχη επικοινωνία του καταστήματος με το άλλο κατάστημα που κείται εντός ξεχωριστού όμορου οικοπέδου και από πού προκύπτει ότι επιτρέπεται αυτό από το Νόμο;**
iv. **Β2. Μήπως η περίπτωση αυτή αντιμετωπίζεται με τη χορήγηση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, όπως περιγράφεται στην παρ 2β του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 55174/13 (ΦΕΚ 2605/Β/13) απόφασης (λειτουργική συνένωση χώρων);**

Η λειτουργική συνένωση χώρων, επιτρέπεται ακόμα και για χώρους όμορων οικοπέδων. Δείτε ΝΟΚ άρθρο 23 παράγραφος, Υ.Α. 13448/16.03.2012 και 13451/16.03.2012
Από τη στιγμή που επιτρέπεται (η λειτουργική συνένωση) είτε θα πρέπει να προβείτε σε νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατάστασης είτε να τακτοποιήσετε. Το αν θα το δηλώσετε με διαμερισμάτωση, αναλυτικό (είμαι αυτής της άποψης) ή δε θα το δηλώσετε γιατί θα κρίνετε ότι δεν αποτελεί αυθαιρεσία (διαφωνώ) είναι κάτι που θα το αποφασίσετε εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία μπροστά σας.

1347. Σε οικόπεδο επιφάνειας 352τ.μ. εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 έχουν συσταθεί δύο κάθετες ιδιοκτησίες (1) & (2) κατά το έτος 1982. Κύριοι αυτών είναι η σύζυγος της (1) από το 1982 και της (2) ο σύζυγος από το 1984. Το 1987 εκδόθηκε άδεια διώροφης οικοδομής με ισόγειο κατάστησα & όροφος κατοικία, στο όνομα του συζύγου, ιδιοκτήτη της κάθετης ιδ/σιας (2) ως και αναθεώρηση της εκδοθείσας άδειας ως προς την αρχιτεκτονική και στατική μελέτη. Στην εκδοθείσα αρχική άδεια ως και στην αναθεώρηση αυτής, το οικόπεδο από άγνοια των ιδιοκτητών δηλώθηκε ενιαίο και από αμέλεια κατά τον έλεγχο οι άδειες εκδόθηκαν σε ενιαίο οικόπεδο. Αποτέλεσμα του παραπάνω λάθους που προφανώς έγινε χωρίς πρόθεση, είναι η ανεγερθείσα οικοδομή να καταλαμβάνει χώρο και των δύο καθέτων ιδιοκτησιών. Πως μπορεί το υπάρχον πρόβλημα να τακτοποιηθεί στα πλαίσια του Ν.4178/2013 προκειμένου να τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες και να εκδοθεί η βεβαίωση νομιμότητας ώστε να μπορούν να μεταβιβάσουν την οικοδομή στα τέκνα τους; Συγκεκριμένα :

i. **Το τμήμα της οικοδομής που βρίσκεται εντός της κάθετης ιδιοκτησίας της συζύγου (κάθετη ιδ/σια 1) θεωρείται αυθαίρετο παρ' όλο που κτίσθηκε με νόμιμη άδεια; και αν ναι θα υπολογιστεί με συντελεστή οικοδομικής άδειας (ναι) ή (όχι);**
ii. **Το τμήμα της οικοδομής που βρίσκεται εντός της κάθετης ιδιοκτησίας του συζύγου (κάθετη ιδ/σια 2) στο όνομα του οποίου έχει εκδοθεί η άδεια θεωρείται νόμιμο;**
iii. **Επειδή στον όροφο έχω χρήση κατοικίας Ε=143,64 τ.μ. και στο ισόγειο χρήση καταστήματος Ε=147,53 τ.μ. τι συντελεστή θα βάλω στο είδος χρήσης;**
iv. **Η ρύθμιση στο Ν.4178/2013 θα γίνει στο όνομα και των δύο συζύγων ή διαφορετικά;**

Έχετε ένα κτίριο που έχει οικοδομηθεί βάσει άδειας η οποία ΔΕΝ έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί. Επομένως το κτίριο υφίσταται νόμιμα. Τα ιδιοκτησιακά θέματα είναι κάτι που πρέπει να αντιμετωπιστούν από συμβολαιογράφο και δικηγόρο. Εσείς θα τακτοποιήσετε με επικρατούσα χρήση καταστήματος και ως ιδιοκτήτες στη θέση σας θα έβαζα και τους δύο.

1348. Αποθήκη που πληροί τα γεωμετρικά μεγέθη της παρ. ιγ της κατηγορίας 3 αλλά παραβιάζει πλάγια απόσταση μπορεί να θεωρηθεί ως μικρή παράβαση ;
Ναι, δεν προκύπτει από κάπου το αντίθετο.

1349. Σε μεταλλικό στέγαστρο κάτωθεν του οποίου έχουν τοποθετηθεί επαγγελματικά ψυγεία εκτός από την τακτοποίηση του στεγάστρου ως πολεοδομική παράβαση υποχρεωνόμαστε τα επαγγελματικά ψυγεία που είναι μη πακτωμένα να τα υπολογίσουμε ως δόμηση;
Το βρίσκω υπερβολικό. Στη θέση σας ΔΕ θα τακτοποιούσα τα μη πακτωμένα ψυγεία.

1350. Περίπτωση οικοπέδου με κτίσμα που βρίσκεται στο στάδιο του σκελετού με σύσταση οριζοντίων συνιδιοκτησιών εντός οικισμού με οικοδομική άδεια του 1992. Οι παραβάσεις που σημειώνονται είναι αποκάλυψη του μισού υπογείου και τμήμα του κτιρίου (μια γωνία) βρίσκεται εντός αποστάσεων Δ (όχι γιατί μετακινήθηκε το κτίριο, αλλά γιατί οι διαστάσεις του οικοπέδου που αποτυπώνονται στο τοπογραφικό της άδειας δεν είναι σωστές (με μικροδιαφορές όμως). Δεν χάνεται η αρτιότητα από αυτό. Η ερώτηση αφορά στο εξής:

- **i. οι οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες δεν έχουν επαφή ούτε με το ξεμπάζωμα, ούτε με το τμήμα που βρίσκεται εντός απόστασης Δ μπορούν να πάρουν βεβαίωση για μεταβίβαση; Ως προς τις διαστάσεις είναι ίδιες με την οικοδομική άδεια και από τη μεριά τους τηρούνται οι αποστάσεις Δ από τα όρια.**
- **ii. εφόσον το i ισχύει, οι νόμιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορούν να βγάλουν άδεια αποπεράτωσης (ο σκελετός έχει τελειώσει αλλά η άδεια του 1992 δεν πήρε παράταση και έληξε) χωρίς να τις επηρεάζουν οι παραβάσεις των υπολοίπων οριζοντίων ιδιοκτησιών;**
- **iii. εφόσον το i δεν ισχύει , τη δήλωση στο νόμο για τακτοποίηση των παραπάνω πρέπει να την κάνουν οι ιδιοκτήτες όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου;**

Έχουμε αναφέρει πολλές φορές κατά το παρελθόν ότι τα θέματα έκδοσης βεβαίωσης μεταβίβασης ΔΕ μπορούν να απαντηθούν μέσω του συγκεκριμένου δίαυλου. Κάθε μικρή λεπτομέρεια μπορεί να ανατρέπει την πραγματικότητα. Κάθε λάθος από μέρους μας μπορεί να στοιχίσει. Γενικά, η έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης μπορεί να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Τυχόν αυθαιρεσίες σε κοινόκτητα τμήματα ή/και σε άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες ΔΕΝ επηρεάζουν την έκδοση αυτής.
Το είχαμε «κουβεντιάσει» και κατά το παρελθόν. Γνώμη μου είναι ότι η άδεια αποπεράτωσης προϋποθέτει δήλωση / τακτοποίηση του συνόλου των αυθαιρεσιών. «Οριακά» (ας μου επιτραπεί η έκφραση) θα μπορούσαμε να συζητήσουμε για αποπεράτωση εργασιών μόνο εντός της Ο.Ι. και όχι στα κοινόκτητα μέρη…
Δηλώσεις μπορούν να γίνουν από τους ιδιοκτήτες για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία για τις ιδιοκτησίες τους. Για τα κοινόχρηστα μέρη απαιτείται σύμφωνη γνώμη του ποσοστού που προβλέπεται στον κανονισμό. Ο 4178 δίνει την δυνατότητα κοινής δήλωσης για άνω της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1351. Οικοδομική άδεια εκδόθηκε για βιομηχανικό κτήριο διαστάσεων 125μ.χ32μ. Στη συνέχεια εκδόθηκαν άδειες για ανέγερση άλλων κτηρίων εντός του γηπέδου, οι φάκελοι των οποίων έχουν απολεσθεί. Στα στελέχη των νέων αδειών το αρχικό κτήριο αναγράφεται με διαστάσεις 145μ. Χ 32μ. όπως είναι στην πραγματικότητα και όπως εμφανίζεται και στα σχέδια Αδειών λειτουργίας από Νομαρχία. Μπορεί να θεωρηθεί ολόκληρο το κτήριο αυτό ως νομίμως υφιστάμενο;
Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.Ο.Κ., ένα κτίριο είναι νόμιμο ή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο όταν:

i. Έχει ανεγερθεί βάσει άδεια
ii. Έχει νομιμοποιηθεί
iii. Αν έχει εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης δυνάμει του 1337 ή του 4178.

Έχει και άλλες περιπτώσεις όπως π.χ. αν προϋφίσταται της 09.08.1955 κ.λπ..
Κατά τη γνώμη μου λοιπόν, το ότι απλώς αναφέρεται σε μεταγενέστερη άδεια, ΔΕ καλύπτει την νομιμότητα. Ίσως είναι ψιλά γράμματα και στην πραγματικότητα κανείς να μην αναζητήσει την ύπαρξη ή όχι της άδειας όταν αναφέρεται στην τελευταία εκδοθείσα άδεια…

1352. Containers σε εταιρεία Cargo (εταιρεία μεταφοράς εμπορευμάτων) όπου ανά τακτά διαστήματα μεταφέρονται και τοποθετούνται κοντέινερ για μικρά χρονικά διαστήματα και όσες ημέρες διαρκεί η φορτοεκφόρτωση και εκφόρτωση του κατά την έκδοση βεβαίωσης του κτιρίου που διαπιστώθηκαν containers που προορίζονται για φορτοεκφόρτωση και εκφόρτωση εάν μπορώ να εκδώσω βεβαίωση του Ν.4178/2013;
Τα containers που χρησιμοποιούνται για φορτοεκφόρτωση και τα «containers» που έχουν γίνει σπίτια, κάνουν (να το πούμε λαϊκά) μπαμ…

1353. Σε δήλωση του Ν.4178/13 που θα επιλέξουμε 'Προς έκδοση Ο.Α.', επιτρέπεται εφόσον διαπιστωθεί ότι δεν μπορεί να εκδοθεί η Ο.Α. για διάφορους λόγους, να αλλάξουμε τη δήλωση εντός της 3ετίας σε 'Προς ρύθμιση'; Σε καταφατική περίπτωση μπορούμε να ζητήσουμε την εξόφληση του προστίμου μειωμένο κατά 20% που προβλέπει ο Νόμος;
Σύμφωνα με τον 4447/2016 η διάρκεια έκδοσης άδειας νομιμοποίησης έχει γίνει 4 έτη.
Αν διαπιστωθεί ότι δε μπορεί να εκδοθεί άδεια και είναι ενεργός ο νόμος (είτε κάποιος αντίστοιχος) τότε μπορεί να γίνει η αλλαγή, άλλως εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτου.

1354. Κτίσμα σε εκτός σχεδίου οικόπεδο 4000τμ, εντός ζώνης οικισμού. Δύο ιδιοκτήτες, ο πρώτος 75% και ο άλλος 25%.Ο πρώτος πληροί τις προϋποθέσεις για κύρια και μοναδική κατοικία. Ο άλλος όχι. Στην άδεια είχα ισόγειο κατοικία 200τμ, υπόγειο με βοηθητικούς χώρους (αποθήκες) επίσης 200τμ.Στην πράξη το κτίσμα μετακινήθηκε χωρίς παραβίαση πλαγίων αποστάσεων. Η επικάλυψη του πραγματικού περιγράμματος με το εγκεκριμένο της άδειας είναι 100τμ.Άρα έχω 100τμ με Υ.Κ. και Υ.Δ. σε ισόγειο και υπόγειο. Το υπόγειο ξεμπαζώθηκε από την μία πλευρά και δεν μπορεί πλέον να πάρει μειωτικό συντελεστή για τα 100τμ.Έχω επίσης αυθαίρετη ισόγεια βοηθητική αποθήκη 30τμ. Υπολογισμός προστίμου ισογείου: 1ο Φ.Κ. για τον πρώτο ιδιοκτήτη για τα 70τμ από τα 100τμ της υπέρβασης που αποτελούν κύρια και μοναδική κατοικία λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. 2ο Φ.Κ. για τα υπόλοιπα 30τμ από τα 100τμ της υπέρβασης 3ο Φ.Κ. για την ισόγεια αποθήκη για τον πρώτο ιδιοκτήτη για τα 22,50τμ (75%Χ30τμ) που παίρνουν τον ίδιο συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. 4ο Φ.Κ. για την ισόγεια αποθήκη για τον δεύτερο ιδιοκτήτη για τα 7,50τμ (25%Χ30τμ) λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. Υπολογισμός προστίμου ισογείου: 5ο Φ.Κ. για τα 100τμ χωρίς μειωτικό συντελεστή (δεν είναι πλέον υπόγειο από την μία πλευρά). Δεν έχει νόημα να \'σπάσω\' το υπόγειο σε ένα Φ.Κ. ανά ιδιοκτήτη μιας και ο πρώτος δεν μπορεί να δώσει τον μειωτικό συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας στα τετραγωνικά που του αντιστοιχούν στο υπόγειο (τα έχει εξαντλήσει στο ισόγειο) ή μήπως μπορεί γιατί το υπόγειο είναι βοηθητικός χώρος όπως η ισόγεια αποθήκη? 6ο Φ.Κ. για το ξεμπάζωμα του υπογείου. Τι λέτε; Είναι σωστός ο υπολογισμός; Στο υπόγειο τι από τα δύο είναι το σωστό;

Δε μπορώ να παρακολουθήσω την αριθμητική. Το πιθανότερο είναι να κάνω λάθος. Επίσης δεν είναι η λογική της διαδικασίας αυτή. Γενικά:

Ελέγξετε αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9.

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, οι μειώσεις εφαρμόζονται κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αφορά τον ιδιοκτήτη που δικαιούται της μείωσης.

Το ότι έχει αποκαλυφθεί το ισόγειο ΔΕΝ αποτελεί από μόνο του λόγω να απολεσθεί ο μειωτικός συντελεστής. Αν έχει υλοποιηθεί η εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη, έχετε δυνατότητα να τον χρησιμοποιήσετε.

1355. Σε εκτός σχεδίου επί Επαρχιακής οδού έγινε η ανέγερση διώροφου κτιρίου για κατάστημα ισογείου 336,00 τ.μ. και γραφείο ορόφου 168,00 τ.μ. σε γήπεδο που δημιουργήθηκε βάσει τίτλου κατάτμησης το 1987 λαμβάνοντας υπόψη η πολεοδομία ένα έγγραφο (το οποίο με τη σειρά του επικαλείται μια ένορκη βεβαίωση μαρτύρων) από τον Αντιδήμαρχο(!) ότι το αγροτεμάχιο προϋπάρχει του 1975. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι ο όλος ο πρώτος όροφος έχει αλλάξει χρήση σε δύο κατοικίες με κλείσιμο δύο Η/Χ 25 τ.μ. ενώ υπάρχουν και λοιπές αυθαιρεσίες (πατάρι καταστήματος και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού). Έχοντας διαβάσει την Ε/Α 89 για τον συντελεστή αλλαγής χρήσης και επειδή θεωρώ ότι πρέπει να δηλώσω ΟΧΙ στην οικοδομική άδεια, πώς μπορώ να το κάνω συμφωνώντας και με το εδάφιο 38 της εγκυκλίου 4, που λέει ότι πρέπει να δηλώσω με οικοδομική άδεια; Θεωρείτε ότι πρέπει να αντιμετωπίσω διαφορετικά τη συγκεκριμένη περίπτωση;

Θα δηλώσετε ΟΧΙ εφόσον η κατάτμηση έγινε μετά την έκδοση άδειας.

Το πώς δημιουργήθηκε το οικόπεδο και οι τίτλοι του ΔΕ σας ενδιαφέρουν.

1356. ~~Ιδιοκτήτης ακινήτου ο οποίος κατά το διάστημα το οποίο είχε την ψιλή κυριότητα κατασκεύασε αυθαίρετο καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας την οποία είχε εκδώσει. προσφάτως και πριν την έναρξη του νόμου περί αυθαιρέτων μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στο υιό του παρακρατώντας την επικαρπία. Σήμερα δεδομένου του ότι ήτανε ο υπαίτιος της κατασκευής του αυθαιρέτου και~~ έχοντας την επικαρπία του ακινήτου δύναται να το δηλώσει με σύμφωνη γνώμη του υιό του αξιοποιώντας το μειωτικό συντελεστή λόγω της αναπηρίας.

Η διαγραφή των φράσεων στην ερώτηση έγινε από εμένα. ΔΕΝ παίζει κάποιο ρόλο αν είναι υπαίτιος ή όχι.

Έχω αναπτύξει την άποψη μου κατά το παρελθόν ότι μπορεί να γίνει χρήση μειωτικών συντελεστών από τον επικαρπωτή.

Δεν απαγορεύεται από τον νόμο. Η «αντίθετη» σχολή ισχυρίζεται ότι ιδιοκτήτης είναι ο ψιλός κύριος. Εμένα η γνώμη μου είναι ότι εφόσον ο επικαρπωτής «νέμεται» την ιδιοκτησία, πληρώνει φόρο (σε αναλογία με τον ψιλό), τυχόν ενοίκια δηλώνονται ως δικά του έσοδα κ.λπ., μπορεί να το δηλώσει (με τη σύμφωνη γνώμη του ψιλού) και να κάνει χρήση των μειωτικών συντελεστών.

1357. Παρακαλώ να διευκρινιστεί σε ό,τι αφορά το ποσοστό υπερβασης 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης, εφαρμόζεται:

i. **Επί των επιτρεπόμενων όρων δόμησης;**
ii. **Επί των υπαρχόντων δομημένων επιφανειών;**
iii. **Στο σύνολο της υπάρχουσας δόμησης τα αυθαίρετα δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το 10% των επιτρεπόμενων; Δηλαδή αν ένα οικόπεδο χτίζει 100μ2 και εντός αυτού υπάρχουν νόμιμα 80μ2, τα αυθαίρετα μπορεί να είναι 30μ2 ((100+(100*10%))=110 επομένως 110-80=30μ2 αυθαίρετα ή τα αυθαίρετα μπορούν να είναι έως 10% στο σύνολο τους ήτοι εώς 10μ2;**
iv. **Σε περίπτωση οικοπέδου που χτίζει για παράδειγμα 100μ2 και εντός του οποίου υπάρχει μόνο κτίσμα αυθαίρετο 50μ2, μπορεί να ενταχθεί στο νόμο ή το αυθαίρετο μπορεί να είναι εώς 10μ2; Λογικά μπορεί να ενταχθεί αφού μπορεί να νομιμοποιηθεί με έκδοση οικοδομικής αδείας.**

Είναι μία κακογραμμένη διάταξη του νόμου που χρήζει διευκρίνησης. Εύκολης διευκρίνησης. Το ότι ΔΕΝ έχει δοθεί, χρήζει…. ερμηνειών.
Γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να ισχύει το iii.
Επίσης βάλτε στην σκέψη σας τον ορισμό της νέας ανεξάρτητης κατασκευής όπως αυτή δίνεται στην εγκύκλιο 3.

1358. Προσπαθώ να ερμηνεύσω το άρθρο 8 του νόμου. Ειδικά για τις περιπτώσεις που η χρήση δεν επιτρέπεται ή δεν επιτρεπόταν εκτιμώ ότι το άρθρο 8 - Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από κατεδάφιση δεν αποτελεί απαγόρευση υπαγωγής. Άλλωστε οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή καλύπτονται από το άρθρο 2 - Απαγόρευση υπαγωγής και όχι το άρθρο 8. Ο Ν.4178/13 παρέχει στον αιτούντα/ιδιοκτήτη δύο πράγματα: α) την δυνατότητα μεταβίβασης (σύστασης εμπράγματου δικαιώματος) και β) την αναστολή επιβολής κυρώσεων (περαιτέρω πρόστιμα ή/και κατεδάφιση) για 30 χρόνια. Εκτιμώ ότι στις περιπτώσεις που ενεργοποιείται το άρθρο 8 (όταν δηλαδή κατά τα χρονικώς οριζόμενα σ' αυτό η αυθαίρετη χρήση δεν επιτρέπεται ή δεν επιτρεπόταν), τότε α) μπορούμε μεν να υπάγουμε την ιδιοκτησία ώστε αυτή να μπορεί να μεταβιβαστεί αλλά β) δεν μπορούμε να "καρπωθούμε" την αναστολή από την επιβολή των κυρώσεων. Τούτο βέβαια είναι κάτι που πιθανώς "μεταβιβάζεται" στον επόμενο ιδιοκτήτη μαζί με το ακίνητο. Παρακαλώ για την άποψή σας.
Διαφωνώ και παρακαλώ να **ΜΗΝ** ενεργήσετε ποτέ κατά τον τρόπο που περιγράφετε.
Το άρθρο 8 βάζει στην διαδικασία τακτοποίησης και την παράμετρο της χρήσης. Όπως περιγράφεται. Αν ΔΕ σας καλύπτει καμία από τις περιπτώσεις, ΔΕ μπορείτε να ενταχθείτε. ΔΕ μπορείτε να κάνετε χρήση του 4178. ΔΕ μπορείτε να κάνετε δήλωση.

1359. Στο άρθρο 16 του Ν. 4178/2013 (Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ακινήτων του Δημοσίου), στις παρ. 1α, 1β, 1γ, 1δ, 1ε, 1ζ, 1η, και 1θ περιγράφονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις για την τακτοποίηση των οποίων απαιτείται αίτηση, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση και δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης θ΄, όπου καταβάλλεται παράβολο. Στην συνέχεια στην παρ. 2 αναφέρεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται «Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή». Στην παρ. 2 δεν αναφέρει όμως αν για τις κατασκευές αυτές καταβάλλεται ή όχι παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Επειδή από τον Οργανισμό Λιμένος Ηγουμενίτσας (ΟΛΗΓ Α.Ε.) μου έχει ανατεθεί η τακτοποίηση εγκαταστάσεων αντισφαίρισης και λοιπών κατασκευών στην Χερσαία ζώνη λιμένος Ηγουμενίτσας ερωτώ: Ο ΟΛΗΓ θα επιβαρυνθεί με παράβολο και πρόστιμο για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών;
Το άρθρο 16 χρήζει (σιγά σιγά θα πρέπει να βάζουμε τον αόριστο) ερμηνειών…
Για να μη μπερδευτούμε θα πω ότι πρόστιμο ΔΕ πληρώνουν μόνο όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1.
Δείτε λοιπόν αν ο ΟΛΗΓ Α.Ε. ανήκει σε μία από τις περιπτώσεις α-θ της παραγράφου 1 του άρθρου 16.

1360. Σε διαμέρισμα που οι παραβάσεις του έχουν τακτοποιηθεί με το Ν3843/10 μπορεί εκδοθεί βεβαίωση του Ν4178/13 ή πρέπει να δηλωθεί οπωσδήποτε με το Ν4178/13 με συμψηφισμό προστίμου; Το ρωτάω γιατί ο νόμος αναφέρει (άρθρο 1 παρ 2στ) ότι εξαιρούνται οι χώροι για τους οποίους έχει περατωθεί η διαδικασία του Ν3843/10 για χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτόν και υπό τις προϋποθέσεις του Ν4178/13.
ΔΕ χρειάζεται νέα υποβολή. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης.
Πάντα λέω όμως ότι καλό είναι να εξεταστεί πλέον με ωριμότητα και έχοντας το εργαλείο 4178, αν ήταν σωστή η τακτοποίηση με τον 4178, ελέγχοντας τον «εγκεκριμένο κτιριακό όγκο».

1361. Σε οικόπεδο εντός οικισμού έχει εκδοθεί το 1975 άδεια προσθήκης ορόφου σε κτίριο προϋφιστάμενο του 1955. Ο όροφος κατασκευάστηκε πριν το 1980 και υπάρχουν κάποιες αυθαιρεσίες που πρέπει να τακτοποιηθούν, όπως η επέκταση του ισογείου και η απόσταση από τα πλάγια όρια που είναι μικρότερη των 2,5 μέτρων. Στο τοπογραφικό της άδειας προσθήκης φαίνεται ότι το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε κοινοτική οδό με πλάτος μεγαλύτερο από 4 μέτρα. Στην πραγματικότητα όμως το πλάτος είναι μικρότερο από 4 μέτρα.

i. **Στην επιλογή για την οικοδομική άδεια θα πρέπει να βάλω "ΝΑΙ" αφού υπάρχει κτίσμα προ του ΄55 ή "ΟΧΙ" αφού εκδόθηκε μια άδεια αλλά το οικόπεδο είναι κατά παρέκκλιση άρτιο και μη οικοδομήσιμο εφόσον δεν έχει πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο με πλάτος μεγαλύτερο των 4 μέτρων και δεν έγινε καμία παραχώρηση;**
ii. **Αν βάλω "ΝΑΙ" λόγω της ύπαρξης του προ του ΄55 κτίσματος θα θεωρηθεί όλος ο όροφος αυθαίρετος, αφού το οικόπεδο δεν είναι οικοδομήσιμο, ή θα είναι αυθαίρετα μόνο τα τμήματα που κατασκευάστηκαν καθ' υπέρβαση της άδειας;**

Άδεια που ΔΕΝ έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει αποτελέσματα.
Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα, επιλέγουμε ΟΧΙ όταν:

γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια

1362. Άδεια προσθήκης κατ' επέκταση ορόφου σε κτίριο προ του '23, που έχει εκδοθεί το 1990 αλλά δεν έχει θεωρηθεί για τη σύνδεση του κτιρίου με τη ΔΕΗ και επιπλέον δεν έχει καταβληθεί η αμοιβή επίβλεψης στον τότε Μηχανικό, μπορούμε να την χρησιμοποιήσουμε για να μην προκύψουν όλα τα τετραγωνικά της προσθήκης αυθαίρετα αλλά μόνο οι υπερβάσεις σε σχέση με την άδεια; Σημειωτέον ότι στα σχέδια της άδειας φαίνεται στο πρόσωπο του οικοπέδου κοινόχρηστος δρόμος μεγαλύτερος από τέσσερα μέτρα ενώ στην πραγματικότητα ο δρόμος είναι μικρότερος και δεν έχει γίνει κάποια παραχώρηση στο παρελθόν (άρα το οικόπεδο αυτή τη στιγμή είναι μη οικοδομήσιμο!).
Το ότι δεν έκλεισε η άδεια, ΔΕΝ καθιστά ένα κτίριο αυθαίρετο.
Μετά την τακτοποίηση και για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, δείτε την εγκύκλιο 1/2012.

1363. Έχω την εξής περίπτωση αυθαιρέτου και θα ήθελα τη βοήθεια σας. Πρόκειται για οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν 6 κτίρια με οικοδομική άδεια για ξενοδοχείο. Το στάδιο των εργασιών των κτιρίων είναι αποπερατωμένος ο οικοδομικός σκελετός και σε δύο αυτά έχει αποπερατωθεί και η τοιχοποιία. Πραγματοποιώ τακτοποίηση των παραπάνω κτιρίων με χρήση κατοικίες λαμβάνοντας υπόψη, υπέρβαση δόμησης, κάλυψης (λόγω διαφορετικών όρων δόμησης) και εφαρμόζω και συντελεστή αλλαγής χρήσης. Ως αποδεικτικό για τη χρήση χρησιμοποιώ τις δηλώσεις Ε9 του ιδιοκτήτη όπου σε όλα τα προηγούμενα έτη (και πριν το 2011) δηλώνεται το σύνολο των κτιρίων με χρήση κατοικίας άρθρο 7 παρ 2 του Ν. 4178/2013 (Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή). Το ερώτημα μου είναι αν όντως σκέπτομαι ορθά και μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση των ανωτέρω κτιρίων και εν συνεχεία σε έκδοση άδειας αποπεράτωσης.
Η χρήση για να τακτοποιηθεί πρέπει να έχει εγκατασταθεί.
Δείτε άμα σας βοηθάει το παρακάτω:

Εγκ-19132/19/4-4-89. Εγκ-19/89. Ε-19/89.
"Αποδοχή Γνωμ-159/89 περί ερμηνείας της παρ.1 Αρθ-15 Ν-1337/83 περί αναστολής κατεδαφίσεως αυθαιρέτου κτίσματος".

Σας στέλνουμε για ενημέρωση και εφαρμογή τη με αρ.159/89 Γνωμοδότηση της πουργείου μας, την οποία και αποδεχόμαστε. Σύμφωνα με την παραπάνω γνωμοδότηση, για την εφαρμογή των διατάξεων του Αρθ.15, παρ.1 του Ν.1337/83, αρκεί, ότι πριν από τις ημερομηνίες του άρθρου αυτού, είχαν δομικές εργασίες, που συντελούσαν στην αλλαγή της χρήσης χώρου του κτιρίου σε ανεπίτρεπτη χρήση και δεν απαιτείται να είχε λειτουργήσει ο χώρος με τη νέα χρήση.

1364. Σε ακίνητο εντός οριοθετημένου οικισμού με 4 ιδιοκτήτες το 1987 αποδέχτηκαν οι 2 από αυτούς το 1/4 εξ αδιαιρέτου που τους ανήκει. Το 1991 ο ένας από αυτούς εκδίδει οικοδομική άδεια όχι στο όλο οικόπεδο άλλα δείχνει ένα κομμάτι από αυτό ως ανεξάρτητο. Το ίδιο και ο άλλος που έχει αποδεχτεί το άλλο 1/4. Σήμερα δεν υπάρχουν άλλα συμβόλαια και θέλουν σύσταση καθέτου στα 4 του όλου. Θεωρώ τις οικοδομές που οικοδομήθηκαν με τις άδειες εξ ολοκλήρου αυθαίρετες, αφού εκδόθηκαν σε τμήμα του όλου οικοπέδου; (Στο φάκελο της πολεοδομίας δεν υπάρχουν συμβόλαια.) ή βάζω όχι στο κουτάκι της οικοδομικής άδειας και τακτοποιώ ότι αυθαιρεσίες έχουν από την οικοδομική άδεια;
Όπως έχουμε πει κατά το παρελθόν, ΔΕ θεωρώ σωστή την έκφραση «να θεωρήσω εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα». Το διοικητικό δίκαιο ΔΕΝ αφήνει περιθώρια παρερμηνείας. Από τη στιγμή που η άδεια ΔΕΝ έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει αποτέλεσμα.
Δε βρίσκω το λόγο να βάλετε ΟΧΙ στην άδεια. Το τροποποιημένο παράρτημα Α μιλάει για κατάτμηση. Εσείς έχετε (ποιητική αδεία) συνένωση..

1365. Στο Λουτράκι στη θέση "Πούσι Μεϊντάνι" (εκτός σχεδίου) βρίσκεται τριώροφη οικοδομή με υπόγειο ιδιοκτησίας μου, η οποία είναι στο στάδιο επιχρισμάτων. Έχει ενταχθεί στο Ν.1337/83 με πρώτη δήλωση Βα 638/1.8.83και δεύτερη δήλωση Θ7/10.1.85, εξαιρώντας το από κατεδάφιση. Αναμένοντας την Γ' φάση σταμάτησα τις οικοδομικές εργασίες, τις οποίες θέλω σήμερα να ολοκληρώσω και να προβώ σε αποπεράτωση της οικοδομής μου. Θα ήθελα όπως με ενημερώσετε με ποια διαδικασία μπορώ να εκδώσω άδεια συνέχισης εργασιών της οικοδομής αυτής.
Απευθυνόμενος σε έναν μηχανικό, ο οποίος θα κάνει χρήση της Υ.Α. 2975/2012.

1366. Έκανα αρχική υποβολή σε ακίνητο Ι.Ν. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 2 (κατασκευή του 1970) και βλέπω ότι το σύστημα απαιτεί δομική τρωτότητα και όσον αφορά την εκκλησία στατική επάρκεια. Εφόσον είναι προ 1982 θεωρώ ότι δεν απαιτείται για την δήλωση. Έχω λάθος; δεν το βλέπω στον Νόμο. Απαιτείται στην ταυτότητα κτιρίου όχι και στην δήλωση.
Και η δική μου άποψη ταυτίζεται με τη δική σας. Δυστυχώς όμως το σύστημα το απαιτεί..
Μία καλή λύση για να το παρακάμψετε είναι να συντάξετε μία δήλωση που να «ανέβει» αντί της μελέτης, στην οποία και θα εξηγείτε τη θέση σας.

1367. Σε οικοδομή που αποτελείται από 4 διαμερίσματα (αυτοτελείς ιδιοκτησίες με βάση πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας), διαπιστώθηκε αύξηση πλευρικής διάστασης του κτηρίου κατά 1 μέτρο (από 10μ*10μ έγινε 11μ.*10μ.). Αποτέλεσμα της παραπάνω αύξησης είναι η μετατόπιση κατά 1 μέτρο των υποστυλωμάτων και Η/Χ στους οποίους έχουν πρόσβαση οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες, προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Παράλληλα και κατά την ίδια διάσταση (1 μέτρο) μετατοπίστηκαν οι τοιχοποιίες των διαμερισμάτων εις βάρος των Η/Χ. Με βάση τα παραπάνω έχουμε για κάθε διαμέρισμα, υπέρβαση δόμησης κατά 1 μέτρο (λόγω μετατροπής τμήματος Η/Χ σε κατοικία) και προσθήκη κατ' επέκταση Η/Χ κατά 1 μέτρο εντός ακαλύπτου χώρου της οικοδομής. Δεδομένου ότι τα τρία από τα τέσσερα διαμερίσματα ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, είναι ορθό το παρακάτω σκεπτικό; Υποβολή 1 δήλωσης και για τα τρία διαμερίσματα. Για το κάθε διαμέρισμα υπολογίζονται ξεχωριστά οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, ανάλογα με το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε μία ιδιοκτησία. Για την προσθήκη κατ΄ επέκταση των Η/Χ εντός ακαλύπτου χώρου, προσκομίζεται υπεύθυνη δήλωση συναίνεσης του ιδιοκτήτη του 4ου διαμερίσματος και υπολογίζεται για το σύνολο αυτών (και των τριών) μία λοιπή παράβαση (και όχι τρεις).
Η καλύτερη λύση θα ήταν να τακτοποιήσετε και του 4^{ου} ιδιοκτήτη.
Συμφωνώ με το σκεπτικό σας με μόνη διαφοροποίηση ότι θα πρέπει να τακτοποιηθούν το σύνολο των υπερβάσεων επί των κοινόχρηστων χώρων.

1368. Σας υποβάλλω εκ νέου το ερώτημά μου που έχει να κάνει με την εφαρμογή του ν.4178/2013: Ποιά η διαδικασία επιστροφής τμήματος του προστίμου που προέκυψε από λάθος εκ μέρους του μηχ/κου κατά τη διαδικασία υποβολής δήλωσης ρύθμισης αυθαίρετων χώρων και διαπιστώθηκε αφού είχε εξοφληθεί πλήρως - εφ'άπαξ το πρόστιμο; (έχει διορθωθεί το λάθος στο σύστημα)
Απαντώ εκ νέου ότι ΔΕΝ έχει ακόμα εκδοθεί η απαραίτητη Κ.Υ.Α..
Στο θέμα παρενέβει ο Συνήγορος του Πολίτη (όχι ακριβώς για τη δική σας περίπτωση). Μπορείτε να δείτε τη Σύνοψη της Διαμεσολάβησης και τα έγγραφα του ΣτΠ.

1369. Σε δύο όμορα οικόπεδα διαφορετικών ιδιοκτητών είχαν εκδοθεί το 1969 δύο οικοδομικές άδειες για την ανέγερση δύο ανεξάρτητων τριώροφων κτιρίων. Στην πράξη όμως κατασκευάστηκε εξ αρχής ένα ενιαίο κτίριο σαν τα δύο οικόπεδα να ήταν ένα, με ένα κλιμακοστάσιο και ενιαία λειτουργία. Στη συνέχεια το έτος 1990 οι ιδιοκτήτες των δύο ανεξάρτητων οικοπέδων προχώρησαν στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών σε καθένα από τα δύο αρχικά οικόπεδα λαμβάνοντας υπ΄όψιν τις ιδιοκτησίες που προέβλεπαν τα σχέδια των δύο ξεχωριστών αδειών. Κατά την άποψη μου εδώ έχουμε παράτυπη συνένωση οικοπέδων και αυθαίρετη κατασκευή ενός ενιαίου κτιρίου που αφορά την μη υλοποίηση των δύο οικοδομικών αδειών (ενιαίος φέρων οργανισμός, ένα κλιμακοστάσιο για την πρόσβαση στους ορόφους αντί για δύο ανεξάρτητα). Η άποψη των συμβολαιογράφων είναι ότι θα πρέπει να καταργηθούν οι δύο συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας, να συνενωθούν τα οικόπεδα και να συσταθεί μία καινούργια σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με την σημερινή κατάσταση. Όμως αυτά προϋποθέτουν την έκδοση βεβαιώσεων νομιμότητας του Ν4178/13. Ποια κατά την άποψη σας θα μπορούσε να είναι η αντιμετώπιση της περίπτωσης αυτής στα πλαίσια του Ν.4178/13; Μπορώ να το αντιμετωπίσω με διαφορετικές διαμερισματώσεις ανά όροφο;
Η ορθότερη προσέγγιση θα ήταν η νομιμοποίηση του ενιαίου κτιρίου...
Αν για κάποιο λόγο δε θέλετε να το κάνετε, τότε μία πιθανή προσέγγιση θα ήταν η εξής:

1. Κατάργηση των συστάσεων
2. Σύνταξη και υπογραφή προσυμφώνου στο οποίο θα αναφέρετε τι θα κατέχει ο κάθε ένας μετά την τακτοποίηση
3. Τακτοποίηση των αυθαίρετων (είστε προ 1975 οπότε αν είναι κατοικίες τακτοποιείται πολύ οικονομικά)
4. Μετατροπή του προσυμφώνου σε ισχυρό συμβόλαιο.

Δε μπορώ να σας πω από εδώ ποια τμήματα να θεωρήσετε αυθαίρετα και ποια όχι. Είναι κάτι που θα το αποφασίσετε εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα.

1370. Μου ζητήθηκε να εκδώσω βεβαίωση μεταβίβασης σε οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν 3 ισόγεια κτίσματα εγκαταλελειμμένα (χαρακτηρισμένα ως ετοιμόρροπα από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου στο οποίο ανήκει). Πρόκειται για προσφυγικά κτίσματα κατασκευασμένα προ του έτους 1955. Τι βεβαίωση πρέπει να εκδοθεί;
Μιλάτε για κτίσματα και όχι για ερείπια (αν και ετοιμόρροπα). Θα δοθεί η βεβαίωση περί εξαιρέσεων. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ενημερώσετε τον ιδιοκτήτη ότι πλέον έχει μεγάλες ευθύνες (πάντα τις είχε) σε περίπτωση που γίνει κάτι στα ετοιμόρροπα. Τα ετοιμόρροπα θα πρέπει πρωτίστως να επισκευάζονται ή να κατεδαφίζονται.

1371. Παρακαλώ να διευκρινιστεί καλύτερα η απάντηση στην ερώτηση Νο1320. Αντικείμενο της δήλωσης είναι μία μόνο οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία ΔΕΝ πληροί τους όρους της παρ. Γιστ του άρθρου 9 (υπέρβαση ύψους >5%), αλλά στο σύνολό της η οικοδομή τους πληροί (συνολική υπέρβαση ύψους της όλης οικοδομής <5%)
Δε ξέρω πως μπορώ να το διευκρινίσω καλύτερα.
Αν τακτοποιήσετε όλη την οικοδομή τότε καλύπτεστε.
Αν τακτοποιήσετε μόνο την Ο.Ι. και αυτή ΔΕΝ καλύπτεται από την Γ.ιστ, τότε θα πάτε με τους γενικούς κανόνες.

1372. Σε οριστική υπαγωγή αυθαιρέτου έγινε λανθασμένος υπολογισμός εμβαδού επιφάνειας, με αποτέλεσμα η επιφάνεια η πραγματική να είναι μεγαλύτερη κατά 7.00μ2. Το αυθαίρετο έχει κατασκευασθεί το 1970. Το ερώτημά μου είναι αν είναι δυνατή η επαναφορά της δήλωσης σε Υπαγωγή για να διορθωθεί το εμβαδόν και να μην πληρώσει πάλι νέο τέλος υπαγωγής (500ευρώ) ή θα πρέπει να γίνει νέα δήλωση;
Να αιτηθείτε μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος αιτημάτων την αλλαγή της κατάστασης από οριστική υπαγωγή σε υπαγωγή.

1373. Σε τριώροφη μονοκατοικία, στην προβλεπόμενη στέγη έγινε σοφίτα με ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης και αλλαγή της διάταξη της. Ο κορφιάς έχει ύψος 2,50 μ. και η στέγη καταλήγει στους πλαϊνού τοίχους που έχουν καθαρό ύψος 1,90. Ο παραπάνω χώρος θεωρείται σοφίτα βάσει ορισμού ώστε να μπορώ να πάρω το μειωτικό συντελεστή.
Δε μπορώ να σας απαντήσω μέσω μίας περιγραφής 2 σειρών αν θεωρείται σοφίτα ή όχι.
Από το ύψος και μόνο κλίνω προς το όχι, αλλά γενικά είναι «επικίνδυνο» να γίνεται κάτι τέτοιο.

1374. Σε υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία, χωρίς οικοδομική άδεια και εκτός σχεδίου, το ύψος της θα το συγκρίνω με το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής που είναι 7,50 μ.;
Κατά τη γνώμη μου με το 4μ.

1375. Τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου αποτελείται από ισόγειο κατάστημα και 2 ορόφους κατοικίας, στην οποία έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κατά τον έλεγχο του παραπάνω κτηρίου διαπιστώθηκαν οι παρακάτω αυθαιρεσίες: Α. Μετατόπιση της οικοδομής και συγκεκριμένα κατά 40εκ εντός του προκηπίου. Η εν λόγω παραβίαση του προκηπίου γίνεται μόνο από το ισόγειο κατάστημα και όχι από τα διαμερίσματα τα οποία σε σχέση με το κατάστημα βρίσκονται σε εσοχή (έχουν μικρότερο περίγραμμα) Β. Κλείσιμο τμήματος Η/Χ τόσο στο κατάστημα, όσο και στα διαμερίσματα. Οι αυθαιρεσίες αυτές δηλώθηκαν στο Ν.3843/10 (περαιωμένη διαδικασία) αλλά τα τ.μ. αυτών παρουσιάζουν μικροαποκλίσεις λόγω του στενού πλαισίου εφαρμογής του τότε Νόμου 3843/10 (εντός κτηριακού όγκου και δήλωση σε κάθε περίπτωση μόνο της καθαρής επιφάνειας των δηλουμένων χώρων, ανεξάρτητα αν οι περιμετρικοί τοίχοι του Η/Χ προβλέπονταν από την Ο.Α. [δες τέλος 2ης σελ. από την ερμηνευτική Εγκ. 5/3-5-10 (αρ. πρωτ. 17879)] Αντίθετα στο Ν.4178/13 οι περιμετρικοί τοίχοι αφαιρούνται μόνο όταν αυτοί καλύπτονται από την Ο.Α.). Γ. Αύξηση διαστάσεων του περιγράμματος της οικοδομής κατά 30εκ. Με βάση τα παραπάνω:

i. **Προβλέπεται και με ποια διάταξη η δήλωση όλων των αυθαιρέτων στο Ν.4178/13 συμπεριλαμβανομένων των ήδη τακτοποιημένων Η/Χ με το Ν.3843/10 (περαιωμένη διαδικασία), αφαιρώντας το καταβληθέν παλαιότερο πρόστιμο; Σε καταφατική περίπτωση απαιτείται να γίνει κάποια διαδικασία (π.χ. ενημέρωση της ΥΔΟΜ, απόφαση ακύρωσης της περαιωμένης διαδικασίας, κ.λ.π.);**
ii. **Στην περίπτωση που ο δηλωθέν χρόνος εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης στο Ν.3843/10 είναι διαφορετικός από τον αντίστοιχο που προκύπτει από το Ε9 (αποδεικτικό χρονικό στοιχείο στο Ν.4178/13), τι υπερισχύει;**
iii. **Όσον αφορά τη μετακίνηση του κτηρίου, στην περίπτωση που αυτό ήταν ενιαίο χωρίς αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, θα δηλωνόταν αποκλειστικά μόνο το τμήμα του καταστήματος που δεν καλύπτονταν από την Ο.Α. με Υ.Δ., Υ.Κ. και παραβίαση προκηπίου. Στην προκειμένη όμως περίπτωση που έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και θα γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε μία ιδιοκτησία, κατά τη δήλωση ενός διαμερίσματος είναι ορθό να μην δηλωθεί καμία παράβαση ως προς τη μετακίνηση, αυθαιρεσία που θα αποτελεί αποκλειστικά υποχρέωση του καταστήματος, όταν και εφόσον αυτό δηλωθεί; Να σημειωθεί ότι όπως προαναφέρθηκε οι όροφοι των διαμερισμάτων κατασκευάστηκαν σε εσοχή και κατά συνέπεια με τη μετακίνηση του κτηρίου τα περιγράμματα των ορόφων εξακολουθούν να βρίσκονται εντός του προβλεπόμενου από την Ο.Α. περιγράμματος του καταστήματος.**
iv. **Σύμφωνα με την Ο.Α. το ένα άκρο της πρόσοψης του ισογείου καταστήματος απέχει κάθετη απόσταση από τη ρυμοτομική γραμμή 4μ. και το άλλο άκρο 7μ. Η οικοδομική γραμμή είναι παράλληλη της ρυμοτομικής και σε απόσταση 4μ. Με την παραπάνω περιγραφείσα μετακίνηση των 40εκ του κτηρίου, οι ως άνω αποστάσεις τροποποιούνται πλέον σε 3.6μ. και 6.6μ. αντίστοιχα. Θα πρέπει συνεπώς να δηλωθεί σε ένα φύλλο καταγραφής το τμήμα του καταστήματος που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. και βρίσκεται εντός προκηπίου με Υ.Δ., Υ.Κ. και παραβίαση προκηπίου. και σε άλλο φύλλο καταγραφής το υπόλοιπο τμήμα που μετακινήθηκε αλλά δεν θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις με Υ.Δ. και Υ.Κ.;**

i. Μπορείτε να το δηλώσετε και να αφαιρεθεί το ήδη καταβληθέν πρόστιμο. Η διάταξη που αναζητάτε είναι η παράγραφος 1 του άρθρου 20.
ii. Υπερισχύει η αλήθεια.
iii. Το κατάστημα λόγω της μετακίνησης έχει ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση προκηπίου. Τα διαμερίσματα έχουν μόνο ΥΔ από τη στιγμή που το περίγραμμα τους ΔΕΝ καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Προφανώς ΔΕΝ έχουν ΥΚ από τη στιγμή που βρίσκονται μέσα στην εγκεκριμένη από την Ο.Α. κάλυψη
iv. Το προσεγγίζετε πολύ ορθά.

1376. Δήλωση που ήταν ολοκληρωμένη στο 4014 και με ανεβασμένα όλα τα δικαιολογητικά, ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει μεταβίβαση. Μια από τις αυθαιρεσίες του κτιρίου ήταν η μετακίνηση του κτιρίου και η επιφάνεια που ήταν έξω από το εγκεκριμένο περίγραμμα δεν είχε ληφθεί ως παράβαση με εμβαδόν αλλά με αναλυτικό. Για την έκδοση βεβαίωσης πρέπει να υπολογίσω τις αυθαιρεσίες βάσει του 4178, που θεωρεί πλέον το εμβαδόν εκτός νομίμου περιγράμματος, λόγω μετακίνησης του κτιρίου ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης.

Δε θυμάμαι να προέβλεπε ο 4014 αυτό που περιγράφετε.
Δεν είναι ξεκάθαρο το ερώτημα σας αλλά λογικά ρωτάτε αν ισχύει αυτό και τι πρέπει να κάνετε.
Θα πρέπει να πληρώσετε κανονικά αυτά που έπρεπε να πληρώσετε και με τον 4014.
Μεταφορά, διόρθωση, εξόφληση και μετά βεβαίωση.

1377. Όταν σε υφιστάμενη οικοδομή, για την οποία έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρόκειται να μεταβιβαστεί η αδόμητη αέρινη στήλη (αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό στον πίνακα χιλιοστών), ποια βεβαίωση από τις δύο παρακάτω πρέπει να επισυναφτεί στο συμβόλαιο; (i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα (αδόμητο) ή (ii) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια; Ομοίως ποια από τις παραπάνω βεβαιώσεις επισυνάπτεται όταν σε οικοδομή για την οποία έγινε σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών προ πάσης ανεγέρσεως, πρόκειται να μεταβιβαστεί το δικαίωμα ανέγερσης οριζόντιας ιδιοκτησίας που προβλέπεται στην Ο.Α. (π.χ. β' όροφος) αλλά δεν έχει ακόμα ανεγερθεί; Ομοίως ποια από τις παραπάνω βεβαιώσεις επισυνάπτεται όταν σε οικόπεδο στο οποίο έγινε σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας πρόκειται να μεταβιβαστεί η αυτοτελής αδόμητη κάθετη ιδιοκτησία, ενώ η άλλη κάθετη ιδιοκτησία είναι δομημένη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η επιλογή του τύπου βεβαίωσης επηρεάζεται από την ημερομηνία της πράξης συστάσεως (π.χ. προ ή μετά της 28-7-2011);
Προφανώς και δεν σας έχουν τύχει όλες αυτές οι περιπτώσεις αλλά κάνουμε ασκήσεις επί χάρτου.
Δήλωση για αδόμητο δίνουμε όταν μέσα στο οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα. ΜΟΝΟ.
Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, αν η μεταβιβαζόμενη Ο.Ι. εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 1 παράγραφος 2 τότε δίνουμε την βεβαίωση που αναφέρει τα περί εξαιρέσεων, άλλως ότι δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές κ.λπ..

1378. Οικοδομή με άδεια του 1977 αποτελείται από 2 κτίρια Α και Β. Στην πυλωτή του κτιρίου Α, η οποία στα σχέδια της πολεοδομίας φαίνεται κενή (χωρίς καμία θέση στάθμευσης), έχουν διαγραμμιστεί θέσεις στάθμευσης, οι οποίες μάλιστα μνημνεύονται και στην πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών το 1978. Χρειάζεται να υπαχθεί η πυλωτή για δημιουργία θέσεων στάθμευσης στις ρυθμίσεις του Ν.4178/13; Αν ναι θα μπει σαν αλλαγή από βοηθητική χρήση σε βοηθητική, με πρόστιμο 500 €; Βέβαια εδώ δεν έχουμε προϋπολογισμό, αφού η μόνη εργασία που έχει πραγματοποιηθεί είναι η διαγράμμιση των θέσεων. Μπορεί το παραπάνω πρόβλημα να λυθεί μόνο με ενημέρωση φακέλου στην πολεοδομία; Επίσης για την ίδια οικοδομή στον περιβάλλοντα χώρο (στην στάθμη του ισογείου) υπήρχε στην άδεια βοηθητικός χώρος, ο οποίος ήταν χωρισμένος σε 2 αποθήκες. Τελικά κατασκευάστηκαν έξι αποθήκες και έγινε τροποποίηση της σύστασης το 1980. Εδώ έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση. Μπορεί και οι θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή του κτιρίου Α και η διαφορετική διαμερισμάτωση των αποθηκών, που ανήκουν στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου Β, να μπουν σαν διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου & χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης στην πυλωτή και να πληρωθεί πρόστιμο μόνο 1 Χ 500 €, αφού και η πυλωτή του κτιρίου Α και η αποθήκη στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου Β ανήκουν στην ίδια στάθμη (ισόγειο); Εάν για την πυλωτή δεν γίνει κάποια τακτοποίηση μπορώ να δώσω βεβαίωση για το διαμέρισμα και για την αποθήκη που θα έχει τακτοποιηθεί (η θέση στην πυλωτή αφορά παρακολούθημα του διαμερίσματος);
Από τη στιγμή που δεν υπάρχουν υπερβάσεις, δείτε τη δυνατότητα ενημέρωσης.
Από εκεί και πέρα, θα επαναλάβω την άποψη μου (που έχει διατυπωθεί και στις απαντήσεις του helpdesk) ότι η διαφορετική διαμερισμάτωση αποτελεί διακριτή αυθαιρεσία και θα πρέπει να «πληρώνεται» μόνη της.

1379. Στην ΕΡ/ΣΗ Νο1325 και συγκεκριμένα στην περίπτωση (iii) αναφέρετε ότι πρέπει να μπει Υ.Υ. (και υποχρεωτικά Υ.Δ.). Αυτό συμβαίνει διότι η αυθαιρεσία Β (προσθήκη καθ' ύψος αποθηκευτικού χώρου) παρόλο που δεν είναι χώρος κύριας χρήσης (όπως λέει η Εγκ), αποτελεί τη μοναδική αυθαιρεσία καθ' ύψος; Για τον ίδιο παραπάνω λόγο μπαίνει Υ.Υ. <20% ανεξάρτητα του ύψους του αυθαίρετου χώρου; Η παραπάνω λογική ισχύει παρομοίως και για τη δόμηση – κάλυψη; Δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση η αυθαιρεσία Α (προσθήκη κατοικίας) δηλώνεται με Υ.Δ. και Υ.Κ. επιλέγοντας το ποσοστό υπέρβασης τους ανάλογα με το αποτέλεσμα (υπέρβαση)/(επιτρεπόμενα), ενώ αν η αυθαιρεσία είχε βοηθητική χρήση τότε θα δηλωνόταν υποχρεωτικά ως η μοναδική αυθαιρεσία επιλέγοντας σε κάθε περίπτωση Υ.Δ. <50% και Υ.Κ.<20% ανεξάρτητα από το μέγεθος της αυθαιρεσίας;
Μετά την εγκύκλιο 4 στην οποία προστέθηκε το εδάφιο *«Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»* προφανώς για να υπάρξει μία έμμεση μείωση κάποιον προστίμων, η προσέγγιση που περιγράφετε είναι σωστή.

1380. Όταν έχω σαν παράβαση 1 διαμερισμάτωση απαιτείται να κάνω αναλυτικό προυπολογισμό;
Όχι.

1381. Έχω αλλαγή διαρρύθμισης (δεν έχω υπέρβαση κάλυψης, δόμησης ή ύψους, ούτε αλλαγή διαμερισμάτωσης) σε διαμέρισμα με άδεια του 1978. Κάνω τακτοποίηση όμως για διαφορετική διαμερισμάτωση αποθήκης και διαφορετική χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης στην πυλωτή. Όλες οι ιδιοκτησίες ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη (διαμέρισμα, θέση στάθμευσης, αποθήκη). Μπορώ με την χωροθέτηση των θέσεων στάθμευσης να βάλω με αναλυτικό με το ίδιο 500άρικο και την διαφορετική διαρρύθμιση του διαμερίσματος, σαν μία λοιπή παράβαση και τα 2 μαζί? Αν όχι κάνω για την διαρρύθμιση ενημέρωση φακέλου στην πολεοδομία; Πάντως για την διαφορετική διαρρύθμιση μπορώ να δώσω βεβαίωση νομιμότητας, σωστά;
Δείτε την Ε/Α 1378

1382. Το ερώτημα αφορά περίπτωση ανώνυμης εταιρείας (ξενοδοχειακού συγκροτήματος) που είχε κάνει υπαγωγή στον Ν4178/13 με ολοσχερή εξόφληση των προστίμων. Σήμερα η συγκεκριμένη εταιρεία έχει απορροφηθεί από άλλη ανώνυμη εταιρεία με ίδιους μετόχους και Δ.Σ. αλλά με διαφορετική επωνυμία και διαφορετικό Α.Φ.Μ. Μπορεί να γίνει οριστική υπαγωγή στον Ν4178/13 με τα στοιχεία της νέας ανώνυμης εταιρείας απλώς αλλάζοντας τα στοιχεία ιδιοκτήτη στα υπάρχοντα αλλά και σε όσα αρχεία υπολείπονται ή υπάρχει κάποια άλλη διαδικασία που ακολουθείται;
Αλλάζετε τον ιδιοκτήτη.

1383. Σε οικόπεδο το οποίο βάσει του εγκεκριμένου ρυμοτομικού χαρακτηρίζεται ως Κ.Χ. υπάρχει διώροφος οικοδομή με υπόγειο, με άδειες που εξεδόθησαν τα έτη 1967, 1978 & 1981 (βάσει του Ν.5269/31 και του άρθρου 101 ΓΟΚ 73), στην οποία έχουν κατασκευασθεί ο φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα και οι τοίχοι πληρώσεως. Αρχικά το οικόπεδο ήταν εντός του κοινόχρηστου χώρου, όπως προέβλεπε το αρχικό διάταγμα ρυμοτομίας (έτους 1955). Το έτος 1987 έγινε τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού στην οποία λαμβάνεται υπόψην η πραγματική κατάσταση, ήτοι το οικόπεδο με το ήδη κατασκευασμένο κτήριο (σκελετός και μέρος οπτοπλινθοδομών) το οποίο πλέον ΔΕΝ εντασσόταν στον κοινόχρηστο χώρο αλλά χαρακτηριζόταν ως οικοδομήσιμο. Το έτος 1995 έγινε νέα τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού κατά την οποία το οικόπεδο με το κτήριο εντάσσεται εκ νέου στον κοινόχρηστο χώρο και επιπλέον ρυμοτομείται. Στην συνέχεια ο ιδιοκτήτης κατόπιν προσφυγής στην Δικαιοσύνη πετυχαίνει την άρση της απαλλοτρίωσης το έτος 2013. Υποβάλλεται στην συνέχεια Φάκελος στην Περιφέρεια για άρση της απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού και η διαδικασία συνεχίζεται έως και σήμερα με την υπόθεση να βρίσκεται στο ΣΥΠΟΘΑ. Μετά και από αυτή την εξέλιξη δεδομένου ότι το οικόπεδο με το κτήριο είναι ΜΕΧΡΙ σήμερα σε Κ.Χ. ερωτάται αν είναι δυνατή η υπαγωγή του συγκεκριμένου ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13, λαμβάνοντας υπόψη την παρ. 2α του άρθρου 2 του Ν.4178/13 αλλά και των διευκρινήσεων της εγκυκλίου 3/2013 του ΥΠΕΚΑ, με σκοπό την αποπεράτωση του κτηρίου, κάνοντας χρήση του άρθρου 25 του Ν.4178/13.
Το κλειδί είναι αν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, δηλαδή αν έχει αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης είτε με άμεση πληρωμή είτε με κατάθεση του ποσού στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων.
Αν έχει συντελεστεί, ΔΕ μπορεί να τακτοποιηθεί, άλλως μπορεί με την αίρεση ότι δε δικαιούται αποζημίωσης σε περίπτωση που τελικώς ολοκληρωθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης.

1384. Πρόκειται για αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση στην απόληξη κλιμακοστασίου στο δώμα πολυκατοικίας η οποία πολυκατοικία «κολλάει» στα πλάγια όρια του οικοπέδου. Η προσθήκη στο κλιμακοστάσιο όμως δεν κολλάει στο πλάγιο όριο του οικοπέδου και αφήνει μια απόσταση μικρότερη από Δ (αφήνει 60 εκ. απόσταση από το πλάγιο όριο). Θα πρέπει να χρεωθεί παράβαση πλάγιων ορίων Δ;
Εγώ στη θέση σας θα χρέωνα και υπέρβαση πλάγιας απόστασης.

1385. Όταν έχω αυθαίρετο κτίσμα με στέγη χωρίς οικοδομική άδεια χρειάζεται να δηλώσω και την στέγη σαν πολεοδομική παράβαση;
Όχι.

1386. Για αποδεικτικό παλαιότητας το τιμολόγιο από υλικά κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής μας καλύπτει; Θεωρείται δημόσιο έγγραφο;
Όχι, δεν είναι δημόσιο έγγραφο.

1387. Όταν βάζω σε μια πολεοδομική παράβαση μια αποθήκη 15μ2 και ύψος 2,50μ. στη συνολική δόμηση και κάλυψη που αφορά όλο το κτίριο θα το μετρήσω;
Αν εννοείται για τον υπολογισμό του ποσοστού Υ.Δ., όχι. Δείτε την Ε/Α 1379.

1388. Είμαι ιδιοκτήτης κατά ¼, σε εξ αδιαιρέτου οικόπεδο συνολικής εκτάσεως περίπου 600 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως. Το έτος 1993 ο γείτονας μου ξεκίνησε να κτίζει πολυόροφη οικοδομή (πολυκατοικία). Κατέλαβε όμως και μέρος από το οικόπεδο μας, περίπου 160 τ.μ. και έκτισε και σε αυτό. Μετά από πολύχρονες δικαστικές διαμάχες, σχετικά πρόσφατα, δικαιώθηκα. Σύμφωνα με τελεσίδικη απόφαση Εφετείου, είμαι ο νόμιμος κάτοχος –ιδιοκτήτης - νομέας κοκ του οικοπέδου και το δικαστήριο καλεί τον αντίδικο να μου δώσει πίσω τα εδαφικά μέτρα που παρανόμως κατέλαβε επί τόσα χρόνια. (Δεν τον διατάσσει να με αποζημιώσει χρηματικά, ούτε να μου δώσει μέρος του κτίσματος κοκ). Θέλω να μεταβιβάσω το συγκεκριμένο περιουσιακό μου στοιχείο (μερίδιο μου), να το πουλήσω, δηλαδή να πουλήσω το ¼ του εξ αδιαιρέτου οικοπέδου συνολικής έκτασης 600 τ.μ που μου ανήκει και είναι περίπου 150 τ.μ. στην αναλογία μου. Ο συμβολαιογράφος μου, μου είπε πως σύμφωνα με το νέο νόμο 4178/13, δεν μπορεί να το περιγράψει ως οικόπεδο μόνο (κάτι τέτοιο θα ήταν μη νόμιμο) και πρέπει να περιγραφεί ως οικόπεδο με κτίσμα επάνω. Επίσης ότι χρειαζόμαστε βεβαίωση μηχανικού. Απευθύνθηκα σε πολιτικούς μηχανικούς και κανείς δε μπορεί να μου δώσει βεβαίωση για αυτή την περίπτωση, δε γνωρίζουν πώς να την αντιμετωπίσουν σωστά και με συμβούλευσαν να αποταθώ στην Νομική Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ώστε να μας απαντήσει πως γίνεται να βγει βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ακινήτου στη συγκεκριμένη περίπτωση. Η πιο σχετική περίπτωση με την δική μας, που έχουμε βρει με τους νομικούς μου, είναι…… Στον νόμο 4178/13 (ΦΕΚ 174 Α/8-8-2013) Άρθρο 11 παράγραφος 1ε «…Ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικόπεδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταληφθεί, καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου…» Περιγράφει τον τρόπο για αυτόν που έκτισε το αυθαίρετο. Ο τρόπος όμως για τον οικοπεδούχο ποιός είναι;
Από τη στιγμή που έχετε απευθυνθεί σε συναδέλφους μου μηχανικούς, έχουν εξετάσει την περίπτωση σας και απεφάνθησαν ότι δε μπορούν να κάνουν κάτι αυτή τη στιγμή, προφανώς και δε μπορώ να πω/γράψω κάτι παραπάνω. Έχετε στα χέρια σας μία δικαστική απόφαση υπέρ σας…. Στριμώξτε λίγο παραπάνω τον νομικό σας… Για το πώς θα εκτελεστεί…

1389. Σε ακάλυπτο χώρο πολυκατοικίας έχει κατασκευαστεί κλιμακοστάσιο που ενώνει το υπόγειο (με χρήση αποθήκης) με το ισόγειο. Η επέκταση αυτή καταλαμβάνει ολόκληρο τον ακάλυπτο. Το υπόγειο και το ισόγειο αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες και ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη όπως και όλες οι οριζόντιες της πολυκατοικίας. Πως θα χειριστώ τη ρύθμιση; Θα δηλωθεί ως χώρος κοινοχρήστων σε ένα Φ.Κ ο χώρος αυτός ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης Κ.Χ.(ισόγειο) και ως υπέρβαση δόμησης Β.Χ (υπόγειο); και το ότι ενοποιεί κατά κάποιο τρόπο υπόγειο και όροφο μας επηρεάζει;
Όλα ανήκουν σε ένα άτομο. Θέματα συναινέσεων ΔΕΝ τίθενται.
Τακτοποιείται ότι υπάρχει στον ακάλυπτο με μία δήλωση. Ένα κλιμακοστάσιο έχετε… Γιατί να πληρώσετε ΥΔ.;; Προσωπικά θα αρκούμουν στον αναλυτικό.

1390. Σε τετραώροφη οικοδομή χωρίς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας έχει γίνει υπαγωγή στον Ν.4014/11 υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης στο δώμα. Όμως με νεότερη αυτοψία διαπιστώθηκαν ότι υπάρχουνε αυθαιρεσίες (κλείσιμο Η/Χ, πατάρι και υπόγειο) που δεν έχουνε υπαχθεί στον νόμο. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178/13 νέα δήλωση με συμψηφισμό του προστίμου από τον Ν.4014/11 με νέο μηχανικό ή πρέπει να γίνει μεταφορά στον Ν.4178/13 και να συνεχιστεί η διαδικασία με προσθήκη νέων φύλλων καταγραφής και με τον παλιό μηχανικό;
Μεταφορά από τον 4014 στον 4178.

1391. Σε μια υπαγωγή με το ν.4178/2013 που αφορά τρία διαμερίσματα με επιφάνεια 22μ2 + 25μ2 + 22μ2 σύνολο 69μ2 που είναι <70μ2 είναι δύο συνιδιοκτήτες - πατέρας και γιος - που έχουν κυριότητα 50% ο καθένας είναι και οι δύο μακροχρόνια άνεργοι ο μεν πατέρας όμως μένει σε άλλη κατοικία ο δε γιος έχει κύρια κατοικία ένα από τα διαμερίσματα -εμπίπτει στο αρ.17 παρ. 7 ώστε να ληφθεί η έκπτωση των μακροχρόνια ανέργων; -μπορεί να μπει η έκπτωση στο φύλλο καταγραφής του ενός διαμερίσματος στο οποίο μένει ο γιος;
Για να γίνει χρήση της 17.7 πρέπει να τακτοποιείται η κύρια κατοικία. Η έκπτωση γίνεται για το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ατόμου που μπορεί να κάνει χρήση του μειωτικού (στην περίπτωση μας για το 50% του υιού).

1392. Ο Δήμος μας είναι στη διαδικασία αδειοδότησης των αθλητικών εγκαταστάσεών του και ως εκ τούτου απαιτείται η υπαγωγή στο Ν.4178/13 των κτιρίων που δεν έχουν οικοδομική άδεια. Στη πρώτη περίπτωση ενός γηπέδου ποδοσφαίρου εντός σχεδίου, ρυμοτομείται τμήμα του περιφραγμένου χώρου του, βάσει του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Στην περίπτωση αυτή προχωράω κανονικά την υπαγωγή των κτισμάτων-αποδυτηρίων στο Ν. 4178/13; Στην δεύτερη περίπτωση, η οποία αφορά και πάλι γήπεδο ποδοσφαίρου εντός σχεδίου, το εν λόγω γήπεδο με τις λοιπές κτιριακές εγκαταστάσεις καταλαμβάνει 4 οικοδομικά τετράγωνα από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, χωρίς να έχει γίνει στο παρελθόν κάποια τροποποίηση. Στην περίπτωση αυτή προχωράω κανονικά την υπαγωγή των κτισμάτων-αποδυτηρίων στο Ν. 4178/13;
Για την πρώτη περίπτωση θα τακτοποιήσετε κανονικά.
Για τη δεύτερη δεν κατάλαβα το ερώτημα σας.

1393. Ιδιοκτήτης διώροφης οικοδομής με οικοδομική άδεια εντός οικισμού τοπικής κοινότητας με κατοίκους < 3000 έχει αυθαίρετα διαμορφώσει κατοικία στο αδιαμόρφωτο ισόγειο της οικοδομής 65 τ.μ. Στον όροφο υφίσταται κατοικία 85 τ.μ με 5 τ.μ παραβάσεις σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Στην ιδιοκτησία του υπάρχει ένα αγροτεμάχιο (γεωτεμάχιο - εκτός ορίων οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο στην ίδια τοπική κοινότητα). Η κατοικία που διαμένει είναι το ισόγειο. Τα 65τ.μ του ισογείου που είναι αυθαίρετα κατασκευασμένα και που κατοικεί ο ιδιοκτήτης θα καταχωρηθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία;
Ναι, αφού ότι κτίσμα υπάρχει σε κοινότητα<3000 κατοίκους, ΔΕΝ προσμετρά στον έλεγχο την κύριας και μοναδικής κατοικίας.
Το αγροτεμάχιο ΔΕΝ προσμετράτε σε καμία περίπτωση. Μόνο τα οικόπεδα.

1394. Έχω την εξής περίπτωση αυθαιρέτου και θα ήθελα τη βοήθεια σας. Πρόκειται για οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν 6 κτίρια με οικοδομική άδεια για ξενοδοχείο. Το στάδιο των εργασιών των κτιρίων είναι αποπερατωμένος ο οικοδομικός σκελετός και σε δύο αυτά έχει αποπερατωθεί και η τοιχοποιία. Πραγματοποιώ τακτοποίηση των παραπάνω κτιρίων με χρήση κατοικίες λαμβάνοντας υπόψη, υπέρβαση δόμησης, κάλυψης (λόγω διαφορετικών όρων δόμησης) και εφαρμόζω και συντελεστή αλλαγής χρήσης. Ως αποδεικτικό για τη χρήση χρησιμοποιώ τις δηλώσεις Ε9 του ιδιοκτήτη όπου σε όλα τα προηγούμενα έτη (και πριν το 2011) δηλώνεται το σύνολο των κτιρίων με χρήση κατοικίας άρθρο 7 παρ 2 του Ν. 4178/2013 (Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή) Το ερώτημα μου είναι αν όντως σκέπτομαι ορθά και μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση των ανωτέρω κτιρίων και εν συνεχεία σε έκδοση άδειας αποπεράτωσης.
Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης χρησιμοποιείται μόνο στις περιπτώσεις εκτός σχεδίου όπου η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του συντελεστή δόμησης. Δείτε το παράδειγμα της εγκυκλίου 4.
Το να χρησιμοποιήσεις για ένα κτίρια ΚΑΙ Υ.Δ. και αλλαγή χρήσης είναι λάθος.
Δείτε το παράδειγμα της εγκυκλίου 4 και αν θέλετε επανέλθετε.

1395. Επαναδιατύπωση του ερωτήματός μου No. 1136 (στο αρχείο 43). Σε γήπεδο ανεγείρεται ξενοδοχείο. Κάποια στιγμή μελλοντικά, ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου αγοράζει όμορο γήπεδο 200μ2 μη άρτιο και οικοδομήσιμο, όπου κτίζει επιπλέον πτέρυγα δωματίων του ξενοδοχείου. Η πτέρυγα αυτή ωστόσο λαμβάνει σήμα από τον ΕΟΤ ως ενοικιαζόμενα δωμάτια, καθώς ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου την παρουσιάζει στον ΕΟΤ έως σήμερα ως ανεξάρτητη επιχείρηση. Στην πράξη και εκ της κατασκευής της η πτέρυγα αυτή έχει χρήση ξενοδοχείου, όπως αποδεικνύεται από τα συμβόλαια με τους τουριστικούς πράκτορες, το βιβλίο πόρτας, τις κοινές εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού που βρίσκονται εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου, τη συνολική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου καθώς η είσοδος στον Α όροφο αυτής της πτέρυγας γίνεται αποκλειστικά μέσω του γηπέδου του ξενοδοχείου, την κοινή παροχή ρεύματος και νερού στη χρήση του ξενοδοχείου βάση των συνολικών τετραγωνικών της πτέρυγας και του ξενοδοχείου κ.α.. Δεδομένου ότι αυτή η πτέρυγα έχει κατασκευασθεί κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης, αλλά όχι και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής (στην περιοχή επιτρέπονταν τα τουριστικά καταλύματα) θα έπρεπε να περιλαμβάνεται στο σήμα του ξενοδοχείου προκειμένου να τακτοποιηθεί σήμερα ως ξενοδοχείο (βλέπε άρθρο 23 παράγραφο 12 Ν. 4178/13);
Και τότε και τώρα θα σας πω το ίδιο. ΔΕ βρίσκω κάποιον λόγο να μην μπορείτε να το δηλώσετε κατά τις γενικές διατάξεις. Η 23.12 είναι μία ειδική περίπτωση που διευκολύνει τη δήλωση τουριστικών καταλυμάτων κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης (κυρίως). Εσείς έχετε ένα αυθαίρετο κτίσμα, σε περιοχή που επιτρέπετε η χρήση. Το δηλώνετε κανονικά προς τακτοποίηση.

1396. Σε γήπεδο Α ανεγείρεται ξενοδοχείο. Στη συνέχεια αγοράζεται όμορο γήπεδο Β 3,5 στρεμμάτων, όπου εκδίδεται άδεια γραφείων. Τα γραφεία εξ αρχής αλλάζουν χρήση σε ξενοδοχείο. Στη συνέχεια αγοράζεται όμορο γήπεδο στο ξενοδοχείο Γ, το οποίο χρησιμοποιείται για την επέκταση του περιβάλλοντος χώρου του ξενοδοχείου και τέλος μετά από λειτουργική τακτοποίηση στον ΕΟΤ τα τρία αυτά γήπεδα αποκτούν σήμα ενιαίου ξενοδοχείου.

i. **Θεωρώ ότι τα γήπεδα αυτά επειδή αποτελούν εν τοις πράγμασι 1 ιδιοκτησία και οφείλουν να τακτοποιηθούν σε 1 δήλωση. Στη δήλωση αυτή αναφέρονται και οι δύο οικοδομικές άδειες και οι υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη όλου του γηπέδου… ή μήπως οι υπερβάσεις στα κτίσματα Α γηπέδου θα έπρεπε να συγκριθούν με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του Α+Γ γηπέδου και οι υπερβάσεις στα κτίσματα του Β γηπέδου με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του Β γηπέδου;**
ii. **Για τον υπολογισμό της αλλαγής χρήσης των γραφείων σε ξενοδοχείο έκανα χρήση της παραγράφου 5β του άρθρου 18, καθώς υπάρχει αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος χωρίς υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (η άδεια ανέφερε 600m2 και εάν είχε βγει άδεια ξενοδοχείου θα μπορούσα να κτίσω 0,2*3,5=700m2 –προφανώς δε θα μπορούσα να βγάλω άδεια ξενοδοχείου εξ αρχής γιατί δεν είχα την αρτιότητα).**

i. Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, βρίσκω ορθότερο να λειτουργήσετε με τον κανόνα Α+Β+Γ.
ii. Ορθώς πράξατε.

1397. Θα ήθελα σας παρακαλώ, αν είναι εφικτό, να διευκρινίσετε αν η παρακάτω περίπτωση δύναται να καταχωρηθεί στο φύλλο καταγραφής με μειωτικό συντελεστή. Σε κτήριο κατοικίας με υπόγειο, με ο.α. του 2003, το υπόγειο στην εγκεκριμένη άδεια καταλάμβανε ένα μέρος κάτωθεν του υπερυψωμένου ισογείου. Κατά την κατασκευή το υπόγειο επεκτάθηκε ώστε να καταλαμβάνει το σύνολο του ορίου κάτωθεν της κάτοψης ισογείου. Όλες οι στάθμες (κτηρίου και περιβάλλοντος χώρου) έχουν υλοποιηθεί ακριβώς με τον ΓΟΚ όπου ως υπόγεια στάθμη συμφωνα με το αρθρο 2 «είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Η επέκταση του υπογείου μπορεί να καταχωρηθεί στο φύλλο καταγραφής με μειωτικό συντελεστή από τη στιγμή που στον Ν4178 αρθ.18 παρ.6 αναφέρει «Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.» όταν στο αρ.2 του Ν.4067/12 υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,20 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους; Να επισημάνω ότι το σύνολο του υπογείου είναι ενιαίος χώρος που χρησιμοποιούνταν και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Η απορία αυτή υφίσταται ασχέτως αν θα δηλωθεί προς νομιμοποίηση μεσω έκδοσης ο.α. ή όχι.
Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή, αφού η αυθαίρετη κατασκευή έχει υλοποιηθεί σε εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη.

1398. Θα ήθελα τη γνώμη σας στην εξής περίπτωση. Διώροφο κτίριο (χωρίς σύσταση οριζοντίων) σε εκτός σχεδίου περιοχή προβλεπόταν στην άδεια να γίνει καταστήματα, αλλά ο όροφος έγινε εξαρχής κατοικία. Πραγματοποιήθηκε τακτοποίηση καθώς με τη μικτή χρήση η επιτρεπόμενη δόμηση ήταν πολύ μικρότερη. Για την ακρίβεια μέχρι την επιτρεπόμενη δόμηση καλυπτόταν το ισόγειο και ένα τμήμα του ορόφου και τα υπόλοιπα τ.μ. του ορόφου μαζί με κάτι προσθήκες κατ' επέκταση ισογείων garage τακτοποιήθηκαν. Ο νέος ιδιοκτήτης επιθυμεί τώρα να κάνει αλλαγή χρήσης και του ισογείου σε κατοικία. Μπορεί; Από την τοπική ΥΔΟΜ μου λένε ότι δεν μπορεί γιατί στην άδεια δόμησης για αλλαγή χρήσης δεν μπορούν να δεχτούν τ.μ. που υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα, ότι δηλαδή στο διάγραμμα δόμησης πρέπει τα συνολικά μέτρα του ακινήτου να είναι μέχρι τα επιτρεπόμενα. Δεν καταλαβαίνω όμως πως αφού μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο χώρο, που προφανώς ξεπερνάει την επιτρεπόμενη δόμηση, πως δεν μπορεί να γίνει στο τμήμα αυτό που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Εξάλλου, είτε κατάστημα-κατοικία είτε κατοικία-κατοικία, την ίδια δόμηση έχουν και βάση αυτού είναι τακτοποιημένο και το ακίνητο. Δεν προκαλείται δηλαδή με την αιτούμενη αλλαγή χρήσης, υπέρβαση της ήδη τακτοποιημένης δόμησης. Βλέπω και το έγγραφο 6987/16 που λέει ότι μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης, μάλιστα στο νόμιμο τμήμα της αδείας δεν υφίσταται και περιορισμός στις εργασίες, αρκεί να μην αντιβαίνει στις χρήσεις γης της περιοχής.

Νομίζω ότι το έχουμε αντιμετωπίσει ξανά το συγκεκριμένο θέμα. Ακούγεται παράλογο, αλλά το θέμα είναι ότι για τον τακτοποιημένο χώρο υπάρχει νομοθέτημα που το καλύπτει (συνδυασμός παραγράφων 10, 11 και 12 του άρθρου 25) για την άλλη όμως περίπτωση όχι.. Ως ιδέα της στιγμής (η οποία πιθανόν ΔΕΝ είχε «πέσει» την προηγούμενη φορά), είναι αν μπορείτε να το «παλέψετε» στον άξονα ότι μιλάμε για μία ιδιοκτησία (δυστυχώς μόνο συμβολαιογραφικά και όχι λειτουργικά από ότι καταλαβαίνω), οπότε η ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στον Ν.4178 και μπορεί να κάνει χρήση των διατάξεων (δε θα στοιχημάτιζα σε εσάς…)

1399. Επί του θολού θέματος: υπέρβασης ύψους – νόμιμης στάθμης κτιρίου: σε επικλινές οικόπεδο έχει εκδοθεί οικ. άδεια το 1985 που προέβλεπε διώροφη οικοδομή. Από τα σχέδια της οικ. άδειας φαίνονται τα εξής: α. ο ακάλυπτος χώρος θα είχε διαμορφωμένη ενιαία κλίση, κατηφορική από νότο προς βορά, στη περιοχή τοποθέτησης του κτιρίου (τομές - όψεις), β. το δάπεδο του ισογείου προβλεπόταν να έχει τις εξής υψομετρικές διαφορές σε σχέση με το διαμορφωμένο ακάλυπτο χώρο: +0,40 μ στη νότια όψη και +1,20 μ στη βόρεια. Διαπιστώθηκε ότι: α. τηρείται η υπερύψωση του δαπέδου του ισογείου των +0,40 μ στη νότια όψη του κτιρίου, β. κάτω από τη στάθμη δαπέδου του ισογείου και επί του περιγράμματος του, έχει κατασκευαστεί αυθαίρετο «υπόγειο» με κύρια χρήση κατοικίας, προφανώς εξ αρχής, το οποίο βρίσκεται εντός του εδάφους νότια και κατά κεκλιμένα τμήματα ανατολικά και δυτικά, ενώ βόρεια βρίσκεται καθ΄ όλο το ύψος του (~3,00 μ) υπεράνω του διαμορφωμένου εδάφους. Με το σκεπτικό ότι τηρείται η στάθμη του δαπέδου του ισογείου στη νότια όψη σε σχέση με το διαμορφωμένο ακάλυπτο, έχει γίνει υποβίβαση της στάθμης θεμελίωσης και έχει προκύψει ωφέλιμο ύψος για τη δημιουργία χώρου Κ.Χ. και επίσης έχει γίνει αυθαίρετη διαμόρφωση ακαλύπτου χώρου σε σχέση με τα προβλεπόμενα υψόμετρα βόρεια, είναι σωστός ο υπολογισμός προστίμου με ως εξής: ΥΔ χώρου κύριας χρήσης με μειωτικό συντελεστή υπόγειας στάθμης για το τμήμα που πληροί τις προδιαγραφές υπογείου (ύψος οροφής < 1,50 μ από το διαμορφωμένο έδαφος) και χωρίς μειωτικό για το τμήμα που δεν τις πληροί και μια πολεοδομική παράβαση (αναλυτικός προϋπολογισμός) για τη μη προβλεπόμενη διαμόρφωση ακαλύπτου σε σχέση με τα υψόμετρα της οικ. αδείας στη βόρεια όψη του κτιρίου; Αν όχι και με δεδομένο ότι τηρούνται οι υπόλοιπες στάθμες του κτιρίου, σε σχέση πάντα με το νότια του διαμορφωμένο ακάλυπτο, πως αλλιώς θα υπολογιζόταν το πρόστιμο για την ουσιαστικά Υ.Υ. της βόρειας όψης του κτιρίου;

Εσείς έχετε την πλήρη εικόνα, εγώ μέσα από περιγραφές είναι λίγο δύσκολο να μπω στο κλίμα..

Γενικά λοιπόν, αν έχει υλοποιηθεί η θεμελίωση στη σωστή στάθμη και οι στάθμες ορόφων είναι σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη, ΔΕΝ έχεις Υ.Υ..

Αν έχει θεμελιωθεί σε υψηλότερη στάθμη, τότε υπάρχει Υ.Υ..

Αν έχει θεμελιωθεί χαμηλότερα, πιθανόν να μην υπάρχει Υ.Υ. αλλά θέλει τακτοποίηση.. Αν τα καταφέρετε με ενημέρωση φακέλου…

Η εκχωμάτωση ΔΕΝ προκαλεί Υ.Υ. παρά μόνο στους παραδοσιακούς οικισμούς.

1400. Τα τετραγωνικά μέτρα που περιλαμβάνει μια πολεοδομική παράβαση π.χ. μια αποθήκη μέχρι 15μ2 και ύψος 2,50μ τα προσθέτω στην συνολική κάλυψη και την συνολική δόμηση του κτιρίου;

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας: ΟΧΙ (*προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών* (η κατηγορία 3 ΔΕΝ είναι στις υπόλοιπες) *και η επιφάνεια….*)

Για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης: ΟΧΙ. (*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι* ***κύριας*** (η αποθήκη είναι βοηθητικής χρήσης) *χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*)

1401. Καλούμαι να δώσω βεβαίωση του Ν.4178/13 για αυτοτελή οριζόντιο ιδιοκτησία (διαμέρισμα), πολυκατοικίας, για πώληση. Το διαμέρισμα έχει μικρότερες διαστάσεις και επιφάνεια (εκτός των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 3) από αυτές της εγκεκριμένης κάτοψης και της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η δυτική πλευρά του διαμερίσματος είναι σε επαφή με τμήμα του δυτικού ορίου του οικοπέδου. Οι διαφορές (μειωτικές) στις διαστάσεις της βορινής και νότιας πλευράς του διαμερίσματος, που ξεκινούν από την δυτική πλευρά, οφείλονται στο ότι, το δυτικό όριο του οικοπέδου έχει μετατοπισθεί ανατολικότερα, δηλαδή ότι η νότια και βορινή πλευρά του οικοπέδου (και τις πολυκατοικίας) είναι μικρότερες από αυτές των εγκεκριμένων σχεδίων. Το πλάτος (ανατολική πλευρά) του διαμερίσματος είναι σωστό. Δηλαδή η μείωση των διαστάσεων και της επιφανείας του διαμερίσματος οφείλεται σε μείωση των διαστάσεων και της επιφανείας ολοκλήρου του ορόφου(και του οικοπέδου) και όχι σε διαφορετική διαμερισμάτωση (η διαρρύθμιση παραμένει ίδια). Τι πρέπει να κάνω για τη βεβαίωση; Μπορώ να τη δώσω και να αναφέρω στη τεχνική έκθεση τις πραγματικές διαστάσεις με την επιφάνεια του διαμερίσματος και να αναφέρω και για τις πλευρές του οικοπέδου που αφορούν πλέον όλους τους συνιδιοκτήτες;
Εγώ στη θέση σας ΔΕ θα έδινα, παρά μόνο όταν τακτοποιούνταν μέσω αναθεώρησης (αν είναι εφικτή), νομιμοποίησης ή ενημέρωσης φακέλου (προφανώς και δεν μπορεί στην περίπτωση σας λόγω αλλαγής του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, αλλά το αναφέρουμε για λόγους πληρότητας σε παρόμοιες περιπτώσεις).

1402. Κατά τη διαδικασία εκδόσεως άδειας δόμησης για νέο κτίσμα, υπάλληλος πολεοδομίας διαβάζοντας τα συμβόλαια του 2015 (αποδοχή κληρονομιάς) αποφάσισε πως θα πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης για αυθαίρετο το οποίο υφίστατο εντός του οικοπέδου μέχρι λίγο πριν το 2015. Υπήρχε εντός του οικοπέδου αυθαίρετο κτίσμα (πρόχειρη κατασκευή) το οποίο και κατέρρευσε κάποια στιγμή. Το 2012 οι ιδιοκτήτες το είχαν υπάγει στις διατάξεις του Ν.4014/2011 πληρώνοντας παράβολο και 2 δόσεις. Όταν το κτίσμα κατέρρευσε έπαψαν να πληρώνουν τις δόσεις. Σήμερα λοιπόν ο υπάλληλος της πολεοδομίας ισχυρίζεται πως θα βγει πρόστιμο ανέγερσης βασιζόμενος στα μέτρα τα οποία και αναφέρονται στο συμβόλαιο!!!!! Υπενθυμίζω πως σήμερα που μιλάμε και αιτείται ο ιδιοκτήτης άδεια δόμησης δεν υφίσταται κανένα απολύτως κτίσμα. Έχει λογική το σκεπτικό του υπαλλήλου για σύνταξη έκθεσης αυτοψίας και υπολογισμού προστίμου βασιζόμενος σε συμβόλαιο;
Πρώτη φορά ακούω κάτι τέτοιο, ίσως μου διαφεύγει κάτι και έχει βάση.
Από εκεί και πέρα μία λύση για να ξεμπλέξετε είναι να κάνετε χρήση της παραγράφου 4 του άρθρου 23.

1403. Σε υπάρχουσα βιοτεχνία με άδεια το 2006 κάνω δήλωση αυθαίρετου τμήματος. Το αρχικό γήπεδο που κατασκευάστηκε η βιοτεχνία είναι 5200m2 και έχει πρόσωπο σε αγροτική οδό 25m. Ο ιδιοκτήτης τον Μάιο του 2011 αγόρασε διπλανό γήπεδο στο όνομα της εταιρείας του, με εμβαδό 3400m2 στο οποίο η άρση του όρου της διαλυτικής πράξης έγινε τον Οκτώβριο του 2011. Θα συμπεριλάβω και το καινούριο γήπεδο για τον έλεγχο της υπέρβασης κάλυψης και δόμησης;
Όπως έχουμε πει πολλές φορές, ο 4178 βάζει κάποιους κανόνες, ο μηχανικός θα εφαρμόσει αναλόγως της περίπτωσης. Λογικά τα 8600m2 λειτουργούν ως ενιαία επιφάνεια και έχουν εν τοις πράγμασι συνενωθεί. Αν ισχύει αυτό τότε στη θέση σας θα έκανα υπολογισμούς με το σύνολο των μέτρων.

1404. Ιδιοκτήτης διαθέτει τρία αγροτεμάχια όμορα μεταξύ τους, τα οποία στην πράξη αποτελούν ένα ενιαίο αγροτεμάχιο. Εξέδωσε οικ. άδεια στο ένα αγροτεμάχιο (το μεσαίο) το έτος 2005, όμως η οικοδομή στην πράξη τοποθετήθηκε σε άλλη θέση με αποτέλεσμα να "πατάει" εν μέρει και στο διπλανό (δικής του ιδιοκτησίας) αγροτεμάχιο. Αν τα τρία αγροτεμάχια του ιδίου ιδιοκτήτη θεωρηθούν ως ένα ενιαίο τότε η αυθαίρετη θέση της οικοδομής δεν παραβιάζει τις πολεοδομικές διατάξεις. Επιπλέον οι διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου είναι αυτές που προβλέπονταν από την οικοδομική άδεια. Μπορεί η αυθαιρεσία να θεωρηθεί ότι υπάγεται στην κατηγορία 3.ιε. του άρθρου 9; Διαφορετικά πως γίνεται η ρύθμιση;
Ισχύει (αναλογικά) η Ε/Α 1403.

1405. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου χρειάζεται να δώσω βεβαίωση μηχανικού. Το αγροτεμάχιο δεν έχει κτίσμα μέσα είναι άδειο. Περιμετρικά του οικοπέδου υπάρχει μια λιθόκτιστη περίφραξη κατασκευασμένη προ του έτους 1955. Μπορώ να δώσω βεβαίωση με την ύπαρξη της περίφραξης;
Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, το αν δώσετε βεβαίωση θα το αποφασίσετε εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα.
Αυτό που μπορούμε να πούμε από εδώ είναι, δείτε τι υπογράφετε. Υπογράφετε ότι δεν υπάρχει κτίσμα, υπογράφετε ότι δεν υπάρχει καμία κατασκευή αυθαίρετη;
Αν είχατε μία κατοικία προ του 1955, θα δίνατε ή όχι;;

1406. Αντιμετωπίζω την εξής περίπτωση: Σε διώροφη οικοδομή επί Pilotis με υπόγειο στην οποία υπάρχουν τρία διαμερίσματα ανά όροφο, κάποια ιδιοκτήτρια κατέχει τα διαμερίσματα Α1 1ου ορόφου και Β1 2ου ορόφου, το ένα πάνω από το άλλο που είναι και όμοια μεταξύ τους. Η οικοδομή δεν διαθέτει κοινόχρηστο ανελκυστήρα και η ιδιοκτήτρια κατά δήλωσή της ζήτησε από τον εργολάβο να κατασκευάσει ιδιωτικό ανελκυστήρα που εξυπηρετεί αποκλειστικά τα δύο αυτά διαμερίσματα. Για την κατασκευή του φρεατίου του ανελκυστήρα έγινε κατάληψη τμήματος από τον κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ενώ στην pilotis και εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος κατασκευάστηκε προθάλαμος για τον ανελκυστήρα (χώρος εισόδου). Η κατασκευή είναι του 2001. Σημειώνεται ότι τόσο ο προθάλαμος όσο και το φρεάτιο δεν επηρεάζει με κανέναν τρόπο την διέλευση από και προς το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο της οικοδομής και τη λειτουργία αυτού. Η ιδιοκτήτρια έχει πλήρη κυριότητα για το 50% του κάθε δ/τος και ισόβια επικαρπία για το υπόλοιπο 50%. Είναι απαραίτητη η συναίνεση του ψιλού κυρίου; Σε περίπτωση που βάσει συμβολαίου η ιδιοκτήτρια έχει αποκλειστική χρήση του τμήματος της pilotis που καταλαμβάνει το φρεάτιο, τίθεται θέμα συναίνεσης των ιδιοκτητών των υπόλοιπων διαμερισμάτων της οικοδομής; Δηλώνω υπέρβαση δόμησης για τον προθάλαμο - είσοδο που βρίσκεται εντός της pilotis. Υπέρβαση κάλυψης και δόμησης στο ισόγειο για το φρεάτιο του ανελκυστήρα που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Υπέρβαση δόμησης για το φρεάτιο του ανελκυστήρα στον Α' και Β΄ όροφο. Πρέπει ή όχι να κάνω και αναλυτικό προϋπολογισμό για τον ανελκυστήρα; Αν κάνω και αναλυτικό μήπως πληρώνεται δύο φορές η αυθαιρεσία; Θα μπορούσα να κάνω μόνο αναλυτικό χωρίς την υπέρβαση δόμησης/κάλυψης για το φρεάτιο; Ο αναλυτικός εφαρμόζεται μήπως μόνο για φρεάτιο εντός του εγκεκριμένου όγκου;
Αυθαίρετες κατασκευές επί κοινόχρηστων τμημάτων απαιτούν συναίνεση του ποσοστού που περιγράφεται επί του κανονισμού, άλλως άνω του 50%. Νομικοί δεν είμαστε αλλά γνώμη μου είναι ότι τα διαμερίσματα Α1 και Β1 εκπροσωπούνται και χωρίς τη συναίνεση του ψιλού κυρίου.
Κλίνω προς την τελευταία σας άποψη. Αναλυτικός για ανελκυστήρα εντός εγκεκριμένου όγκου. Εσείς έχετε υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κ.λπ. όπως τα περιγράφετε.

1407. Σε περίπτωση νόμιμης οικοδομής σε περιοχή αμιγούς κατοικίας, το κτίριο (μία αυτοτελής ιδιοκτησία) έχει μετατραπεί σε κτίριο με επαγγελματική χρήση/χρήση γραφείου η οποία δεν προβλέπεται για τη συγκεκριμένη ζώνη αμιγούς κατοικίας. Επιθυμεί ο ιδιοκτήτης να κάνει αλλαγή χρήσης από κύρια (κατοικία) σε κύρια (γραφείο). Η αλλαγή χρήσης θα πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον δεν προκύπτει υπέρβαση δόμησης ή θα πάει με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης;
Με ποια διάταξη να θα κάνετε υπαγωγή, όταν απαγορεύεται η χρήση;;;;

1408. Σε οικισμό προϋφιστάμενο του 1923 και κάτω των 2000 κατοίκων, υπάρχει ακίνητο στο στάδιο του οικοδομικού σκελετού. Για το ακίνητο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1996 και το 1998 (η οποία είναι αναθεώρηση της άδειας του 1996), στην οποία το οικόπεδο συνορεύει με δημοτική οδό. Μετά από απόφαση του ειρηνοδικείου και του πρωτοδικείου, που αναφέρει ότι το τμήμα που περιγράφεται ως δημοτική οδός είναι ιδιοκτησία του όμορου ιδιοκτήτη, έγινε το 2012 μερική ανάκληση της άδειας λόγω παραβίασης της απόστασης «Δ» και διότι τμήμα της οικοδομής περίπου 1,00 τ.μ. εισέρχεται στην όμορη ιδιοκτησία. Παρακαλώ να μου γνωρίσετε: 1) Αν μπορώ να τακτοποιήσω το τμήμα του ακινήτου που είναι εντός της ιδιοκτησίας, ενώ το τμήμα του ακινήτου που εισέρχεται στην όμορη ιδιοκτησία να παραμένει αυθαίρετο, 2) αν μπορώ να το εντάξω στον νόμο «προς έκδοση άδειας οικοδομής» με σκοπό να πραγματοποιήσω προσθήκες τμημάτων ώστε να πάψει να υφίσταται η παραβίαση του «Δ».
Αυτές οι περιπτώσεις έχουν πάντα ιδιαιτερότητες.
Η πρώτη προσέγγιση επί του θέματος θα ήταν η εξής: Χρήση της παραγράφου 1.ε του άρθρου 11 (προσύμφωνο για νομή και κατοχή αυθαιρέτου επί οικοπέδου/αγροτεμαχίου χωρίς τίτλο κτήσης), έκδοση άδειας νομιμοποίησης με την 23.1 η οποία θα προβλέπει ότι απαιτείται από προσθήκες.

1409. Αν κτίριο τοποθετείται σε θέση διαφορετική από την εγκεκριμένη σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, τέτοια ώστε τα 2 περιγράμματα (νόμιμη θέση και πραγματοποιούμενη) να έχουν σε ένα τμήμα αλληλοκάλυψη, το υπόλοιπο τμήμα για το οποίο δεν υπάρχει αλληλοκάλυψη θα πρέπει να μπει με τετραγωνικά ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και με «ΟΧΙ» στο πεδίο «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ»;
Ναι στο πεδίο της άδειας, αν καλύπτονται οι απαιτήσεις της περίπτωσης Γ.ιε του άρθρου 9 τότε ως κατηγορία 3, άλλως με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κ.λπ..

1410. Για αυθαίρετο εντός οικοπέδου το οποίο ευρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου στην οποία δεν έχει συντελεστεί πράξη εφαρμογής. Το οικόπεδο παρουσιάζει ρυμοτομούμενο τμήμα με κτίσμα (προϋπάρχον του 1955) εντός αυτού, για το οποίο δεν έχει συντελεστεί πράξη παραχώρησης σε κοινή χρήση. Ποιο εμβαδόν οικοπέδου λαμβάνουμε υπόψη στο διάγραμμα δόμησης; Με ή χωρίς το προς παραχώρηση τμήμα; Συντάσσοντας διάγραμμα δόμησης (για υπαγωγή στο Ν. 4178) το τμήμα κτιρίου εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος οικοπέδου θα μπει στη συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση και κάλυψη του οικοπεδου; Επιπλέον για την εύρεση κατηγορίας αυθαιρέτου το ρυμοτομούμενο τμήμα κτιρίου (προ του 1955) θα μπει στη συνολική νόμιμη δόμηση και κάλυψη του οικοπέδου;
Θεωρώ ότι μιλάμε για ένα αυθαίρετο διαφορετικό από του προ 1955.
Ο έλεγχος της κατηγορίας γίνεται με τα μεγέθη της άδειας. Αν ΔΕΝ υπάρχει άδεια και παρότι μπορεί να υπάρχει κτίριο προ 1955, η γνώμη μου είναι ότι θα δηλωθούν σε κατηγορία διαφορετική της 4.
Για το ερώτημα του οικοπέδου… αν ΔΕΝ έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης, εγώ θα το λάμβανα υπόψη μου.

1411. Παρακαλώ για την γνώμη σας στο παρακάτω θέμα: Σε κτίσμα σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν η κατασκευή στέγης, σε περιοχή όπου είναι υποχρεωτική η κατασκευή της από τις πολεοδομικές διατάξεις. Μπορεί να θεωρηθεί η μη κατασκευή στέγης παράβαση και να ενταχθεί στον Ν4178/13; Αν ναι θα συνυπολογισθεί ο προϋπολογισμός των εργασιών που έγιναν αντ' αυτής στο δώμα μαζί με άλλες λοιπές παραβάσεις του κτίσματος; Στην ίδια περίπτωση θα ισχύει και η βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφελείας που εκδίδεται από το σύστημα, για την σύνδεση του υπόλοιπου κτίσματος με την ΔΕΗ; (η πολεοδομία δεν θεωρεί την άδεια για τον σκοπό αυτό επειδή δεν μπορεί να αναθεωρηθεί η άδεια για την μη κατασκευή στέγης)
Για να μιλάτε για αναθεώρηση της άδειας, προφανώς έχετε μία άδεια σε ισχύ. Γιατί δεν κατασκευάζεται η στέγη τώρα;
Γενικά πάντως είμαι της άποψης ότι ο 4178 ΔΕΝ καλύπτει την περίπτωση σας. Έχει «στηθεί» με άλλη λογική. Των επιπλέων εργασιών. Αν βρείτε κάτι άλλο αυθαίρετο, το δηλώσετε και μετά κάνετε την διαδικασία που προβλέπεται και στον 4178 για την σύνδεση δικτύων κ.λπ…

1412. Πρέπει να εκδώσω Βεβαιώσεις του Ν.4178, με σκοπό την μεταβίβαση, για ακίνητα εντός των οποίων υπάρχουν και λειτουργούν φωτοβολταϊκά. Η εγκατάσταση τους έγινε σύμφωνα με Εγκρίσεις Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Δυστυχώς οι περιφράξεις τους δεν συμφωνούν με τις Συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ 87 που αναφέρονται στα Τοπογραφικά Διαγράμματα που συνοδεύουν τις παραπάνω Εγκρίσεις Εργασιών. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα κάποια Φωτοβολταικά Πλαίσια:

i. **Να παρουσιάζουν παραβίαση των πλαγίων αποστάσεων, 2,50μ. καθώς το ύψος τους δεν υπερβαίνει τα 2,50.**
ii. **Να βρίσκονται εν μέρει ή και ολόκληρα εκτός του περιγράμματος του ακινήτου, όπως αυτό ορίζεται στο έδαφος από τις συντεταγμένες που δίνονται στα παραπάνω Τοπογραφικά Διαγράμματα.**

Για την πρώτη περίπτωση πως υπολογίζονται τα πρόστιμα της παραβίασης της πλάγιας απόστασης και για την δεύτερη τι νομιμοποιώ και πως.
Επισημαίνω ότι τα ακίνητα βρίσκονται στη Ρόδο όπου υπάρχει Κτηματολόγιο, όχι το Εθνικό, και την ευθύνη του καθορισμού στο έδαφος ενός ακινήτου την έχει ο Μηχανικός και όχι ο Ιδιοκτήτης.
Είναι λίγο δύσκολο να σας απαντήσω τι να κάνετε και πολύ περισσότερο αν δώσετε βεβαίωση.
Γενικά, θα πρέπει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να είναι ελεύθερο από αυθαιρεσίες ή να έχουν τακτοποιηθεί.
Αφού λοιπόν αποτυπώσετε την πραγματικότητα και την συγκρίνετε με τα εγκεκριμένα, θα μπορέσετε να έχετε μία αρχή.
Τα φωτοβολταϊκά πλαίσια κατατάσσονται στις κατασκευές με αναλυτικό οπότε δεν τίθεται θέμα πλάγιας απόστασης.

1413. Στα εξ' αδιαιρέτου αγροτεμάχια όταν εντάσσεται στον νόμο μόνο ο ένας ιδιοκτήτης η σύγκριση των ποσοστών υπέρβασης γίνεται με τα επιτρεπόμενα στοιχεία το συνολικού αγροτεμαχίου ή του ποσοστού που αντιστοιχεί στον κάθε ένα ιδιοκτήτη;
Η ερώτηση είναι πολύ γενική και λίγο επικίνδυνο να απαντηθεί με ένα ναι ή ένα όχι. Υπάρχουν τα εξ' αδιαιρέτου των 20 στρεμμάτων με 80 συνιδιοκτήτες, υπάρχουν τα εξ' αδιαιρέτου των 4 στρεμμάτων με 4 συνιδιοκτητές και οικοδομική άδεια συνολικής δόμησης 50m2.

1414. Η/Χ που εξαιρέθηκε από τη δόμηση κατά την έκδοση Ο.Α., φέρει εμβαδό στο οποίο σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης συμπεριλαμβάνεται και η επιφάνεια των εξωτερικών περιμετρικών τοίχων και υποστυλωμάτων αυτού. Όταν έχουμε αυθαίρετη μετατροπή του παραπάνω Η/Χ σε χώρο κατοικίας:

i. αφαιρείται η επιφάνεια της εξωτερικής τοιχοποιίας και των υποστυλωμάτων, δεδομένου ότι η νομιμότητά τους (ύπαρξή τους) καλύπτεται από την Ο.Α., αλλά δεν προσμετρήθηκε αυτή στη συνολική δόμηση; Η μόνη αναφορά σε αυτό το θέμα γίνεται στο παράδειγμα του άρθρου 19 της Εγκ.4, που αφορά περίπτωση εφαρμογής του συντελεστή αλλαγής χρήσης και όπου οι εξωτερικοί τοίχοι είναι νόμιμοι αλλά ταυτόχρονα η επιφάνειά τους προσμετρήθηκε στη συνολική δόμηση.

ii. στην περίπτωση που από την αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλύτερο πάχος από το αντίστοιχο προβλεπόμενο της Ο.Α. (π.χ. 30εκ αντί 20εκ) ή ότι τα υποστυλώματα είναι κατασκευασμένα σε ελαφρώς άλλη θέση από την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει Ο.Α. θέση, ποια επιφάνεια αφαιρούμε, την προβλεπόμενη κατά θέση και εμβαδό βάσει Ο.Α. ή την υφιστάμενη κατάσταση;

i. Τοίχος εγκρίθηκε, τοίχος κατασκευάστηκε. Το αν μετρούσε ή όχι στη δόμηση κ.λπ., είναι κάτι που αφορά νόμιμες κατασκευές.

ii. Το ερώτημα σας είναι πολύ γενικό… Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια πρέπει να δηλωθεί. Με αυτόν τον κανόνα νομίζω θα το προσεγγίσετε καλύτερα το θέμα σας.

1415. Πατάρι στο οποίο οι 3 πλευρές του είναι κλειστές (ταύτιση με το περίγραμμα της οικοδομής) και η τέταρτη είναι ανοιχτή (βλέπει στον υποκείμενο χώρο του ισόγειου καταστήματος):

i. θεωρείται ανοιχτός ή κλειστός χώρος προκειμένου να συμπεριληφθούν ή όχι τα τ.μ. της επιφάνειας αυτού στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών του ισογείου;

ii. τα τ.μ. της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι δηλώνονται και αυτά ως Υ.Δ. ή πάνε με αναλυτικό;

iii. αφαιρείται η επιφάνεια της εξωτερικής τοιχοποιίας και των υποστυλωμάτων, δεδομένου ότι η νομιμότητά τους (ύπαρξή τους) καλύπτεται από την Ο.Α., αλλά ταυτόχρονα προσμετρήθηκαν ως επιφάνειες στη συνολική δόμηση και από πού αυτό προκύπτει στο Ν.4178/1;

iv. στην περίπτωση που από την αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλύτερο πάχος από το αντίστοιχο προβλεπόμενο της Ο.Α. (π.χ. 30εκ αντί 20εκ) ή ότι τα υποστυλώματα είναι κατασκευασμένα σε ελαφρώς άλλη θέση από την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει Ο.Α. θέση (π.χ. λόγω αύξησης του περιγράμματος του κτηρίου, κατασκευάστηκαν και τα υποστυλώματα σε άλλη θέση), ποια επιφάνεια αφαιρούμε, την προβλεπόμενη κατά θέση και εμβαδό βάσει Ο.Α. ή την υφιστάμενη κατάσταση;

i. Κλειστός..

ii. Υ.Δ.

iii. Ναι

iv. Το ερώτημα σας είναι πολύ γενικό… Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια πρέπει να δηλωθεί. Με αυτόν τον κανόνα νομίζω θα το προσεγγίσετε καλύτερα το θέμα σας.

1416. Στην ΕΡ/ΣΗ Νο1367 τι εννοείτε γράφοντας …θα πρέπει να τακτοποιηθούν το σύνολο των υπερβάσεων επί των κοινόχρηστων χώρων; Η μόνη αυθαιρεσία επί των κοινόχρηστων χώρων είναι η προσθήκη κατ' επέκταση όλων των προβλεπόμενων βάσει Ο.Α. Η/Χ κατά 1 μέτρο εντός ακαλύπτου χώρου της οικοδομής. Το ερώτημα αφορούσε κατά πόσο οι προσθήκες κατ' επέκταση των Η/Χ του κάθε ενός εκ των τριών διαμερισμάτων (αυτοτελείς ιδιοκτησίες μετά από σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας) εντός ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου, μπορούν να δηλωθούν όλες μαζί (και των τριών διαμερισμάτων) ως μία λοιπή παράβαση και όχι ως τρεις ξεχωριστές λοιπές παραβάσεις. Υπενθυμίζω ότι τα 3 από τα 4 διαμερίσματα ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, ο οποίος και προτίθεται να υποβάλλει μία συνολική δήλωση και για τα τρία διαμερίσματα. Σύμφωνα με τα παραπάνω τι εννοείτε με την αναφορά σας … θα πρέπει να τακτοποιηθούν το σύνολο των υπερβάσεων επί των κοινόχρηστων χώρων; Αν αναφέρεστε στο 4ο διαμέρισμα της οικοδομής αυτό ανήκει σε άλλον ιδιοκτήτη ο οποίος δεν προτίθεται απαραίτητα να ενταχθεί στο Ν.4178/13.

Έχετε αυθαίρετα επί κοινόκτητων χώρων… Εμένα η γνώμη μου είναι ότι όταν τακτοποιούμε κοινόκτητα, πρέπει να τα τακτοποιούμε όλα… Βέβαια η δική σας περίπτωση είναι λίγο ιδιόρρυθμη αφού μιλάμε ουσιαστικά για προέκταση υφιστάμενης Ο.Ι..

Εκεί κολλάει η φράση που αναφέρετε… Από εκεί και πέρα κανείς δε θα σας πει γιατί δηλώσετε τα ¾…

1417. Σε Ο.Α. κατά ΓΟΚ 73 προβλεπόταν ανοικτός εξώστης (πατάρι) στο ½ της κάτοψης καταστήματος εκτός Σ.Δ. Η αυθαίρετη επέκταση αυτού του παταριού θα δηλωθεί και σαν υπέρβαση δόμησης;

Προφανώς ναι.

1418. Σύμφωνα με την ΕΡ/ΣΗ Νο1377 δήλωση για αδόμητο δίνουμε ΜΟΝΟ όταν μέσα στο οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα. Σε διαφορετική περίπτωση δίνουμε τη βεβαίωση που αναφέρει τα περί εξαιρέσεων, άλλως ότι δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές κ.λπ. Το παραπάνω ίδιο ερώτημα τέθηκε και στο n4178@central.tee.gr στις 30-12-16 και η απάντηση που δόθηκε, η οποία παρατίθεται επί λέξει παρακάτω, είναι διαφορετική: «Όταν μία ιδιοκτησία για την οποία υπάρχει σύσταση δεν έχει κατασκευαστεί δίνεται βεβαίωση αδομήτου. Επίσης και για το δικαίωμα υψούν οι συμβολαιογράφοι ζητούν βεβαίωση αδομήτου.» Έχοντας υπόψη τα παραπάνω τι ισχύει τελικά:

i. **για το δικαίωμα υψούν σε υφιστάμενη οικοδομή**
ii. **για οριζόντια ιδιοκτησία (π.χ. γ' όροφος) που προβλέπεται στην Ο.Α. αλλά δεν ανεγέρθηκε μέχρι σήμερα, ενώ έχουν ανεγερθεί άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες (π.χ. ισόγειο και α' όροφος)**
iii. **για αδόμητη σύσταση καθέτου, ενώ στην άλλη κάθετο ιδιοκτησία υφίσταται κτήριο;**

Να σημειωθεί ότι τα παραπάνω δεν είναι ασκήσεις επί χάρτου, όπως αναφέρεστε, αλλά πραγματικά ερωτήματα μεταξύ μηχανικού και συμβολαιογράφου.

Αγαπητέ συνάδελφε, όπως έχουμε πει αρκετές φορές τα θέματα βεβαιώσεων καλό θα είναι να τα χειρίζεται ο κάθε ένας όπως πιστεύει καλύτερα.
Η ουσία δεν αλλάζει είτε δώσεις τη βεβαίωση αδόμητου είτε τη βεβαίωση περί μη αυθαιρεσιών.
Προσωπικά συνεχίζω να έχω την ίδια άποψη με αυτή που διατύπωσα στην Ε/Α 1377, αφού δε μπόρεσα να πειστώ από το επιχείρημα «οι συμβολαιογράφοι ζητάνε…..»
Βάσει των παραπάνω:

i. Δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες
ii. Δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες
iii. Αδόμητο

1419. Σε πολυώροφη οικοδομή (4 όροφοι και απόληξη κλιμακοστασίου) γίνεται έλεγχος μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας του τρίτου και μιας του τέταρτου ορόφου. Διαπιστώνονται μια σειρά από αυθαιρεσίες που θα δηλωθούν με τον Ν.4178/14. Το ύψος και των δύο ορόφων βρίσκεται σύμφωνο με την οικοδομική άδεια. Υπάρχει υποχρέωση ελέγχου του ύψους όλου του κτιρίου; Ακόμη και αν βρεθεί ΥΥ όλου του κτιρίου, σε αυτή δεν θα έχει συνεισφέρει κανένας από τους δύο ορόφους, ενώ λόγω της ύπαρξης απόληξης κλιμακοστασίου οι όροφοι είναι ενδιάμεσοι. Επίσης τι γίνεται στην περίπτωση που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί ο έλεγχος ύψους όλης της οικοδομής, διότι η πρόσβαση στον τελευταίο όροφο δεν επιτρέπεται από τους ιδιοκτήτες και δεδομένου ότι αυτός ο όροφος βρίσκεται σε εσοχή και δεν μπορεί να αποτυπωθεί ούτε με τυπογραφικό εξοπλισμό;

Ίσως έχει καταντήσει κουραστικό αλλά όσο ισχύει ο 4178 θα αναφέρω πάντα ότι το θέμα «ύψος» είναι ότι πιο λάθος υπάρχει στον νόμο.
Δε χρειάζεται να αναφέρουμε τα προβλήματα, με μία μικρή έρευνα είτε στο αρχείο των Ε/Α είτε σε οποιοδήποτε φόρουμ με αντικείμενο τον 4178, το διαπιστώνουμε εύκολα.
Προσωπικά, ΔΕ θα έλεγχα.

1420. Σε έλεγχο ισογείου διαμερίσματος διαπιστώνεται υπερύψωση της στάθμης κατασκευής του κατά 0,50μ. (λόγω μπαζώματος, δεν υπάρχει υπόγειο). Το ύψος ορόφου είναι σύμφωνο με την οικοδομική άδεια, ωστόσο στη συνολική αύξηση του ύψους του κτιρίου συμμετέχει το ισόγειο (λόγω της υπερύψωσής του). Παρατηρείται επίσης μπαζωμένος εξώστης εντός πρασιάς. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό για τον μπαζωμένο εξώστη και την υπερύψωση και δεν θα δοθεί καθόλου ΥΥ για το ισόγειο ή είναι ορθότερο να υπολογισθεί με αναλυτικό μόνο η κατασκευή του μπαζωμένου εξώστη και σε διαφορετικό φύλλο καταγραφής η ΥΥ για όλα τα τμ του ισογείου;

Αφού ρίξετε μια ματιά στην προηγούμενη απάντηση, θεωρώ λάθος την τακτοποίηση της ΥΥ με αναλυτικό. Δεν προβλέπεται. Το πώς θα γίνει, ποιος θα την πληρώσει κ.λπ., είναι κάτι που δε μπορώ να προτείνω (γιατί απάντηση σίγουρα δε μπορώ να δώσω) με τόσα λίγα στοιχεία.
Π.χ. αν μιλάμε για μονώροφο κτίριο, τότε θα το πληρώσει το ισόγειο (δεν υπάρχει και άλλο), αν μιλάμε για πολυώροφη οικοδομή… εκεί αρχίζουν πάλι οι σκέψεις και οι προσεγγίσεις.

1421. Εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια για ισόγειο κτίριο 200τμ. Ένα τμήμα του κτιρίου 70τμ δεν κατασκευάστηκε. Σε άλλη θέση κατασκευάστηκε αυθαίρετη ισόγεια προσθήκη 50τμ. Καταγράφουμε σαν αυθαίρετο τα 50 τμ. αλλά δηλώνουμε σ' αυτή την περίπτωση υπέρβαση δόμησης και κάλυψης;

Ναι. Η δόμηση και η κάλυψη ΔΕΝ είναι μόνο αριθμητικά μεγέθη αλλά και «χωροταξικά».

1422. Σε οικόπεδο με επιτρεπόμενη κάλυψη από τους όρους δόμησης της περιοχής 200τ.μ. έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για κατοικία εμβαδού 70τ.μ. σήμερα υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα (επέκταση της νόμιμης κατοικίας) 20τ.μ. εκτός από υπέρβαση δόμησης 20τ.μ. υπάρχει και υπέρβαση κάλυψης; Δηλώνω υπέρβαση κάλυψης τα 20τ.μ. και τα συγκρίνω με τα 200 δηλαδή (<20%) ή δεν θεωρώ ότι έχω υπέρβαση κάλυψης αφού τα 90τ.μ. δεν ξεπερνούν τα 200τ.μ.;
Αφού ρίξετε μία ματιά στην προηγούμενη Ε/Α, δηλώνετε κανονικά υπέρβαση κάλυψης.

1423. Το ερώτημα είναι γενικό, οι αριθμοί τέθηκαν για πληρέστερη κατανόηση. Εκδίδεται οικ. άδεια προσθήκης δίκλινης στέγης με ύψος 2,00m σε διώροφο κατόψεως 10,00*10,00 ύψους 6,50m. Το μεγ. επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή είναι τα 12,00m. Η στέγη κατασκευάζεται με ύψος κορυφής 3,00m και στον υπόστεγο χώρο ανεξάρτητη κατοικία κατόψεως 6,00*10,00=60,00m2 (ο υπόλοιπος χώρος μένει ανεκμετάλλευτος λόγω χαμηλού ύψους). Το εμβαδόν κατόψεως της στέγης που ξεπερνά τα 2,00m (της αδείας) είναι 3,30*10,00=33m2 -Για τη υπαγωγή του αυθαιρέτου συμπληρώνουμε: i) Στο ίδιο Φ.Κ. α. Υ.Δ. κυρίων χώρων 60,00m2 και β. υπέρβαση καθ΄ύψος (1,00/12,00=8,33%) ήτοι <20% ii) Σε ένα Φ.Κ.: Υ.Δ. κυρίων χώρων 60,00m2 και Σε δεύτερο Φ.Κ.: Υ.Δ. χώρων μειωτ. συντελ. 100,00m (όλο το εμβαδόν της στέγης δηλαδή) με υπέρβαση καθ΄ύψος (1,00/12,00=8,33%) ήτοι <20% iii) Σε ένα Φ.Κ.: Υ.Δ. κυρίων χώρων 60,00m2 και Σε δεύτερο Φ.Κ.: Υ.Δ. χώρων μειωτ. συντελ. 33,00m (το άνω των 2,00m εμβαδόν στέγης) με υπέρβαση καθ΄ύψος (1,00/12,00=8,33%) ήτοι <20% iv) Κάτι διαφορετικό; -Εάν στο παραπάνω παράδειγμα δεν έχει κατασκευαστεί κατοικήσιμος χώρος αλλά μόνον η υπερύψωση στέγης πως διαμορφώνεται η συμπλήρωση του Φ.Κ.;
Καταθέτοντας ακόμα μία φορά άποψη (λόγω ύψους…)
Αν ΔΕΝ υπάρχει κατοικήσιμος χώρος: αναλυτικός
Αν υπάρχει κατοικήσιμος χώρος, τότε όσα μέτρα κάτοψης βρίσκονται εκτός των 2μ ύψους θα πάρουν και Υ.Υ., τα υπόλοιπα μέτρα του χώρου (ασχέτως μικρού ή μεγάλου ελεύθερου ύψους) θα πάρουν υπέρβαση δόμησης.
ΚΑΙ στα 2 Φ.Κ. θα εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

1424. Η ερώτησή μου έχει σχέση με το άρθρο 26. Μετά την 28/7/11 σε γήπεδο κατασκευάσθηκε μία βάση από σκυρόδεμα διάστασης. 10,00*10,00 πάχους 0,20m πάνω στην οποία τοποθετήθηκαν (έδραση και κοχλίωση) μεταλλικές δεξαμενές καυσίμου. Μπορούν να πληρωθούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και να ακολουθήσει έκδοση αδείας; Σαν αξία αυθαιρέτου για το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό η οικοδομική κατασκευή (βάση σκυροδέματος) ή θα προστεθεί και η αξία των μεταλλικών δεξαμενών;
Περιγράφετε την διαδικασία νομιμοποίησης και η οποία μπορεί φυσικά να γίνει. Γνώμη μου είναι ότι οι μεταλλικές δεξαμενές ΔΕ θα πρέπει να επιβαρύνουν τον αναλυτικό. Είναι εξοπλισμός (λίγο τραβηγμένο, αλλά όπως π.χ. τα πλακάκια στο μπάνιο ενός αυθαιρέτου).

1425. Σε πολυκατοικία με Ο.Α. και εξαντλημένο τον Σ.Δ. και Σ.Κ. καταγράφονται τα έξης: Α) Αποθηκευτικός χώρος στον κοινόχρηστο/ακάλυπτο επιφάνειας 14 τ.μ. (<15 τ.μ.) έξω από το νόμιμο περίγραμμα οικοδομής ο οποίος υπερέχει από το διαμορφωμένο έδαφος 1,50 μ <2,50 μ (ύψος που ορίζεται ως κριτήριο για τις αποθήκες της κατηγορίας αλλά εσωτερικού ύψους χώρου 2.70>2,50 (από το δάπεδο του χώρου -σε τομή- μέχρι την κατάληξη της πλάκας κάλυψης οπλισμένου σκυροδέματος). Μπορεί η παράβαση να δηλωθεί στην κατηγορία Γ ή ως Β.Χ. (ως υπόγειος χώρος); Μπαίνει συντελεστής Υπέρβασής Κάλυψης στην περίπτωση που υπάρχει η δυνατότητα επιλογής κατηγορίας Γ ;
Μετρήστε το (εσωτερικά) ξανά.
Αν τελικώς είναι <2.50μ τότε κατηγορία Γ, χωρίς κάλυψη (δεν παίζει ρόλο).
Αν τελικώς είναι >2,50μ τότε Υ.Δ. με μειωτικό εφόσον έχει χαρακτηριστικά υπογείου.

1426. Σε ακίνητο κάποια στιγμή εκτελέστηκαν εργασίες αποκατάστασης βλαβών από σεισμό με νόμιμη άδεια επισκευής σεισμόπληκτου (υπάρχει το σχετικό στέλεχος χωρίς όμως σχέδια επισκευής). Αποτέλεσμα των εργασιών ενίσχυσης ήταν τμήμα υποστυλώματος μήκους 80cm να παραβιάζει την Ο.Γ./Ρ.Γ. κατά 20cm. Επιδέχεται τακτοποίησης ή παράβαση; Στην πίσω πλευρά του κτηρίου να αναγερθεί εξωτερικός σκελετός που αυξάνει την τοιχοποιία κατά 25cm. Πάμε με συντελεστή Υ.Δ. Κ.Χ. ή αναλυτικό μιας και δεν δημιουργούνται νέες επιφάνειες χώρων;
Θα είναι κρίμα να πληρώσετε (με αναλυτικό) κάτι το οποίο ενδεχομένως να προβλέπεται στην άδεια. Κάτι θα έγραφε η άδεια, η τεχνική έκθεση που τη συνοδεύει, το νομικό πλαίσιο βάσει του οποίο εκδόθηκε κ.λπ..

1427. Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν διαπιστωθεί σε διώροφη κατοικία, είναι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, κατ.3 και 1 λοιπή παράβαση που περιλαμβάνει εργασίες αναλυτικού. Συνιδιοκτήτες στο ακίνητο, είναι ο πατέρας με ποσοστό 62.5%, και οι δύο γιοί με ποσοστό 18.75% έκαστος. Ο πατέρας είναι με αναπηρία 80%, άρα μπορεί να επωφεληθεί τον κοινωνικό συντελεστή 11α. Ποιο είναι τελικά το πρόστιμο:1000 ή 575 ευρώ; Είναι ειδική περίπτωση του άρθρου 19,παρ.4), γιατί δεν υπάρχει ΥΔ, ώστε σε διαφορετικά ΦΚ, ανάλογα με τα ποσοστά του κάθε ιδιοκτήτη, και για όποιον πληροί τις προϋποθέσεις να επωφεληθεί του κοινωνικού συντελεστή και να υπολογιστεί το τελικό πρόστιμο.
Κάνοντας ένα μικρό τεστ σε μία εικονική περίπτωση αυθαιρέτου, θα δείτε ότι ο συντελεστής $11^{α}$ (και όλοι οι κοινωνικοί συντελεστές) μειώνουν το πρόστιμο που προκύπτει από τις λοιπές παραβάσεις, όχι όμως και για τα αυθαίρετα της κατηγορίας 3. 575€ εφόσον ο πατέρας ήταν κάτοχος του 100%.
Στην περίπτωση σας ΔΕ ξέρω πώς να το χειριστείτε. Ίσως επικοινωνώντας με τον διαχειριστή της πλατφόρμας.

1428. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να υποβάλλω δήλωση για αυθαίρετη κατασκευή στην κύρια κ μοναδική κατοικία του πατέρα μου ή υπάρχει κάποιο ασυμβίβαστο λόγω του α΄ βαθμού συγγενείας; Το σπίτι είναι 100% στο όνομα του.
Κανένα ασυμβίβαστο.

1429. Έχω να δηλώσω σε ένα αγροτεμάχιο μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο και χωρίς καμία Ο.Α. τρία κτίρια στάβλων και ένα κτίριο κατοικίας (όχι προσωρινής διαμονής, της κύριας κατοικίας του ιδιοκτήτη). Μπορώ με μία δήλωση να δηλώσω και τους στάβλους αλλά και την κατοικία μιας και δεν υπάρχει σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών ή υπάρχει κάποιο κόλλημα;
Θα τα δηλώσετε όλα κανονικά σε μία.
Προς αποφυγή παρερμηνειών, οι στάβλοι έτσι όπως μας του περιγράφετε, ΔΕ πληρούν τις απαιτήσεις της 23.13.

1430. Ισόγειος βοηθητικός χώρος ενιαίος πάνω από 50μ2 μπορούν να δηλωθούν τα 50μ2 με το μειωτικό συντελεστή και τα υπόλοιπα σαν κ.χ. ή αφού ξεπερνάω το όριο των 50μ2 και είναι λειτουργικά ενιαίος ο χώρος δηλώνονται όλα μαζί σαν κ.χ;
Όλα μαζί χωρίς μειωτικό.

1431. Βοηθητικός χώρος κατοικίας της κύριας και μοναδικής του ιδιοκτήτη που όμως είναι 75μ2 αντί για 70μ2 μπορεί να δηλωθεί με το μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας που είναι και η επικρατούσα χρήση ή όχι; Αν όχι πως το δηλώνω;
Όπως έχουμε πει και στο παρελθόν, η γνώμη μου είναι ότι οι βοηθητικοί χώροι ακολουθούν τη χρήση του κυρίως κτίσματος. Οπότε ναι.

1432. Στην περίπτωση αναλυτικού προϋπολογισμού ενός ξύλινου στεγάστρου με επικάλυψη από κεραμίδια πώς το υπολογίζω όταν δεν έχω τιμολόγια από τον ιδιοκτήτη που να αποδεικνύουν το κόστος κατασκευής αλλά δεν υπάρχουν και αντίστοιχες εργασίες στον αναλυτικό προϋπολογισμό του παραρτήματος Β; Πως το υπολογίζω;
Με τιμές πιάτσας.

1433. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια εντός οικισμού, χρήση αποθήκης στο ισόγειο και κατοικίας στον Α' όροφο που έχουν προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης έχει αυθαίρετα μετατραπεί η αποθήκη ισογείου σε κατοικία. Η παράβαση αυτή είναι λοιπή παράβαση με σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού; Θεωρώ πως δεν είναι ορθή η καταχώριση ως παράβαση δόμησης με τετραγωνικά μέτρα αφού έχουν προσμετρήσει οι χώροι στο συντελεστή δόμησης.
Σωστά, με αναλυτικό. Διευκρινίστηκε στην εγκύκλιο 4.

1434. Παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν μπορούμε την μεταποίηση ανακύκλωσης λαδιών να την εντάξουμε στην κατηγορία «μεταποίηση α' γενους τομέα»; Και όσον αφορά υπάρχουσες δεξαμενές που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση λαδιών μπορούμε να τις δηλώσουμε ως πολεοδομική παράβαση;
Δεν είναι πρωτογενής τομέας το χρησιμοποιημένο λάδι…

1435. Παρακαλώ να μας απαντήσετε εάν σε αρχαιολογικό χώρο εκτός ζώνης Α στο οποίο κατά την ημερομηνία κατασκευής δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με (αυτοψία αρχαιολόγου), μπορούμε τώρα να προβούμε σε τακτοποίηση αυθαίρετων σύμφωνα με το Ν.4178/2013 αρ. 2 παρ. 2ι ;
Δε μπορεί να τα γράφει πιο ξεκάθαρα ο νόμος…

1436. Κατά την μεταφορά δήλωσης του Ν.4014 στον Ν.4178/13, σύμφωνα με την Υ.Α. 2254 ΦΕΚ 2184 / 5-9-2013, πρέπει η δήλωση να τροποποιηθεί ώστε να είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Ν.4178/13. Η δήλωση του Ν.4014 ήταν σε κατάσταση <<Ολοκληρωμένης υπαγωγής>> αλλά δεν είχαν υποβληθεί στο σύστημα τα δικαιολογητικά επειδή (προφανώς από αποκλειστική ευθύνη του υπουργού και όχι δικιά μου) δεν υπήρχε επίσημο και εγκεκριμένο κείμενο ΔΕΔΟΤΑ. Όταν τροποποίησα τους συντελεστές (οι επιφάνειες και το είδος των χρήσεων δεν έχουν αλλάξει) και προσδιόρισα και τις κατηγορίες το πρόστιμο δεν άλλαξε. Όμως όταν πρόσθεσα μία διαμερισμάτωση (που είχα παραλείψει), (η οποία υποχρεωτικά, λόγω των περιορισμών του συστήματος του ΤΕΕ μπαίνει με το ψευδώνυμο «λοιπή παράβαση») έγινε το παράλογο, και αντί το πρόστιμο να κατά 500 €, αυτό εξακοντίσθηκε, επειδή, προφανώς, το σύστημα (κακώς) συνυπολόγισε μαζί με την λοιπή παράβαση (διαμερισμάτωση) και την αλλαγή συντελεστών. Στην εγκύκλιο 3 ορίζεται σαφώς πότε γίνεται επανυπολογισμός του προστίμου των χώρων που αντιστοιχούν σε επιφάνεια και, προφανώς, η αναφορά της σε μη μεταβολή πολεοδομικών στοιχείων (χώρων – επιφανειών) σημαίνει να μην μεταβάλλεται το πολεοδομικό στοιχείο της χρήσης των χώρων (από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση) και να μην αυξάνονται οι επιφάνειες και δεν συμπεριλαμβάνει την διαμερισμάτωση η οποία ούτε την πολεοδομική χρήση αλλάζει ούτε την πολεοδομική επιφάνεια και άρα είναι προφανές ότι το σύστημα του ΤΕΕ κακώς τις λαμβάνει σαν πολεοδομικά στοιχεία. Η διαμερισμάτωση είναι διακριτή παράβαση (άρθρο 23) και δεν έχει καμία σχέση με τις αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση, τις υπερβάσεις επιφανειών και τα πολεοδομικά στοιχεία και για αυτό το λόγο επιβάλλεται ειδικό πρόστιμο 500 €. «Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω αναφερόμενα για τον υπολογισμό του προστίμου στις εκκρεμείς υποθέσεις ισχύουν στην περίπτωση όπου κατά τη μεταφορά των δηλώσεων δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) χωρίς να λαμβάνονται υπόψη επιμέρους συντελεστές. Εφόσον κατά την αίτηση για μεταφορά των στοιχείων στις διατάξεις του Ν.4178/2013 μεταβάλλονται και τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) η καταβολή των επομένων δόσεων αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό και ανεξαρτήτως εάν το συνολικό ποσό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο από τον υπολογισμό της πράξης υπαγωγής κατά το Ν.4014/2011.» Το σύστημα του ΤΕΕ παράτυπα και με δική του πρωτοβουλία προσθέτει στις αλλαγές που επανυπολογίζουν όλο το πρόστιμο όχι μόνο τις λοιπές παραβάσεις αλλά ακόμα και τις διαμερισματώσεις. Σε παλαιότερη επικοινωνία που είχα με το Τ.Ε.Ε Αθήνας η συνομιλήτριά μου έδωσε την εντύπωση ότι δεν γνώριζε τα σχετικά αναφερόμενα στην εγκύκλιο 3 (και μάλλον ούτε ποιοι θεωρούνται συντελεστές) και όταν την ρώτησα αν, η εφαρμογή του συστήματος του Τ.Ε.Ε για το Ν.4178/13, έχει πιστοποιηθεί από το Υπουργείο με κάποιο έγγραφο, ότι λειτουργεί και εφαρμόζει το νόμο σωστά, μου απάντησε ότι δεν υπάρχει τίποτα σχετικό. Αλλά εδώ συμβαίνει ένα ακόμα παράλογο. Ενώ το σύστημα κάνει τα ανωτέρω και επιβαρύνει το πρόστιμο παράλογα για διαμερισμάτωση / λοιπή παράβαση, όταν προσθέτεις παράβαση κατηγορίας 3 (ακόμα και αν αλλάξεις την παλαιότητα – ΝΑΙ ΑΚΟΜΑ ΚΑΙ ΑΝ ΑΛΛΑΖΕΙΣ ΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ) δεν αλλάζει το πρόστιμο. Έτσι το σύστημα δέχεται ότι δεν μεταβάλουν τα πολεοδομικά στοιχεία παρανομίες όπως Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά, Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια, Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπ. Απόφαση 3046/304/30–1/3.2.1989 (Δ΄ 59). (Δηλαδή όλου του Κτιριοδομικού Κανονισμού!!!). Αλλά αλλάζει τα πρόστιμα με την διαμερισμάτωση. Τόσο καλά. Παρακαλώ συμβουλέψτε με πως μπορώ να ξεπεράσω το πρόβλημα.

Σε αρκετά από αυτά που αναφέρετε συμφωνώ, σε κάποια όχι. Δεν έχει ουσία να τα αναλύσουμε ένα ένα.

Η ουσία είναι αν μπορούμε να βρούμε έναν τρόπο να ξεπεράσουμε τον σκόπελο.

Μιλάτε για διαμερισμάτωση, οπότε το μυαλό μου πηγαίνει σε >1 Ο.Ι.. Γιατί να μην δηλωθεί η διαμερισμάτωση από τον έτερο συνιδιοκτήτη με τη συναίνεση του δικού σας πελάτη;;; Μία πρώτη σκέψη είναι αυτή…

1437. Σε περίπτωση που κάνω αυτοψία σε κτίσμα το οποίο είναι κατασκευασμένος ο φέρων οργανισμός και οι τοιχοποιίες αλλά μέσα είναι κενός χώρος. Στο Ε9 ο ιδιοκτήτης το δηλώνει σαν αποθήκη. Κατά την αυτοψία δεν προσδιορίζεται η χρήση του κτιρίου ακριβώς. Στο σύστημα πως το δηλώνω σαν υπηρεσίες σαν κατοικία σαν τι;

Σαν ότι αντιληφθήκατε ότι είναι. Η χρήση εγκαθιστάτε και από τις εργασίες που πραγματοποιούνται κατά την κατασκευή. Π.χ. άλλα ηλεκτρολογικά έχει μία κατοικία, άλλα ένα κατάστημα, άλλα μία αποθήκη.

1438. Σε νόμιμο αυθαίρετο ο εναπομείναν ακάλυπτος δεν έχει τις απαιτούμενες διαστάσεις Δ. Τον μετράω σαν αυθαίρετο κτίσμα;

Το έχασα…

Τι εννοείται με το νόμιμο αυθαίρετο;

1439. Σε οικισμό προ του 1923, χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίς κύρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων, σε κατοικία (προ του 1923) αποτελούμενη από ισόγειο και όροφο ο ιδιοκτήτης έχει κάνει αυθαίρετες κατασκευές τις οποίες θέλει να ρυθμίσει. Η οικία στον τίτλο ιδιοκτησίας (του 1976) περιγράφεται σαν «Οικία πεπαλαιωμένη εντός του χωριού ……. εκτάσεως του οικοπέδου της μέτρων τετραγωνικών πεντήκοντα (50) τ.μ. περίπου συνορευομένης γύρωθεν με οικίαν ……., με κοινοτικόν δρόμον και πέραν τούτου με οικίαν …… και περιοχήν Ιερού Ναού ……». Δηλαδή η οικία, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας, στην μία πλευρά συνορεύει με άλλη οικία στην άλλη με κοινοτικό δρόμο και στις άλλες δύο με περιοχή Ιερού Ναού. Στην οικία, και περί το έτος 2008, ο ιδιοκτήτης έκανε διάφορες αυθαίρετες επεκτάσεις τόσο εις βάρος του δρόμου (δρόμου που αναφέρεται και στον τίτλο) όσο και στην άλλη (απέναντι) πλευρά εις βάρος της περιοχής του Ιερού Ναού. Πιο συγκεκριμένα επέκτεινε το ισόγειο εν μέρει μέσα στον δρόμο κατά 10,00 τ.μ. περίπου, επέκτεινε τον όροφο συνολικά μέσα στον δρόμο κατά 30,00 τ.μ. περίπου, καλύπτοντας ολόκληρο το πλάτος του δρόμου και δημιουργώντας στοά και στην άλλη πλευρά (περιοχή Ιερού Ναού) επέκτεινε το ισόγειο με ημιυπαίθριο χώρο 11,00 τ.μ. περίπου ο οποίος έχει και χρήση βεράντας στον όροφο. Να σημειωθεί ότι πριν από τις επεκτάσεις το περίγραμμα της οικίας ήταν περίπου 47,00 τ.μ. (δηλαδή κοντά στην επιφάνεια των περίπου 50,00 τ.μ. που περιγράφεται στον τίτλο). Ο ιδιοκτήτης ισχυρίζεται ότι μπορεί να γίνει ρύθμιση των αυθαιρέτων επειδή στον Ν.4178/13 (Άρθρο 2 παρ 2α) απαγορεύεται η ρύθμιση των κατασκευών που βρίσκονται <<Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού>> ενώ στο συγκεκριμένο οικισμό που δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ούτε έχει κυρωθεί το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων δεν υπάρχουν εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι. Με λίγα λόγια ισχυρίζεται ότι τα αυθαίρετά του, παρά το ότι βρίσκονται έξω από την ιδιοκτησία του (όπως αυτή περιγράφεται στον τίτλο του) δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστο χώρο και μπορούν να ρυθμιστούν. Προφανώς οι ανωτέρω παραβάσεις, λόγω μεγέθους, δεν μπορούν να ενταχθούν στο Άρθρο 9 Παρ. Γ. Κατηγορία 3. Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις. Εδάφιο ιστ. Επιπλέον επικαλείται μια πολύ παλιά φωτογραφία σπιτιού (που έχει τραβηχτεί πολύ πριν το αποκτήσει με τον ανωτέρω τίτλο) που δείχνει ένα σπίτι όπως, περίπου, είναι σήμερα αυτό και στην οποία στηρίχθηκε για να κάνει τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές. Έχει δίκιο και μπορεί να γίνει η ένταξη στον Ν.4178/13 ; Ο τίτλος ιδιοκτησίας προσδιορίζει τα όρια της ιδιοκτησίας; Ότι είναι έξω από αυτή και δεν είναι ιδιοκτησία κάποιου είναι κοινόχρηστος χώρος;
Τα όρια ιδιοκτησίας υποδεικνύονται από τον ιδιοκτήτη (σε περιοχές ιδιοκτησιών). Ότι είναι έξω από αυτή ΔΕ μας ανήκει. Το αν ανήκει σε όλους (κοινόχρηστο) ή στον γείτονα έχει μικρή σημασία.

1440. Πελάτης μου διαθέτει 5 ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες σε όροφο, και η χρήση της κάθε ιδιοκτησίας είναι «Αίθουσας φροντιστηρίου», με άδεια οικοδομής του 1977 και το κτίριο να έχει οικοδομηθεί και αποπερατωθεί στο σύνολό του το έτος 1978. Κατά την αυτοψία μου διαπίστωσα ότι: 1)Το περίγραμμα του οικοπέδου και το περίγραμμα της οικοδομής δεν συμβαδίζουν με τα περιγράμματα της άδειας (διαθέτει μόνο πίσω «Δ»), και τα δύο περιγράμματα (οικοπέδου και κτιρίου) είναι μικρότερα σε σχέση με την άδεια, άρα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης και χωρίς να παραβιάζεται η απόσταση από το πίσω όριο, δηλαδή το «Δ» Κατά το έτος 2009 σε τρεις από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες κατασκευάστηκαν 3 αυθαίρετα λουτρά. Πως οφείλω να ρυθμίσω; Πρέπει να πάρω την συγκατάθεση των λοιπών ιδιοκτητών από τη στιγμή που υπάρχουν αλλαγές στις αποχετεύσεις και σε ποιο ποσοστό τους; Για την παλαιότητα της κατασκευής των λουτρών ποια αποδεικτικά παλαιότητας βάζω; Οι χρήσεις στο κτίριο βάσει άδειας οικοδομής είναι «Καταστήματα» στο ισόγειο και «Αίθουσες φροντιστηρίου» σε όλους τους υπόλοιπους ορόφους, Θα χρειαστώ μελέτη στατικής επάρκειας στα επισυναπτόμενα δικαιολογητικά; Μπορώ και τις 5 ιδιοκτησίες να τις εντάξω σε μία ρύθμιση;
Οι 5 ιδιοκτησίες δύναται να τακτοποιηθούν με μία δήλωση.
Ότι γίνεται εντός Ο.Ι., ΔΕΝ απαιτεί συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών.
Αν δεν σας καλύπτει κάποια από τις εξαιρέσεις της Υ.Α., τότε μελέτη στατικής επάρκειας.

1441. Μπορεί να δηλωθεί με το Ν.4178/13 αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης (τμήμα πεζοδρομίου) από τον φερόμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου που έχει πρόσωπο στον εν λόγω δρόμο, προκειμένου να διαγραφούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που έχουν καταλογιστεί από την ΥΔΟΜ σε βάρος του σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 11 σημείωση 18); Η αυθαίρετη κατασκευή έχει κατεδαφιστεί, αλλά τα πρόστιμα δεν έχουν πληρωθεί κι εξακολουθούν να βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.
Θεωρητικά, αν κάνετε χρήση του εδαφίου που λέτε και της 23.4 όπως αυτή τροποποιήθηκε (κατά παρέκκλιση της παραγράφου 2 του άρθρου 2 κλπ.), τότε έχετε μία καλή βάση για να το παλέψετε…

1442. Σε οικόπεδο με παλαιά πέτρινη διώροφη κατοικία έχει γίνει προσθήκη κατ' επέκταση νέας διώροφης κατοικίας (υπάρχει επικοινωνία και στο ισόγειο και στον όροφο μεταξύ της παλαιάς και της νέας κατοικίας). Στην άδεια προβλεπόταν σεισμικός αρμός μεταξύ των δύο κτιρίων ο οποίος δεν πραγματοποιήθηκε (το νέο κτίριο κατασκευάστηκε σε επαφή με το παλαιό). Επίσης, δεν έχει κατασκευαστεί ενιαία πλάκα στη στάθμη του δαπέδου του ορόφου ούτε έχει κατασκευαστεί ενιαίο σενάζ στις δύο κατοικίες για την τοποθέτηση της ξύλινης στέγης (οι δύο στέγες είναι σε διαφορετικές στάθμες). Όσον αφορά τον σεισμικό αρμό θα εφαρμοστεί η Ε/Α 19 του Helpdesk του υπουργείου, δηλαδή θα χρεωθεί μία λοιπή παράβαση και θα γίνει μελέτη στατικής επάρκειας ή επειδή είναι κατοικία και επειδή είναι στο ίδιο οικόπεδο τα κτίρια δεν χρειάζεται να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας; Επιπλέον, θα μπορούσε η παράβαση της μη πραγματοποίησης σεισμικού αρμού να μην χρεωθεί ως μια λοιπή παράβαση και να ενταχθεί στις παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού;
Ειλικρινά την Ε/Α 19 του helpdesk δεν την κατάλαβα ποτέ…
Δε νομίζω ότι ο 4178 μπορεί να τακτοποιήσει το θέμα της μη κατασκευής αντισεισμικού αρμού. ΔΕΝ τακτοποιεί ότι υπάρχει. Αυτή είναι η γνώμη μου…

1443. Σε πέτρινη διώροφη κατοικία έχει γίνει αλλαγή του ξύλινου πατώματος στη στάθμη δαπέδου του ορόφου και έχει κατασκευαστεί φέρων οργανισμός από μπετόν (υποστυλώματα, δοκάρια και πλάκα οροφής ισογείου, υποστυλώματα και δοκάρια ορόφου) στο εσωτερικό της σε επαφή με τους τοίχους. Το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή του φέροντος οργανισμού υπολογίζεται με αναλυτικό. Λόγω μη ύπαρξης σεισμικού αρμού μεταξύ των στοιχείων σκυροδέματος και της υφιστάμενης τοιχοποιίας θα πρέπει να υπολογιστεί και μια λοιπή παράβαση και να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την Ε/Α 19 του Helpdesk του υπουργείου;
Δείτε την παραπάνω απάντηση

1444. Παλιός πέτρινος τοίχος πάχους 50cm αποτελούσε το όριο του οικοπέδου μου με τον τοίχο να ανήκει σε όλο το πλάτος του στο οικόπεδό μου. Όταν ο τοίχος γκρεμίστηκε ο όμορος ιδιοκτήτης συμπεριέλαβε το τμήμα των 25cm σε όλο το μήκος της πλευράς του οικοπέδου στο οικόπεδό του και με οικ. άδεια κατασκεύασε 2 υπόγεια (λόγω απουσίας μου) καταλαμβάνοντας την λωρίδα αυτή η οποία ταυτόχρονα αποτελεί και τμήμα εντός του Δ της δικής μου οικοδομής. Στην τακτοποίηση αυθαιρεσιών του οικοπέδου μου πρέπει να συμπεριλάβω και την κατασκευή του τοιχίου των δύο υπογείων (λωρίδα 25cm) την οποία κατασκεύασε ο όμορος ιδιοκτήτης εφόσον ακόμα δεν έχουν επιλυθεί οι διαφορές μας ως προς το ιδιοκτησιακό;
Δε νομίζω ότι μπορώ να σας δώσω απάντηση…
Είναι ΚΑΙ θέμα μηχανικού αλλά δε μπορώ να σας πω ούτε καν την γνώμη μου μέσα από μία περιγραφή.

1445. Υπαγωγή στον Ν.4178/13 είναι σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής με πληρωμένο το πρόστιμο. Η υπαγωγή αφορά κοινόχρηστους χώρους στον περιβάλλοντα χώρο πολυκατοικίας, για την τακτοποίηση των οποίων ο μηχανικός αρκέστηκε, εσφαλμένα, στην προφορική έγκριση των συνιδιοκτητών. Εκ των υστέρων οι συνιδιοκτήτες λόγω διαφωνιών μεταξύ τους επιθυμούν να ακυρώσουν την υπαγωγή και να λύσουν τις διαφορές τους στα δικαστήρια. Είναι ενημερωμένοι ότι δεν μπορούν να τους επιστραφούν τα χρήματα που έχουν πληρώσει για την τακτοποίηση (παράβολο + πρόστιμο). Μπορεί να ακυρωθεί η υπαγωγή και τι ενέργειες πρέπει να γίνουν; Σε τι ενέργειες πρέπει να προβεί ο μηχανικός ώστε να είναι καλυμμένος σε κάθε περίπτωση;
Δε γνωρίζω τρόπο να μπορεί να ακυρωθεί μία δήλωση. Ο μηχανικός δεν είναι καλυμμένος.

1446. Σε υπάρχον ισόγειο έγινε προσθήκη καθ' ύψος και έχει αποπερατωθεί στην προσθήκη μόνο ο φέρων οργανισμός, ο σκελετός, το ισόγειο δε είναι ολοκληρωμένο, δεν έχει γίνει η στέγη που προβλεπόταν στην άδεια της προσθήκης. Μπορώ να δώσω βεβαίωση μηχανικού για όλο το κτίσμα;
Η βεβαίωση προβλέπει ότι όλα έγιναν σύμφωνα με την άδεια. ΔΕΝ απαγορεύει την έκδοση σε ημιτελές.

1447. Σε οικόπεδο με ισόγειο κτίσμα το οποίο βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος του σε εκτός σχεδίου και ένα κομμάτι εντός σχεδίου παραδοσιακού οικισμού. Στο κομμάτι το εντός βρίσκεται μόνο μια πέργκολα και όχι το κτίσμα. Πως αντιμετωπίζω την περίπτωση αύτη; θεωρώ ότι είναι σε εκτός σχεδίου και εκτός παραδοσιακού οικισμού;
Δείτε την Ε/Α 18 από την ομάδα ερωταπαντήσεων του helpdesk του ΥΠΕΚΑ.

1448. Όταν έχω σε κτίσμα πρόχειρη κατασκευή και προβώ σε τακτοποίηση αυτής χρειάζεται να περάσω επιτροπή παραδοσιακών;
Όχι.

1449. Όταν θέλω να υπολογίσω την κατηγορία που ανήκει ένα αυθαίρετο κάνοντας τον έλεγχο για την κατηγορία 4 στα αυθαίρετα μου υπολογίζω και ότι έχω δηλώσει σαν πολεοδομική παράβαση πχ. μια αποθήκη ή μόνο ότι έχω δηλώσει σαν μέτρα;
Όπως έχουμε αναφέρει πάνω από 20 φορές, η άποψη μου είναι ότι ΟΧΙ.
i) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια ***<u>των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών</u>*** *και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α΄ 122), 3843/2010 (Α΄ 62) και 4014/2011 (Α΄ 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια (δηλ. που αναφέρονται ως πραγματοποιούμενα στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).*
Προσωπική ερμηνεία για το «υπόλοιπων»: εκτός των αυθαίρετων κατασκευών που δηλώνονται στις κατηγορίες 1 και 3. (αν ψαχνόμαστε για κατηγορία 4 ή 5 τότε ΔΕ μπορούμε να έχουμε κατηγορία 2)

1450. Έχει κατασκευαστεί υπόγειο βοηθητικής χρήσης, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας, εντός περιγράμματος κτιρίου. Στο φύλλο καταγραφής που δηλώνω τα Μ2 του υπογείου, τα βάζω και σαν υπέρβαση δόμησης ή επιλέγω σε αυτό το φύλλο καταγραφής "χωρίς υπέρβαση δόμησης" (το πρόστιμο είναι το ίδιο, απλώς τα επιπλέον Μ2 δεν αθροίζονται στα συνολικά Μ2 των υπερβάσεων δόμησης και δεν αλλάζω κατηγορία -από 4 σε 5-, ούτε κατηγορία υπέρβασης δόμησης - από <50% σε 50%-100%-). Λογικά αφού βάσει ΝΟΚ το υπόγειο εντός περιγράμματος δεν μετράει στην δόμηση, πληρώνω το πρόστιμο αφού κατασκευάστηκαν καθ΄ υπέρβαση της αδείας, δεν μετράνε όμως σαν υπέρβαση δόμησης στο διάγραμμα κάλυψης. Σωστά;
Θα επιλεγεί Υ.Δ.>50% ή κάποιο άλλο ποσοστό. ΟΧΙ η επιλογή «χωρίς Υ.Δ.».
Κατά τα άλλα, δείτε την προηγούμενη απάντηση και την τελευταία παράγραφο του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4.

1451. Όταν έχω υπόλοιπο δόμησης, έχω όμως μια λωρίδα 25 εκ. του κτιρίου που μπαίνει εντός Δ, μπορώ να επιλέξω έκδοση οικοδομικής αδείας και να επιλέξω ρύθμιση για να τακτοποιήσω την λωρίδα του κτιρίου που μπαίνει στο Δ;
Εγώ έλεγα πάντα ναι… Δυστυχώς όμως προέκυψε ένα πολύ συντηρητικό έγγραφο (το οποίο μαγειρεύονταν περί των 3 ετών…) το οποίο και το απαγορεύει (ουσιαστικά). Δείτε εδώ.
Το έγγραφο αυτό είναι τρομερά κακογραμμένο. Ενδεικτικά αναφέρω: «εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο» (δλδ για όσα έχουν και νόμιμο τμήμα ισχύει κάτι άλλο;), «λειτουργικά ανεξάρτητο» (το επόμενο βήμα θα ήταν να βάλει ως προϋπόθεση μωβ χρώμα πλακιδίων μπάνιου), η απαίτηση για ταυτόχρονη ικανοποίηση των σημείων (α) και (β) (αυθαίρετο κατηγορίας 4 που θα πάρει οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, γιατί να διαφέρει από αυθαίρετο κατηγορίας 1 ή 2 ή 3;) και άλλα πολλά….
Οι προϋποθέσεις που θέτει δεν είναι δυνατόν να πληρούνται στις πλειονότητα των περιπτώσεων. Ουσιαστικά σε αναγκάζει να πας όλο το κτίριο με τακτοποίηση. Κατά τη γνώμη μου, ΔΕΝ είναι αυτό το πνεύμα του νόμου.

1452. Οριστικές δηλώσεις του Ν4014/11 οι οποίες έχουν μεταφερθεί στο Ν4178/13 αλλά δεν έχει πληρωθεί το ανταπόδοσης στο ΤΕΕ. Αυτές θεωρούνται ενταγμένες στο νόμο μετά τη λήξη του τον Ιούνιο του 2017 ή αυτό συμβαίνει μόνο αν έχει πληρωθεί το ανταπόδοσης;
Σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254/30.08.2013 (Φ.Ε.Κ. 2184/Β/05.09.2013)
10. Ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21. του Ν. 4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν.4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης.

1453. Όταν υπάρχει ανεξάρτητη αποθήκη ισόγεια εντός Δ μπορώ να τακτοποιήσω την αποθήκη και για την κατοικία να επιλέξω οικοδομική άδεια; Αν επιλέξω οικοδομική άδεια και τελικά υπάρξει κώλυμα στην έκδοσή της, μπορώ αν υπάρχει ο νόμος σε ισχύ να ολοκληρώσω την τακτοποίηση με ρύθμιση;
Δείτε την Ε/Α 1451. Αν υπάρχει νόμος σε ισχύ, τότε ναι μπορείτε.

1454. Σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια, εξώστης 4,00m2 διαμερίσματος Α΄ ορόφου ο οποίος δεν έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη, μετατρέπεται σε κλειστό χώρο. Είναι σωστή η προσέγγιση ότι για τον υπολογισμό του προστίμου δηλώνονται τα 4,00m2 ως υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης Κύριων Χώρων χωρίς να δηλωθεί υπέρβαση του Συντελεστή Κάλυψης αφού ο εξώστης είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου (βλ. εγκ 4 αρ.18 παρ.2β);
Οι εξώστες δεν προσμετρούνταν ποτέ στην κάλυψη... Υ.Δ. και Υ.Κ.. Ο εξώστης ΔΕ θεωρείται τμήμα του περιγράμματος κτιρίου..

1455. Σε διώροφο κτίριο το ισόγειο αποτελείται από ένα κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και 2 γραφεία λογιστών. Ο όροφος έχει χρήση κατοικίας. Τακτοποιούνται μόνο οι παραβάσεις του ισογείου. Οι παραβάσεις του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος τακτοποιούνται στα αντίστοιχα φύλλα καταγραφής ως «υπηρεσίες»; Τι χρήση δηλώνεται στα φύλλα καταγραφής των γραφείων; Τι δηλώνεται ως «επικρατούσα χρήση» στα «στοιχεία υπολογισμού» της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ; Μπορούν σε μία δήλωση να τακτοποιηθούν οι παραβάσεις και των 3 ιδιοκτησιών αφού αυτές ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη;
Ότι δεν καλύπτεται από τις επιλογές των χρήσεων δηλώνεται ως «υπηρεσίες».
Επιτρέπεται η κοινή δήλωση περισσοτέρων οριζόντιων ιδιοκτησιών.
Ως επικρατούσα χρήση δηλώνεται η επικρατούσα χρήση του κτιρίου. (αν είναι «κατοικία» θα σας βγάλει πρόβλημα, αφού εσείς έχετε ΦΚ με χρήση «υπηρεσίες». Βρείτε έναν τρόπο να το… ξεπεράσετε, είτε με τηλέφωνο στον διαχειριστή του συστήματος είτε με ένα επιπλέον ΦΚ με χρήση κατοικίας και δηλωμένα μέτρα μηδέν.).

1456. Σε τετραώροφη πολυκατοικία με Ο.Α. έχουν γίνει διάφορες παραβάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του ισογείου (στον περιβάλλοντα χώρο). Ο εξωτερικός περιμετρικός τοίχος (ύψους 14 μέτρων περίπου)της πολυκατοικίας εφάπτεται στο όριο διπλανής ιδιοκτησίας εντός της οποίας βρίσκεται κατοικία σε απόσταση από την εν λόγω πολυκατοικία. Κατά μήκος του ορίου, συνεπώς και του εξωτερικού τοίχου, υπάρχει εσοχή σχήματος «Π». Ένας εκ των ιδιοκτητών του οποίου το διαμέρισμα συνορεύει με το προαναφερόμενο «Π» κατασκευάζει σκέπαστρο (ξύλινος σκελετός και επικάλυψη πολυκαρβονικά φύλλα) σε ύψος 3 μέτρα από το έδαφος, τοποθετεί πλακίδια στο χώρο και δημιουργεί ένα κλειστό υπαίθριο χώρο στον οποίο έχει πρόσβαση από το διαμέρισμά του μέσω μίας μπαλκονόπορτας. Δηλαδή, έχουμε στεγασμένο χώρο κλειστό από τις 3 μεριές (από την 4 πλευρά υπάρχει η μεσοτοιχία ύψους 1,50μ με την διπλανή ιδιοκτησία). Πως θα αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη παράβαση; Είμαι μεταξύ του «στέγαστρο και αναλυτικός» ή «Η/Χ και αναλυτικός» κατηγορία 4 και στις 2 περιπτώσεις. Ποιες υπερβάσεις των πολεοδομικών μεγεθών έχουν πραγματοποιηθεί κατά την συγκεκριμένη παράβαση;
Δεν παίζει κάποιο ιδιαίτερο ρόλο αν το δηλώσετε στέγαστρο ή Η/Χ. Το θέμα είναι να δηλωθεί όπως πρέπει. Το 2ο σκέλος δεν το καταλαβαίνω. Από τη στιγμή που αποφασίσατε αναλυτικό δεν παίζουν ρόλο οι υπερβάσεις των πολεοδομικών μεγεθών.

1457. Δηλώσεις του Ν4178/13 σε υπαγωγή στις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου αλλά δεν έχει πληρωθεί η αμοιβή του μηχανικού. Αυτές θα πρέπει μέχρι τη λήξη του νόμου τον άλλο μήνα να έχουν γίνει ολοκληρωμένες ανεξάρτητα αν έχουμε πάρει την αμοιβή μας ή αυτό θα είναι εφικτό (να ολοκληρωθούν) και μετά τη λήξη του;
Κανείς δε ξέρει τι θα ισχύσει…

1458. Σε δημοτικό χώρο έχει κατασκευαστεί πέργολα χωρίς όμως να υπάρχει οικοδομική άδεια. Μπορεί ο Δήμος να κάνει δήλωση στον Ν.4178/13 και να εντάξει την αυθαίρετη πέργολα στις διατάξεις του νόμου ή δεν ανήκει στις εξαιρέσεις των απαγορεύσεων κάτι τέτοιο;
Οι δηλώσεις δυνάμει του άρθρου 16 γίνονται κατ' εξαίρεση του άρθρου 2 παράγραφος 2.

1459. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια εντός οικισμού, με χρήση αποθήκης στο ισόγειο και κατοικίας στον Α' όροφο έχουν προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης όλα τα τετραγωνικά ισογείου και Α' ορόφου. Η αποθήκη ισογείου έχει μετατραπεί αυθαίρετα σε κατοικία. Η παράβαση αυτή είναι λοιπή παράβαση με σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού;
Ναι.

1460. Ζητήθηκε να κάνω αυτοψία σε ακίνητο εντός σχεδίου για μεταβίβαση. Ο ιδιοκτήτης όμως δεν έχει σχέδια στα χέρια του και το σπίτι του κατασκευάστηκε με άδεια από την αστυνομία πριν πολλά χρόνια. Η βεβαίωση της αστυνομίας αναφέρει κατοικία 100μ2 όμως έχουν γίνει επεκτάσεις γύρω στα 50 τμ. Πως ακριβώς θα χειριστώ την περίπτωση; Θα βάλω ΝΑΙ στην άδεια και όλα τα τετραγωνικά σαν αυθαίρετα; ΝΑΙ άδεια και αυθαίρετα τις επεκτάσεις, δηλ. 50 τμ; ΟΧΙ στην άδεια; Ακολουθώ την διαδικασία του άρθρ. 11 παρ. 6 σαν άλλη μορφή διοικητικής πράξης; Γενικά δεν υπάρχει κάποια οδηγία για το πως χειριζόμαστε τις παλιές άδειες όπως αστυνομίας κτλ, οπότε ίσως να ήταν καλύτερο να πληρώσει το παράβολο για τα επιπλέον τμ και να βγει άδεια νομιμοποίησης;
Το σπίτι οικοδομήθηκε βάσει άδειας που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του. Συνεπώς τα 100 m2 θεωρούνται νόμιμα. Δε μπορείς να επιβάλεις στον πολίτη που τήρησε τις τότε προβλεπόμενες διαδικασίες, ποινή.
Δε νομίζω ότι μπορεί να εφαρμοσθεί η παράγραφος 6γ του άρθρου 11 στη δική σας περίπτωση.

1461. Σε 2 όμορα οικόπεδα (Α +Β) έχει κατασκευαστεί ενιαίο κτίριο που αποτελείται από ισόγειο α και β όροφο. Το κτίριο έχει ενιαίο φέροντα οργανισμό ενώ εξυπηρετείται από ένα κοινό κλιμακοστάσιο το οποίο βρίσκεται στο οικόπεδο Α. Το σύνολο του οικοπέδου Α καθώς και το 70% του οικοπέδου Β ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη «Χ». Το 30% του οικοπέδου Β και συγκεκριμένα το διαμέρισμα του Α ορόφου ανήκει σε έτερο ιδιοκτήτη «Υ». Στο ακίνητο δεν υπάρχει σύσταση. Το ενιαίο κτίριο μέχρι την στάθμη του α ορόφου κατασκευάστηκε πριν το 70, με τις εξής χρήσεις: στο ισόγειο εργαστήριο και είσοδος- κλιμακοστάσιο του α ορόφου και στον α όροφο 2 κατοικίες. Ο ιδιοκτήτης Χ (έχοντας το σύνολο του οικοπέδου Α και το δικαίωμα υψούν του οικοπέδου Β, το 1985 κατασκεύασε κατοικία στον Β όροφο όπου καταλαμβάνει τμήμα και των 2 οικοπέδων. Επίσης για το ενιαίο ακίνητο υπάρχει άδεια επισκευής σεισμοπλήκτου. Σκέφτομαι να αντιμετωπίσω το θέμα ως εξής: Μια δήλωση για τον ιδιοκτήτη «Χ» δεδομένου ότι υπάρχει λειτουργική και στατική εξάρτηση στο κτίριο, παρά το γεγονός ότι καταλαμβάνει 2 οικόπεδα. Το κλιμακοστάσιο του ισογείου και την κατοικία του α ορόφου, του ιδιοκτήτη «Χ» που βρίσκονται στο οικόπεδο Α, κατηγορία 1. Το εργαστήριο του ισογείου, του ιδιοκτήτη «Χ» (όπου καταλαμβάνει το σύνολο του ισογείου και των 2 οικοπέδων πλην της εισόδου της ανωδομής) κατηγορία 2, δεδομένου ότι αποτελεί ανεξάρτητο λειτουργικά χώρο, με ανεξάρτητη είσοδο, ή λόγω μη ύπαρξης σύστασης παρασύρεται από την κατασκευή του Β ορόφου και θα πάρει κατηγορία 5; Την κατοικία του Β ορόφου, του ιδιοκτήτη «Χ», κατηγορία 5. Για την κατοικία του ιδιοκτήτη «Υ» θα κάνω μια ξεχωριστή δήλωση με κατηγορία 1.
Γνώμη μου είναι ότι τα δύο οικόπεδα έχουν συνενωθεί εν τοις πράγμασι. Το ότι δεν έχουν σύσταση τα καθιστά μία ιδιοκτησία με ανεξάρτητους λειτουργικά χώρους. Προσωπικά πιστεύω ότι οι δηλώσεις θα πρέπει να γίνονται στο επίπεδο ιδιοκτησίας. Αν υπάρχει σύσταση ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή (το ιδανικό) όλο το οικόπεδο/γήπεδο, αν δεν υπάρχει τότε όλο το οικόπεδο/γήπεδο. Μπορεί το σπίτι του Α΄ ορόφου να «ανήκει» στον «Χ», ένα σωστό όμως Ε9 θα του το εμφάνιζε με ποσοστό <100% και το υπόλοιπο (μέχρι το 100) στον «Υ».
Μετά από αυτά, το μόνο νομίζω που θα πρέπει να τονίσουμε είναι ότι ΔΕΝ συνδυάζεται η κατηγορία 2 με την κατηγορία 5.

1462. Μπορώ να κάνω υπαγωγή για τακτοποίηση υπέρβασης δόμησης ή κάλυψης για τμήμα που βρίσκεται εντός ρυμοτομικής γραμμής και να παραμείνει αυθαίρετο το εκτός ρυμοτομικής γραμμής; Έχει λογική κάτι τέτοιο;
Αν δεν σας καλύπτουν οι εξαιρέσεις για δήλωση αυθαιρέτου σε κοινόχρηστο χώρο (π.χ. το Γ.ιστ του άρθρου 9), τότε μπορεί να επιλεγεί, αλλά με έγγραφη ενημέρωση του ιδιοκτήτη για να αποφύγουμε τα δεν ήξερα, δεν κατάλαβα, δε μου είπε, η τακτοποίηση όπως την περιγράφετε. Τι κερδίζετε;;; Έχετε πολύ μικρότερο ΜΗ τακτοποιημένο αυθαίρετο. Αν υπάρχει έκθεση αυθαιρέτου να διαγραφούν τα πρόστιμα κ.λπ..

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.

1464. Με βάση το παράδειγμα του άρθρου 19 της Εγκ.4, ο υπολογισμός των υπερβάσεων γίνεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, δεδομένου ότι η νομιμότητά της καλύπτεται από την Ο.Α. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα όμως τυχαίνει η εξωτερική τοιχοποιία κατά την αρχική χρήση του κτηρίου (κατάστημα) να είχε προσμετρηθεί στη δόμηση. Κατά συνέπεια:
Α. Σε ισόγειο κατάστημα μεθ' υπογείου, όπου κατά την Ο.Α. ο ισόγειος χώρος συμπεριλήφθηκε στη δόμηση, ενώ το υπόγειο ως βοηθητικός χώρος δεν συμπεριλήφθηκε, έγινε αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης. Στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί η υπέρβαση δόμησης θα αφαιρεθούν οι περιμετρικοί τοίχοι; Η ερώτηση γίνεται διότι στο Ν.3843/10 προβλεπόταν σε κάθε περίπτωση η αφαίρεση της εξωτερικής τοιχοποιίας ανεξάρτητα από το αν η επιφάνειά της είχε συμπεριληφθεί στη δόμηση, γεγονός το οποίο αντίστοιχα ΔΕΝ προβλέπεται στο Ν.4178/13.
Β. Εντός του ισογείου χώρου κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι. i) Για τον υπολογισμό των τ.μ. που θα δηλωθούν ως υπέρβαση δόμησης, θα προστεθούν τα τ.μ. της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι + η επιφάνεια του παταριού χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους; Εδώ οι τοίχοι καλύπτονται από την Ο.Α. (πρόκειται για την περιμετρική τοιχοποιία του υπερυψωμένου ισογείου καταστήματος) αλλά και ταυτόχρονα προσμετρήθηκαν στη δόμηση. ii) Το πατάρι θεωρείται κλειστός χώρος και πάει με μειωτικό συντελεστή. Θεωρείται όμως χώρος κύριας χρήσης προκειμένου να συνυπολογιστεί στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης;
Πολλές φορές η προσέγγιση διατάξεων γίνεται «κατά αναλογία» όμοιου ή παρόμοιου νομοθετήματος, εφόσον ΔΕΝ προβλέπεται (στο νεότερο νομοθέτημα) άλλη ερμηνεία.
Στο Α ερώτημα λοιπόν δίνετε ο ίδιος την απάντηση.
Στο Β ερώτημα, οι τοίχοι προφανώς και δεν προσμετρούνται. Από τον ορισμό του παταριού στον ΝΟΚ και τις Τ.Ο. που τον συνοδεύουν, προκύπτει ότι η σκάλα ανόδου συνυπολογίζεται στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη, επομένως είναι και αυτή τμήμα του εσωτερικού εξώστη. Τέλος για τη χρήση: εσείς θα δείτε αν χρησιμοποιείται ως χώρος κύριας χρήσης ή όχι.

1465. Αποθήκη 20μ2 σε όροφο, σε ένα κτίριο γραφείων, η οποία είναι μια ανεξάρτητη ιδιοκτησία όπως φαίνεται και από τον πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας, καθώς και από το σχέδιο που συνοδεύει την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας τα οποία συμφωνούν με ότι έχει κατασκευαστεί στην πράξη. Στην εγκεκριμένη κάτοψη της αδείας ο χώρος που καταλαμβάνει η αποθήκη δείχνει: μια αποθήκη 4μ2, δίπλα ένα WC 2μ2 (ανεξάρτητο από την αποθήκη), μια κοινόχρηστη σκάλα 8μ2 καθώς και ένα τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου του ορόφου 6μ2. Στην δήλωση θα θεωρήσω ότι τα τετραγωνικά (της αποθήκης και του WC) της κάτοψης είναι τα νόμιμα 4+2=6μ2 και τα υπόλοιπα 14μ2 είναι ΥΔ κυριών χώρων. Επίσης θα βάλω και αυθαίρετη κατεδάφιση μεσοτοιχίας που θα υπολογιστεί με αναλυτικό (θα βάλω μια λοιπή πολ/μικη παράβαση). Συνάδελφοι επειδή ο χρόνος είναι περιορισμένος βλέπετε στον υπολογισμό προστίμου να κάνω κάποιο λάθος.
Συνάδελφε, το μόνο που μπορώ να κάνω είναι να υπενθυμίσουμε την απαίτηση συναινέσεων για τα 14μ2 που «τρως» από τα κοινόχρηστα.
Προφανώς και δε μπορώ να σου πω τι θα δηλώσεις και πως…

1466. Έχω μια περίπτωση αυθαίρετου, κτισμένου το 1995, για το οποίο βγάζω οικοδομική άδεια μέσω 4178/13. Βρίσκομαι στον έλεγχο μηχανολογικών σχεδίων όπου μου ζητείται μελέτη θερμομονωτικής επαρκείας (και όχι μελέτη θερμομόνωσης), βάσει ΦΕΚ του 2012. Με δεδομένο ότι το σπίτι χτίστηκε το 1995, γιατί μου ζητείται ο συγκεκριμένος έλεγχος, ο οποίος κιόλας δε θα ικανοποιείται καθώς οι απαιτήσεις το 1995 ήταν διαφορετικές από τις σημερινές; Βάσει αυτού είναι σα να μην μπορώ να προχωρήσω σε νομιμοποίηση!
Η νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής γίνεται βάσει του άρθρου 4 παράγραφος 6 του ΝΟΚ είτε με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή με αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της. Επιλέγεις αποκλειστικά είτε το ένα είτε το άλλο.
Για την χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής, ισχύει η Υ.Α. 2975/2012, όπου στο άρθρο 2 ορίζεται ότι *υποβάλλονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά και μελέτες και εφαρμόζονται οι διαδικασίες που προβλέπονται στο Π.Δ/μα της 8/13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών.» (ΦΕΚ 795 Δ΄) όπως ισχύει ή στην παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/11 για αιτήσεις που θα υποβληθούν μετά την 1−3−2012.*

1467. Σε ενιαίο ακίνητο όπου έχει γίνει σύσταση κάθετου ιδιοκτησίας υπάρχουν 2 κτίρια (Α&Β) βάσει οικοδομικής άδειας (με όρους δόμησης & αρτιότητα επί του συνόλου του οικοπέδου). Στο ένα τμήμα της κάθετης ιδιοκτησίας όπου έχει κτιστεί το ένα κτίριο(Α) πρόκειται να γίνει τακτοποίηση βάσει Ν.4178/13 και οι ιδιοκτήτες του έχουν ποσοστό επί του χώρου αποκλειστικής τους χρήσης από 50% ο καθένας και είναι παντρεμένοι. Η σύζυγος είναι άνεργη εδώ και χρόνια. Μπορεί σαν αποδεικτικό στοιχείο να ληφθεί υπόψη το Ε1 και βεβαίωση του ΟΑΕΔ ότι ασφαλίζεται από τον σύζυγο της, ώστε να χρησιμοποιήσει τον μειωτικό συντελεστή για τον υπολογισμό του προστίμου; Στο ίδιο ακίνητο οι ιδιοκτήτες του διπλανού κτιρίου (Β) υποστηρίζουν ότι έχει μπει μέρος κτιρίου του πρώτου (Α) στον χώρο αποκλειστικής τους χρήσης και εκκρεμεί δικαστήριο. Όσον αφορά την τακτοποίηση του Α κτιρίου μπορεί να προχωρήσει αν ληφθεί υπόψη το εξής: 1.Δεν αμφισβητείται η κυριότητα του κτίσματος (Α) που έχουν γίνει οι αυθαίρετες κατασκευές και αποτελεί αποκλειστικό χώρο των ιδιοκτητών από τα συμβόλαια; 2. Πολεοδομικά δεν υπάρχει αυθαιρεσία ως προς την θέση του κτιρίου; 3. Εάν ληφθούν υπόψη οι ερωταπαντησεις του ΤΕΕ Πελοποννήσου (αρ.1347),"τα ιδιοκτησιακά θέματα αντιμετωπίζονται από συμβολαιογράφο και δικηγόρο";
Προφανώς και τα ιδιοκτησιακά θέματα αφορούν συμβολαιογράφο και δικηγόρο.
Το αν προχωρήσετε ή όχι στην τακτοποίηση είναι κάτι που θα αποφασίσετε εσείς και όχι εγώ.
Ο μειωτικός συντελεστής λόγω μακροχρόνια άνεργου (όπως και κάθε μειωτικός συντελεστής) μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το ποσοστό συνιδιοκτησίας του άνεργου. Είναι άλλο θέμα τα ιδιοκτησιακά, άλλο θέμα η ασφάλιση υγείας κ.λπ..

1468. Σταυλικες εγκαταστάσεις οι οποίες κατασκευάστηκαν το έτος 1980 και χρησιμοποιούνταν από τότε αλλά εγγραφή στον οσδε έκανε το 2017 στην οποία αναφέρονται οι σταυλικες εγκαταστάσεις και το ζωικό κεφάλαιο ο ίδιος όμως τα έχει για προσωπική του εκμετάλλευση και είναι συνταξιούχος. Μπορεί να κάνει υπαγωγή στον νόμο πληρώνοντας το παράβολο των 300€;
Δε γνωρίζω αν η ιδιότητα του «κτηνοτρόφου» που αναφέρεται στην 23.13 εμπεριέχει την εμπορική δραστηριότητα (για το ότι όπως λέτε είναι συνταξιούχος). Προσωπικά θα το δήλωνα.

1469. Η χρήση «ξυλουργείο» ανήκει στην κατηγορία «υπηρεσίες»;
Ότι δεν ανήκει στις υπόλοιπες κατηγορίες χρήσεων, δηλώνεται στην κατηγορία υπηρεσίες.

1470. Σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α, εάν έχει γίνει κατάτμηση οικοπέδου μεταγενέστερη της Ο.Α. ή αν το οικόπεδο παρά τα αναφερόμενα στην Ο.Α. δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλώνουμε ΟΧΙ στην ύπαρξη Ο.Α. Αυτό σημαίνει ότι όλη την οικοδομή τη δηλώνουμε αυθαίρετη ή δηλώνουμε τις υπερβάσεις σε σχέση με την Ο.Α. και το ΟΧΙ έχει να κάνει με το μέγεθος του προστίμου των υπερβάσεων;
Το δεύτερο.

από την οικοδομική άδεια.
Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια **αποκλειστικά** για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

1471. Θα ήθελα να πληροφορηθώ με ποιά κατηγορία του Ν 4178/2013 τακτοποιείται η ακόλουθη παράβαση- αν πρόκειται για παράβαση: Σε κτήριο με Α.Ο του 1972 και χρήση επαγγελματική, έχουν δημιουργηθεί σε όλους τους ορόφους του, εξώστες οι οποίοι δεν εμφανίζονται ούτε στα αρχιτεκτονικά της άδειας αλλά ούτε και στα στατικά της. Στο ίδιο κτήριο υπάρχουν και αλλαγές στα ανοίγματα των όψεων που υπερβαίνουν το 10% της Κατηγορίας 3. Μήπως θα μπορούσατε να μου υποδείξετε με ποιά κατηγορία του Ν4178/2013 τακτοποιούνται αυτές οι διαφορές.
Μπορείτε να τακτοποιήσετε με την παράγραφο Γ.δ (κατηγορία 3), ανεξαρτήτως των 10% αφού είναι οι εξώστες σας είναι κατασκευασμένοι προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985. (εδάφιο 29 εγκύκλιο 3)

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ ν. 1577/85 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφανείας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.

1472. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, ο όροφος μιας οικοδομής σε κεκλιμένο έδαφος, έχει υπέρβαση ύψους σε ένα μόνο τμήμα της περιμέτρου του. Πρέπει να δηλωθούν όλα τα τετραγωνικά του ορόφου με υπέρβαση ύψους ή μόνο αυτά που αντιστοιχούν στο τμήμα της περιμέτρου που έχει υπέρβαση;
Με κάθε επιφύλαξη (για το αν κατάλαβα σωστά το ερώτημα), μόνο σε αυτό που αντιστοιχεί υπέρβαση.

1473. Σε μια οικοδομή για να ελέγξω αν έχω υπέρβαση ύψους συγκρίνω το ύψος της οικοδομής με το επιτρεπόμενο ύψος από τους όρους δόμησης της περιοχής ή με το εγκεκριμένο ύψος από την οικοδομική άδεια; Σημειώνω ότι στο φύλλο καταγραφής του λογισμικού αναγράφεται ποσοστό υπέρβασης του επιτρεπόμενου ύψους.
Γενικά υπάρχει πρόβλημα διατυπώσεων και κυρίως με το ύψος.
Την απάντηση μας τη δίνει (πέρα από την λογική) και η εγκύκλιος 3 παράρτημα 1 Α.1

> Μετά τα παραπάνω και δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

1474. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε οικοδομή σε κεκλιμένο έδαφος, έχει ξεμπαζωθεί το υπόγειο στην μία (κάτω) πλευρά του και λειτουργεί σαν ισόγειο γκαράζ. Η παράβαση δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή πρέπει να δηλωθεί υπέρβαση ύψους στον ανώτερο όροφο;
Ας κλείσουμε τα μάτια μας στην αλλαγή χρήση και να υπενθυμίσουμε ότι το ξεμπάζωμα αποτελεί παράβαση που τιμωρείται με αναλυτικό πλην των περιπτώσεων σε παραδοσιακούς οικισμούς που τιμωρείται **και** με υπέρβαση ύψους.

1475. Σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. του 1975, και τοπογραφικό και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας φαίνονται τα 125τμ ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου. Στην κάτοψη ισογείου που είχε κάνει ο μηχανικός δεν απεικονίζει ούτε τον ακάλυπτο ούτε τον κοινόχρηστο διάδρομο δια μέσου του οποίου θα είχαμε πρόσβαση στον ακάλυπτο. Αυτό που ρωτώ είναι γιατί δεν έδειξε στην κάτοψη τον ακάλυπτο; Η κάτοψη θεωρείται άκυρη σήμερα από την στιγμή που δεν φαίνεται ο ακάλυπτος;
Όχι…

1476. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, εκδόθηκε Άδεια Οικοδομής (το 2004) για τρεις ανεξάρτητες μονοκατοικίες, οι οποίες (προκειμένου οι τρεις κατοικίες να αποτελούν ενιαίο κτίσμα και να μπορεί να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο το 2005) συνδέονταν μεταξύ τους στα εγκεκριμένα σχέδια με πέργολες. Οι πέργολες αυτές δεν κατασκευάστηκαν ποτέ (η κατασκευή των μονοκατοικιών ολοκληρώθηκε το 2010). Η μη κατασκευή τους θεωρείται αυθαιρεσία και πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση προκειμένου να υπαχθεί η οικοδομή στον Ν.4178 ή μπορώ να εκδώσω βεβαίωση μια και δεν υπάρχει στο οικόπεδο καμία άλλη παράβαση;
Το αν θα δώσετε ή όχι βεβαίωση είναι κάτι που θα αποφασίσετε μόνος σας.
Γενικά πάντως ο 4178 τακτοποιεί αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. (το έχουμε αντιμετωπίσει πολλές φορές με στέγη).

1477. Συγκρότημα κατοικιών με οικ. άδεια , σε εκτός σχεδίου περιοχή, με κάθετες συστάσεις. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι: τα κτίρια είχαν οικοδομηθεί σε διαφορετικό οικόπεδο εν σχέση με εκείνο που όριζε η οικοδ. άδεια. Συγκεκριμένα ενώ το οικόπεδο της αδείας εμφαινόταν κάθετο στη γραμμή αιγιαλού με πρόσωπο σε αυτή, το υφιστάμενο οικόπεδο ήταν προσανατολισμένο παράλληλα με τη γραμμή αιγιαλού, χωρίς πρόσβαση σε αυτή ή πρόσωπο. Το οικόπεδο έχει μεταβληθεί κατά: τη θέση, το εμβαδό, τον προσανατολισμό, το πρόσωπο στη γραμμή αιγιαλού. Θεωρητικά ένα σημείο των δύο οικοπέδων έχει κοινό τμήμα. Ωστόσο δεν έχει τοπογραφηθεί όλη η ευρύτερη περιοχή για να εξακριβωθεί και βάσει συντεταγμένων. Το υφιστάμενο οικόπεδο έχει τοπογραφηθεί κατά ΕΓΣΑ. Η οικοδ. άδεια δεν έχει μέχρι σήμερα ανακληθεί. Οι κατοικίες στο νέο οικόπεδο, θεωρούνται ότι έχουν οικοδ. άδεια ή τακτοποιούνται ως εξολοκλήρου αυθαίρετες και χωρίς οικοδομική άδεια να τις συνοδεύει;
Το θέμα πέρα από πολεοδομικό είναι και νομικό. Υπάρχουν κτίρια που χτίστηκαν σε οικόπεδο που ανήκει σε άλλον (έστω και μερικώς).
Θα πρέπει να δείτε το θέμα συνολικά σε συνεργασία με συμβολαιογράφο. Το αν δηλώσετε ΝΑΙ ή ΟΧΙ στην άδεια όταν φτάσετε στο σημείο αυτό, είναι κάτι που θα προκύψει από το παράρτημα Α (δείτε και την Ε/Α 1470) αλλά κυρίως από το τελικώς διαμορφωθέν ιδιοκτησιακό καθεστώς.

1478. Βγήκε οικοδομική άδεια το 1977 για οικοδομή με τοπογραφικό στο οποίο το οικόπεδο είχε εμβαδό 976τ.μ. και διαστάσεις 20m x 48,8m. Δύο μήνες πριν την ημερομηνία έκδοσης της άδειας έγινε συμβολαιογραφική πράξη κατάτμησης του οικοπέδου σε δύο διαιρετά τμήματα εμβαδού έκαστο 488 τ.μ. (διαστάσεις 20 m x 24,4 m), τα οποία είναι άρτια και οικοδομήσιμα, χωρίς να ενημερωθεί το τοπογραφικό της άδειας. (Η άδεια εκδόθηκε με εγκεκριμένο τοπογραφικό όπου το οικόπεδο φαίνεται να έχει εμβαδό 976 τ.μ.). Οι συντελεστής δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου ήταν και εξακολουθούν να είναι σήμερα 1,2 και 0,4 αντίστοιχα. Από την Ο.Α. προβλεπόταν η ανέγερση οικοδομής στο ένα διαιρετό τμήμα του οικοπέδου (δυτικό) με δόμηση 585,6τ.μ. και κάλυψη 195,2 τ.μ. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν παραβάσεις δόμησης ή κάλυψης ή παραβίασης πλάγιων αποστάσεων - προκηπίου του διαιρετού τμήματος του οικοπέδου του κτιρίου. Επίσης τα ως άνω μεγέθη δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα και στην περίπτωση που στο τοπογραφικό αδείας φαινόταν οικόπεδο 488 τ.μ. , 585,6 = 1,2 *488 και 195,2 = 0,4*488. Από τα παραπάνω εικάζω ότι ο μελετητής εκπόνησε τις μελέτες της οικοδομής, γνωρίζοντας την κατάτμηση που είχε ήδη συντελεστεί και για αυτό τοποθέτησε την οικοδομή εντός του δυτικού διαιρετού τμήματος, τηρώντας τις αποστάσεις από τη ρυμοτομική γραμμή , τα πλάγια όρια και το κοινό όριο των δύο διαιρετών τμημάτων του αρχικού οικοπέδου. (παρόλα αυτά δεν ενημέρωσε το τοπογραφικό όπως προανέφερα).

Δεν διαφωνώ μαζί σας.

Αφού η κατασκευή σας είναι σύννομη η λύση είναι μία άδεια νομιμοποίησης (ουσιαστικά θα αλλάξει μόνο το τοπογραφικό).

1479. Έκανα αυτοψία σε διαμέρισμα του 3ου ορόφου και διαπίστωσα ότι έχει υπέρβαση ύψους ορόφου 3,03 m αντί για το προβλεπόμενο 2,87 m, χωρίς στο διαμέρισμα να διαπιστωθούν υπερβάσεις δόμησης ή κάλυψης. Επίσης διαπιστώθηκε, μεταγενέστερη της κατασκευής, επέκταση του ανατολικού εξώστη και η κατασκευή ξύλινου στεγάστρου άνωθεν του εξώστη. (λοιπή πολεοδομική παράβαση με αναλυτικό προυπολογισμό). Στις διευκρινίσεις του παραρτήματος Α αναφέρει ότι "στον υπολογισμό του προστίμου βάζουμε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια (κουτάκι 1.β) στην περίπτωση που το οικόπεδο σήμερα είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια. Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέσθηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης , του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια". Στην δικιά μου περίπτωση η κατάτμηση πραγματοποιήθηκε πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, απλά δεν αποτυπώθηκε στο τοπογραφικό της άδειας. Προφανώς για την επέκταση του εξώστη και την κατασκευή στεγάστρου άνωθεν αυτού θα υπολογίσω το πρόστιμο , θεωρώντας ότι έχω οικοδομική άδεια και κάνοντας αναλυτικό προϋπολογισμό των αυθαίρετων κατασκευών. Το ερώτημα μου είναι αν στον υπολογισμό του προστίμου για την υπέρβαση ύψους του διαμερίσματος θα πρέπει να βάλω ότι δεν έχει Ο.Α. ή έχει Ο.Α., δεδομένου ότι το διαμέρισμα δεν έχει υπέρβαση δόμησης & κάλυψης, δηλαδή δεν έχει αυθαιρεσία εκτός του νόμιμου περιγράμματος του παρά μόνο υπέρβαση του ύψους του (ύψος ορόφου). Κάνοντας δοκιμές στο σύστημα του Ν.4178 διαπίστωσα ότι το πρόστιμο που βγάζει στην περίπτωση που δηλώσεις ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αντιστοιχεί σε εξολοκλήρου αυθαίρετο διαμέρισμα. Δηλαδή σαν να έχτισες χωρίς άδεια 35 τ.μ. (που είναι το εμβαδό του διαμερίσματος) και βγαίνει κοντά 850 ευρώ (με παλαιότητα πριν το 1983 και τιμή ζώνης 900 ευρώ), χωρίς να λάβει υπόψη του το μειωτικό συντελεστή 0,2 (για υπέρβαση ύψους < 20% του επιτρεπόμενου και μη υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος). Αν βάλω ότι έχει Ο.Α. βγαίνει πρόστιμο υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης και κάλυψης κοντά στα 80 ευρώ (με παλιότητα πριν το 1983 και τιμή ζώνης 900 ευρώ). Σε αυτήν την περίπτωση το ηλεκτρονικό σύστημα λαμβάνει υπόψη τον μειωτικό συντελεστή 0,2. Τέλος δεν ξέρω κατά πόσο στην περίπτωση μου έχει ισχύ η προαναφερθείσα διευκρίνιση του Παραρτήματος Α, αφού η κατάτμηση πραγματοποιήθηκε πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, και όχι μεταγενέστερα, οπότε θα μπορώ να δηλώσω ότι έχει οικοδομική άδεια. Αν τελικά υπολογίσω το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους, θεωρώντας ότι δεν έχω άδεια, μπορεί να εντάξω αυτήν την αυθαιρεσία στην κατηγορία 2 (προ του 1983);

Το «δομικό» πρόβλημα στην περίπτωσης σας είναι ότι έχετε βγάλει μία οικοδομική άδεια σε ένα οικόπεδο που δεν υφίσταντο κατά την έκδοση αυτής…

Δείτε την προηγούμενη απάντηση.

1480. Ισόγειος όροφος που αποτελείται από 1 κατάστημα Υ.Ε. και 2 γραφεία έχει κατασκευαστεί με δύο διαφορετικές άδειες (η πρώτη το 1972 και η δεύτερη το 1985.) Ο ιδιοκτήτης τους θέλει να τα τακτοποιήσει με τον Ν.4178/13. Με την 1 άδεια κατασκευάστηκε τμήμα του Ισογείου, ενώ με την 2η άδεια αποπερατώθηκε το υπόλοιπο τμήμα του ισογείου και προστέθηκε ακόμα ένας όροφος. Τα σχέδια της 1ης άδειας έχουν βρεθεί ενώ ο φάκελος της 2ης άδειας έχει απολεσθεί, σύμφωνα με βεβαίωση της πολεοδομίας. Ο ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του εγκεκριμένο αρχιτεκτονικό σχέδιο της κάτοψης του ισογείου της 2ης άδειας όπου και δείχνονται τα προαναφερόμενα ακίνητα στην τελική τους μορφή. Άρα ο έλεγχος της νόμιμης κάλυψης, δόμησης και πλάγιων αποστάσεων του ισογείου μπορεί να γίνει χρησιμοποιώντας την εγκεκριμένη κάτοψη της 2ης άδειας, ενώ ο έλεγχος του νόμιμου ύψους του ισογείου μπορεί να γίνει από τα σχέδια τομών της 1ης άδειας.

i. **Μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178 χωρίς να χρειαστεί ανασύσταση φακέλου;**
ii. **Αντί για διάγραμμα κάλυψης μπορεί να χρησιμοποιηθεί νέο τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο τα μεγέθη των υπερβάσεων θα συγκριθούν με αυτά που αναγράφονται στα στελέχη των δύο αδειών;**

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο 6γ του άρθρου 11, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου που έρχεται όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.
Το αν τακτοποιήσετε με τα υπάρχοντα σχέδια είναι ένα θέμα που θα το κρίνετε εσείς αφού μόνο εσείς γνωρίζετε τι έχετε στα χέρια σας.
Η δική μου άποψη 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 παραγράφου 6γ του άρθρου 11.
Δείτε σχετικά και το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου Β, παράρτημα 1, εγκύκλιος 3.

> **3)** έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν μπορεί να προηγηθεί η διαδικασία που ορίζεται στην παρ. 6γ του άρθρου 11 του ν. 4178/13, δηλ. η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ο οποίος συμπληρώνει τον απωλεσθέντα φάκελο της οικοδομικής άδειας στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.
>
> Η δημιουργία του φακέλου αποτύπωσης κτιρίου :
>
> α) συντελεί στη διερεύνηση της νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου και διευκολύνει τον εντοπισμό των αυθαιρεσιών και
>
> β) αποτελεί απαραίτητο στοιχείο της Ταυτότητας Κτιρίου του άρθρου 4 του ν. 3843/10, όπως προβλέπεται στο υπό επεξεργασία Π.Δ/γμα της παρ. 5 του άρθρου αυτού.
>
> Ακολουθεί η διαδικασία που αναλυτικά περιγράφεται στην προηγούμενη παρ. Β2.

1481. Σε διώροφη οικοδομή με οριζόντια σύσταση και 2 ιδιοκτήτες από 50% ο καθένας, ο ένας ιδιοκτήτης καταγγέλλει για αυθαιρεσίες τον άλλον, η πολεοδομία καταγράφει τις αυθαιρεσίες και εκδίδει το πρόστιμο. Περίπτωση συναίνεσης δεν υφίσταται. Οι αυθαιρεσίες που υπάρχουν είναι οι εξής: επέκταση διαμερίσματος κατα 0.30εκ. προς τον κοινόχρηστο διάδρομο, μεγαλύτεροι εξώστες στις όψεις του κτιρίου, διαφορετική διαμερισμάτωση, διαφορετική θέση ανοιγμάτων και καθαιρέσεις τοίχων και κατασκευή άλλων λόγω διαφορετικής εσωτερικής διαρρύθμισης, καπνοδόχος έξω από την τοιχοποιία.

i. **Μπορεί ο ιδιοκτήτης να τακτοποιήσει αυτά που αφορούν την δικιά του οριζόντια ιδιοκτησία και να αφήσει τα υπόλοιπα που δεν έχει συναίνεση ώστε να μειωθεί το πρόστιμο της Πολεοδομίας;**
ii. **οι εξώστες , η καπνοδόχος και τα ανοίγματα που είναι στις όψεις μπορούν να τακτοποιηθούν χωρίς συναίνεση;**
iii. **για την διαγραφή προστίμων και μόνο υπάρχει τρόπος χωρίς την συναίνεση του άλλου ιδιοκτήτη να γίνει κάτι εκτός από την κατεδάφιση ενός χώρου 0.30 Μ Χ 1,10Μ που "πατάει" στον κοινόχρηστο διάδρομο εκ κατασκευής της οικοδομής (1977)**

Υπάρχει η δυνατότητα μερικής τακτοποίησης και κατά συνέπεια μερικής διαγραφής προστίμων. Δείτε την παράγραφο Α.4.β της εγκυκλίου 17/2017.
Για το θέμα των εξωστών κ.λπ., ανοίγετε μία μεγάλη κουβέντα την οποία έχουμε κάνει επιδερμικά κατά το παρελθόν… Αν το δούμε με το γράμμα του νόμου, πλην αλλαγής χρήσης τι άλλο θα μπορούσε να τακτοποιηθεί χωρίς συναίνεση;;;
Για τη διαγραφή προστίμων και μόνο, υπάρχει το εδάφιο 18 της εγκυκλίου 4.
Δείτε άμα η σύσταση ή πιθανή αγοραπωλησία προέβλεπε τις συγκεκριμένες αυθαιρεσίες για να ξεφύγετε από τον σκόπελο των συναινέσεων.

1482. Σε αγροτεμάχιο έχει κατασκευαστεί κατοικία χωρίς Ο.Α. και η οποία έχει τακτοποιηθεί με νόμο του 1977. Στο ίδιο αγροτεμάχιο έχουν κατασκευαστεί χωρίς Ο.Α. προκατασκευασμένο εκκλησάκι 2,50 τ.μ., αποθήκη 4,57 τ.μ. με ύψος μικρότερο των 2,50 μ., στέγαστρο βεράντας, πλακοστρώσεις στον περιβάλλοντα χώρο, περίφραξη που ένα τμήμα της αποτελείται από τοίχο οπλισμένου σκυροδέματος σε ύψος 1,00 μ. από το διαμορφωμένο έδαφος ο οποίος φέρει μεταλλικό κιγκλίδωμα 0,80μ. Το υπόλοιπο τμήμα της περίφραξης αποτελείται από απλό συρματόπλεγμα.

i. **Οι πλακοστρώσεις θεωρούνται παράβαση και αν ναι σε ποιά κατηγορία εντάσσονται;**
ii. **Μπορεί σαν περιτοίχιση να θεωρηθεί το συμπαγές τμήμα του μανδρότοιχου που έχει ύψος 1,00μ. και όχι και το μεταλλικό κιγκλίδωμα, οπότε η παράβαση να θεωρηθεί κατηγορία 3;**
iii. **Στην περίπτωση που ο μανδρότοιχος θεωρηθεί κατηγορία 3 τότε μπορεί να υπάρξει 1 Φ.Κ. που θα περιλαμβάνει τις παραβάσεις 2, 3, 4 και 5 που θα ενταχθούν στην κατηγορία 3, καθώς και 1 Φ.Κ. με την παράβαση 1 ως «λειτουργίες» στην κατηγορία 5;**
iv. **Στην περίπτωση που ο μανδρότοιχος δεν μπορεί να θεωρηθεί κατηγορία 3 τότε μπορεί να υπάρξει 1 Φ.Κ. που θα περιλαμβάνει τις παραβάσεις 2, 3, 4 και 5 που θα ενταχθούν στην κατηγορία 5, καθώς και 1 Φ.Κ. με την παράβαση 1 ως «λειτουργίες» στην κατηγορία 5;**
v. **Αν δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω ποιόν τρόπο αντιμετώπισης προτείνεται;**

Συνάδελφε, είναι ορισμένα πράγματα που τα αποφασίζει ο κάθε ένας για τον εαυτό του.
Εγώ λοιπόν προσωπικά, θα δήλωνα τις πλακοστρώσεις (από τη στιγμή που στο οικόπεδο δεν έχει βγει καμία άδεια) ως διαμορφώσεις Π.Χ..
Θα θεωρούσα τον μαντρότοιχο κατηγορία 3.
Από τα iii, iv και v, ορθότερο θεωρώ το iii με μόνη διαφοροποίηση ότι «λειτουργίες» = «υπηρεσίες».

1483. Περίπτωση κτιρίου καταστημάτων με μηχανολογικό όροφο, ο οποίος δεν υλοποιήθηκε και μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσης. Τα μηχανήματα (εξωτερικές κλιματιστικές μονάδες, ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος) τοποθετήθηκαν στο δώμα. Το πυροσβεστικό συγκρότημα τοποθετήθηκε στο υπόγειο. Επίσης τμήμα του υπογείου εκτός σ.δ. απέκτησε κύρια χρήση. Ακόμα τα κλιμακοστάσια που εξυπηρετούν το κτίριο βρίσκονται μεν στις ίδιες θέσεις, αλλά έχουν κατασκευαστεί διαφορετικά (έχουν διαφορετικό περίγραμμα). Το κτίριο στο σύνολό του ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη κι έτσι υποβάλλεται μια δήλωση κι αντιμετωπίζεται συνολικά. Ο μηχανολογικός όροφος και το τμήμα του υπογείου που απέκτησε κύρια χρήση, αντιμετωπίζονται με Υ.Δ. Για τον υπολογισμό της επιφάνειας προσμετρά η περιμετρική τοιχοποιία εφόσον καλύπτεται από την άδεια; Το κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον όροφο αυτό θα υπολογιστεί ως Υ.Δ. δεδομένου ότι πλέον εξυπηρετεί όροφο με κύρια χρήση; Η τοποθέτηση των μηχανημάτων στο δώμα υπολογίζεται ως μια παράβαση; Δεν νομίζω ότι θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό (σύμφωνα με τα BTU) εφόσον στην μελέτη του κτιρίου υπήρχε κλιματισμός. Το πυροσβεστικό συγκρότημα στο υπόγειο θα μετρήσει κι αυτό ως μια επί πλέον παράβαση; Το διαφορετικό σχήμα των κλιμακοστασίων σε όλους τους ορόφους, αντιμετωπίζεται ως μια παράβαση για το σύνολο των ορόφων ή ως διαφορετική διαμερισμάτωση ανά όροφο;

Συνάδελφε… ότι <u>έχει μετρήσει</u> στον σ.δ. και άλλαξε χρήση → αναλυτικός
Ότι ΔΕΝ μέτρησε στον σ.δ. αλλά λόγω αλλαγής χρήσης θα έπρεπε → τετραγωνικά μέτρα.
Δε μπορώ να πω μέσα από ένα κείμενο πως πρέπει να αντιμετωπίσεις τα κλιμακοστάσια. Εσείς γνωρίζετε τα εγκεκριμένα και τα κατασκευασμένα. Μπορεί να είναι Υ.Δ. μπορεί να είναι μία απλή εσωτερική διαρρύθμιση κ.λπ..
Δε μπορώ να ξέρω πως είναι τα κλιματιστικά μηχανήματα στο δώμα ενός κτιρίου…. κάπου στην χώρα.
Εδώ και 3 χρόνια αναφέρουμε συχνά πυκνά ότι γίνεται μία προσπάθεια ερμηνείας σημείων του νόμου. Προφανώς δε μπορούμε να συμπληρώνουμε τα Φ.Κ….

1484. Στις απαντήσεις με α/α 718 & 729 που αφορούν σε κτίσματα προ ’55 που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του νομίμως υφισταμένου που τίθενται με την παράγραφο 1δ του άρθρου 23 του Ν. 4067/12 αναφέρετε ότι γίνεται υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν υλοποιηθεί μεταγενέστερα χωρίς να γίνεται αναφορά στο ίδιο το κτίριο που στερείται νομιμότητας.

Δεν καταλαβαίνω κάτι από το ερώτημα σας. Ένα κτίσμα προ του 1955 γιατί να μην πληροί τις προϋποθέσεις του νομίμως υφιστάμενου;;;
«1δ. αν προϋφίσταται του Β.Δ./09.08.1955….»

1485. Κτίριο με χρήση κατοικίας, εντός σχεδίου πόλεως, υφιστάμενο πριν από το έτος 1955 σε οικόπεδο μη άρτιο λόγω μικρότερης επιφάνειας. Το 1988 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για αντικατάσταση στέγης με πλάκα και για ενίσχυση του κτιρίου με κατασκευή υποστυλωμάτων. Στην άδεια το οικόπεδο παρουσιάστηκε μεγαλύτερο ώστε να εμφανίζεται άρτιο πλην όμως ένα τμήμα του κτιρίου χαρακτηρίστηκε (επί των σχεδίων της Ο.Α.) ως μη νόμιμο ως υπερβαίνων την επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου. Ακόμη, διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές με χρόνο υλοποίησης μεταξύ 1983-2004 για τις οποίες το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

i. **Μπορεί να υπαχθεί στο Ν. 4178/13 το τμήμα που έχει επισημανθεί στα σχέδια της Ο.Α. ως μη νόμιμο ή θα πρέπει να υπαχθεί το σύνολο του κτιρίου και σε ποια κατηγορία; Τι θα δηλωθεί στο πεδίο 1 (περί ύπαρξης οικοδομικής άδειας); Η κατασκευή αυτού ολοκληρώθηκε σαφέστατα πριν από το 1955 πλην όμως το κτίριο έχει ανεγερθεί σε μη άρτιο οικόπεδο και δεν πληροί τις προϋποθέσεις του νομίμως υφισταμένου που τίθενται με την παράγραφο 1δ του άρθρου 23 του Ν. 4067/12.**
ii. **Οι κατασκευές που έγιναν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια θεωρούνται νόμιμες δεδομένου ότι αυτή δεν έχει ανακληθεί;**
iii. **Σε ποια κατηγορία θα δηλωθούν οι υπερβάσεις για τις οποίες το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό;**

Δεν καταλαβαίνω κάτι από το ερώτημα σας.
Έχει βγει άδεια (δεν εξετάζουμε αυτή τη στιγμή το μέγεθος του οικοπέδου), και αναφέρει ότι κάτι δεν είναι νόμιμο;;; μήπως αναφέρει ότι δεν είναι εντός νομίμου περιγράμματος;
Δείτε και την προηγούμενη Ε/Α.
Άδεια που δεν έχει ανακληθεί, παράγει ισχυρά αποτελέσματα.
Για το ερώτημα iii

υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση αυτή δεν επιλέγεται η Κατηγορία 3 στο σχετικό φύλλο καταγραφής, αλλά όποια άλλη κατηγορία εκ των : Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

1486. Σε ακίνητο με αρχική οικοδομική άδεια με ημερομηνία έκδοσης το 2006 (διώροφη οικία με κλειστό ισόγειο γκαράζ) σε στάδιο οικοδομικών εργασιών φέροντα σκελετού και τοιχοποιίας, η οποία έχει πλέον λήξει, έχουν γίνει αυθαιρεσίες κατά το χρόνο κατασκευής (κατασκευή υπογείου που δε προβλεπόταν από την άδεια, επεκτάσεις στο ισόγειο, όροφο και στο κλειστό γκαράζ). Προκειμένου να εκδόσω άδεια αποπεράτωσης η πολεοδομία μου ζητάει να υπαγάγω ολόκληρο το κτίσμα ως αυθαίρετο επικαλούμενη το έγγραφο υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.30631/14-06-2016 περί "Δυνατότητας τμηματικής νομιμοποίησης και τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής" με το σχετικό ότι δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια επειδή οι προσθήκες είναι στατικά και λειτουργικά εξαρτημένες από το σύννομο τμήμα και ότι δεν εφαρμόστηκε η οικοδομική άδεια, πράγμα το οποίο αναιρεί την ύπαρξη οικοδομικής αδείας, καθώς και το γεγονός ότι αφορά άδεια αποπεράτωσης και όχι νομιμοποίησης. Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/2013 επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, εφόσον περαιωθεί η σχετική διαδικασία.

i. **Δεδομένου ότι δεν υπάρχει δυνατότητα άδειας νομιμοποίησης λόγω υπέρβασης των επιτρεπομένων μεγεθών και υπαγωγή των αυθαίρετων προσθηκών στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, μπορώ να επωφεληθώ των σύννομων τμημάτων και να υπαγάγω στη δήλωση τις αυθαίρετες προσθήκες μόνο και να προχωρήσω στην έκδοση άδειας αποπεράτωσης;**
ii. **Λόγω δημιουργίας του υπογείου υπάρχει ξεμπάζωμα που προσαυξάνει σε ύψος την οικία εκτός του επιτρεπομένου ύψους της περιοχής. Επειδή η στάθμη οροφής του υπογείου βρίσκεται στα +2.00μ. από το φυσικό έδαφος, άλλα δε πληροί της απαιτήσεις περί ύψους κατά ΓΟΚ, ΝΟΚ και κτηριοδομικού, μπορεί να δηλωθεί ως χώρος με μειωτικό συντελεστή με υπέρβαση δόμησης;**
iii. **Υπάρχει δυνατότητα κατασκευής στέγης όπως προβλεπόταν από την αρχική άδεια, λόγω υποχρέωσης σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (επιτρεπόμενο ύψος περιοχής 7,00 μ. + 1,50μ. στέγη, πραγματοποιούμενο ύψος πλάκας οροφής ορόφου 8,10 μ.)**
iv. **Κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ο ισόγειος κλειστός χώρος στάθμευσης δεν προσμετρούσε στη δόμηση κατά ΓΟΚ. Η αυθαίρετη προσθήκη του χώρου στάθμευσης θα ληφθεί υπόψη ως υπέρβαση δόμησης ή θα υπαχθεί μόνο το αυθαίρετο τμήμα με μειωτικό συντελεστή χωρίς ΥΔ, δεδομένου ότι δεν αλλάζει η χρήση του χώρου και υπάρχει δέσμευση με συμβολαιογραφική πράξη κατά την έκδοση της αρχικής αδείας;**
v. **Λόγω προσθήκης υπογείου (δημιουργία ενός επιπλέον ορόφου) υπάρχει υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας για την έκδοση άδειας αποπεράτωσης ή υπογραφή δήλωσης αντοχής;**

Θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης σύμφωνα με την Υ.Α. 2975/2012
ΔΕ θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.
Ότι καλύπτεται από την άδεια, υφίσταται νόμιμα. Τακτοποιείς τα υπόλοιπα και κάνεις την διαδικασία του άρθρου 2 της ως άνω αναφερόμενης Υ.Α..
*1. Για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά **και μελέτες** και εφαρμόζονται οι διαδικασίες που προβλέπονται στο Π.Δ/μα της 8/13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών.» (ΦΕΚ 795 Δ΄) όπως ισχύει ή στην παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/11 για αιτήσεις που θα υποβληθούν μετά την 1−3−2012.*
Κατά τη γνώμη μου θα καταθέσεις ΔΕΔΟΤΑ στην πλατφόρμα.

1487. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, η μία πλευρά του οποίου είναι η ακτογραμμή, κατασκευάστηκε κτίσμα σε απόσταση 8m απ' αυτή (και σε στάθμη +7,0m), πριν το 1955. Το 1979 κατασκευάστηκε προσθήκη, μεταξύ ακτογραμμής και του προ 1955 κτίσματος, σε απόσταση 5m απ' αυτή (και σε στάθμη +3,5m), που δηλώθηκε με τον Ν. 1337/1983 (αρχική και β' δήλωση). Στην περιοχή δεν έχει ορισθεί αιγιαλός και παραλία. Η δήλωση στον Ν. 1337/1983 είναι ισχυρή (σε σχέση με το άρθρο 15, παρ. 2); Μπορεί να γίνει ένταξη στον Ν. 4178/2013 για επιπλέον κατασκευές όπως: Προσθήκη εξωτερικής περιμετρικής επένδυσης από λιθοδομή και διαμορφώσεις επί εδάφους μεταξύ των δύο κτιρίων; Στην περίπτωση μας δεν υπάρχουν γεωμορφολογικοί σχηματισμοί από υλικά διάβρωσης των γειτονικών περιοχών, δεν υπάρχει χλωρίδα στην παράκτια ζώνη και δεν προκύπτουν διαβρώσεις, καθώς το έδαφος είναι βράχος.

Η περίπτωση σας δεν είναι απλή…

Για την έκδοση άδειας δόμησης θα έπρεπε να προηγηθεί η χάραξη του αιγιαλού (εντός του ορίου των 100 μέτρων από την ακτογραμμή).

Εσείς όμως θέλετε να τακτοποιήσετε, κάτι διαφορετικό από την έκδοση άδειας...

Όπως και στα ρέματα, μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 20μ από αυτό (μία περίπτωση) αλλά η τακτοποίηση απαγορεύεται μόνο εντός αυτού…

Θα πρέπει να δεις άμα είσαι εντός της απαγόρευσης της παραγράφου 2.ζ του άρθρου 2. Κατά τη γνώμη μου μπορείς να τακτοποιήσεις από τη στιγμή που ΔΕΝ υπάρχει καθορισμένος αιγιαλός (ή παλαιός αιγιαλός). Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή.

1488. Σχετικά με την υπαγωγή στο Ν.4178/13 κτίσματος με οικοδομική άδεια (1965) του οποίου τμήμα ρυμοτομείται καθώς η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε μεταγενέστερη ημερομηνία, θεωρείται ότι μπορεί να υπαχθεί στο Ν.4178/13 σύμφωνα με αυτά που αναφέρονται στο Άρθρο 2 παρ. 2.α. (του 4178/13) για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και διαφορετική διαμερισμάτωση ή αποτελεί πρόβλημα το ΦΕΚ 95/ΑΑΠ/2014 το οποίο αναφέρει στο Άρθρο 1 παρ. 1 ότι: "Σε κάθε περίπτωση αλλαγής χρήσης σε κτίριο ή τμήμα κτιρίου επί ρυμοτομούμενου ακινήτου της παρ. 77 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 απαιτείται ή έκδοση έγκρισης δόμησης και άδειας δόμησης." Αναφέρεται σε αλλαγή χρήσης που μπορεί να προκύψει στο μέλλον και δεν επηρεάζει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης που έχει ήδη συντελεστεί και μπορεί να υπαχθεί το ακίνητο στο 4178/13; Μήπως γνωρίζεται ποιες εργασίες επιτρέπονται στο παραπάνω κτίσμα; Στην Υ.Α. 55174/15.10.2013 αναφέρεται: "β. Επιτρέπεται σε ρυμοτομούμενα κτίρια μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περ. η, ιδ, ιθ, κβ, της παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012, ως ισχύει" Η συγκεκριμένη παραπομπή στο Ν.4067 όμως δεν είναι σωστή καθώς δεν υπάρχουν στην συγκεκριμένη παράγραφο τα γράμματα των περιπτώσεων αυτών.

Θεωρώ γνωστά τα περί αλλαγής χρήσης προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985 και συνεχίζω χωρίς την συγκεκριμένη παράμετρο.

Σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ.:

Αν δούμε το έγγραφο Δ.Ε.Ν./13417/06.06.2014 αναφέρει:

Σύμφωνα με την ως άνω διάταξη, θεσπίζεται δυνατότητα υπαγωγής αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4178/2013 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεως, υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

α) την μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης

β) την ύπαρξη εμπραγμάτων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές

Συνεπώς ιδιοκτησία με αυθαίρετη αλλαγή χρήσης ή/και άλλες αυθαιρεσίες μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4178 υπό την αίρεση να πληροί τις προϋποθέσεις α και β που αναφέρονται παραπάνω. Τυχόν υπαγωγή ρυμοτομούμενου αυθαιρέτου στον Ν.4178 ΔΕΝ επηρεάζει το κύρος και την διαδικασία απαλλοτριώσεως και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Ως τακτοποιημένη με τον Ν.4178 ιδιοκτησία, μπορεί να εφαρμόσει την παράγραφο 5 του άρθρου 25 για τις εργασίες που επιτρέπεται να γίνουν σε αυτό.

Αυτά που αναφέρετε εσείς, αφορούν αλλαγή χρήσης που θέλουμε να γίνει και όχι που έχει ήδη (αυθαιρέτως) συντελεστεί. Γενικά δείτε την Υ.Α. 14482/31.03.2104

1489. Περίπτωση αυθαίρετου κατασκευασμένου αρχές 2011 πως τεκμηριώνεται η χρονολογία κατασκευής (πρό Ιουλ,11) , δεδομένου ότι η τελευταία διαθέσιμη α/φ από το κτηματολόγιο είναι τέλος 2010; Μπορώ να χρησιμοποιήσω δορυφορική Google όπου φαίνεται η κατασκευή;

Όπως έχουμε πει δεκάδες φορές, το θέμα είναι να πειστείτε εσείς ότι είναι προ 28.07.2011. Από τη στιγμή που το διαπιστώσατε, τότε γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την λήψη από το google Earth (προσωπικά το έχω κάνει).

1490. Επί αγροτεμαχίου εκδόθηκε το έτος 1973 οικοδομική άδεια για την ανέγερση ισόγειας επαγγελματικής αποθήκης. Το κτήριο κατασκευάστηκε πριν από το έτος 1975 χωρίς υπερβάσεις όσο αναφορά τη δόμηση, κάλυψη, ύψος, αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση, δηλαδή με παραβίαση των αποστάσεων από τα πλάγια όρια και σε θέση όπου κανένα σημείο του κτηρίου ταυτίζεται με την εγκεκριμένη μελέτη. Για την υπαγωγή του ανωτέρω αυθαιρέτου στον Νόμο 4178/13:

- **i. Αν μπορεί το κτήριο αυτό να υπαχθεί στην κατηγορία είδος χρήσης 3ε Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων, και αν ναι τι δικαιολογητικά πρέπει να επισυναφθούν στο σύστημα;**
- **ii. Το κτήριο έχει κατασκευαστεί σε άλλη μη νόμιμη θέση, δηλαδή θεωρείται ότι δεν έχει οικοδομική άδεια. Μπορούμε να θεωρήσουμε την αλλαγή θέσης του κτηρίου ως μία πολεοδομική παράβαση, χωρίς καμία άλλη αυθαιρεσία, αφού δεν υπάρχουν υπερβάσεις στη δόμηση, στην κάλυψη και στο ύψος;**

i. Για το αν μπορεί να δηλωθεί ως «πρωτογενής τομέας» είναι κάτι που θα πρέπει να το διαπιστώσετε εσείς αναλόγως της χρήσης που έχει σήμερα. Αν καλύπτεται από την 3ε (προσωπικά όπως τα περιγράφετε ΔΕΝ είμαι αισιόδοξος..) τότε ναι.

ii. Γενικά έχετε ένα εντελώς αυθαίρετο κτίριο, που πρέπει να δηλωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. πλάγια όρια κ.λπ., στην κατηγορία 2 (εφόσον δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες μετά την 01.01.1983). Με την εγκατεστημένη χρήση ΔΕ θα ασχοληθείτε (ως προς το πρόστιμο) παρά μόνο για να διαπιστώσετε ότι επιτρέπεται και συνεπώς ότι μπορείτε να τακτοποιήσετε.

1491. Σε οικόπεδο εντός οικισμού ,το 1995 συστήθηκαν (3) κάθετες ιδιοκτησίες. Το 1998 ο ιδιοκτήτης της καθέτου (1) οικοδόμησε με υπερβάσεις και επιθυμεί τη ρύθμισή τους. Στην αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το τοπογραφικό της σύστασης, που έχει χρησιμοποιηθεί και για την έκδοση της αδείας, έχει διαφορετικές διαστάσεις, από την σημερινή κατάσταση, χωρίς όμως να έχει χάσει την αρτιότητα του, την οικοδομησιμότητα και ούτε να έχει μετατραπεί ο συνολικός Σ.Δ. Τι τοπογραφικό θα χρησιμοποιηθεί για τις ρυθμίσεις και τι διάγραμμα κάλυψης ;
Τα εγκεκριμένα εφόσον σας καλύπτει η παράγραφος 3 του άρθρου 4.

1492. Σε δύο αγροτεμάχια εκτός σχεδίου δύο και τριών στρεμμάτων αντιστοίχως άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση με συμβόλαια προ του ''77 εκδόθηκε οικοδομική άδεια στο σύνολο των εμβαδών τους (5,000μ2) δίχως η προβλεπόμενη οικοδομή να πατάει και στα δύο αγροτεμάχια και φυσικά δίχως καμία συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης. Στην συνέχεια η οικοδομή που ανεγέρθη ουδεμία σχέση έχει τόσο ως προς τη θέση και το σχήμα της οικοδομής της άδειας με αποτέλεσμα να χαρακτηρισθεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη. Είναι δυνατόν μια εκδοθείσα οικοδομική άδεια με τις προαναφερόμενες προδιαγραφές να μας στερήσει το δικαίωμα της επαναχρησιμοποίησης των αγροτεμαχίων ως ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με την κατά παρέκκλιση αρτιότητα τους και δεδομένου ότι τα υφιστάμενα αγροτεμάχια συνεχίζουν να υφίστανται με τους τίτλους ιδιοκτησίας προ του 1977 στους οποίους καμία μεταβολή δεν επήλθε;
Θα πρέπει να ρωτήσετε συμβολαιογράφο και νομικό. Γνώμη μου είναι ότι έχουν χάσει την αυτοτέλεια τους (δεν νομίζω ότι παίζει ρόλο το αν εφαρμόστηκε σωστά η μελέτη αλλά η πρόθεση του/των ιδιοκτήτη/ιδιοκτητών να δείξουν ενιαίο χώρο) αλλά όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές ως προς τις αρμοδιότητες πρέπει να αναγνωρίζουμε *τα του Καίσαρος Καίσαρι και τα του Θεού τω Θεώ.*

1493. Σε ξενοδοχείο με οικοδομική άδεια, υπάρχει κτίριο bungalows. Το κτίριο αυτό προβλέπεται στην οικοδομική άδεια ως ισόγειο μετά υπογείου με κοινό περίγραμμα υπογείου και ισογείου, αλλά έχει μετακινηθεί σε άλλη σύννομη θέση χωρίς να μεταβάλλεται η στάθμη του δαπέδου υπογείου με ταυτόχρονο ξεμπάζωμα και μικροαλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις εως 5% και επιφάνειας εως 2% και αλλαγή χρήσης του υπογείου σε δωμάτια πελατών. Οι αυθαιρεσίες αυτές αντιμετωπίστηκαν με αναλυτικό για το ξεμπάζωμα, με κατηγορία 3 για τη μετακίνηση και τις μικροαλλαγές στις διαστάσεις και με υπέρβαση δόμησης για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια των υπογείων. Στη συνέχεια ελέγχω αν απαιτείται για αυτό το κτίριο μελέτη στατικής επάρκειας. Ακολουθώντας την Υ.Α. 7584/2014 , όπου στο άρθρο 2 κατηγορίας ΙΙ παρ. γ αναφέρεται ότι για να υπάρχει εξαίρεση κτιρίου από τον έλεγχο στατικής επάρκειας επιβάλλεται να τηρείται η εγκεκριμένη μελέτη του φέροντος οργανισμού για το ΝΟΜΙΜΟ τμήμα, συμπεραίνω ότι με δεδομένο ότι το κτίριο μου δεν κατασκευάστηκε στην προβλεπόμενη θέση, αλλά με μετάθεση 3m δεν μπορώ να κάνω χρήση της εξαίρεσης. Ωστόσο, εάν δεν είχε υπάρξει αυτή η μετακίνηση, με χρήση των ανοχών του ΕΚΩΣ για τις διαστάσεις των στοιχείων του φέροντα οργανισμού σε συνδυασμό με χρήση της γ1 ιιι της κατηγορίας ΙΙ του εν λόγω άρθρου θα καλυπτόμουν για εξαίρεση από την απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

i. **υπάρχει κάτι το μεμπτό για τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου;**
ii. **με βάση το πνεύμα του νόμου και με δεδομένο ότι για τα ακίνητα κατηγορίας ΙΙΙ στα οποία υπάρχει μετακίνηση δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας, νομίζω ότι θα μπορούσα δεδομένου των ανωτέρω να εξαιρέσω το συγκεκριμένο ακίνητο από την απαίτηση μελέτη στατικής επάρκειας...συμφωνείτε;**

Συμφωνώ. Λέξη κλειδί, το πνεύμα του νόμου. Νομίζω ότι η περίπτωση σας πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε (θεωρώ ότι αυτό που αναφέρετε για διαστάσεις 5% και εμβαδό 2%, προκύπτει από την σχολαστικότητα της αποτύπωσης και λόγω της φράσης σας περί ανοχών ΕΚΩΣ θεωρώ ότι απλά μετράτε επιχρίσματα κ.λπ. και όχι αύξηση π.χ. 1μ μία διάστασης σε ένα κτίριο μήκους 22μ. Υπάρχει και η Ε/Α 7 του helpdesk….).
Για το 2^{ο} ερώτημα σας, πάλι επιστρατεύοντας το πνεύμα του νόμου, σας απαντάω ότι στη θέση σας ΔΕ θα έκανα μελέτη στατικής επάρκειας παρά μόνο ΔΕΔΟΤΑ.

1494. Σε κτίριο με αυθαιρεσία ιε κατηγορίας ΙΙΙ υπάρχουν μικροαλλαγές στις διαστάσεις του φέροντα οργανισμού και μη εφαρμογή του αντισεισμικού αρμού. Απαιτούνται 1,2 ή 3 παράβολα των 500 ευρώ;
Δείτε λίγο την παρένθεση στην προηγούμενη Ε/Α.
Για το θέμα του αντισεισμικού αρμού. Υπάρχει η Ε/Α 19 του helpdesk (την οποία ουδέποτε μπόρεσα να καταλάβω).
Αναλόγως λοιπόν πως θα το χειριστείτε θα προκύψουν και τα παράβολα. Πάντως ο νόμος λέει ότι μπορείτε να δηλώσετε ΟΛΕΣ τις αυθαιρεσίες κατηγορίας 3 σε ένα Φ.Κ. και επομένως ένα παράβολο.

1495. Σε ξενοδοχείο κατασκευάστηκε κατ' επέκταση νόμιμου κτιρίου, κτίριο τριώροφο κάλυψης 80m2 με διαφορετικό φέροντα οργανισμό, χωρίς όμως να αφεθεί αντισεισμικό αρμός και τα 2 αυτά κτίρια είναι λειτουργικά ενοποιημένα. Με βάση το γράμμα του νόμου, επειδή δεν υπάρχει αντισεισμικός αρμός, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας του συνόλου του κτιρίου, καθότι τα 2 κτίρια τυπικά δεν είναι στατικά ανεξάρτητα. Ωστόσο ο ισχύων κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του οικοπέδου αντισεισμικός κανονισμός δεν περιελάμβανε την έννοια του αντισεισμικού κανονισμού, οπότε σύμφωνα με αυτόν τα κτίρια είναι ανεξάρτητα. Τελικώς απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας;
Έχετε μία άδεια που προβλέπει 2 ανεξάρτητα κτίρια, έχετε μία πραγματικότητα με ένα ενιαίο κτίριο. Όπως έχουμε πει και στο παρελθόν, η καλύτερη λύση είναι μία άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23.

1496. Παρακαλώ με ενημερώσετε σε περίπτωση ανοιγμάτων οικοδομής σε όμορη ιδιοκτησία εάν δύναται να νομιμοποιηθούν τα ανοίγματα με το Ν.4178/2013 όταν δεν υπάρχει η απόσταση Δ και βρίσκονται σε επαφή με την όμορη ιδιοκτησία;
Να νομιμοποιηθούν όχι. Να τακτοποιηθούν όμως ναι.

1497. Περίπτωση κτίσματος χωρίς άδεια εντός στάσιμου οικισμού από αυτούς που αναφέρονται στο ΦΕΚ Δ 292/12-7-1983. Το εν λόγω ακίνητο είχε βγάλει έγκριση εργασιών την δεκαετία του 80 αναφερόμενη στο συγκεκριμένο ΦΕΚ και το νόμο 1337/83.
- **i. Σήμερα το συγκεκριμένο κτίσμα έχει υποχρέωση ένταξης στο Ν4178/13 ή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο;**
- **ii. Σε περίπτωση μη ένταξης μπορεί να βγάλει ο ιδιοκτήτης άδεια δόμησης , Ε.Ε.Μ.Κ. ή 48ωρη;**
- **iii. Το άρθρο 21 του 1337/83 έδινε αναστολή, ή οριστική εξαίρεση από τη κατεδάφιση;**
- **iv. Αποκτά κάτι διαφορετικό εάν μπει στην κατηγορία 2 του ν4178;**

Δείτε την Ε/Α 1180 στην 45η ομάδα.

1498. Περίπτωση κτίσματος εντός σχεδίου πόλεως με οικοδομική άδεια του 81 και του 85 . Το κτίσμα έχει αυθαιρεσίες οι οποίες τακτοποιούνται με τον Ν4178/13. Πέρα από τις αυθαιρεσίες το οικόπεδο στην πραγματικότητα είναι μικρότερο (αλλά και πάλι άρτιο κ οικοδομήσιμο) με διαφορές οι οποίες πιθανώς οφείλονται στη διαφορά ακριβείας των μέσων μέτρησης της τότε εποχής. Η διαφορά στη δόμηση που δικαιούται (καθώς με το σημερινό μετρημένο ίδιο οικόπεδο δικαιούται 20 τμ λιγότερα) πρέπει να δηλωθεί σε φύλλο καταγραφής;
Δείτε την Ε/Α 1491.

1499. Ο πελάτης μου είναι ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος, στον πρώτο όροφο πάνω από το ισόγειο σε μία τετραώροφη οικοδομή κτισμένη με άδειες του έτους 1968 και 1976, εντός ρυμοτομικού σχεδίου, στην οποία έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία. Στο διαμέρισμά του έχει κατασκευάσει μία προσθήκη σε κοινόχρηστο χώρο της οικοδομής(συγκεκριμένα έχει κλείσει ένα τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου 4τ.μ. και το έχει ενοποιήσει με το υπόλοιπο διαμέρισμα). Επίσης έχει κατασκευάσει επέκταση του εξώστη του διαμερίσματός του (μεταγενέστερα), με μεταλλική κατασκευή με μεταλλικά υποστυλώματα, που θεμελιώνονται στο έδαφος, δηλαδή στον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής (που επίσης είναι κοινόχρηστος). Το διαμέρισμα αυτό πρόκειται να πωληθεί και άρα απαιτείται ρύθμιση των αυθαιρέτων και χορήγηση βεβαίωσης μηχανικού. Σύμφωνα με το Ν.4178/'13 και το άρθρο 11,παρ. 1, εδάφιο δ i, απαιτείται η απλή πλειοψηφία όλων των ιδιοκτητών που να συμφωνεί για τη ρύθμιση αυτών των αυθαιρέτων (δεν υπάρχει κανονισμός οροφοκτησίας). Πρόκειται λοιπόν να υπογράψουν υπεύθυνες δηλώσεις οι ιδιοκτήτες τουλάχιστον του 51% στις οποίες να δηλώνουν ότι συναινούν να γίνει η υπαγωγή στο Ν.4178/'13. Το πρόβλημα προκύπτει από το γεγονός ότι ένας εκ των άλλων ιδιοκτητών, που πρόκειται να δώσει τη συναίνεσή του, κατέχει δύο διαμερίσματα (με συνολικό ποσοστό 26%) και έχουν κατασχεθεί από τουλάχιστον 5 ιδιώτες για οικονομικές τους διαφορές. Σε αυτή την περίπτωση θεωρείται ως ιδιοκτήτης ο ίδιος (παρόλο που είναι κατασχεμένα τα διαμέρισματά του) και άρα μπορεί να δώσει υπεύθυνη δήλωση ή δεν μπορώ να τον συμπεριλάβω στο 51%;
Δε γνωρίζω σε ποιον ανήκει το διαμέρισμα αυτή τη στιγμή. Αυτά θα σας τα πει ένας δικηγόρος. Δηλαδή το πότε χάνει ο ιδιοκτήτης την κυριότητα του ακινήτου, συνέπεια πλειστηριασμού.

1500. Το έτος 1992 εκδόθηκαν δύο οικοδομικές άδειες (με διαφορετικό ιδιοκτήτη η κάθε μία, πατέρας και γιος και οι οποίες είχαν αναθεωρηθεί επ' αορίστου και δεν έχουν ηλεκτροδοτηθεί) σε δύο γειτονικά οικόπεδα εντός οικισμού προϋφιστάμενου του έτους 1923 στο Νομό Ξάνθης (καθεστώς Θράκης). Η έκδοση των αδειών αυτών πραγματοποιήθηκε με Βεβαίωση του Προέδρου της κοινότητας (Εγκύκλιος 7/'92 και όχι με συμβόλαιο, ειδικό καθεστώς Θράκης) καθώς για τα συγκεκριμένα οικόπεδα δεν υπήρχαν συμβόλαια και δεν έχει γίνει ακόμη καμία συμβολαιογραφική πράξη. Κάθε άδεια προέβλεπε την ανέγερση διώροφης οικοδομής με υπόγεια αγροτική αποθήκη με εμβαδόν κάλυψης 9.50x12.00=114.00 τ.μ. Τα δύο κτίσματα στα όμορα οικόπεδα προβλεπόταν να κατασκευαστούν σε επαφή μεταξύ τους, δηλαδή στο κοινό σύνορό τους με αντισεισμικό αρμό ανάμεσά τους. Κατά την κατασκευή των δύο οικοδομών, ο επιβλέπων μηχανικός δεν ειδοποιήθηκε ποτέ. Κατασκευάστηκε λοιπόν ένας ενιαίος ξυλότυπος χωρίς αρμό με εμβαδόν 19.00x12.00 (δηλαδή όπως προβλεπόταν και στις δύο άδειες μαζί). Αντί δηλαδή να κατασκευαστούν δύο οικοδομές σε επαφή με αρμό σε γειτονικά οικόπεδα κατασκευάστηκε μία ενιαία οικοδομή με κάλυψη το άθροισμα των καλύψεων των δύο αδειών. Επισημαίνεται ότι κατασκευάστηκε ένα μόνο κλιμακοστάσιο και η διαρρύθμιση των ορόφων έγινε σαν να ήταν ενιαία οικοδομή (π.χ. το ένα υπνοδωμάτιο του διαμερίσματος είναι στο τμήμα της κάτοψης της μίας άδειας και το άλλο υπνοδωμάτιο του ίδιου διαμερίσματος ανήκει σε τμήμα της κάτοψης της άλλης άδειας). Πρόκειται να γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και άρα απαιτείται ρύθμιση αυθαιρέτων και βεβαίωση μηχανικού. Οι αυθαιρεσίες που έχουν πραγματοποιηθεί είναι το ξεμπάζωμα αυλής στη μία όψη και το κλείσιμο ενός εξώστη και η χρήση του σαν κατοικία(που όμως το μισό τμήμα είναι στη μία άδεια-οικόπεδο και το άλλο μισό στην άλλη άδεια-οικόπεδο ενώ λειτουργικά είναι ενιαίος χώρος). Πως αντιμετωπίζεται το γεγονός της ενοποίησης των δύο οικοδομών σε μία ενιαία και το ζήτημα των δύο οικοπέδων; Θα γίνει μία ή δύο δηλώσεις και θα τσεκάρω έχει ή δεν έχει Άδεια; Αν θεωρήσω ότι είναι ένα ενιαίο οικόπεδο πλέον, ποια τετραγωνικά θα θεωρηθούν ως αυθαίρετα;

Κατά τη γνώμη μου, αναθεώρηση της άδειας (από τη στιγμή που είναι ακόμα σε ισχύ, το τι θα γίνει με την άλλη άδεια είναι θέμα διαδικαστικό, νομίζω ότι θα βρεθεί λύση). Τίποτα άλλο. Θα προηγηθεί προσύμφωνο των δύο μερών περί ανταλλαγής μεριδίων στο ενιαίο πλέον οικόπεδο. Θα τακτοποιηθούν ότι δεν νομιμοποιείται. Στη συνέχεια θα γίνει η σύσταση.

1501. Σε αυθαίρετη τουαλέτα που κατασκευάστηκε από το 1958 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας και σε επαφή του ενός διαμερίσματος εκ των δύο στον ακάλυπτο χώρο ενός οικοπέδου του οποίου το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι εξ αδιαιρέτου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50% - 50%, ο ιδιοκτήτης Χ της αυθαίρετης τουαλέτας και συνδικαιούχος κατά 50% του οικοπέδου έχει προβεί στην τακτοποίηση με το Ν.4178/2013 δίχως την συνυπογραφή και συναίνεση του ετέρου συνιδιοκτήτη κατά 50%, δεδομένου ότι από την υπηρεσία δόμησης τόσο το πρόστιμο ανέγερσης όσο και το πρόστιμο διατήρησης έχει επιβληθεί και πληρώνεται εξ ολοκλήρου από τον αυθαιρετουχο Χ κατασκευαστή της αυθαίρετης τουαλέτας στον ακάλυπτο. Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας (το 1995) και της εκδοθείσας οικοδομικής άδειας της ισογείου οικοδομής των δυο διαμερισμάτων, το διαμέρισμα του ιδιοκτήτη αυθαιρετούχο Χ στον οποίον επιβλήθηκε το πρόστιμο είναι εμβαδού 57,50μ2 σύμφωνα με τη σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας (το 1995), ενώ του ετέρου συνιδιοκτήτη είναι εμβαδού 45,30μ2 σύμφωνα με την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας (το 1995) και ως αποτέλεσμα το ποσοστό επί του συγκεκριμένου κατασκευασμένου ακινήτου με την οικοδομική άδεια του '58 υπερβαίνει το 50% της συνολικής δομημένης επιφάνειας και ως εκ τούτου δεν απαιτήθηκε η συνυπογραφή του ετέρου συνιδιοκτήτη με το μικρότερο διαμέρισμα ούτε στην δήλωση ένταξης με το Ν.4178/2013 που έγινε για την αυθαίρετη τουαλέτα. Η αυθαίρετη τουαλέτα αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της οικοδομής και έχει κατασκευαστεί από το 1958 δίχως την συνυπογραφή του συνιδιοκτήτη ο οποίος λείπει στο εξωτερικό και το υπάρχον ισόγειο διαμέρισμα του, έχει ποσοστό μικρότερο του 50% της όλης ισογείου οικοδομής τόσο ως κατασκευή όσο και ως σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας. Επίσης να σημειωθεί ότι αποθήκη επί του δώματος η οποία έχει ενταχθεί στο Ν.4178/2013 από τον έτερο συνιδιοκτήτη έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στο τμήμα του δώματος που αντιστοιχεί στην κυριότητα του αυθαιρετουχο Χ. Μπορεί να γίνει η διαγραφή και μόνο του επιβληθέντος προστίμου στον αυθαιρετουχο Χ και φυσικά δίχως την διεκδίκηση κανενός άλλου εμπράγματος δικαιώματος από την στιγμή που έγινε δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013 και ας μην χρειάστηκε η συνυπογραφή του έτερου συνιδιοκτήτη;

Στο ερώτημα. Νομίζω ότι ανακυκλώνουμε το ερώτημα και ίσως κάπου μπερδευτούμε. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 18 αναφέρει: Ως *φερόμενος ιδιοκτήτης* <u>*νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία*</u>*, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων.* Έτσι πως είναι η διατύπωση στην εγκύκλιο μπορεί κανείς να θεωρήσει ότι η ένταξη γίνεται μόνο για την διαδικασία διαγραφής και δεν ισχύουν οι άλλες διατάξεις του νόμου για αναστολή κατεδάφισης ή οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

1502. Το 2000 βγήκαν 2 οικοδομικές άδειες εντός οικισμού σε 2 κατά παρέκκλιση άρτια & οικοδομήσιμα συνεχόμενα οικόπεδα Α, Β ιδίου ιδιοκτήτη, για να έχουν μεγαλύτερη δόμηση, με 2 ανεξάρτητα κλιμακοστάσια και αντισεισμικός αρμό μεταξύ τους. Στην πράξη εφαρμόστηκαν πλήρως τα εγκεκριμένα περιγράμματα στον χώρο του στατικού φορέα αυτών, αφαιρουμένου μόνο τού ενός κλιμακοστασίου, με συμπλήρωση αυτού με μεσόπλακες. Στην πράξη λειτουργικά έχουν ενοποιηθεί τα οροφοδιαμερίσματα στα Α & Β οικόπεδα. Έχει τελειώσει η ισχύς των αδειών αυτών, με θεώρηση, πλήρους αποπεράτωσης με αυτοψία της Πολεοδομίας, των αδειών αυτών. Υποστυλώματα, δοκοί, πλάκες, αντισεισμικός αρμός, δεν έχουν αλλάξει από τα εγκεκριμένα. Δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι. Μετά την Ε/Α 1461 & 1550 στην περίπτωσή μας θα προβούμε σε τακτοποίηση: σε μία δήλωση, διότι υπάρχουν μεταγενέστερες προσθήκες, κλείσιμο Η.Χ., ναι με άδεια (2 άδειες), με διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφων, Λ.Π. με αναλυτικό υπολογισμό των εσωτερικών στατικών διαφοροποιήσεων, για να δώσουμε στον Συμβολαιογράφο ένα ενιαίο τοπογραφικό διάγραμμα, για να γίνει 1 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Πλέον ΥΔ κλπ, σε ότι πλέον από τις άδειες υπάρχει. Σάς παρακαλούμε να μάς προσδιορίσετε την απάντησή σας, χωρίς να μας παραπέμψετε σε άλλες απαντήσεις σας.

Δεν καταλαβαίνω την τελευταία σας πρόταση…

Θα φανταστώ ότι ενδιαφέρεστε για το ορθό της αντιμετώπισης της περίπτωσης. Κατά τη γνώμη μου έχετε 2 οικόπεδα, με 2 άδειες που ΔΕ μπορούν να συνενωθούν. Αν κατάλαβα καλά, έχουν ενοποιηθεί αυθαιρέτως λειτουργικά και αυτό χρήζει τακτοποίησης.

Κάθε περίπτωση είναι διαφορετική. Αναφέρετε δύο Ε/Α. Η 1550 ίσως να ταιριάζει λίγο με τη δική σας περίπτωση (ίσως να τη «γλυτώνει»), η Ε.Α 1461 (φαίνεται να) είναι διαφορετική.

Το πώς θα κάνει και αν θα κάνει σύσταση η συμβολαιογράφος, δεν το γνωρίζω.

Εγώ προσωπικά, ΔΕ θα υπέγραφα ένα τοπογραφικό που να δείχνει ένα οικόπεδο, ΔΕ θα έδινα μία βεβαίωση.

Για αυτό λέμε πολλές φορές από εδώ μέσα. Τα ιδιοκτησιακά θέλουν βοήθεια από νομικό, τα του οικοπέδου θέλουν συνδρομή από τοπογράφο (που νιώθει).

1503. Οικόπεδο εντός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο έχει μέσα κτίριο με οικοδομική άδεια και αυθαιρεσίες. Η οικοδομική άδεια έκανε λόγο για μεγαλύτερο οικόπεδο πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο, αλλά με απόκλιση μεγαλύτερη από το 5%. Πέρα από τις αυθαιρεσίες σε σχέση με την οικοδομική άδεια, ο μηχανικός που καλείται να κάνει τη ρύθμιση με το 4178/13, οφείλει να ασχοληθεί και με τη διαφορά στο εμβαδό του οικοπέδου; Το συμβόλαιο αναγράφει το εμβαδό της οικοδομικής άδειας (του 1981) ενώ το κτηματολόγιο έχει το τωρινό μικρότερο εμβαδό.
Εγώ αυτό που μπορώ να σας πω είναι ότι ΔΕ σας καλύπτει το άρθρο 4… Θεωρώ ότι θα πρέπει να γίνει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας και διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης.

1504. Έχω οικόπεδο με αυθαίρετες κατασκευές, χωρίς σύσταση οριζοντίου, εντός σχεδίου πόλης, που έχει εν μέρει πρόσωπο (10μ.) σε δρόμο με γραμμική τιμή ζώνης 1300€ και το υπόλοιπο πρόσωπο (40μ.) σε δρόμο με τιμή ζώνης 850€. Για τον υπολογισμό του προστίμου ποια τιμή ζώνης πρέπει να χρησιμοποιήσω; Σημειώνω ότι οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται κατά 90% στο δρόμο με την μικρότερη Τ.Ζ. καθώς και το πνεύμα του Νόμου που είναι ευμενέστερο για τον πολίτη στην περίπτωση π.χ. συνιδιοκτητών.
Συνάδελφε, δε θέλω να σας στεναχωρήσω αλλά:

1. Δεν αντιλαμβάνομαι την αναφορά για το πνεύμα του νόμου.
2. Ο νόμος δεν αναφέρει κάτι για την περίπτωση σου
3. Ότι πιο κοντινό έχουμε είναι ο ορισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από την Δ.Ο.Υ.. Ο υπολογισμός γίνεται ανά Ο.Ι., π.χ. στην οικοδομή σου τα σπίτια που κοιτάζουν προς τα 850€ θα υπολογίζονταν με 850€, το υπόλοιπα με 1300€. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο και στους 2 δρόμους θα υπολογίζονταν με 1300€. Εσείς ΔΕΝ έχετε σύσταση… Οπότε μία ιδιοκτησία που «κοιτάζει» τόσο στα 850€ όσο και στα 1300€…

1505. Πρόκειται για εργαστήριο χαμηλής όχλησης ισόγειο με πατάρια, μεταλλική κατασκευή, εντός σχεδίου, νομιμοποιημένο με το Ν.1337/83 με ολοκληρωμένη Β' φάση. Στο ακίνητο έχουν γίνει μικρού μεγέθους αυθαίρετες επεκτάσεις και ορισμένα επιπλέον αυθαίρετα μικρά πατάρια τα οποία δηλώνονται με το Ν.4178/13. Δύναται η κατασκευή αυτή να απαλλαχθεί από την υποχρέωση σύνταξης μελέτης στατικής επάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΦΕΚ 405Β/2014 Β. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΙΙ γ), θεωρώντας τη δήλωση αντοχής αυθαιρέτου που συνοδεύει τη δήλωση νομιμοποίησης του Ν.133783 ως ένα είδος εγκεκριμένης στατικής μελέτης; Προς υποστήριξη της παραπάνω άποψης η εγκύκλιος 186/83 αναφέρει: «Στη παρ.5 του Αρθ-15 του Ν-1337/83, αναφέρεται ότι ανάμεσα στα στοιχεία που συνοδεύουν τη συμπληρωματική δήλωση των αυθαιρέτων είναι και η δήλωση αντοχής αυθαιρέτων... Είναι φανερό δηλαδή, ότι η δήλωση αντοχής της παρ.5, του αρθ.15 χρειάζεται ακριβώς για να την λάβει υπόψη η επιτροπή που θα εισηγηθεί στο Νομάρχη την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου. Επίσης, ένας από τους σκοπούς της δήλωσης αντοχής, αυθαιρέτων, είναι και ο εντοπισμός τυχόν στοιχείων ή τμημάτων μη επικινδύνου γενικά οικοδομής τα οποία παρουσιάζουν κάποια επικινδυνότητα που μπορεί η επιτροπή να επιβάλλει μέτρα για την άρση της (Αρθ-16, παρ.3 του Ν-1337/83).»
Συνάδελφε, ΔΕ θεωρώ ότι η δήλωση αντοχής που προβλέπεται στον Ν.1337, μπορεί να χαρακτηριστεί ως εγκεκριμένη (από ποιον;;) στατική μελέτη.

1506. Μπορεί να δηλωθεί με το Ν.4178/13 αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης (τμήμα πεζοδρομίου) από τον φερόμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου που έχει πρόσωπο στον εν λόγω δρόμο, προκειμένου να διαγραφούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που έχουν καταλογιστεί από την ΥΔΟΜ σε βάρος του σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 11 σημείωση 18); Η αυθαίρετη κατασκευή έχει κατεδαφιστεί, αλλά τα πρόστιμα δεν έχουν πληρωθεί κι εξακολουθούν να βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.
Νομίζω ότι «ταιριάζει» περισσότερο η παράγραφος 4 του άρθρου 23, <u>όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα</u> (μην δείτε το αρχικό κείμενο, αναζητήστε το τροποποιημένο).

1507. Αν σε κτίσμα που δεν έχει καμία άλλη υπέρβαση ως προς το εμβαδόν και τον όγκο και υπάρχει μόνο διαφοροποίηση ως προς το εμβαδόν ή ως προς το σχήμα του εξώστη μπορώ να δώσω βεβαίωση νομιμότητας μηχανικού;
Όπως έχουμε πει πολλές φορές ΔΕ θα πούμε από εδώ μέσα δώσε ή όχι βεβαίωση μεταβίβασης.
Παραθέτουμε μόνο τις διατάξεις και απόψεις.
Γενική αρχή είναι να δούμε τι υπογράφουμε. Μία δήλωση λοιπόν που λέει ότι «στην ιδιοκτησία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν δόμηση, κάλυψη και ύψος» καλύπτει την περίπτωση σας;; Γνώμη μου είναι πάντως να τακτοποιούνται ακόμα και αυθαίρετα που δεν εμποδίζουν την μεταβίβαση. Ποτέ δεν ξέρουμε τι θα ισχύσει «αύριο» π.χ. με την ταυτότητα κτιρίου.

1508. Έχω υποβάλλει την δήλωση στο Ν.4178/13, με την οποία τακτοποιώ αποθήκη γεωργικών προϊόντων 18,70τμ σε γήπεδο εκτός οικισμού κατά το μεγαλύτερο μέρος του. Αρχικά είχα δηλώσει την αποθήκη ως βοηθητικό χώρο με μειωτικό συντελεστή 50%. Το πρόστιμο που υπολόγισε το σύστημα ήταν 257,5€. Με την εξόφληση του παραβόλου των 500€ εξοφλήθηκε και το αναλογούν πρόστιμο. Εξόφλησα παράλληλα και το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ 15€. Πρόσφατα αντιλήφθηκα ότι η αποθήκη δεν έπρεπε να υπολογισθεί με μειωτικό συντελεστή 50%, αλλά ως 100% υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων. Διόρθωσα το λάθος και το νέο πρόστιμο που υπολογίζει το σύστημα είναι 515€. Δε μου εμφανίζει όμως ως χρωστούμενα τα επιπλέον (των 500€) 15€ και δε μου δίνει τη δυνατότητα να τα εξοφλήσω. Οφείλω τελικά να πληρώσω τα επιπλέον 15€ και πως μπορεί να γίνει αυτό;
Λόγω εφάπαξ καταβολής έχει υπολογισθεί η έκπτωση 20% και άρα το αρχικό παράβολο καλύπτει το συνολικό πρόστιμο.

1509. Θα ήθελα να με ενημερώσετε σχετικά με την ρύθμιση με το ν.4178/13 η οποία αφορά στην αλλαγή χρήσης υπόγειας αποθήκης σε κύριο χώρο, σε κτίριο με οικοδομική άδεια η οποία έχει εκδοθεί το έτος 1951. Θα ήταν εύλογο να χαρακτηρισθεί νομίμως υφιστάμενη αφού το κτίριο υφίσταται νομίμως προ του '55 ή εφόσον στην οικοδομική άδεια ο χώρος αυτός αναφέρεται αποθήκη (βοηθητικός χώρος) πρέπει να ρυθμιστεί η αλλαγή χρήσης σε κύριο χώρο;
Κλειδί στην περίπτωση σας είναι το πότε συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης.
Αν έγινε προ ΓΟΚ 1955, τότε δεν χρειάζεται δήλωση.
Αν έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985, ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον έγινε αλλαγή σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφόσον δεν παραβιάζουν πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Από ότι καταλαβαίνω, η συγκεκριμένη αυθαίρετη αλλαγή χρήσης παραβιάζει πολεοδομική διάταξη και συγκεκριμένα υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και θεωρώ ότι πρέπει να ενταχθεί. Εάν αναφερόμασταν π.χ. σε ισόγεια αποθήκη με βάση την οικοδομική άδεια (έχει μετρήσει στον σ.δ.) που αποδεδειγμένα έχει μετατραπεί σε κατοικία πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 τότε δεν θα ήταν απαραίτητη η υπαγωγή.

1510. Σε εκτός σχεδίου μη δασική περιοχή, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, είχε κατασκευαστεί αυθαιρέτως ξύλινη οικία, η οποία κάηκε ολοσχερώς από άγνωστη αιτία, σύμφωνα με βεβαίωση της αρμόδιας πυροσβεστικής υπηρεσίας. Θα μπορούσε η εν λόγω κατοικία να αναγερθεί εκ νέου, έπειτα από την υπαγωγή της στον 4178; Ποια η διαδικασία έκδοσης αδείας δόμησής της;
Όχι δε νομίζω να μπορεί να τακτοποιηθεί. ΔΕΝ έχει αυτή τη στιγμή την έννοια του κτιρίου (έχει καταστραφεί εντελώς από ότι λέτε).

1511. Αυθαίρετη οικία έχει κατασκευαστεί πριν το 1983, το ίδιο και οι λοιπές παραβάσεις που αποτελούν βεράντες, υπόστεγα, διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου κτλ. Το μόνο που έχει τοποθετηθεί μετά το 1983 είναι ο ηλιακός θερμοσίφωνας. Αν συμπεριληφθεί στο φύλλο καταγραφής των λοιπών παραβάσεων ο ηλιακός, τότε αυτός συμπαρασύρει το συγκεκριμένο φύλλο καταγραφή, και κατ' επέκταση όλη την δήλωση, στην κατηγορία 5; Αν δεν δηλωθεί ο ηλιακός (κατ' επιλογήν του ιδιοκτήτη) μπορούν οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές να μπουν κατηγορία 2 ή συμπαρασύρει και πάλι την δήλωση στην κατηγορία 5 από τη στιγμή που υφίσταται;
Θα το δηλώσετε σε άλλο ΦΚ ως μία λοιπή παράβαση και κατηγορία 4 ή 5 (τον ηλιακό). Η δήλωση θα προχωρήσει κανονικά. (δεν προχωράει αν σε δήλωση με αυθαίρετα κατηγορίας 2, βάλουμε αυθαίρετα κατηγορίας 4 ή 5 και τετραγωνικά μέτρα). Άλλη λύση η έκδοση μιας 48ωρης άδειας νομιμοποίησης.

1512. Ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία κατασκευής 1999 που συμφωνά με την Οικ. Άδεια θα ήταν πετρόκτιστη (φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή) με ξύλινη στέγη, τελικά κατασκευάστηκε φέρουσα τοιχοποιία από κισηρόλιθο. Επίσης, η στέγη έχει διαφορετική μορφή σε σχέση με το εγκεκριμένο σχέδιο στέγης της Οικ. Άδειας καθώς και οι όψεις έχουν διαφοροποιηθεί (διαφορετικά υλικά και κατασκευή χαγιάτι). Η διαφορετική κατασκευή της φέρουσας τοιχοποιίας και της στέγης θεωρούνται αυθαιρεσίες εφόσον δεν επηρεάζουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους της Οικ. Άδειας; Και εάν ναι, με ποιον τρόπο ρυθμίζονται βάσει Ν4178/13 προκειμένου να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση του ακινήτου;
Αρχικά δείτε την Ε/Α 1507.
Στη συνέχεια, όπως έχουμε πει αρκετές φορές από εδώ, γνώμη μου είναι ότι έχετε έναν άλλο στατικό φορέα και θα πρέπει να αναθεωρήσετε (αν είναι η άδεια σε ισχύ) ή να νομιμοποιήσετε (με τη χρήση του άρθρου 23 παράγραφος 1) με κατάθεση της νέας στατικής μελέτης.

1513. Μου ζητείται να εκδώσω βεβαίωση μηχανικού όσων αφορά το δικαίωμα ανέγερσης μελλοντικών ορόφων. Στο δώμα της οικοδομής υπάρχει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια κοινόχρηστη αποθήκη, η οποία όμως έχει επεκταθεί παράνομα κατά μερικά τμ στον κοινόχρηστο χώρο του δώματος, και μία δεύτερη αποθήκη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια, η οποία όμως έχει επίσης επεκταθεί παράνομα στον κοινόχρηστο χώρο του δώματος και έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία. Κάτω από αυτές τις συνθήκες μπορεί να δοθεί βεβαίωση για το δικαίωμα υψούν ή πρέπει πρώτα να απομακρυνθούν οι αυθαίρετες κατασκευές – χρήσεις? Σε περίπτωση που οι αυθαιρεσίες τακτοποιηθούν με τη συναίνεση του 51% των ιδιοκτητών της οικοδομής, μπορεί μετά να δοθεί η βεβαίωση για το δικαίωμα υψούν; Σημειώνω πως ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατοικίας στο δώμα είναι διαφορετικός από τον τον έχων το δικαίωμα υψούν.
Αρχικά δείτε την Ε/Α 1507.
Στη συνέχεια, γνώμη μου είναι ότι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα, ΔΕΝ επηρεάζουν το δικαίωμα επί της αέρινης στήλης.

1514. Οικοδομική άδεια εντός οικισμού προ 23, αφορούσε νομιμοποίηση υφιστάμενων κτιρίων με το αρ.22 του ΓΟΚ κ επειδή τα εν λόγω κτίρια δεν πληρούσαν την απόσταση 2.5μ από τα όρια, η άδεια έδειχνε ανέγερση κτισμάτων κ ΗΧ ώστε να κολλήσει ένας ενιαίος όγκος στα όρια (στους οικισμούς προ 23 πρέπει ή να κολλάει το κτίριο στο όριο ή να αφήνει 2.5μ απόσταση). Τα κτίσματα αυτά δεν ανεγέρθηκαν ποτέ κ σήμερα το αρχικό κτίσμα έχει αφενός άδεια νομιμοποίησης (με το αρ 22 του ΓΟΚ) αφετέρου δε πληροί τις αποστάσεις από τα όρια (<2.5 μ). Μπορεί να μεταβιβάσει ο ιδιοκτήτης ή πρέπει να προχωρήσει σε κάποια τακτοποίηση;
Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3, θα πρέπει να τακτοποιηθεί *η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση*

1515. Ιδιοκτησία εντός σχεδίου πόλης ανεγέρθηκε σύμφωνα με οικοδομική άδεια (ισόγεια οικοδομή). Μεταγενέστερα έγινε αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως και επιβλήθηκε στοά σε τμήμα του ισογείου. Έπειτα ο ιδιοκτήτης έβγαλε οικοδομική άδεια για προσθήκη καθ' ύψος με παράλληλη διαμόρφωση στοάς στο ισόγειο. Η προσθήκη πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την ο.α. αλλά η στοά δεν διαμορφώθηκε. Όλα αυτά πριν το 2011. Μπορεί ο ιδιοκτήτης προκειμένου να μπορέσει να μεταβιβάσει, να υπαχθεί στον 4178/13, αλλά σε αυτή τη περίπτωση τι ακριβώς να τακτοποιήσει;
Ίσως έχει εφαρμογή και σε εσάς η προηγούμενη Ε/Α. Αναφέρω το ίσως, γιατί κάθε τέτοια περίπτωση είναι και διαφορετική και ο μόνος που έχει πλήρη εικόνα είναι ο συνάδελφος που ασχολείται και έχει υπόψη του το σύνολο των αδειών.

1516. Ν 4178/13 ΑΡΘ.11 #8α = για κάθε αυθαίρετη κατασκευή απαιτείται ΔΕΔΟΤΑ, όμως στο αρθ. 9 Κατηγορίες ... αναφέρονται ως «ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ» οι κατηγορίες 1,2,4,5. Η κατηγορία 3 αναφέρεται ως «αυθαίρετες μικρές παραβάσεις». ΕΡΩΤΗΜΑ. Η κατηγορία 3 θέλει ΔΕΔΟΤΑ; Πιθανόν να έχει απαντηθεί, αλλά δεν έχω δυνατότητα να το διερευνήσω...! ΣΗΜ. Ο υπό ψήφιση νόμος εξαιρεί την κατηγ.3 από έλεγχο στατικής επάρκειας. Ζητά μόνον Τεχνική Έκθεση
Δε θα διαφωνήσω μαζί σας (παρά μόνο με την σύνθεση με το υπό ψήφιση σχέδιο νόμου). Άλλωστε δεν είναι απαιτητή και από την πλατφόρμα (χωρίς να είναι απόλυτο κριτήριο) η κατάθεση ΔΕΔΟΤΑ σε δηλώσεις με αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 3.

1517. Για να μεταβιβαστεί μια ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία ανέγερσης μελλοντικού ορόφου (δικαίωμα υψούν) με τα χιλιοστά της ο μηχανικός εκδίδει βεβαίωση για αδόμητο ή βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών; Μιλάμε πάντα για την περίπτωση που στο δώμα της πολυκατοικίας, όπου θα γίνει μελλοντικά η ανέγερση του επόμενου ορόφου, δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές.
Γνώμη μου είναι ότι εκδίδεται βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών.

1518. Σύμφωνα με την εγκ.4 Άρθρο 9 α) Αυθαίρετες μικρές κατασκευές: Ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες που αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου και επιλέγεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, δηλ. ή κατά τα οριζόμενα στην Κατηγορία 3 ή με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13 (δηλ. αυτές που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5α του άρθρου 18) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση αυτή δεν επιλέγεται η Κατηγορία 3 στο σχετικό φύλλο καταγραφής, αλλά όποια άλλη κατηγορία εκ των : Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση που έχουμε μία αποθήκη Κατηγορίας 3 με ένα στέγαστρο θα το εισάγουμε ως μία λοιπή παράβαση; Ρωτώ διότι αναγράφεται στην εγκύκλιο : (.....του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου,). Η αποθήκη αντιστοιχίζεται σε επιφάνεια χώρου!
Όπως έχουμε πει πολλές φορές, οι νόμοι έχουν τις γενικές διατάξεις και τις κατ' εξαίρεση διατάξεις.
Αποθήκη εμβαδού μικρότερου των 15m^2 και ύψους <2,50m, παρότι έχει εμβαδό, κατ' εξαίρεση των γενικών διατάξεων υπολογίζουμε το πρόστιμο με τις διατάξεις της κατηγορίας 3.

1519. Σε αυθαίρετο που τακτοποιείται με το ν.4178/2013 ο εναπομείναν ακάλυπτος δεν έχει τις απαιτούμενες διαστάσεις Δ. Τον μετράω σαν αυθαίρετο κτίσμα; Σαν μέτρα το δηλώνω;
Όχι, δεν το μετράτε.

1520. 1435. Παρακαλώ να μας απαντήσετε εάν σε αρχαιολογικό χώρο εκτός ζώνης Α στο οποίο κατά την ημερομηνία κατασκευής δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με (αυτοψία αρχαιολόγου), μπορούμε τώρα να προβούμε σε τακτοποίηση αυθαίρετων σύμφωνα με το Ν.4178/2013 αρ. 2 παρ. 2ι; Άρα συμφωνείτε η όχι;;;;
Όπως σας είπα και στην 1435, ο νόμος είναι ξεκάθαρος. Ναι. Δε μπορώ να καταλάβω γιατί επανερχόμαστε στα ίδια ζητήματα…

1521. Το ερώτημα σχετίζεται με το Άρθρο 23 παρ.18: 18.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί σε εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί καθ'οινδήποτε τρόπο χρήσεις γης τα τελευταία είκοσι πέντε (25) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος. β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Η εγκατεστημένη χρήση ακινήτου δεν επιτρέπεται με βάση τις ισχύουσες χρήσεις γης και άρα δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στο Νόμο για αλλαγή χρήσης (η εγκατεστημένη χρήση είναι γραφείο >80τ.μ. ενώ οι χρήσεις προβλέπουν Γενική Κατοικία). Η τελευταία αναθεώρηση των χρήσεων γης έγινε με ΦΕΚ του 1992, οπότε η παρέλευση της 25ετίας έγινε το 2017 και πιο συγκεκριμένα τον Ιούνιο. Μεταγενέστερο ΦΕΚ του 1993 δεν διαφοροποιεί καθόλου τις χρήσεις γης για το εν λόγω Ο.Τ., αλλά το Τοπογραφικό αναφέρεται και σε αυτό. Με βάση το δεύτερο ΦΕΚ του '93 δεν υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής. Από τη στιγμή που δεν επηρεάζονται κατά κανένα τρόπο οι χρήσεις γης, θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω το ΦΕΚ του 1992, ώστε να γίνει δυνατή η υπαγωγή του ακινήτου;
Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:
1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).
4. **Γραφεία**, Τράπεζες, Ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κρίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
14. Πολιτιστικά κτίρια (εκαι εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

1522. Σε υπόγειο με ύψος κάτω από το 1,50μ από την στάθμη του εδάφους ενα τμήμα του με άδεια και το άλλο τμήμα του χωρίς άδεια. Έχει γίνει κατοικία ενώ στην άδεια ήταν αποθηκευτικός χώρος. Πως το δηλώνω στο σύστημα του Ν.4178/2013;
Εφόσον υπενθυμίσουμε ότι σε τέτοιες απαντήσεις κρύβονται και παγίδες (αφού εσείς έχετε σαφή εικόνα για το αυθαίρετο τμήμα), υπέρβαση δόμησης και χρήση του μειωτικού συντελεστή και για τα 2 τμήματα.

1523. 1496. Παρακαλώ με ενημερώσετε σε περίπτωση ανοιγμάτων να νομιμοποιηθούν τα ανοίγματα με το Ν.4178/2013 επαφή με την όμορη ιδιοκτησία; απάντηση σας: Να νομιμοποιηθούν όχι. Να τακτοποιηθούν όμως ναι. που το αναφέρει στο ν.4178/2013 ότι μπορούν;
Ένας νόμος ΔΕ μπορεί να αναφέρει εντός των διατάξεων του ΟΛΕΣ τις περιπτώσεις… Είναι φύση αδύνατο… ΔΕΝ απαγορεύεται από κάπου, επομένως επιτρέπεται. Το τελευταίο (ότι δεν απαγορεύεται, επιτρέπεται) είναι από τα δομικά χαρακτηριστικά των δυτικών δημοκρατιών.

1524. Θα ήθελα τη γνώμη σας στην παρακάτω υπόθεση: Σε ισόγεια καφετέρια ο ιδιοκτήτης τοποθέτησε περιμετρικά των τραπεζοκαθισμάτων, τζαμαρία για να προστατεύεται ο χώρος το χειμώνα και τις μέρες με κρύο και βροχή. Επιπλέον, πάνω από τη τζαμαρία μπήκε κινητή στέγη με ηλεκτροκίνητο μηχανισμό με αποτέλεσμα όταν είναι κλειστή να δημιουργεί κλειστό χώρο. Η ερώτησή μου είναι αν για τη ρύθμιση απαιτείται αναλυτικός ή το πρόστιμο θα επιβαρυνθεί με ΥΔ. Γνώμη μου είναι ότι η ΥΔ επιβαρύνει δυσανάλογα τον ιδιοκτήτη σε σχέση με την αυθαιρεσία και εξαντλείς όλη την αυστηρότητα, ενώ ο αναλυτικός μου φαίνεται πιο λογική λύση αφού η κατασκευή δεν είναι μόνιμη και σταθερή. Ποια η δική σας άποψη;
Προσωπικά θεωρώ τον συγκεκριμένο χώρο ως Υ.Δ. αφού κατά περίπτωση κλείνει, θερμαίνεται κ.λπ. λειτουργώντας δηλαδή ως λειτουργική συνέχεια του μαγαζιού. Προφανώς και όταν έχει καλό καιρό είναι ανοιχτό γιατί έτσι αρέσει στους πελάτες.

1525. Πως θεωρείται ένα ακίνητο ότι βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού ώστε να επωφεληθεί του σχετικού άρθρου; Η ερώτηση γίνεται γιατί κάποιοι στάσιμοι έχουνε μεν το προ 23 όριο, κάποιοι άλλοι έχουν απλά τον κύκλο των 800.
Είναι ένα θέμα που συνήθως λύνεται με αυτοψία ΥΔΟΜ.. Αυτό και μόνο το κάνει «μη αντικειμενικό»… Το υπουργείο έχει ερμηνεύσει παλιότερα ότι η αναφορά "και βρίσκονται σε οικισμούς" περιλαμβάνει <u>το σύνολο των διοικητικών ορίων του οικισμού όταν αυτός αποτελούσε έδρα κοινότητας ενώ όταν δεν αποτελούσε έδρα κοινότητας ότι η εξαίρεση ισχύει μόνο για την εντός ορίων οικισμού περιοχή</u> (εφόσον η έδρα της κοινότητας δεν περιλαμβάνονταν στην υπουργική απόφαση)
<u>Προσωπικά</u> λοιπόν πιστεύω:
Οικισμός που αποτελεί έδρα κοινότητας: το σύνολο των διοικητικών ορίων
Οικισμός που ΔΕΝ αποτελεί έδρα κοινότητας: Ένας στάσιμος οικισμός έχει κάποια όρια, αυτό που λέμε το συνεκτικό τμήμα του οικισμού. Πολλές φορές ως μη οριοθετημένος οικισμός, το ποιο κομμάτι είναι το συνεκτικό κομμάτι, θεωρείται και λίγο υποκειμενικό. Επίσης συνήθως αυτοί οι οικισμοί είναι χαρακτηρισμένοι και ως "προ 1923". Αυτά λοιπόν τα τμήματα θεωρούνται ως εντός οικισμού και χτίζεις με τους όρους δόμησης που διέπουν τους οικισμούς. Υπάρχει και το ΠΔ 2-3-1981 για τους μη οριοθετημένους οικισμούς. Κάθε στάσιμος οικισμός έχεις και ένα κέντρο. Σε ακτίνα 800μ από το κέντρο και στο τμήμα φυσικά εκτός τους συνεκτικού τμήματος, μπορείς να χτίσεις με το ΠΔ 6.12.1981 και με τους όρους που αυτό θέτει. Είναι ένα κίνητρο να οικοδομηθούν οι στάσιμοι οικισμοί από τους ντόπιους κ.λπ... Υπάρχει και η Εγκύκλιος 65/1984 όπου διαχωρίζει το συνεκτικό τμήμα του οικισμού από αυτό της ζώνης των 800μ. Από τα παραπάνω, τα τμήματα εκτός του συνεκτικού τμήματος, αλλά εντός της ζώνης των 800μ, θεωρούνται ως ΕΚΤΟΣ οικισμού.

1526. Σε μια πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες πολλών ιδιοκτητών μπορεί ο κάθε ιδιοκτήτης να συμπεριλάβει όλες τις ιδιοκτησίες του σε μια δήλωση, σωστά; Οι συντελεστές υπέρβασης της κάθε ιδιοκτησίας υπολογίζονται ξεχωριστά ή συνολικά; Πχ στον Β όροφο νόμιμη δόμηση 100μ2, υπέρβαση 5μ2,στο δώμα καθόλου νόμιμη δόμηση (έχει όμως χιλιοστά), αλλαγή χρήσης από βχ σε κατοικία 25μ2 (άρα υπέρβαση 25μ2). Άρα η υπέρβαση είναι 30μ2 σε νόμιμα 100μ2 συνολικά (<50%) ή στο δώμα θα πάει σε ξεχωριστό φύλλο >200%; Μπορούν 2 ή 3 ιδιοκτήτες (όχι όλοι, που ξέρουμε ότι γίνεται) να υποβάλλουν ΜΙΑ κοινή δήλωση για τις ιδιοκτησίες τους στην ίδια πολυκατοικία; Αν ναι, προφανώς τα ποσοστά τους αθροίζονται κι επιμερίζονται για την δήλωση ποσοστών ιδιοκτήτη; Και, όπως αναρωτιέμαι και παραπάνω, οι υπερβάσεις υπολογίζονται στο συνολικό δικαίωμα δόμησης όλων μαζί, ή ,όπου χρειάζεται, για μια ή παραπάνω οριζόντιες κάνουμε ξεχωριστό φύλλο ελέγχου ανάλογα με την υπέρβαση της συγκεκριμένης οριζόντιας;
Η μόνη αλλαγή που υπάρχει στον 4495 σε σχέση με τον 4178 είναι ότι το «κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη» έγινε «κατ' επιλογή των ιδιοκτητών». Η δυνατότητα της υποβολής μίας δήλωσης για παραπάνω της μίας Ο.Ι. είχε διευκρινισθεί με την εγκύκλιο 3 του 4178.
Όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μου είναι ότι σε περίπτωση που γίνεται υπαγωγή όλου του κτιρίου γίνεται ένας συνολικός υπολογισμός, άμα γίνεται για έναν αριθμό Ο.Ι. τότε ο υπολογισμός είναι λογικότερο να γίνεται ανά ιδιοκτησία.

1527. Πότε θα είναι έτοιμο το Σύστημα για μεταφορά από τον Ν4178/13 στον Ν4495/17;
Λειτουργεί από 17.12.2017.

1528. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου έχουν καταγραφεί τα εξής αυθαίρετα κτίσματα και κατασκευές: 1)Αγροικία προ 1975, 2)Αποθήκη 90 τ.μ. εκ των οποίων τα 35 έχουν ερειπωθεί προ 1975, 3)Δεξαμενή νερού, 4)Αντλιοστάσιο και πηγάδι, 5) 3 ξύλινα κοτέτσια, 6)Ξερολιθιές, διαμορφώσεις εδάφους και περίφραξη με συρματόπλεγμα. Πως θα αντιμετωπιστούν όλες οι αυθαίρετες κατασκευές: 1)Η αγροικία θα δηλωθεί κατ.1 σε ένα Φ.Κ., 2)Η αποθήκη θα δηλωθεί με αναλυτικό ή κατηγ.2 δηλώνοντας τα συνολικά τα 90 τ.μ. ή τα 55τ.μ., 3) Όλα τα υπόλοιπα θα υπολογιστούν με αναλυτικό ή κάποια θα δηλωθούν κατηγορία 3 (δεξαμενή νερού, αντλιοστάσιο, διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου) και κάποια (ξερολιθιές, περίφραξη) με αναλυτικό;

Εσείς έχετε καλύτερη αντίληψη από εμένα για το ακίνητο. Από την περιγραφή που κάνετε, εγώ αντιλαμβάνομαι ότι μιλάμε για ΜΙΑ κατοικία οι οποία έχει την αποθήκη της (μεγάλη βέβαια) τα κοτέτσια κ.λπ..

Ότι είναι λοιπόν προ 1975 τακτοποιείται ως κατηγορία 1, ότι είναι μετά το 1975 σε κατηγορία αναλόγως χρονολογίας κατασκευής με αναλυτικό (για αυτά που αναφέρετε ως κατασκευές χωρίς να προσδιορίζετε χρονολογία κατασκευής).

Το μόνο που ίσως θα πρέπει να δείτε είναι το «ερειπωμένο» τμήμα. Αν ΔΕΝ υπάρχει σκεπή ΔΕΝ θεωρείται κτίσμα. Επίσης τα επικινδύνως ετοιμόρροπα ΔΕΝ τακτοποιούνται.

1529. Σε ιδιοκτησία εντός σχεδίου οικισμού προ 1923, καταγράφονται οι εξής αυθαίρετες κατασκευές: 1)Τμήματα κατοικίας προ 1975 2) Μικρές παραβάσεις κατηγορίας 3 (πέργκολες 90τ.μ., BBQ, διαμορφώσεις εδάφους με κλίμακες, παρτέρια, πεζούλια) Κάποιες από τις πέργκολες και τις διαμορφώσεις εδάφους βρίσκονται στη ζώνη που ορίζεται από τη γραμμή αιγιαλού και την Ο.Γ. (15μ. από γραμμή αιγιαλού). Είναι δυνατή για αυτές τις κατασκευές η ένταξη στην κατηγορία 3 ή πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό;

Στο άρθρο 96 φαίνονται αναλυτικά οι κατασκευές που εντάσσονται στην κατηγορία 3. Για την πέργκολα υπάρχει ο περιορισμός των 50m2. Μένει να διευκρινισθεί το όριο αφορά κάθε μεμονωμένη πέργκολα ή αθροιστικά όταν υπάρχουν πάνω από μία. Οι διαμορφώσεις εδάφους υπάγονται στην κατηγορία 3 ως ύψους 1,00m.

1530. Αγόρασα αγρόκτημα 4 στρεμμάτων, εκτός σχεδίου, στην Σκόπελο, που συνοδεύονταν από οικοδομική άδεια έκδοσης 1993. Εξ αιτίας αυτού του γεγονότος(ότι υπήρχε άδεια), δεν έκανα έλεγχο του τοπογραφικού. Για να κατοχυρώσω δε την άδεια η οποία θα έληγε, ολοκλήρωσα το 2002 τον φέροντα οργανισμό και, πλέον, η άδεια ισχύει επ' αόριστον. Πριν από ένα χρόνο αποφάσισα να το πουλήσω και πήγα με τοπογράφο για να σχεδιάσει νέο τοπογραφικό. Τότε ανακάλυψα ότι το αγρόκτημα ήταν σχεδόν ένα στρέμμα λιγότερο, δηλαδή είχε εμβαδόν λίγο πιο πάνω από τα 3 στρέμματα. Το είχα αγοράσει "τρίτο χέρι";. Βρήκα λοιπόν τον πρώτο μηχανικό, που είχε υπογράψει το τοπογραφικό και μου είπε ότι έτσι κάνανε όλοι "τότε". Ο δεύτερος που το πήρε και το ξεφόρτωσε σε μένα, ήταν μηχανικός ο ίδιος και είχε υπογράψει το νέο, ψευδές τοπογραφικό, που προσαρτήθηκε στην πώληση προς εμένα. Δεν τον αναζήτησα για να του ζητήσω το λόγο γιατί έμαθα ότι ήταν βαριά άρρωστος. (Ακόμα τριγυρνά στο κεφάλι μου να στραφώ εναντίον τους, νοιώθω βαθιά προσβεβλημένος). Τέλος πάντων, δεν ξέρω τι πρέπει να κάνω με αυτό το ρημάδι. Αρκετοί συνάδελφοι μηχανικοί μου λένε να κάνω τακτοποίηση σαν αυθαίρετο που δεν είχε άδεια. Έτσι όμως, αφ' ενός θα πω ψέματα, γιατί έχω άδεια (έστω κι αν -χωρίς να το γνωρίζω-στηρίχτηκε σε ψευδή στοιχεία) κι αφ' ετέρου θα πρέπει, πέρα από όλα τα άλλα να βγάλω και νέα άδεια. Δυσκολεύομαι να το καταπιώ. Ένας δικηγόρος, στον οποίο απευθύνθηκα μου έδωσε γνωμοδότηση ότι μπορώ να συνεχίσω σα να μην τρέχει τίποτα(αφού πέρασαν τόσα χρόνια χωρίς ανάκληση της άδειας από την πολεοδομία), απλά σε περίπτωση πώλησης, θα πρέπει να κάνω γνωστό το θέμα στον αγοραστή, το οποίο θα έχει και σαν συνέπεια την πτώση της τιμής του. Ποιά είναι η άποψή σας; Τι θα πρέπει να κάνω ώστε να μπορώ να το μεταβιβάσω; Εν τω μεταξύ, πριν από δύο-τρία χρόνια η περιοχή αναβαθμίστηκε σε Natura, και με δυσκολεύει ακόμα και στην περίπτωση που θα μπορούσα να αγοράσω διπλανό κτήμα για να το ενοποιήσω.

Αγαπητέ συνάδελφε, οι λύσεις που έχεις είναι οι εξής:

1. Να κινηθείς νομικά
2. Να συνεχίσεις να χτίζεις αφού η άδεια σου είναι σε ισχύ. Το τι θα προκύψει στο μέλλον είναι άγνωστο.
3. Να ενημερώσεις την ΥΔΟΜ ίσως μέσω αναθεώρησης του τοπογραφικού (η άδεια σου είναι ακόμα σε ισχύ) έτσι ώστε να κινηθεί η διαδικασία ακύρωσης της άδειας, να τακτοποιήσεις το αυθαίρετο (πλέον θα είναι αυθαίρετο) και να εκδόσεις άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου.

Προσοχή λίγο (θα σε καθοδηγήσει συνάδελφος αρχιτέκτονας ή πολιτικός ή τοπογράφος) για το τι ισχύει με την Natura.

1531. Σε κτήριο το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1972 ισόγειας αποθήκης με ύψος 4,50μ. δεν έδειχνε πατάρι. Το 1980 εκδόθηκε άδεια προσθήκης β-γ ορόφου στο οποίο αποτυπώνετε το ισόγειο με ύψος 6,00 με πατάρι.. Σήμερα το πατάρι καθώς και η υπέρβαση ύψους θεωρείται αυθαίρετα και πρέπει να ρυθμιστούν;
Είναι από τις «ομορφιές» των παλαιότερων αδειών… Προσωπικά, από τη στιγμή που υπάρχει αποτυπωμένο σε άδεια ΔΕΝ θα το θεωρούσα αυθαίρετο.

1532. Σε κτήριο που εκδόθηκε άδεια το 1974 ως αποθήκη αλλά λειτουργεί από το 1980 ως κατάστημα αλλά αποτυπώνεται και στις προσθήκες ορόφου σαν κατάστημα θεωρείται αυθαίρετο και χρειάζεται αλλαγή χρήσης;
Από τη στιγμή που αποδεικνύεται ότι λειτουργεί ως κατάστημα προ εφαρμογής του ΓΟΚ1985, δεν χρειάζεται να τακτοποιηθεί.

1533. Σε γήπεδο 2500τ.μ. εκτός σχεδίου, όπου επιτρεπόταν (έτος 1988) μόνο λυόμενο 80τ.μ., εκδόθηκε άδεια λυομένου αλλά υλοποιήθηκε ισόγειο 80τ.μ. με συμβατική κατασκευή. Πέραν αυτών και καθ' υπέρβαση της δόμησης και της κάλυψης των 80τ.μ. κατασκευάστηκαν υπαίθριος στο ισόγειο και υπόγειο με χρήση κατοικίας. Η κατασκευή εντάχθηκε στον 4178/13 και ρυθμίστηκε ως εξής: Για το ισόγειο των 80 τιμ. δέχθηκα ότι υφίσταται άδεια και ότι κατά παράβαση αυτής υπήρξε αλλαγή του υλικού και το πρόστιμο υπολογίστηκε με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για τον ημιυπαίθριο και το υπόγειο δέχθηκα ότι δεν υφίσταται άδεια. Για την επιλογή μου αυτή θεώρησα ότι στις διευκρινήσεις του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του Νόμου τις σχετικές με την ύπαρξη ή τη μη ύπαρξη ΑΔΕΙΑΣ (ΝΑΙ-ΟΧΙ, η θέση και η στοίχιση του τελευταίου εδαφίου στην ίδια στήλη όπου στοιχίζονται και τα στοιχεία α), β), γ), μου επέτρεψε να συμπεράνω ότι το εδάφιο αυτό εφαρμόζεται και στις δύο περιπτώσεις β) και γ). Στο Παράρτημα του νέου νόμου (ν 4495/3-11-13 φεκ 167) που τέθηκε σε ισχύ το ανωτέρω εδάφιο μετακινήθηκε δεξιότερα έτσι που να φαίνεται ότι ισχύει μόνο για την τελευταία μαύρη βούλα της περίπτωσης γ). Είναι άραγε έτσι ή φταίει το word. Ένταξη στον Ν.4178/13 της περίπτωσης που περιέγραψα είναι σωστή;
Το παράρτημα τόσο στον 4178 όσο και στον 4495 είναι ξεκάθαρο. Πρέπει να επιλέξετε ΟΧΙ σε κάθε περίπτωση. Διαφωνώ με τον αναλυτικό. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να υπολογισθεί με Υ.Δ..

1534. Θέλω να εφαρμόσω την παρ. 1 του άρθρου 125 του νέου νόμου για τον επανυπολογισμό του προστίμου. Οι προϋποθέσεις υπαγωγής που αναφέρει εδώ δεν είναι ίδιες και στους δύο νόμους;
Υπάρχουν κάποιες διαφορές. Π.χ. υπάρχει η περίπτωση ιη του άρθρου 89. Αλλά στο μεγαλύτερο ποσοστό είναι οι ίδιες.

1535. Τι διαφέρει η "αίτηση " που αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρου 125 από τη "δήλωση" της παρ. 3 του άρθρου 125;
Είναι το ίδιο θέμα με διαφορετική διατύπωση.

1536. Έχω περίπτωση δήλωσης στο Ν4014/11 ολοκληρωμένη με όλα τα δικαιολογητικά ανεβασμένα στο σύστημα. Ο μηχανικός πήρε σύνταξη. Μπορώ να δώσω την βεβαίωση του άρθρου 83 παρ. 2γ του Ν4495/17 (εφόσον ελέγξω ότι έχουν δηλωθεί όλες οι αυθαιρεσίες) ή θα πρέπει να γίνει μεταφορά της δήλωσης στο Ν4495/17;
Από τη στιγμή που οι δηλώσεις του 4014 έπρεπε να μεταφερθούν στον 4178 πριν την έκδοση βεβαίωσης, θεωρώ δεδομένο ότι θα πρέπει να μεταφερθούν. Πλέον δυνατή η μεταφορά δηλώσεων, θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί στον 4495 μέσω του 4178. Αυτό προκύπτει και άμεσα από την παράγραφο 6 του άρθρου 8 της ΚΥΑ για την λειτουργία της πλατφόρμας.

1537. Η απορία μου αφορά το εξής και έχει απαντηθεί εν μέρει σε άλλη ερωταπάντηση χωρίς όμως να έχει ξεκαθαριστεί από πλευράς μου: Σε περίπτωση εκχωμάτωσης (ξεμπαζώματος) του υπογείου εντός του νομίμου περιγράμματος της οικοδομικής άδειας, το οποίο πλέον θεωρείται ισόγειο με βάση τον ΝΟΚ καθώς δεν τηρείται η απόσταση του 1,20 μ. μεταξύ της οριστικής στάθμης εδάφους και οροφής του υπογείου σε 3 από τις όψεις του, εκτός της αυθαιρεσίας του ξεμπαζώματος που δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, έχουμε και υπέρβαση δόμησης όλης της επιφάνειας; Αναφέρομαι περισσότερο στο χώρο ο οποίος διατηρεί τη βοηθητική του χρήση που είχε ως υπόγειο χωρίς να έχουν γίνει αλλαγές και όχι σε περιπτώσεις χώρων που έχουν μετατραπεί σε κατοικίες ή αποθήκες.
Ανεξαρτήτως αλλαγής χρήσης, υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την παράγραφο 11 του άρθρου 100.

1538. Στην κατηγορία 4 του Ν4495/17 μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές χωρίς άδεια, εφόσον δεν παραβιάζονται τα ποσοστά που αναφέρονται στο άρθρο 96 παρ. δ);
Πλέον ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση άδειας. Επομένως (και αν δεν γίνει κάποια άλλη ερμηνεία) ΔΕΝ είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

1539. Για την απόδειξη παλαιότητας προ του 1983, μπορεί να χρησιμοποιηθεί το Ε9 του ιδιοκτήτη; Δεδομένου ότι η υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Έντυπο Ε9) θεσπίστηκε με τις διατάξεις της παρ.15 του άρθρου 5 του Ν. 3296/2004 ΦΕΚ 253Α/14-12-04, το παλαιότερο Ε9 που αναγράφεται η χρονολογία κατασκευής και μπορώ να χρησιμοποιήσω είναι αυτό του 2005.
Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 87, για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα.
Σύμφωνα με το άρθρο 5 του νόμου 2690/1999 που ονομάζεται Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας («ΚΔΔιαδ»), δημόσια έγγραφα είναι τόσο τα διοικητικά έγγραφα όσο και τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Στην παρ. 1 του άρθρου 5 γίνεται μια ενδεικτική απαρίθμηση των διοικητικών εγγράφων και συγκεκριμένα «ως διοικητικά έγγραφα εννοούνται όσα συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες, όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις».
Συνδυαστικά λοιπόν και παρότι ΔΕΝ διευκρινίζεται (ακόμα) όπως γινόταν για τον 4178 μέσω εγκυκλίου, προσωπικά πιστεύω ότι μπορεί να γίνει χρήση του Ε9 όποιας χρονιάς.

1540. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε έκταση 12στρ., βγαίνουν το 1990 και το 2000 (προσθήκη) δύο οικοδομικές άδειες για κατασκευή διάφορων κατοικιών προς εκμετάλλευση. Η ιδιοκτησία δεν είναι του εκμεταλλευτή, αλλά επειδή από το μισθωτήριο που έχει με τον ιδιοκτήτη επιτρέπεται, οι άδειες εκδίδονται στο όνομα του εκμεταλλευτή. Σήμερα πάμε να κάνουμε ρύθμιση αυθαιρέτων χώρων για κάποιες προσθήκες που έχουν γίνει από τότε. Διαβάζοντας όμως τα συμβόλαια προκύπτει ότι τα 12στρ. δεν είναι ιδιοκτησία ενός, αλλά από το 1989, είχε γίνει μία γονική παροχή και πλέον είχαμε δύο γήπεδα, 8 και 4 στρ.. Εξ' όσων γνωρίζω, κανονικά, η άδεια του 1990 (αλλά και του 2000) δεν ήταν δυνατό να βγει στην ενιαία έκταση των 12στρ., διότι τα δύο γήπεδα δεν ήταν του ίδιου ιδιοκτήτη. Αυθαίρετα έχει και στα δύο τμήματα και επίσης υπάρχει και υπόλοιπο δόμησης και η επιθυμία του εκμεταλλευτή είναι να νομιμοποιηθούν τα αυθαίρετα με έκδοση οικοδομικής άδειας. Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη περίπτωση, αφού οι άδειες δεν ανακλήθηκαν και ισχύουν κανονικά; Οι σκέψεις που έχω κάνει είναι οι εξής: Κάνουμε 2 δηλώσεις αυθαιρέτων, μία για κάθε γήπεδο, στο όνομα είτε του ιδιοκτήτη είτε στο όνομα του εκμεταλλευτή (υπάρχει μισθωτήριο που το επιτρέπει). Στα 4στρ. που τα αυθαίρετα είναι λίγα, συνεχίζουμε με τακτοποίηση. Στα 8στρ. που είναι περισσότερα, συνεχίζουμε με νομιμοποίηση. Εδώ βέβαια κάποια κτήρια προκύπτουν να είναι εντός του Δ, οπότε αυτά τακτοποιούνται. Κάνουμε 1 δήλωση αυθαιρέτων για τα 12στρ., όπως δηλαδή λένε οι αρχικές άδειες, στο όνομα είτε των ιδιοκτητών (αναλογικά), είτε στο όνομα του εκμεταλλευτή. Έπειτα, είτε τακτοποιούμε στα 4στρ. και βγάζουμε άδεια στα 8 στρ., είτε βγάζουμε δύο άδειες ξεχωριστές, μία για κάθε γήπεδο.
Όπως έχουμε πει και κατά το παρελθόν, είναι θέμα που θα πρέπει να το δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο του ενδιαφερόμενου. Αφού ξεκαθαρίσετε το ιδιοκτησιακό (υπάρχει περίπτωση να είναι μία απλή «προφορική» συμφωνία που αποτυπώνεται στο συμβόλαιο χωρίς καμία ισχύ ή να έχει γίνει πραγματικά κατάτμηση), τότε θα δείτε και τον τρόπο που θα κινηθείτε. Οι άδειες που έχουν εκδοθεί προ 15 ετών, με το ενδεχόμενο ακύρωσης τους να είναι δύσκολο όχι όμως και απίθανο…

1541. Σε διώροφο κτίριο με χρήσης κατοικίας έχει κατασκευαστεί στη βεράντα του Α' ορόφου αυθαίρετη αποθήκη με επικάλυψη φύλλα αλουμινίου επί μεταλλικού σκελετού και φέρων οργανισμό τοιχοποιίες από τσιμεντόλιθους περίπου το έτος 1992. Πιστεύετε ότι υπάρχει υποχρέωση μελέτης στατικής επάρκειας για την αποθήκη;
Αν και είναι λίγο «επικίνδυνο» να απαντηθεί η ερώτηση σας, από τα στοιχεία που παραθέτετε απαντάω ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από ΔΕΝ ταιριάζει η περίπτωση σας με καμία από τις εξαιρέσεις της η.ββ του άρθρου 99. Ακούγεται όμως ότι θα υπάρξουν πολλές αλλαγές…

1542. Σε περίπτωση αυθαίρετης καθ' ύψος προσθήκης (με υπέρβαση δόμησης), που δεν παραβιάζει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, επιλέγεται ή όχι συντελεστής υπέρβασης ύψους;
ΔΕΝ επιλέγεται ο συντελεστής υπέρβασης ύψους. Όπως είναι σήμερα ο νόμος θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό η υπέρβαση από το εγκεκριμένο ύψος…

1543. Το Λεωνίδιο έχει κηρυχτεί παραδοσιακός οικισμός το 1978 ενώ το 2010 χαρακτηρίστηκε "ιστορικός τόπος" και προστατεύεται ως αρχαιολογικός χώρος από τον Ν.3028/2002 περί αρχαιοτήτων. Ας υποθέσουμε ότι στον οικισμό αυτό λοιπόν έχουμε αυθαίρετη κατασκευή αποδεδειγμένα κατασκευασμένη το 1970 (θα δηλωθεί ως κατηγορία 1) και δεν υπάρχει άλλη αυθαίρετη κατασκευή. Αυτό που αντιλαμβάνομαι προσωπικά είναι ότι θα πρέπει ούτως ή άλλως να περάσω από την επιτροπή της παρ. 10 ασχέτως από το πότε φτιάχτηκε η κατασκευή μου (δηλ. προ της κήρυξης του παραδοσιακού και προ της κήρυξης ως ιστορικού τόπου). Συμφωνείτε; Επίσης μετά θα χρειαστεί και Υπουργική Απόφαση; Φαντάζομαι ότι δεν χρειάζεται να περάσεις και από την επιτροπή της παρ.3;
Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ισχύει ότι ίσχυε και στον 4178. Το αν απαιτείται επιτροπή έχει να κάνει με τον χρόνο κατασκευής και τον πληθυσμό. Έτσι λοιπόν αυθαίρετα ΠΡΙΝ την κήρυξη ή σε οικισμούς άνω των 5000 κατοίκων τακτοποιούνται με τεχνική έκθεση μηχανικού. Τα υπόλοιπα απαιτούν την διαδικασία της επιτροπής της παραγράφου 3.
Λόγω της παραγράφου 9 του άρθρου 116, προκύπτει ότι απαιτείται η διαδικασία της παραγράφου 10, αφού ΔΕΝ υπάρχει διαχωρισμός μεταξύ αυθαίρετων κατασκευών προ ή μετά της κήρυξης σε ιστορικό τόπο κ.λπ..

1544. Στο άρθρο 99 παρ. α αναφέρει: Σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Πως θα γίνεται όμως ο υπολογισμός του προστίμου σ' αυτή τη περίπτωση θα αθροίζονται όλες οι κοινές παραβάσεις των οριζ. ιδιοκτησιών στο ίδιο φύλλο καταγραφής ή πρέπει να υπάρχουν ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία; Για να γίνει μία αίτηση για πολλές ιδιοκτησίες θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να είναι ο ίδιος;
Δείτε την Ε/Α 1526.
Για το τελευταίο σας ερώτημα, ΔΕΝ αποτελεί προϋπόθεση να είναι ίδιος ο ιδιοκτήτης.

1545. Σε γεωτεμάχιο 4500τμ εκτός σχεδίου με ισόγειο κτίριο κατοικίας προϋφιστάμενο του 55 που βρίσκεται εντός Δ, εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια (έτος 1996) για προσθήκη κατοικίας κατ' επέκταση (σε επαφή με το προϋφιστάμενο του 55) και καθ' ύψος. Σύμφωνα με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας το κτίριο προ του 55 καθώς και η προσθήκη βρίσκονται εκτός Δ ενώ στην πραγματικότητα κατά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης το περίγραμμα του κτιρίου (προ 55 και προσθήκη) όπως αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας βρίσκεται εξ ολοκλήρου εντός Δ (μη νόμιμη θέση, φυσικά το προ του 55 βρισκόταν εδώ και πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας!). Για την υπαγωγή στον Ν. 4495/17, θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια λόγω του προ του ΄55 και επειδή το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου ταυτίζεται με αυτό της οικοδομικής άδειας παρόλο που βρίσκεται σε διαφορετική μη νόμιμη θέση; Όσον αφορά τον υπολογισμό του προστίμου θεωρούμε ότι έχουμε μόνο υπέρβαση κάλυψης για την προσθήκη κατ΄ επέκταση της κατοικίας που βρίσκεται εντός Δ και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων; Η υπέρβαση κάλυψης υπολογίζεται και για τον Α΄ όροφο του κτιρίου (προσθήκη καθ' ύψος) που βρίσκεται πάνω από τον υποκείμενο ισόγειο χώρο της κατ' επέκταση προσθήκης; Η προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος της κατοικίας ως έχουν, έχουν υπολογιστεί στην συνολική δόμηση του γεωτεμαχίου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Θα μπορούσε να εκδοθεί Άδεια Αναθεώρησης (λόγω θέσης κτιρίου) και Νομιμοποίησης της προσθήκης παρόλο που βρίσκεται εντός Δ αλλά σε επαφή με το προϋφιστάμενο κτίριο του '55; Στο ίδιο γεωτεμάχιο έχει κατασκευαστεί σε απόσταση από το κτίριο κατοικίας, ισόγειο κτίριο με βοηθητική χρήση (κλειστή θέση στάθμευσης - αποθήκη) εντός Δ και δεν αποτυπώνεται στην οικοδομική άδεια. Ο χώρος αυτός μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή αντίστοιχο με αυτόν του Ν.4178/13 (έως 50τμ μείων 50%);
Η κτίριο προ του 1955 υφίσταται νόμιμα. Η προσθήκη είναι εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη (κανένα κοινό σημείο εγκεκριμένου και πραγματικότητας). Δε μπορώ να καταλάβω τι εννοείται με το να εκδόθεί άδεια νομιμοποίησης για ένα κτίσμα που ΔΕΝ πληροί τις πολεοδομικές προϋποθέσεις (είναι όλο εντός Δ όπως λέτε). ΔΕΝ προβλέπεται μειωτικός συντελεστής για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους όπως στον 4178, αλλά ακούγεται ότι αυτό θα αλλάξει.

1546. Στο άρθρο 99 αναφέρει: Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,.... Δηλαδή ακόμα και για όσες αυθαίρετες κατασκευές έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 και σύμφωνα με το άρθρο 99 του παρόντος νόμου υποχρεούνται σε μελέτη στατικής επάρκειας, πρέπει να γίνει μέχρι την ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου; Άσχετα εάν έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία του ν.4178/2013;
Έτσι όπως είναι διατυπωμένο, ναι. Αλλά θα αλλάξουν πολλά…

1547. Σε οριζόντια ιδιοκτησία ισόγειου καταστήματος έχει ενσωματωθεί χώρος κλειστού χώρου στάθμευσης αποκλειστικής χρήσης του ίδιου ιδιοκτήτη αποτελώντας λειτουργικά ενιαίο χώρο καταστήματος. Αυτή η συνένωση δημιουργεί υπέρβαση δόμησης επειδή ο χώρος στάθμευσης δεν προσμετρούσε στη πραγματοποιούμενη δόμηση στα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας. Για την επιλογή της κατηγορίας της αυθαιρεσίας θα συγκρίνω με την επιτρεπόμενη δόμηση που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καταστήματος;
Βρίσκω «δικαιότερο» να γίνει ο έλεγχος με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1548. Σχετικά με τις υπαγωγές στο Ν4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας, δηλαδή σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υποβληθεί στο Ν4178/13 "προς έκδοση Ο.Α." σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6, ΝΟΚ:. Ο Ν4178/13 προέβλεπε "εντός 3ετίας να έχει εκδοθεί η Οικ. Άδεια". Υπάρχει κάποια πρόβλεψη ή κάποια παράταση στο χρόνο έκδοσης αυτών των αδειών; (Η τριετία λαμβανόταν από την ημερομηνία υπαγωγής των αυθαιρέτων στο νόμο ή 3ετία μετά την λήξη του Ν4178/13;)
Η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δυνάμει της παραγράφου 1^{α} του άρθρου 23 του Ν.4178, ισχύει για 4 χρόνια (τροποποιήθηκε με τον Ν.4447/2016) από την πληρωμή του παραβόλου. Για τον 4495 ισχύουν τα ίδια με μόνη διαφοροποίηση το χρονικό όριο έκδοσης της (πλέον 2 έτη από την πληρωμή του παραβόλου).

1549. Άρθρο 96, παρ. γ) σε περίπτωση δύο (2) αποθηκών έως 15τ.μ. και έως 2,50 μ ύψους, το πρόστιμο υπολογίζεται αθροιστικά (δηλαδή 250 +250€) ή μπορούν να δηλωθούν ως μια παράβαση της κατηγορίας 3 με πρόστιμο 250€, γιατί αναφέρεται «ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών» στο άρθρο.
Αν δεν υπάρξουν αλλαγές των ερμηνειών που δόθηκαν με τον 4178:
Μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο η μία αποθήκη ως κατηγορία 3 ενώ η άλλη θα τακτοποιηθεί με τον γενικό κανόνα.
Το «ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών», αναφέρεται σε άνω της μίας περίπτωσης που προβλέπονται στην συγκεκριμένη παράγραφο (π.χ. να έχεις την ταυτόχρονα την περίπτωση αα, ββ, θθ και ιι)

1550. Άρθρο 96, παρ. δ) αν οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις υπό-παραγράφους αα) και ββ) ισχύουν και για εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα κτίρια (χωρίς οικοδομική άδεια).
Όχι δεν ισχύουν.
ΔΙΟΡΘΩΣΗ:
Η ως άνω απάντηση, που δόθηκε αρχικά, είναι λάθος εκ παραδρομής (και λόγω του 4178).
Η ορθή απάντηση είναι ότι **ισχύουν** βάσει του κειμένου του 4495.

1551. Άρθρο 96, παρ. δ) στα ποσοστά παραβίασης της κάλυψης και δόμησης συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα του ακινήτου. Οι κατασκευές όπως κοτέτσια, πρόχειρα στέγαστρα κτλ. συνυπολογίζονται στα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης; Στον Ν.4178 τέτοιες αυθαίρετες κατασκευές υπολογίζονταν με αναλυτικό προϋπολογισμό (σαν λοιπή παράβαση) και δεν συνυπολογίζονταν στις ΥΔ και ΥΚ στο φύλλο καταγραφής. Επίσης, στα εκτός σχεδίου υπολογίζονται κανονικά στις παραβάσεις δόμησης και κάλυψης χώροι όπως πατάρια, σοφίτες και υπόγεια;
Μέχρι νεοτέρας, ισχύουν όπως τα αναφέρετε.

1552. Άρθρο 99, παρ. η) υποπεριπτώσεις στστ) και θθθ) αφορούν και υπόγεια που δεν περιλαμβάνονταν σε ΟΑ;
Για την περίπτωση στστ ναι. Για την θθθ διατηρώ μία μικρή επιφύλαξη λόγω του «ξεμπαζώματος». Πως γίνεται να ξεμπαζωθεί ένας χώρος ο οποίος δεν προβλέπεται;;;

1553. Άρθρο 99, παρ. η υπό-παράγραφος γγγ) αναφέρεται και σε προσθήκες σε ισόγεια κτίρια εδραζόμενα επί εδάφους, με μικρές διαστάσεις, συνήθως από φέρουσα τοιχοποιία με πλάκα οροφής από οπλισμένο σκυρόδεμα ή έλενιτ; Επίσης για ξύλινες κατασκευές με επένδυση κεραμιδιών (ανοιχτοί Η/Χ) σε επαφή με το κτίριο επιβάλλεται Μ.Σ.Ε;
Όπως αναφέραμε και προηγουμένως, θα αλλάξουν αρκετά πράγματα για την ΜΣΕ.
Με βάσει αυτά που ισχύουν σήμερα, ο αριθμός ορόφων (ισόγειο), μέγεθος (μικρές διαστάσεις), είδος φέροντος οργανισμού (φέρουσα τοιχοποιία, ξύλινη κατασκευή), ΔΕΝ είναι παράμετροι που επηρεάζουν την σύνταξη ή μη ΜΣΕ. Ο Η/Χ ως κατασκευή θέλει (μέχρι σήμερα) ΜΣΕ…

1554. Διαμέρισμα 32,00μ2, ανοιχτό parking και κλειστό parking, με χιλιοστά το καθένα στη σύσταση, κατασκευασμένα με οικοδομική άδεια του 1989. Αγοράστηκαν το 1992. Η πραγματικότητα σήμερα είναι πως και τα δύο έχουν ενσωματωθεί στο διαμέρισμα και έχω υπέρβαση δόμησης. Σύμφωνα με το 4495/2017, μπορώ να δηλώσω ως χρόνο κατασκευής την θεώρηση της οικοδομικής άδειας (1990) για ηλεκτροδότηση;
Σύμφωνα με την παράγραφο 1γ του άρθρου 87.

1555. Στις περιπτώσεις που μια μελέτη εξεταστεί από μια την επιτροπή του άρθρου 116 §3, επιβληθεί προσαρμογή με εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια, συνταχθεί μελέτη σύμφωνα με την απόφαση της επιτροπής και η μελέτη απορριφθεί από το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής που είναι αρμόδιο από τον ΝΟΚ τότε τίνος οργάνου η απόφαση κατισχύει; Το ίδιο ερώτημα για τις περιπτώσεις που υπάρχει έγκριση μελέτης από το ΥΠΠΟ και απόρριψη από ΣΑ τίνος οργάνου η απόφαση κατισχύει;
Λογικά θα αρχίσει ένα ping pong μεταξύ των υπηρεσιών, με νέες μελέτες και «ταχυδρόμο» τον μηχανικό…

1556. Άρθρο 11 §4. Γιατί δεν θέτει ο νόμος προθεσμία στο ΣΑ εντός της οποίας αυτό πρέπει να διαβιβάσει την ένσταση στο ΠΕΣΑ και γιατί εάν παρέλθει η προθεσμία των τριάντα ημερών για λήψη απόφασης από το ΠΕΣΑ επί της ένστασης και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση τεκμαίρεται η απόρριψη της Για ποιους λόγους τεκμαίρεται η απόρριψη προσφυγής και όχι η αποδοχή της (δηλαδή έγκριση της μελέτης) κατ' αναλογία με το άρθρο 11§1. Εάν τελικά ισχύσει έτσι η διάταξη, δηλαδή τεκμαρτή απόρριψη ενστάσεων κατά αποφάσεων των ΣΑ, η εμπειρία από την λειτουργία των περιφερειακών οργάνων δείχνει ότι οι περισσότερες ενστάσεις θα οδηγούνται σε σιωπηρές απορρίψεις.
Δεν διαφωνώ μαζί σας αλλά πρέπει να το απευθύνετε το ερώτημα σας στον υπουργείο.

1557. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για ισόγειο προκατασκευασμένο κτίριο, με Η/Χ και πέργκολες. Η ανωδομή εδράζεται σε βάση μπετόν ύψους 2,00μ η οποία φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια. Η βάση αυτή θεωρούταν μπαζωμένη βεράντα στο τμήμα εκτός περιγράμματος κτιρίου. Στην κάλυψη, με τους τότε όρους δόμησης (1992) δεν υπολογίστηκαν οι πέργκολες, ενώ εδράζονταν στη βάση . Στην πραγματικότητα, η βάση αυτή έχει ξεμπαζωθεί από τη μία πλευρά και έχουν δημιουργηθεί βοηθητικοί χώροι (γκαράζ, λεβητοστάσιο και αποθήκη) με καθαρό ύψος 1,80 μ. Η υπέρβαση δόμησης και κάλυψης μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ως υπόγειος χώρος που έχει ξεμπαζωθεί και για το τμήμα εκτός περιγράμματος του κτιρίου; Με τους σημερινούς όρους δόμησης το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο (2.000 τμ.). Η υπέρβαση υπολογίζεται με το μέγιστο ποσοστό (πάνω από 200% επιτρ. δόμησης και 60% της επιτρ. κάλυψης); Απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας δεδομένου ότι η βάση έχει υπολογιστεί στατικά και εγκριθεί με την ΟΑ που εκδόθηκε;
Ξεκινώντας από το τελευταίο, θεωρώ πως όχι. Μπορείτε να επικαλεστείτε ως ομοειδή αυθαιρεσία την παράγραφο θθθ (ως προς το ξεμπάζωμα) και την ζζζ (ως προς την «αλλαγή» χρήσης). Όπως έχουμε πει ένας νόμος αυθαιρέτων ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει όλες τις περιπτώσεις οπότε καλό είναι να υπάρχει και ένα «ζύγισμα» από τον μηχανικό αναζητώντας παρόμοιες περιπτώσεις που προβλέπονται.
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης, νομίζω ότι είναι λογικότερη η προσέγγιση της εγκυκλίου 4 του 4178 εδάφιο 33.
Ο νόμος ΔΕΝ θέτει ως προϋπόθεση η υπόγεια στάθμη που χαίρει του μειωτικού συντελεστή, να περιορίζεται στο περίγραμμα της ανωδομής.

1558. Άρθρο 11 §2 Η φράση «παρίστανται κατά την συνεδρίαση…» σημαίνει ότι με την έναρξη της συζήτησης του κάθε θέματος παρίσταται ο ενδιαφερόμενος και αποχωρεί κατά την λήψη της απόφασης και του ανακοινώνεται η απόφαση όταν ληφθεί; Αν ναι θα πρέπει να τονιστεί γιατί η διάταξη εφαρμόζεται διαφορετικά από το ΣΑ.
Δεν γνωρίζω…

1559. Ο Ν4495 συμφέρει οικονομικά περισσότερο τον πελάτη, ώστε να προτιμήσει ο μηχανικός να προβεί στην μετάβαση από τον Ν4178 προκειμένου να μειωθεί το ποσό των δόσεών του;
Ο νέος νόμος έχει κατ' αρχήν ευνοϊκότερες διατάξεις ως προς τον υπολογισμό του προστίμου. Για την μετάβαση από τον 4178 στον 4495 αρκεί να κάνετε έναν έλεγχο πριν την αίτηση μεταφοράς.

1560. Με τον Ν.4495/17 οι Γεωτεχνικές Έρευνες κατά ΕΑΚ 2003 δεν περιλαμβάνονται πλέον στις Ε.Ε.Μ.Κ. και όχι μόνο εκεί αλλά και πουθενά αλλού. Δεδομένου ότι στα πολύ μεγάλα έργα προηγούνται οι εν λόγω έρευνες για καθορισμό θεμελιώσεων, εκπόνηση διάφορων μελετών κτλ παρακαλούμε όπως μας ενημερώσετε σχετικά. Σημειώνεται κατά τον ΕΑΚ 2003 σε πολλές περιπτώσεις - κατηγορίες σπουδαιότητας είναι απαραίτητες οι ανωτέρω γεωτρήσεις από τον ΝΟΜΟ. Αναμένω με πολύ ενδιαφέρον την απάντηση σας.
Έχετε δίκιο. Έχει επισημανθεί και αναμένουμε…

1561. Για τις Βεβαιώσεις μηχανικού --> πρέπει να βάζουμε πλέον και τοπογραφικό στο Σύστημα ή μελλοντικά θα μας ζητηθεί αναδρομικά κάτι τέτοιο, ώστε να ζητάμε από τον πελάτη φωτοτυπία του τοπογραφικού για το αρχείο μας;
Δεν προβλέπεται η ηλεκτρονική κατάθεση του τοπογραφικού που συνοδεύει (όταν απαιτείται) την βεβαίωση μηχανικού.

1562. Ποιου "συνολικού" προστίμου πρέπει να έχει πληρωθεί το 30%. Απ' ότι έχω δει στο σύστημα, όταν κάνεις την επιλογή "Έκδοση αδείας νομιμοποίησης" στο φύλλο ελέγχου, τα πρόστιμα μηδενίζονται, και εμφανίζεται μόνο το παράβολο όταν κάνεις αρχική υποβολή.
Όπως γινόταν και στον 4178:
Το «συνολικό ποσό του προστίμου» είναι αυτό που προκύπτει αν επιλεγεί «τακτοποίηση» αντί για «νομιμοποίηση».

1563. Σε περίπτωση χωρίς άδεια: όπου στο Ε9 τ δηλώνει κατοικία το 1995 αλλά δε φαίνεται σε αεροφωτογραφία το 1995 αρκεί για αποδεικτικό παλαιότητας το Ε9;
Κατά τη γνώμη μου το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο, οπότε ΝΑΙ.

1564. Αποθήκες με μικρότερο ύψος από 2,50 μ. και μεγαλύτερες από 15 τ.μ. εντάσσονται στους κύριους χώρους;
Ναι. Για να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 3 θα πρέπει να πληρούνται και οι 2 προϋποθέσεις.

1565. Πως λαμβάνεται η έκπτωση του ποσού 20% του άρθρου 102. Παράδειγμα έχω ενιαίο ειδικό πρόστιμο 5.000 € . Πληρώνω εφαπαξ και εως 8.4.2018. Οπότε λαμβάνω έκπτωση 40% ή 20% και επί του ποσού που προκύπτει 20%;
40% και θα πληρώσετε 3.000€.

1566. Δηλώνει αποθήκη στο Ε9 το 1980, είναι κατοικία σήμερα. Υπολογίζω α) αλλαγή χρήσης με παλαιότητα το 2004 και μετά ή β) κατοικία πριν το 1983 και προσκομίζω αποδεικτικό αεροφωτογραφία και υποχρεωτικά το Ε9 που θα έρχεται σε αντιπαράθεση με την υπαγωγή αν γίνει με τ 2ο τρόπο;
Αν υπάρχει οικοδομική άδεια η παλαιότητα αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για ηλεκτροδότηση.
Αν ΔΕΝ υποβληθεί έγγραφο τότε δηλώνεται αλλαγή χρήσης μετά την 01.01.2004.

1567. Συμψηφίζονται οι αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3 (άρθρο 96) με τις περιπτώσεις του αναλυτικού προϋπολογισμού (άρθρο 100 παρ. 5);
Δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) αυτή η δυνατότητα όπως στον 4178.

1568. Έχει γίνει οριστική υπαγωγή οριζόντιας ιδιοκτησίας καταστήματος στον Ν.4178/13, (με πληρωμή εξαμηνιαίων δόσεων), σε κτίριο με επικρατούσα χρήση την κατοικία. Στο ΔΕΔΟΤΑ έχει εξεταστεί το κτήριο στο σύνολό του και είναι μεσαίας προτεραιότητας ελέγχου. Θέλοντας ο άλλος ιδιοκτήτης, που κατέχει την άλλη οριζόντια, να κάνει υπαγωγή στον ν.4495/17 θα πρέπει να προβεί σε στατική μελέτη. Αυτή θα γίνει στο συνόλου του κτηρίου δηλ. και του καταστήματος; Αν ναι , πως θα υπάρξει συνεννόηση μεταξύ των ιδιοκτητών σε οικονομικό επίπεδο;
Η μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται για κάθε ανεξάρτητο κτίριο (σε περίπτωση που υπάρχουν π.χ. 2 κτίρια με αρμό). ΔΕ μπορούμε να προτείνουμε κάτι για την οικονομική συνεννόηση.

1569. Οικίσκος γεώτρησης με επιφάνεια Ε<3,00 τ.μ. και ύψος Η<2,50 μ. που έχει κατασκευαστεί προ του 2004 (εως τότε δεν προβλεπόταν η έκδοση άδειας μικρής κλίμακας) θεωρείται νομίμως υφιστάμενο ή υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν.4495/17.
Να απαντήσουμε γενικά για να είναι και ένα στοιχείο ελέγχου:
Ότι έχει κατασκευαστεί και κατά τον χρόνο κατασκευής τους ΔΕΝ απαιτούνταν οποιαδήποτε άδεια, υφίσταται νόμιμα.

1570. Ποια μεγέθη συγκρίνουμε για την επιλογή της κατηγορίας της αυθαιρεσίας και του υπολογισμού του προστίμου; Συγκρίνοντας τα αυθαίρετα μεγέθη με αυτά της οικοδομικής άδειας στην πρώτη περίπτωση και με τα επιτρεπόμενα που ισχύουν στην περιοχή σήμερα στη δεύτερη;
Ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα στην περιοχή (άρθρο 100 παράγραφος 2)
Ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (άρθρο 96 παράγραφος δ αα και ββ)

1571. Η περίπτωση ιειε (αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις της επιφάνειας του κτιρίου έως 5%) περιλαμβάνουν και το μέγεθος του ύψους;
Αναμένεται διευκρίνιση. Ο όρος «περίγραμμα» μας τα χαλάει λίγο…

1572. Ποια είναι τα δημόσια έγγραφα που απαιτούνται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής;
Κατά το άρθρο 5 του ν. 2690/1999 (ΚΔΔιαδ) δημόσια έγγραφα είναι: α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

1573. Για την αυθαιρεσία του μεγέθους του ύψους βάζουμε τα συνολικά μεγέθη των ορόφων του κτιρίου ή μπορούμε να υπολογίσουμε την υπέρβαση ύψους του κάθε ορόφου ξεχωριστά (περίπτωση ενός ιδιοκτήτη);
Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.
Γνώμη μας είναι ότι η ΥΥ πρέπει να αντιμετωπίζεται ως «κοινόκτητη αυθαιρεσία»…
Η πραγματικότητα λέει ότι και στους 3 νόμους ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο…
Η Υ.Υ. ανά ιδιοκτησία έχει κάποια βάση όταν έχει «ψηλώσει» κάθε όροφος. Σε περίπτωση όμως θεμελίωσης όλους του κτιρίου σε άλλη στάθμη θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να αντιμετωπίζεται συνολικά.

1574. Σε αγροτεμάχιο υπάρχει διώροφο κτιριο προ του 1955 στο οποίο γίνει μια προσθήκη σκέπαστρου ημιυπαίθριου χώρου και ένα κουζινάκι 10 τ.μ. ύψους 2,80 μ.. Επίσης σε απόσταση από το κτίριο 40 μ. υπάρχει κοτέτσι 20 τ.μ. ύψους 2,20 μ. Θεωρώντας ότι έχουν κατασκευαστεί την ίδια χρονική περίοδο πως υπολογίζεται το πρόστιμο; Ως έχων ο.α. και για τα δυο προφανώς, κ.χ. 10+20= 30 τ.μ. και 1 λ.π. (σκέπαστρο)
Συμφωνούμε με τον τρόπο προσέγγισης.

1575. Έχει καταργηθεί το ΔΕΔΟΤΑ όπως το γνωρίσαμε στο Ν. 4.178/2013; Δηλ. τώρα πια οι επιλογές μας είναι είτε μελέτη επάρκειας , είτε τεχνική έκθεση φέροντος οργανισμού είτε τίποτα (για τις κατηγορίες 1,2,3);
Ναι.

1576. Για τα κτήρια κατηγορίας 1,2 και για τις παραβάσεις κατηγορίας 3 δεν απαιτείται ούτε μελέτη στατικής επάρκειας , ούτε ΔΕΔΟΤΑ ούτε τεχνική έκθεση περιγραφής φέροντος κλπ. Συμφωνείτε;
Ναι.

1577. Με τι τιμές υπολογίζεται ο προϋπολογισμός των εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας; Είναι δυνατή η έκδοση πολλών ή τμηματικών εγκρίσεων για την ίδια εργασία (π.χ. στέγαστρα ή περίφραξη) σ' ένα ακίνητο;
Δεν υπάρχει αναφορά στον νόμο. Συνήθως χρησιμοποιείται το Παράρτημα Β… Θα πρέπει να διευκρινισθεί ΑΜΕΣΑ.

1578. Στο Ν.4178/13 οι ισόγειες αποθήκες έως 50 τ.μ. είχαν μειωτικό συντελεστή 0,50. Στο Ν.4495/17 δεν υπάρχει αντίστοιχη πρόβλεψη. Συνεπώς, κατά τη μεταφορά δήλωσης, οι ιδιοκτήτες θα πληρώσουν μεγαλύτερο πρόστιμο;
Είναι όπως τα λέτε. Υπάρχει δέσμευση ότι θα αλλάξει.

1579. Επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε αυθαίρετο χώρο που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17;
ΔΕΝ υπάρχει αναφορά στον νόμο.

1580. Ποιος αποζημιώνει τους ελεγκτές δόμησης για την αυτοψία του άρθρου 92, για τον έλεγχο των αυθαιρέτων κατηγορίας 5 του άρθρου 96 και για έλεγχο των δηλώσεων υπαγωγής του άρθρου 108;
Αναμένεται Υ.Α. που θα τα ξεκαθαρίζει…

1581. Οι υπόγειες αποθήκες σε κτίριο κατοικίας χωρίς σύσταση Ο.Ι., που δε συνδέονται με το ισόγειο κατοικίας, αλλά η πρόσβαση σε αυτές γίνεται με σκάλα από τον ακάλυπτο χώρο, θεωρούνται αυτοτελείς χώροι;
Κατά την περιγραφή σας, ναι.

1582. Πώς υπάγονται στο νόμο αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε δύο οικόπεδα, είτε του ίδιου ιδιοκτήτη είτε διαφορετικών;
Ο 4495 αφαίρεσε το προσύμφωνο από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης.
Γνώμη μας είναι ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίηση τους να γίνονται οι όποιες ενέργειες πώλησης ή/και ανταλλαγής.

1583. Πώς αντιμετωπίζονται οι πλέον της μίας αποθήκες επιφάνειας έως 15 τ.μ. και ύψους 2,50 μ.; Υπάγονται όλες στην Κατηγορία 3; Το ύψος της αποθήκης περιλαμβάνει και τη στέγη; Σε περίπτωση μονόριχτης στέγης, ως ύψος λαμβάνεται το μέσο ή το μέγιστο;
Περιλαμβάνεται και η στέγη. Ως ύψος θεωρείται το μέγιστο. Λαμβάνοντας υπόψη την εγκύκλιο για τον 4178, *Διευκρινίζεται ότι στο εδάφιο αυτό υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες με συνολική επιφάνεια 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.*

1584. Όσο αναφορά την μελέτη στατικής επάρκειας είναι απαραίτητο να υποβληθεί από τον ίδιο μηχανικό που έκανε την δήλωση στο σύστημα του ΤΕΕ ή μετά για την υποβολή της είναι υπόχρεος ο μηχανικός που διενήργησε την Μ.Σ.Ε;
Μία δήλωση μπορεί να έχει ομάδα μηχανικών, τα άτομα της οποίας μπορούν να αναλάβουν από κοινού ή κατά μόνας ή κατά άλλους συνδυασμούς την εκπόνηση οποιασδήποτε μελέτης απαιτείται για την ένταξη.

1585. Μπορώ να υπαγάγω αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που έγιναν μετά την 28.07.2011;
Όχι.

1586. Τι απαιτείται στις μισθώσεις
Από έγγραφο τίποτα.
Ο ιδιοκτήτης όμως είναι υποχρεωμένος να έχει τακτοποιημένο το ακίνητο του ΠΡΙΝ την μίσθωση.

1587. Πώς γίνεται η υπαγωγή ισόγειων βοηθητικών χώρων; Το λογισμικό του ΤΕΕ προς το παρόν επιτρέπει την υπαγωγή είτε κύριων χώρων είτε συγκεκριμένων βοηθητικών χώρων (κυρίως υπόγειων).
Οι ισόγειοι αποθηκευτικοί χώροι ΔΕΝ διαφέρουν προς το παρόν από τους λοιπούς χώρους. Δείτε και την Ε/Α 1578.

1588. Πώς επιλέγεται η κατηγορία για τα κτίσματα προ του 1955, στα οποία έχουν γίνει αυθαίρετες προσθήκες μετά το 1983; Γίνεται έλεγχος με το νόμιμο περίγραμμα ή κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5;
Ότι είναι προ 1955 υφίσταται νόμιμα. Τα υπόλοιπα αναλόγως του ποσοστού των μεγεθών υπέρβασης. Αν ρωτάτε για το αν μετρούν τα μέτρα προ 1955 στον αριθμητή η γνώμη μας είναι ότι ΔΕΝ μετρούν.

1589. Άρθρο 98 παρ. 5 για την υπαγωγή πρέπει να ισχύουν ταυτόχρονα τα α & β της παρ. 5 η το ένα από αυτά;
Τα 1 από τα 2.

1590. Παρακαλώ την γνώμη σας σχετικά με το αρθρο 96 παρ γ. που αφορά Κατηγορία 3. Στο τέλος του άρθρου αναφέρεται "σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παρ.5 του αρθρου 100.." προκύπτει ότι όλες οι αποθήκες που έχουν μεγαλύτερες διαστάσεις από αυτές της παρ.ιβιβ μπορούν να υπολογιστούν με αναλυτικό. Αν δεν συμφωνείτε μπορείτε παρακαλώ να το αιτιολογήσετε;
ΔΕΝ έχετε άδικο… Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στον 4178 και «διορθώθηκε» μέσω εγκυκλίου… *«Οι παραβάσεις των εδαφίων θ και ιγ, που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.»*

1591. Μπορούν να μεταφερθούν στον Ν.4495/17 δηλώσεις του Ν.4178/13 που είχαν κάνει χρήση της παρ. 17 του άρθρου 23 για υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων αποκλειστικά κατοικίας σε περιοχές όπου απαγορεύεται η χρήση κατοικίας από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης στην περιοχή του ακινήτου;
ΔΕΝ έχουμε ακόμα ανακαλύψει στον νέο κείμενο να ισχύει η συγκεκριμένη εξαίρεση. Επομένως αν δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του 4495… όχι.

1592. Πρόστιμο που καταβλήθηκε για αλλαγή χρήσης με το Ν.3843/10 μπορεί να συμψηφισθεί σήμερα εφόσον στη δήλωση υπαγωγής αυθαιρεσιών συμπεριληφθούν και οι χώροι αλλαγής χρήσης
Φυσικά.

1593. Όσοι δηλωθούν στον Ν4495 θα έχουν έλεγχο από ελεγκτή δόμησης ή επιτροπή παρατηρητηρίου, σε αρχικό ή ενδιάμεσο στάδιο υποβολής της δήλωσης αυθαιρέτου, προκειμένου να κρίνει εαν χρίζονται υπο ένταξη ή εαν η τακτοποίηση έχει γίνει σωστά από τον μηχανικό και σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση;
Ο έλεγχος υπαγωγών γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 108. Είναι δειγματοληπτικός και σε καμία περίπτωση συνολικός.

1594. Άδεια οικοδομής πού δεν έχει εφαρμοστεί ακριβώς ως προς την τοποθέτηση τού κτιρίου, μπορεί να ακυρωθεί ως μη εκτελεσμένη και να νομιμοποιηθεί το κτίριο ως αυθαίρετο για να απαλλαγεί από τις εισφορές ΙΚΑ αν κάποιος τις χρωστάει
Για τα κτίρια που νομιμοποιούνται θα πρέπει να καταβληθούν ασφαλιστικές εισφορές.
Για τα κτίρια που τακτοποιούνται απαλλάσσονται από την καταβολή ασφαλιστικών εισφορών.
Την ακύρωση της άδειας την αποφασίζει η αρμόδια υπηρεσία ή δικαστήριο.

1595. Σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει σε εκτός σχεδίου αν ο χωρισμός φαίνεται με αεροφωτογραφία ότι έχει γίνει από παλιά αλλά δεν έχει γίνει συμβόλαιο;
Η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών γίνεται βάσει των οριζομένων στο άρθρο του Ν.4495 (παλιότερα με το άρθρο 5 του Ν.4178). Δεν καταλαβαίνω τι εννοείται με το «δεν έχει γίνει ακόμα συμβόλαιο».

1596. Αγροτεμάχιο με περίφραξη υπάγεται στην κατηγορία 5 με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση); Βεβαίωση Ν.4495/17 για συμβόλαια σε αγροτεμάχιο με περίφραξη απαιτεί υπαγωγή; Ακούγεται αυτονόητο αλλά το αναφέρω γιατί η βεβαίωση αναγράφει σε περιπτώσεις που δεν έχει υπέρβαση κάλυψης, δόμησης, όγκου και αντιμετωπίζεται διαφορετικά από συναδέλφους. Αντίστοιχα η ερώτηση αν έχει πασσάλους στις κορυφές του οικοπέδου οριοθέτησης;
Καταρχήν να διευκρινίσουμε ότι η περίφραξη είναι αυθαίρετη εφόσον δεν υπάρχει άδεια.
Το αν η αυθαίρετη περίφραξη εμποδίζει ή όχι την αγοραπωλησία είναι ένα άλλο θέμα.
Όπως έχουμε αναφέρει δεκάδες φορές ΔΕ θα συμβουλέψουμε ποτέ έναν συνάδελφο να δώσει βεβαίωση μεταβίβαση. Αυτό είναι θέμα που θα το χειριστεί ο καθένας χωριστά.
Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι ότι μηχανικός δεσμεύεται και είναι υπόλογος για το λεκτικό που υπογράφει.

1597. Έστω κτηριακό κέλυφος προϋφιστάμενο του 1955 στο οποίο πχ το 2010 έγινε αυθαιρέτως αντικατάσταση στέγης. Το κέλυφος διατηρεί τον χαρακτήρα του ως προ του 1955 ενώ η στέγη τίθεται στις λοιπές παραβάσεις. Συμφωνείτε;
Καλύτερα να αναφέρετε από εδώ και πέρα ότι έγινε τμηματική επιδιόρθωση της στέγης με αντικατάσταση του Φ.Ο. της.

1598. Υπόστεγο με Ο.Α. που έχει μετρήσει σε κάλυψη, δόμηση, έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο, με χρήση αποθήκης. Το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; Αν υπολογίζεται με αναλυτικό, ισχύει το ίδιο και για μετατροπή σε κύρια χρήση (π.χ. κατοικία);
Από τη στιγμή που έχει μετρήσει στη δόμηση και κατά αντιστοιχία με την εγκύκλιο 4 του Ν.4178, με αναλυτικό.

1599. Η έκδοση Ο.Α. σε εκκλησιαστικά ιδρύματα πραγματοποιείται με τις διατάξεις του Ν.4030/2011 ή του Ν.4495/2017;
Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4495

1600. Η αλλαγή χρήσης εκτός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού δεν έχει συμπεριληφθεί σε κάποια κατηγορία του άρθρου 36. Τι ισχύει γι' αυτές τις περιπτώσεις;
Πράγματι. Αναμένεται τροποποίηση (όπως και σε πολλά ακόμα θέματα)

1601. Στο άρθρο 47, περί σύνδεσης του έργου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ποια είναι «τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ»; Θα απαιτείται εξόφληση των ενσήμων του ΙΚΑ;
Δεν ξέρουμε τι ακριβώς εννοεί με τον ΕΦΚΑ. Υπάρχουν πάντως ΥΔΟΜ που ζητούν τα ένσημα..

1602. Αγαπητοί συνάδελφοι αρχικά θα ήθελα να σας ευχαριστήσω για την εξαιρετική δουλειά που κάνετε!! Ήθελα να σας ρωτήσω για μια περίπτωση όπου δυστυχώς εδώ και καιρό δεν μπόρεσα να βρω λύση. Υπάρχει ένα διώροφο κτίσμα εκτός σχεδίου . Έχει γίνει σύσταση και κάθε όροφος είναι ανεξάρτητος. Το γήπεδο έχει έκταση 1000 τ.μ και η άδεια είχε βγει διότι το γήπεδο ήταν στη ζώνη των 800μ από στάσιμο οικισμό. Σήμερα δεν είναι οικοδομήσιμο διότι είναι σε περιοχή Νατουρα. Όταν έκανα τον έλεγχο αυθαιρεσιών βρέθηκαν διάφορες αυθαιρεσίες. Όταν θέλησα να ελέγξω τη θέση του κτιρίου είδα ότι το τοπογραφικό της άδειας και το τοπογραφικό που απεικονίζει την πραγματικότητα δεν ταιριάζουν στη μορφή αλλά ταιριάζουν στα τετραγωνικά μέτρα. Η διαφορά στη μορφή είναι αρκετά μεγάλη και δεν μπορούν να ταυτιστούν τα δυο περιγράμματα. Από την έρευνα μου είδα ότι το γήπεδο είχε πάντα τη σημερινή μορφή αλλά ο μηχανικός που εξέδωσε την οικοδομικά άδεια είχε κάνει εντελώς εσφαλμένο τοπογραφικό με χονδροειδή λάθη στις γωνιές του γηπέδου με αποτέλεσμα η μορφή που αποτυπώνεται στο τοπογραφικό της άδειας να έχει τεράστια διαφορά με την πραγματικότητα. Τι μπορώ να κάνω για να θεραπεύσω τη μετακίνηση του κτιρίου (γιατί σίγουρα δεν είναι στη σωστή θέση) αφού δεν μπορεί να υπολογιστεί αυτή η μετακίνηση μιας και το περίγραμμα του γηπέδου στο τοπογραφικό άδειας δεν ταιριάζει με το πραγματικό περίγραμμα. Αν χρειαστούν συναινέσεις θεωρήστε ότι δεν τίθεται κανένα πρόβλημα 1) Να πω ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αφού σήμερα το ακίνητο δεν είναι οικοδομήσιμο (λόγω αλλαγής των όρων δόμησης) παρά τα αναγραφόμενα στην οικοδομική άδεια; Και να προχωρήσω κανονικά (μόνο αυτή την περίπτωση θα μπορούσα να πάρω από το παράρτημα); 2) να γίνει ανάκληση της οικοδομικής άδειας στην πολεοδομία και μετά να γίνει τακτοποίηση; 3) από τη στιγμή που δεν ταιριάζουν τα περιγράμματα του γηπέδου συνεπώς δεν μπορεί Μα βρεθεί με ασφάλεια η μετακίνηση, μήπως η περίπτωση δεν τακτοποιείται;

Είναι ορισμένες περιπτώσεις που δε μπορούν να λυθούν μέσα από τον συγκεκριμένο δίαυλο επικοινωνίας.
Γενικά: διερευνήστε τη δυνατότητα νομιμοποίησης με τους όρους που ίσχυαν τότε, ελέγχοντας τους μεταβατικούς όρους του ΦΕΚ που ορίζει την περιοχή ως προστατευόμενη.

1603. Πώς γίνεται η μεταφορά δήλωσης του Ν.4178/2013 στο Ν.4495/2017 όταν ο μηχανικός έχει συνταξιοδοτηθεί; Γίνεται αίτημα στη δήλωση του 4178 για αλλαγή μηχανικού και ο νέος τη μεταφέρει στον 4495 ή η μεταφορά γίνεται από τον αρχικό μηχανικό και η αλλαγή μηχανικού πραγματοποιείται στον 4495;
Καλύτερα να επικοινωνήσετε με το κεντρικό τμήμα του ΤΕΕ, εκεί όπου υπάρχει και η υποστήριξη της πλατφόρμας.

1604. Για κατοικία προ του 1975 και για κτίριο προ του 1983, εφόσον έχουν γίνει εργασίες σε μεταγενέστερο χρόνο (και πριν την 28-7-2011) από αυτόν που ορίζεται για την ένταξη στην κατηγορία 1 και 2, αντίστοιχα, και οι οποίες δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια (όπως επισκευή σοβάδων, αλλαγή κουφωμάτων κλπ), πληρούνται οι προϋποθέσεις ένταξης στις αντίστοιχες κατηγορίες με ταυτόχρονη θεώρηση μιας λοιπής παράβασης άλλης κατηγορίας για τις παραπάνω μεταγενέστερες εργασίες;
Και με τον προηγούμενο νόμο εφόσον οι μεταγενέστερες (της 01.01.1983 εργασίες) πληρούσαν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 μπορούσε να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 2 (στην 1 γινόταν σε κάθε περίπτωση). Με τον νόμο μάλλον δεν υπάρχει θέμα ακόμα και για αυθαίρετα με επιφάνεια. Και λέμε μάλλον γιατί το σώμα στο σώμα του νόμου υπάρχει τόσο η απαγόρευση όσο και δυνατότητα υπαγωγής… Μένει να διευκρινιστεί ποιο από τα copy paste θα γίνει delete…

1605. Δεδομένου ότι σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 82 η μίσθωση ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή δεν απαγορεύεται αλλά δεν επιτρέπεται: Τι συνέπειες έχει αν συναφθεί μια τέτοια μίσθωση για το μισθωτή και εκμισθωτή; Η νομιμότητα του κτηρίου αποτελεί απαραίτητο στοιχείο που υποβάλλεται υποχρεωτικά κατά τη διαδικασία του ηλεκτρονικού μισθωτηρίου;
Η μίσθωση σε ακίνητο με αυθαιρεσίες απαγορεύεται. Το τι συνέπειες θα έχει ο εκμισθωτής είναι κάτι που δεν το γνωρίζουμε και δεν είναι δουλειά του μηχανικού να το «ψάξει». Ο ιδιοκτήτης πρέπει να ξέρει αν το ακίνητο του έχει αυθαιρεσίες. Αν έχει αμφιβολίες τότε να απευθυνθεί σε μηχανικό. Σε καμία περίπτωση δε θα συμβουλέψουμε κάποιον να δει τι θα πάθει αν παρανομήσει και να το ζυγίσουμε με αυτόν τον τρόπο.

1606. Σε κτίσμα με άδεια για διώροφη οικοδομή, αποπερατώθηκε μόνο το ισόγειο, χωρίς την κατασκευή ούτε του φέροντος οργανισμού για τον όροφο. Ο όροφος κατασκευάστηκε μετά τη λήξη της ισχύος της άδειας και χωρίς άλλη ενέργεια, κατά τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια μεγέθη. Χρειάζεται να υπολογίσω παράβαση για την κατασκευή του ορόφου σε χρόνο εκτός της ισχύος οικοδομικής άδειας ή όχι, εφόσον δεν έχω υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης κλπ;
Η καλύτερη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης μέσω του 4495 (αν οι εργασίες έγιναν προ 28.07.2011) και άδειας (μαζί) συνέχισης εργασιών.

1607. Σε ακίνητο εντός οικισμού με διαπιστωμένες από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και παραβίασης πλάγιων αποστάσεων (πλήρης κάλυψης του υποχρεωτικώς ακαλύπτου) και παράνομη απόληξη κλιμακοστασίου επιβλήθηκε και πληρώθηκε πρόστιμο ανέγερσης και εφάπαξ διατήρησης σύμφωνα με τους Ν.1337/1983 και 2300/95. Σε μεταγενέστερο χρόνο κατασκευάστηκε χώρος στο δώμα σε συνέχεια της απόληξης κλιμακοστασίου πάνω και από τις προηγούμενες υπερβάσεις. Για τον υπολογισμό της μεταγενέστερης αυθαιρεσίας υπολογίζω μόνο υπέρβαση δόμησης και ύψους χωρίς υπέρβαση κάλυψης και πλάγιων αποστάσεων, θεωρώντας ότι τα τελευταία έχουν πληρωθεί από την υποκείμενη υπέρβαση ή υπολογίζω ξανά το σύνολο των υπερβάσεων του κτιρίου και συμψηφίζω με το πληρωθέν πρόστιμο;
Αν τα «πρώτα» αυθαίρετα έχουν πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, έχει λογική η πρόταση σας ως προς την κάλυψη. Σε καμία περίπτωση για δόμηση, ύψος και πλάγιο όριο.

1608. Κατηγορία 4 (εδάφιο ββ). α) Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές (μετά την 1.1983 δεν παραβιάζουν τα αναγραφόμενα ποσοστά, αλλά ξεπερνούν συνολικά (για τις λοιπές χρήσεις) τα 1000 τ.μ. ανά ιδιοκτησία, τότε υπάγονται όλες (εκτός βέβαια αυτών της κατηγορίας 3) στην κατηγορία 5; β) Ημιυπάθριοι χώροι δεν συνυπολογίζονται μέχρι ποσοστού 80%, εάν έχουν ενταχθεί με τους προηγούμενους νόμους. Θα προσμετρηθεί δηλαδή το 20%. Εάν τα αυθαίρετα δηλώνονται για πρώτη φορά με τον ν.4495, και σε αυτά υπάρχουν και ημιυπαίθριοι χώροι, τότε θα προσμετρηθεί το 100% αυτών και όχι μόνο το 20%; γ) Στα ποσοστά συνυπολογίζονται και αυτά της κατηγορίας 3;
Θα ήταν καλύτερα να περιμένουμε τις τροποποιήσεις το νόμου και πιθανή διευκρίνιση αυτού του σημείου…

1609. Ακίνητο περί τα 400τ.μ. με χρήση Γραφείου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή Γενικής Κατοικίας με τον εξής περιορισμό "Εμπορικά καταστήματα και γραφεία η συνολική μέγιστη επιφάνεια και των δύο αυτών χρήσεων αθροιστικά δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε οικόπεδο τα 80τ.μ." Μπορεί να γίνει τακτοποίηση του συνόλου των 400τ.μ. για χρήση γραφείων;
Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε. Προφανώς έχετε την αμφιβολία περί επιτρεπόμενης χρήσης της περιοχής. Έτσι όπως το περιγράφετε, η χρήση γραφεία επιτρέπεται αλλά με περιορισμούς.

1610. Σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα ή κατοικία σε χώρο συνάθροισης κοινού, σε ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, η κατασκευή – του μοναδικού – w.c. στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με αναλυτικό ή ως υπέρβαση δόμησης;
Γνώμη μας είναι, αν δεν έχει μετρήσει στη δόμηση με ΥΔ.

1611. Υφιστάμενη κατοικία, που έχει ανεγερθεί ως σταύλος πριν το 1975 αλλά έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία μετά το 1975 και πριν το 1980, μπορεί να υπαχθεί στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1;
Όχι, αφού ΔΕΝ είχε χρήση κατοικίας το 1975.

1612. Σε οικόπεδο συνεταιρισμού έχει τοποθετηθεί (μετά την 1.1.1983) σιλό ελαιοπυρήνα με τον κοχλία του (αναβατόριο). Αγοράστηκε μεταχειρισμένο σε μειωμένη τιμή. Πρόκειται για σιδερένια σκάφη (υπερυψωμένη μέσω σιδερένιων δοκών) στην οποία καταλήγει ο κοχλίας. α) Θα το αντιμετωπίσουμε σαν Η/Χ και θα θεωρήσουμε ως κάλυψη την προβολή του περιγράμματος; β) Θα προσμετρήσει στην δόμηση; γ) Ο προϋπολογισμός του να γίνει αναλυτικά η να χρησιμοποιηθεί το τίμημα της αγοράς που θα είναι μεγαλύτερο αυτού του αναλυτικού;
Προφανώς μιλάτε για τακτοποίηση της εγκατάστασης. Ο αναλυτικός είναι η καλύτερη λύση, χωρίς να μπείτε σε διαδικασίες δόμησης κάλυψης κ.λπ..

1613. Ημιυπαίθριος χώρος ελαιουργείου, ο οποίος στην οικοδ. άδεια έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη και δόμηση, κλείστηκε αμέσως μετά την παροχή ρεύματος το 2003, (αλλά εντός του 2003) και άλλαξε χρήση από βοηθητικός χώρος σε κύρια χρήση. Δεν υπάρχει επίσημο έγγραφο και ούτε βέβαια αεροφωτογραφία (γιατί είναι εσωτερικός). Σε ποια χρονολογική περίοδο θα υπαχθεί η αλλαγή χρήσης του. Στην περίοδο 1993-2003 η στην 2004-28.7.2011;
Ο νόμος είναι σαφής.
Στο άρθρο 87 παράγραφος 1.γ αναφέρει ότι ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτήρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

1614. Ανοικτή τσιμεντένια δεξαμενή ελαιοπυρήνα εντός του εδάφους (μετά την 1.1.1983) α) Προσμετρά στην κάλυψη και στην δόμηση η μόνο στην δόμηση; β) Υπάγεται στην κατηγορία 3 όπως και οι δεξαμενές νερού και οι δεξαμενές αποβλήτων;
Δεν είναι θέμα αν προσμετρά στην κάλυψη ή στην δόμηση αλλά ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Μία δεξαμενή υπολογίζεται με αναλυτικό. Το άρθρο 96 παράγραφος Γ.ζζ αναφέρει δεξαμενές νερού και αποχέτευσης όπως λέτε και εσείς. Κατά την γνώμη μας ΔΕ μπορεί να υπαχθεί στην ευνοϊκή (ως προς την εξαίρεση από την κατεδάφιση) κατηγορία 3.

1615. Έχω την εξής περίπτωση. Εκτός σχεδίου οικόπεδο 6000μ2 με ΟΑ 1988 για κατοικία 40μ2. Η κατοικία που χτίστηκε είναι 80μ2. Επίσης κτίστηκε και ανεξάρτητη αγροτική αποθήκη 20μ2. Η αποθήκη βρίσκεται εξ' ολοκλήρου μέσα στα 15 μ από το όριο του οικοπέδου, ενώ η κατοικία εκτός. Είναι σωστός ο παρακάτω συλλογισμός για την δήλωση; Κατοικία . 1 ΦΚ για υπέρβαση κάλυψης και δόμησης (<50%) 40 μ2. Κατηγορία 4. Αποθήκη. 2 ΦΚ (μικρότερο και μεγαλύτερο του 20 % της πλάγιας απόστασης) για υπέρβαση κάλυψης και δόμησης (<50%) και πλάγια απόσταση Δ, 10 +10 μ2 . Κατηγορία 4.Την αποθήκη θα την βάλω με μειωτικό ή ΚΧ; Η κατοικία θέλει ΜΣΕ έτσι δεν είναι;
Δε μπορούμε και δεν είναι στους στόχους της διαδικασίας να μπαίνουμε σε λογική υπολογισμών.
Για τη ΜΣΕ περιμένετε να δούμε την Υ.Α..

1616. Έστω αυθαίρετη διαμόρφωση αδιαμόρφωτου ισόγειου από αποθήκη σε κατοικία σε διώροφο κτήριο του οποίου ο α' όροφος είναι κατοικία. Δεν έχουμε στοιχεία για τον χρόνο διαμόρφωσης του ισογείου σε κατοικία. Μπορώ να προχωρήσω σε υπαγωγή τεκμαίροντας ως χρόνο διαμόρφωσης την 01.01.2004 ή πρέπει να βρω στοιχεία; Σημειωτέον ότι η ΟΑ προέβλεπε αδιαμόρφωτο μεν ισόγειο αλλά με περιμετρικές τοιχοποιίες.
Δείτε την Ε/Α 1613

1617. Σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα ή κατοικία σε χώρο συνάθροισης κοινού, σε ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, η κατασκευή – του μοναδικού – w.c. στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με αναλυτικό ή ως υπέρβαση δόμησης;
Και οι 2 απόψεις έχουν τα επιχειρήματα τους.. Κατά τη γνώμη μας θα υπολογιστεί με αναλυτικό.

1618. Για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης, προσμετρώνται μόνο οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που παραβιάζουν την εγκεκριμένη κάλυψη ή και οι μη κλειστοί χώροι, όπως αυθαίρετοι ανοιχτοί ημιϋπαίθριοι;
Θα έπρεπε να υπάρχει ερμηνεία μέσω εγκυκλίου (που έχει καθυστερήσει πολύ). Η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του 4178 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι ΔΕ μετρούν.

1619. Αυθαίρετες κατασκευές έχουν υποβληθεί στο Ν4178/13 "προς έκδοση Ο.Α.". Επειδή έπρεπε άμεσα να γίνει μεταβίβαση, εξοφλήθηκε το 30% του προστίμου των κατασκευών με υποχρέωση στον νέο ιδιοκτήτη να υποβάλει άδεια. Η άδεια δεν έχει εκδοθεί έως σήμερα. Συγχρόνως, τον 9ο/2016 λόγω πλημμύρας παρασύρθηκε αποθήκη που υπήρχε στο ακίνητο και είχε υποβληθεί προς νομιμοποίηση στο Ν4178. οπότε απαιτείται και τροποποίηση των φύλλων καταγραφής. Σήμερα κατά την μετάβαση στο Ν4495 εφόσον γίνουν οι προβλεπόμενες κατά τον παρόντα νόμο τροποποιήσεις και επανυπολογισμού των προστίμων, θα πρέπει να εκδοθεί η Ο.Α. εντός 2 ετών πλέον;
Μεταφορά δήλωσης σημαίνει ολοκλήρωση με τις νέες διατάξεις, ήτοι άρθρο 106

1620. Σε οικοδομική άδεια του 1972 για ισόγειο λυόμενο κτίριο, κατασκευάστηκε κτίριο με συμβατική κατασκευή. Επί πλέον λόγω κλίσης εδάφους κατασκευάστηκε επί πλέον επίπεδο υπόγειο από την πλευρά του δρόμου και ισόγειο από τον εσωτερικό ακάλυπτο. Σύμφωνα με το παράρτημα Α, θεωρώ ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για το σύνολο του κτιρίου, οπότε υπολογίζεται ως αυθαίρετο το κτίριο στο σύνολό του ή υπολογίζεται ως αυθαίρετο μόνο το επί πλέον επίπεδο και βάζω όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, μόνο για το αυθαίρετο τμήμα;
Η πρώτη σας προσέγγιση είναι η ορθή.

1621. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως υπάρχουν 2 οικοδομές με κύρια χρήση καταστήματα, χτισμένες σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Η πρώτη διώροφη οικοδομή (ισόγειο κατάστημα, όροφος κατοικία, εξ ολοκλήρου αυθαίρετη) είναι κατασκευασμένη πριν το 1982 και ανήκει στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2 για την οποία (Αρ. 96 παρ.β και Αρ. 99 παρ. η-αα) δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Η δεύτερη ισόγεια με υπόγειο οικοδομή είναι κατασκευασμένη το 1996 και απαιτείται σύμφωνα με το Νόμο μελέτη στατικής επάρκειας. Θα γίνει μία υπαγωγή για τα αυθαίρετα του οικοπέδου. Θα γίνει 1 μελέτη στατικής επάρκειας για την ισόγεια με υπόγειο οικοδομή και όχι για την διώροφη προ 1982; Τσεκάρω στην δήλωση το εικονίδιο για μελέτη στατικής επάρκειας;
Το περιγράφετε ορθά. Όλα αυτά θα τα περιγράψετε και στην τεχνική έκθεση που θα συνοδεύει τη δήλωση σας.

1622. Σύμφωνα με τον Ν.4495/2017 και το άρθρο 99, υποχρέωση εκπόνησης μελέτης Στατικής επάρκειας τίθεται και στην παρακάτω περίπτωση: «βββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο ν. 4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου». Και «Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν. 4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.,» Απ' ότι καταλαβαίνω σύμφωνα με τα παραπάνω, για την συγκεκριμένη δήλωση θα πρέπει να πραγματοποιηθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Το ερώτημα μου πηγάζει από το γεγονός ότι η συγκεκριμένη ιδιοκτησία (Διαμέρισμα Γ ορόφου και χώρος στάθμευσης pilotis, ως παρακολούθημα του διαμερίσματος), αυτή τη στιγμή, μεταγενέστερα της δήλωσης στον Ν.4178/13, έχει πωληθεί σε νέο ιδιοκτήτη. Η υποχρέωση μου ως μηχανικός που συνέταξε την παραπάνω δήλωση του Ν.4178/13 είναι να ενημερώσω τον εντολέα μου (πρώην ιδιοκτήτη της ιδιοκτησίας) και είναι δική του ευθύνη να μεταφέρει την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας στον νυν ιδιοκτήτη; Και σε περίπτωση που αρνηθεί ο νέος ιδιοκτήτης να μπει σε αυτή την διαδικασία, λόγω είτε κόστους είτε μη-συνεννόησης με τους υπολοίπους ιδιοκτήτες διαμερισμάτων της πολυκατοικίας (καθώς η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου), εγώ ως μηχανικός που συνέταξα τη δήλωση του Ν.4178/2013 πως είμαι καλυμμένη σε αυτή την περίπτωση;
Καταρχήν θα πρέπει να περιμένουμε την Υ.Α. που διευκρινίζει τα θέματα για την ΜΣΕ. Ως μηχανικοί έχουμε ολοκληρώσει δηλώσεις του 4178. Το ότι ο 4495 αναφέρει κάτι για τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί «Υ» μέσω του ΔΕΔΟΤΑ, ΔΕ μας γεννά καμία υποχρέωση. Ως σύμβουλοι, ενεργοί πολίτες, επιστήμονες, ΝΑΙ θα ενημερώσουμε τον πελάτη μας αλλά ως εκεί. Αν μας ανατεθεί νέα εργασία θα την ολοκληρώσουμε, αλλά σε καμία περίπτωση ΔΕΝ έχουμε κάποια υποχρέωση.

1623. Σε οριζόντια Ιδιοκτησία (διαμέρισμα) που βρίσκεται στο ισόγειο πολυκατοικίας, έχει ενσωματωθεί στο λουτρό του διαμερίσματος, χώρος διαστάσεων 1,10μΧ1,40μ, με κεκλιμένη οροφή (τα πατήματα της σκάλας) ύψους από 0,80μ έως 1,10μ που βρίσκεται κάτω από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Αποτελεί αυτός ο χώρος, χώρος κύριας χρήσης ο οποίος πρέπει να τακτοποιηθεί σαν υπέρβαση δόμησης, βοηθητικός χώρος λόγω ύψους <2,40μ ο οποίος πρέπει να τακτοποιηθεί σαν υπέρβαση δόμησης ή με προϋπολογισμό σαν λοιπή παράβαση, παράγραφος 5 του άρθρου 100 του Ν4495/17;
Υπέρβαση δόμηση κύριων χώρων.

1624. Τι ακριβώς εννοεί ο νομοθέτης στο άρθρο 96 για τον υπολογισμό της κατηγορίας ότι "Ημιυπαίθριοι χώροι δε συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, με την προϋπόθεση ότι έχουν ενταχθεί στους νόμους 3843 κτλ"...Πιο συγκεκριμένα έχω σε οικόπεδο επιτρεπόμενη δόμηση Ε = 257,04 τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη Ε = 51,41 τμ. Ο πελάτης μου έκανε αυθαιρεσίες σύνολο Ε = 56,46 τμ και έχει δηλώσει στον ν. 3843/10 ημιϋπάιθριους χώρους Ε = 33,64 τμ. Τι ακριβώς θα μετρήσει στον υπολογισμό της κατηγορίας? Το 20% των Ε = 33,64 τμ που έχουν δηλωθεί? Ή αθροίζω τα μέτρα που δηλώθηκαν με τις αυθαιρεσίες που έχει, δηλαδή σύνολο Ε = 33,64 + 56,46 = 90,10 τμ και στη συνέχεια διαιρώ με την επιτρεπόμενη δόμηση για να δω αν ξεπερνάει το 80% των επιτρεπομένων μεγεθών? Κάνω το ίδιο και με την επιτρεπόμενη κάλυψη παρόλο που οι Η/Χ μετρούσαν στην κάλυψη?
Πολλοί περιμένουμε να μας διευκρινίσει ο νομοθέτης τι εννοεί…

1625. Ακίνητο περί τα 400τ.μ. με χρήση Γραφείου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή Γενικής Κατοικίας με τον εξής περιορισμό "Εμπορικά καταστήματα και γραφεία η συνολική μέγιστη επιφάνεια και των δύο αυτών χρήσεων αθροιστικά δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε οικόπεδο τα 80τ.μ." Μπορεί να γίνει τακτοποίηση του συνόλου των 400τ.μ. για χρήση γραφείων;
Ναι μπορεί. Η χρήση γραφείων επιτρέπεται αλλά με περιορισμούς ως προς το μέγεθος.

1626. Σε άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο υπάρχουν δύο αυθαίρετες αποθήκες κατασκευασμένες το 2002 και 2004 αντίστοιχα. επίσης κατασκευάστηκε άλλη μια αποθήκη στο ίδιο οικόπεδο εφαπτομενικά των άλλων δύο το καλοκαίρι του 2017. Υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής για τις αυθαίρετες αποθήκες πριν το 2011 και μόνο. χωρίς φυσικά να δοθεί βεβαίωση για το ακίνητο για συμβολαιογραφική πράξη.
Ναι μπορεί. Υποχρέωση σας είναι να αποτυπώσετε και την αποθήκη του 2017.

1627. Στο άρθρο 30 του Ν.4495/17 ορίζονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση Οικοδομικής Αδείας ή έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Αυτό σημαίνει ότι όσες κατασκευές εμπίπτουν σ' αυτές τις περιπτώσεις δεν θεωρούνται αυθαίρετες άσχετα με το χρόνο ολοκλήρωσής τους ;
Διαφωνούμε απόλυτα. Το ότι ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του Ν.4495/2017.

1628. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως έχει γίνει σύσταση 4 καθέτων συνιδιοκτησιών. Όλες οι κάθετες ιδιοκτησίες έχουν οικοδομηθεί και όλα τα κτίρια σε αυτές έχουν πολεοδομικές παραβάσεις. Τα κτίρια στις κάθετες 1 και 2 έχουν κτιστεί εντός των ιδιόχρηστων τμημάτων τους. Στις κάθετες 3 και 4 έχει κατασκευαστεί ένα ενιαίο, αυτοτελές κτίριο, το οποίο έχει καταλάβει οικοπεδικό τμήμα και από την κάθετη 2. Με δεδομένο ότι για να γίνει συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης των κάθετων συνιδιοκτησιών απαιτείται τακτοποίηση των παραβάσεων και βεβαίωση του Ν.4495/17 για κάθε μια κάθετη ιδιοκτησία ξεχωριστά, τίθενται τα εξής ερωτήματα:

i. **μπορεί να γίνει τακτοποίηση των πολεοδομικών παραβάσεων του κτιρίου στην κάθετη 2, χωρίς να ληφθεί υπ΄ οψιν το τμήμα εκείνο του κτιρίου από τις 3 και 4 που έχει καταλάβει χώρο και από την κάθετη 2;**
ii. **πως μπορούν να ενταχτούν στον Ν.4495/17 οι ιδιοκτησίες 3 και 4, οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (δυο αδελφούς), λαμβάνοντας υπ΄ οψιν ότι στις δυο αυτές κάθετες «πατάει» ένα ενιαίο αυτοτελές κτίριο, το οποίο έχει καταλάβει και οικοπεδικό τμήμα της κάθετης 2;**
iii. **ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν;**

Να τους πείσετε ότι για καλό όλων τους συμφέρει να γίνει μία δήλωση για όλο το οικόπεδο (το επιτρέπει ο νόμος, είναι και ο καλύτερος τρόπος) και στη συνέχεια να τροποποιηθούν οι κάθετες. Οι δικηγόροι τους θα τους συμβουλέψουν λογικά να γίνει ένα προσύμφωνο (ΔΕΝ είναι απαραίτητο για τα δήλωση) στο οποίο θα περιγράφονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις κάθε ενός.

1629. Όταν δεν υπάρχει Ο.Α., ποιοι χώροι προσμετρώνται στην επιφάνεια για την επιλογή του συντελεστή στα τετραγωνίδια του φύλλου καταγραφής; Π.χ., οι κλειστοί χώροι της κατηγορίας 3 προσμετρώνται ή όχι;
Δείτε την Ε/Α 1618

1630. Στην περίπτωση 1 του άρθρου 88 υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές με προσωρινό τίτλο μη κατεδαφίσεως του Ν.720/77 ή απαιτείται και οριστικός τίτλος;
Ναι. Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με τον Ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στο Ν.1337/83 βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους. (τα καλύπτει η αναφορά στο άρθρο 20 του Ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με το Ν.720/77.)

1631. Οι εγκαταστάσεις της περίπτωσης ιδ της παρ. 1 του άρθρου 114 πρέπει να είναι εντός ορίων του οικισμού που εδρεύει ο σύλλογος;
Το «εδρεύουν και <u>δραστηριοποιούνται</u> σε οικισμούς…» ΔΕΝ αφήνει μεγάλα περιθώρια ελιγμών… Γνώμη μας είναι ότι εγκαταστάσεις πρέπει να είναι εντός του οικισμού.

1632. Ποιες είναι οι κυρώσεις που επιβάλλονται στον επιβλέποντα μηχανικό, όταν διαπιστώνεται από τον ελεγκτή δόμησης ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο, χωρίς, ωστόσο, να διαπιστώσει παραβάσεις;
Από την Υ.Α. 299/16.01.2014
Σε περίπτωση που κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4030/2011, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.
Το άρθρο 7 του Ν.4030/2011 είναι ακόμα σε ισχύ ως ότου εκδοθεί η Υ.Α. που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του Ν.4495/2017.
Γνώμη μας είναι ότι κατ' αναλογία των αναφερομένων στην παράγραφο 10 (του άρθρου 7 Ν.4030/2011) θα υπάρξει έγγραφη επίπληξη.

1633. Κτίσμα με Ο.Α., εκτός σχεδίου, με προβλεπόμενη απόσταση από τον άξονα Εθνικής Οδού τα 30 μ.. Μετά την έκδοση της Ο.Α., τροποποιείται η νομοθεσία και η απόσταση ορίζεται στα 45 μ.. Μετά την παραπάνω τροποποίηση, κατασκευάζεται αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, που τηρεί τα 30 μ., αλλά όχι τα 45 μ.. Επιλέγεται συντελεστής παραβίασης Ο.Γ. σε προκήπιο;
Όχι ΔΕ θα επιλεγεί κάποιος συντελεστής. Υπήρχε μία διευκρίνιση στον 4178 για το αν επιλέγεται πλάγια απόσταση όταν το αυθαίρετο είναι εντός της ζώνης απαγόρευσης οικοδόμησης λόγω ρέματος και η απάντηση ήταν όχι. Κατ' αναλογία λοιπόν ΔΕ θα βάλετε πλάγια απόσταση ή προκήπιο. Τέλος η δική στη δική σας περίπτωση ως ζώνη ελέγχου ισχύουν τα 30μ και όχι τα 45μ.

1634. Οικοδομή, με άδεια σε εκτός σχεδίου δόμηση, τοποθετείται, με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της άδειας, πληρώντας τις πλάγιες αποστάσεις από τις όμορες ιδιοκτησίες και το δάσος. Στη συνέχεια, με πράξη αποχαρακτηρισμού του Δασαρχείου, οι πλευρές και η μορφή του αγροτεμαχίου αλλάζουν (παραμένει όμως άρτιο και οικοδομήσιμο), με αποτέλεσμα η νόμιμη οικοδομή να βρίσκεται πλέον εντός των πλαγίων αποστάσεων "Δ". Το γεγονός αυτό θα πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση με τον Ν.4495/2017, δεδομένου ότι για τις παραβάσεις των πλαγίων αποστάσεων πρέπει να δηλωθεί και υπέρβαση δόμησης για τα αντίστοιχα τμήματα που δεν πληρούν τις πλάγιες αποστάσεις ; ή δεν πρέπει να δηλωθεί καμία παράβαση αφού η οικοδομή είναι νόμιμη και καλύπτεται από οικοδομική άδεια ;
Ότι οικοδομήθηκε βάσει άδειας που ΔΕΝ ανακλήθηκε ή ΔΕΝ ακυρώθηκε, υφίσταται νόμιμα.

1635. Σε οριζόντια ιδιοκτησία διαπιστώθηκαν τα εξής: α) οι περιμετρικές διαστάσεις της ιδιοκτησίας και το εμβαδόν έχουν απόκλιση μικρότερες του 5%. Ως εδώ καταλήγουμε ότι υπάρχει αυθαίρετη μικρή παράβαση β)Λόγω κατασκευής εξωτερικού υποστυλώματος σε ολόκληρη την 5όροφη οικοδομή, ο κοινός τοίχος της ιδιοκτησίας φαίνεται στα σχέδια ότι καταπατά ως προς το πλάτος το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Όμως στην κατασκευή υπάρχει το εγκεκριμένο πλάτος του κλιμακοστασίου, δηλαδή φαίνεται ως μετατόπιση κατά 0.20μ της Ο.Ι. και του κλιμακοστασίου. Θα πρέπει να ακολουθήσω την διαδικασία του εδαφίου 5 & 6 ,άρθρου 98; Εφόσον βρίσκομαι εντός των ορίων ανοχής 5% ως αυθαίρετη μικρή παράβαση πιστεύω δεν απαιτεί διόρθωση της σύστασης.
Για το θέμα της σύστασης καλύτερα να μιλήσετε με έναν συμβολαιογράφο (ο ιδιοκτήτης)
Δε μπορώ να καταλάβω τι εννοείται με το «να ακολουθήσω την διαδικασία». Αυτά που περιγράφονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 98 είναι ευμενέστερα του γενικού κανόνα και σας δίνει την δυνατότητα να μην αναζητήσετε συναινέσεις. Γενικά, ανεξαρτήτως κατηγορίας θα πρέπει να αναζητήσετε τις εκ του νόμου απαιτούμενες συναινέσεις.

1636. Κατά τη μεταφορά δήλωσης από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17, στην οποία το πρόστιμο πληρωνόταν σε δόσεις, υπάρχει η δυνατότητα αλλαγής του υπολειπόμενου ποσού σε εφάπαξ πληρωμή, με την έκπτωση που προβλέπει ο Ν.4495/17;
Ναι, η δήλωση μεταφέρεται σε κατάσταση αρχικής υποβολής και μόλις προχωρήσετε για υπαγωγή επιλέγετε τρόπο εξόφλησης.

1637. Άδεια επισκευής πυρόπληκτου ή σεισμοπλήκτου νομιμοποιεί το υπάρχων κτίριο;.
Όχι.

1638. Άδεια επισκευής ή επέκτασης κοινοτική νομιμοποιεί το υπάρχων κτίριο;
Είναι λίγο «επικίνδυνο» να απαντήσουμε χωρίς να υπάρχουν τα στοιχεία της άδειας. Γενικά ΔΕΝ έχουμε ακούσει για κοινοτική άδεια νομιμοποίησης (του πότε ήταν, αν προβλέπονταν κ.λπ.)

1639. Παρακαλώ να με ενημερώσετε σε περίπτωση που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε κτίσμα εν επαφή με τα όρια του οικοπέδου και κατά την πραγματοποίηση αυτοψίας διαπιστωθεί απόσταση από τα όρια 60εκ. δίχως καμία υπέρβαση κάλυψης και δόμησης, το αντιμετωπίζω: Ως πολεοδομική παράβαση; Ως κατηγορία 3 παρότι δεν τηρείται η απόσταση Δ ή η επαφή του κτιρίου με τα όρια; Υπάρχει η πλάγια απόσταση 60εκ. Θα υπολογίσω το υπόλοιπο ως το Δ ή δ με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και υπέρβαση δόμησης;
Έχοντας ως οδηγό την Ε/Α 27 της εγκυκλίου 3 του Ν.4178, θα υπολογίσετε το υπόλοιπο τμήμα ως το Δ ή δ. Δείτε και την περίπτωση για άδεια νομιμοποίησης με προσθήκη σε αυτούς τους 60 πόντους.

1640. Παρακαλώ όπως διευκρινισθεί εάν για την έκδοση οικοδομικής αδείας μέσω της ένταξης στο Ν. 4495/2017 απαιτούνται από τον ΕΦΚΑ ασφαλιστικές εισφορές. (Σε ότι αφορά τακτοποίηση με τον Ν.4495/2017 - όχι με έκδοση οικοδομικής αδείας - προβλέπεται ότι δεν απαιτούνται ασφαλιστικές εισφορές).
Αν η άδεια νομιμοποίησης προβλέπει εργασίες, για αυτές θα καταβληθούν ασφαλιστικές εισφορές.

1641. Σε εκτός σχεδίου ιδιοκτησία κατασκευάστηκε οικία βάσει οικοδομικής αδείας. Η όλη κατασκευή έχει γίνει με ελάχιστες αποκλίσεις σε σχέση με την οικοδομική άδεια (<5% των διαστάσεων – εμβαδών). Ωστόσο κατασκευάσθηκε με μία σοβαρή μετακίνηση ~2μ. που προκαλεί παραβίαση πλευρικών αποστάσεων. Ο τρόπος ρύθμισης κατά τη γνώμη μου, είναι να ρυθμιστούν τα τμήματα που παραβιάζουν τις πλάγιες αποστάσεις με υπέρβαση πλαγίων χωρίς όμως να υπολογιστούν υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης, αφού προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια. Παρακαλώ για τη γνώμη σας
Έχουμε πει τη γνώμη μας για το συγκεκριμένο θέμα ίσως περισσότερο από κάθε άλλη περίπτωση. Η εγκεκριμένη δόμηση (και κάλυψη) ΔΕΝ είναι μόνο αριθμητικό μέγεθος αλλά και το που αυτή θα τοποθετηθεί. Επομένως: όποιο τμήμα του πραγματοποιούμενου περιγράμματος δεν καλύπτεται από το εγκεκριμένο, είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί.

1642. Κτίριο με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου, έχει μετατοπιστεί και τμήμα του βρίσκεται εντός της αποστάσεως από τα όρια. Δηλώνεται σαν μια λοιπή (η μετατόπιση) συν όσα τμ είναι εντός αποστάσεων από τα όρια, χωρίς υπέρβαση δόμησης;
Δείτε την προηγούμενη ερώτηση.

1643. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και έχει πραγματοποιηθεί το κτίσμα που προβλεπόταν με μερικές αυθαιρεσίες. Ο ιδιοκτήτης από τότε έχει αγοράσει και κάποια από τα όμορα γήπεδα. Υπάρχει ένας νόμος για αυτόματη συνένωση όμορων του ίδιου ιδιοκτήτη. Για την τακτοποίηση το γήπεδο σήμερα αποτυπώνεται στο όσο ήταν στην άδεια ή όσο είναι με τη συνένωση των όμορων
ΔΕΝ είναι τόσο απόλυτος ο νόμος. Σε κάθε περίπτωση και επειδή μιλάμε για νόμο ιδιοκτησίες κ.λπ., καλό είναι να μιλήσετε με δικηγόρο και συμβολαιογράφο.

1644. Εάν ένα κτίσμα με οικοδομική άδεια, κατασκευάστηκε σε δυο οικόπεδα, οι όποιες αυθαιρεσίες του πως δηλώνονται;
Θα πρέπει να δοθεί μία λύση τόσο για τα αυθαίρετα (σας αφορά ως μηχανικό) όσο και για το ιδιοκτησιακό (αφορά πρωτίστως νομικούς). Γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να το δείτε συνολικά με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο.

1645. Κτίριο με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου με ψευδή στοιχεία (δεν είχε τα 4 στρέμματα) δηλώνεται ΟΧΙ στο αν έχει οικοδομική άδεια αλλά σημειώνονται μόνο οι καθ υπέρβαση της άδειας κατασκευές. Η συγκεκριμένη οικοδομή αφορά διώροφο κτίσμα με ισόγειο αδιαμόρφωτο (το οποίο έχει μετρήσει στη δόμηση της άδειας). Η οικοδομή κατασκευάστηκε μεγαλύτερη κατ επέκταση σε ισόγειο και όροφο οπότε σημειώνω σαν αυθαιρεσίες δόμησης και κάλυψης τα τμ της κατοικίας του ορόφου και τα τμ του αδιαμόρφωτου στο ισόγειο. Μπορεί ο ιδιοκτήτης με μια άδεια αποπεράτωσης (ή επισκευής) αυθαιρέτου να μετατρέψει το αδιαμόρφωτο (νόμιμα συν τακτοποιημένα τμ) σε κανονική κατοικία μιας και έχει μετρήσει στη δόμηση;
Για να υπάρξει μία συνολική σκέψη για την περίπτωση σας, θα πρέπει να γνωρίζει κάποιος αν η άδεια έχει κλείσει, πως προβλέπονταν το ισόγειο στην άδεια, ποια είναι η σημερινή κατάσταση του ακινήτου. Γενικά με την τακτοποίηση μπορείς να κάνεις αρκετά πράγματα που πριν τους νόμους αυτούς φάνταζαν… εξωπραγματικά. ΔΕΝ είναι αρνητική η απάντηση αλλά είναι πολύπαραμετρική και δύσκολα θα απαντηθεί από εδώ μέσα.

1646. Οι άδειες που αφορούν εργασίες επισκευής σε τακτοποιημένο αυθαίρετο περιλαμβάνουν αντικατάσταση στέγης; Εάν ναι είναι δυνατή η αντικατάσταση δίρριχτης στέγης με μονόρριχτη εάν εξυπηρετεί την υγιεινή; (η μια μεριά της δίρριχτης απορρέει πάνω σε στέγη από λαμαρίνα και δημιουργεί προβλήματα στην υγιεινή).
Κατά τη γνώμη μας, όχι.

1647. Έχω περίπτωση πελάτη του οποίου το κτήριο έχει κατασκευαστεί εντός της απόστασης 20 μ από μη οριοθετημένο ρέμα. Πως αντιμετωπίζεται το συγκεκριμένο γεγονός δεδομένου ότι δεν αναφέρει κάτι ο νόμος, η εγκύκλιος 4 δεν αποσαφηνίζει το θέμα και διευκρινιστική ακόμα δεν έχει ανακοινωθεί? Σκέφτομαι την περίπτωση υπολογισμού του προστίμου με πλάγια απόσταση. Όμως οι μετέπειτα ερωταπαντήσεις σας είναι αποτρεπτικές. Η εγκύκλιος 4 στο αντίστοιχο εδάφιο αναφέρει πως "απαγορεύεται η δήλωση αυθαιρέτων που είναι εντός ρέματος και ΔΕΝ εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης".. αναρωτιέμαι αν εννοεί πως "αν βρίσκεται εκτός ρέματος και εντός απόστασης 20 μ, μπορεί να επιβαρυνθεί με πλάγια απόσταση". τι να κάνω. Ασάφεια στην ασάφεια μπορεί να βγει λογική. Δεν ξέρω.
Θα δηλώσετε ότι ΔΕΝ καλύπτεται από την άδεια, χωρίς συντελεστή πλάγιας απόστασης.

1648. Δήλωση Ν.4178/13 που αφορά μια οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) και βρίσκεται σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής μπορεί να μεταφερθεί στο Ν.4495/17 σε κατάσταση υπαγωγής προκειμένου να προστεθούν αυθαιρεσίες έτερων οριζόντιων ιδιοκτησιών του ιδίου ιδιοκτήτη με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος προστίμου;
Όλες οι δηλώσεις μεταφέρονται στον ν. 4495/17 σε κατάσταση «Αρχικής υποβολής». Δεν υπάρχει κάτι άλλο που να απαγορεύει την σκέψη σας.

1649. Σύμφωνα με την παρ. 2ζ του άρθρου 89 από την απαγόρευση υπαγωγής εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να υπαχθεί πισίνα η οποία εμφανίζεται σε Αεροφωτογραφία έτους 1972 και εμπίπτει ολόκληρη εντός Αιγιαλού η οριογραμμή του οποίου κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη και δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ το έτος 1978 ;
Ο νόμος είναι σαφής και τον αναπαράγετε και στο ερώτημά σας.

1650. Σε διαμέρισμα - κατοικίας επί πολυκατοικίας κατασκευασμένη πριν το 1975 μπορεί να γίνει σε μια οριζόντια ιδιοκτησία υπαγωγή ως κατοικία προ του 1975 κατηγορίας 1;
Γιατί να μην μπορεί;

1651. Η ομαδοποίηση των παραβάσεων κατηγορίας 3 με λοιπές παραβάσεις που προβλέπονταν από το Ν.4178/13 με την εγκ. 4 ισχύει για το Ν.4495/2017;
Δεν υπάρχει τέτοια πρόβλεψη (μέχρι στιγμής)

1652. Γενικά στο ύψος ισχύει το ότι δεν λαμβάνω υπόψη αποκλίσεις έως 2%; Αν έχω επιτρεπόμενο 12μ και η οικοδομή έχει γίνει στο 12,15μ τότε έχω υπέρβαση του επιτρεπόμενου ή όχι;
Κατά τη γνώμη μας και μέχρι να διευκρινισθεί (αν γίνει) διαφορετικά, στην έννοια της περιμέτρου ΔΕΝ περιλαμβάνεται το ύψος.

1653. Διαμέρισμα που δεν έχει κάποια υπέρβαση δόμησης εκτός από τον κλεισμένο ημιυπαιθριο, και επιπλέον υπέρβαση ύψους 5εκ σε σχέση με την άδεια, αλλά εντός του επιτρεπόμενου της περιοχής. Η υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό για το διαμέρισμα και μόνο ο ημιυπαιθριος με υπέρβαση δόμησης και ύψους με τους συντελεστές του παραρτήματος;
Γνώμη μας είναι ότι ο αναλυτικός θα καλύψει και την ΥΥ του Η/Χ.

1654. Οι εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 30 δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, όπως π.χ. χρωματισμοί, αντικατάσταση κουφωμάτων ίδιων διαστάσεων, ηλιακοί, διαχωριστικά, διακοσμητικά, φούρνοι, τζάκια, πέργκολα 50 τ.μ., σκάλες, ράμπες κλπ. «νομιμοποιούνται» εφόσον πραγματοποιήθηκαν πριν την ισχύ του Ν.4495/17, δηλ. την 3-11-2017 ή πρέπει να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/17;
Η γνώμη μας αποτυπώθηκε στην Ε/Α 1627 και εμμένουμε σε αυτήν μέχρι να διευκρινισθεί διαφορετικά.

1655. Θα ήθελα να σας ρωτήσω σε μια περίπτωση ενός ορόφου με δύο διαμερίσματα, τα οποία ανήκουν στο ίδιο ιδιοκτήτη, όπου έχω τα εξής αυθαίρετα, στην άδεια φαίνεται ένα διαμέρισμα - διαφορετική διαμερισμάτωση, κλείσιμο ημιυπαίθριου στο ένα διαμέρισμα, αλλαγές εσωτερικής διαρύθμισης και στα κουφώματα, μπορώ να κάνω μια δήλωση ρύθμισης αυθαιρέτου για τον όροφο συνολικά; Στην σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών φαίνονται δύο ιδιοκτησίες.
Όπως έχουμε αναφέρει και στο παρελθόν η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να αντιμετωπίζονται διακριτά, εκτός της περίπτωσης συνολικής υπαγωγής σε ένα οικόπεδο. ΔΕΝ προκύπτει όμως από κάπου, πολλοί τα αντιμετωπίζουν αθροιστικά.

1656. Για δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα σε κτήριο με Οικοδομική Άδεια προ του έτους 1975 οι οποίες ενοποιήθηκαν εξ αρχής θα υποβληθούν δύο ξεχωριστές δηλώσεις και σε μια από αυτές θα δηλωθεί και διαμερισμάτωση;
Ίσως είναι προτιμότερο να αντιμετωπίσετε όπως το περιγράφετε.

1657. Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 81 δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτηρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο Διάγραμμα Κάλυψης / Δόμησης της Οικοδομικής Άδειας / Άδειας δόμησης, 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. Αυτό ισχύει ακόμα και αν οι αποκλίσεις αυτές βρίσκονται εντός προκηπίου ή Δ ;
Ο νόμος είναι σαφής και τον αναπαράγετε και στο ερώτημα σας. Μιλάει για κοινόχρηστους χώρους ΠΟΛΗΣ. Γιατί να κάνουμε δυσκολότερη τη ζωή μας και να βάλουμε προβληματισμούς αν η πρασιά είναι κοινόχρηστος χώρος πόλης;

1658. Η αυθαίρετη προσθήκη νόμιμου παταριού θα λάβει μειωτικό συντελεστή ανεξαρτήτως εμβαδού, ακόμα και αν καταλαμβάνει ολόκληρο το περίγραμμα του υποκείμενου ορόφου ;
Μπερδευτήκαμε λίγο…
Λογικά αντί «νόμιμου» εννοείται «σύννομου».
Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να πάρει μειωτικό ανεξαρτήτως μεγέθους.

1659. Πότε θεωρείται ότι υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα δεν αποτελεί αυτοτελή / ανεξάρτητο χώρο ;
Αντιγράφοντας το λεξικό της κοινής νεοελληνικής:
αυτοτελής -ής -ές *[aftotelís] που έχει μια ολοκληρωμένη μορφή και μπορεί από μόνος του να λειτουργεί, να εκπληρώνει ένα σκοπό κτλ., χωρίς να εξαρτάται από κτ. άλλο· ολοκληρωμένος και ανεξάρτητος: ~ οντότητα / ύπαρξη / λειτουργία / έννοια. Αυτοτελές φαινόμενο / απόσπασμα / επεισόδιο. ~ ενιαίος και ανεξάρτητος οργανισμός. Η τηλεόραση θα παρουσιάσει μια σειρά από δέκα αυτοτελείς εκπομπές που αναφέρονται σε ισάριθμα γεγονότα του β' παγκόσμιου πολέμου. ~ έκδοση / τόμος, που δεν αποτελεί μέρος ή τμήμα σειράς.* ***αυτοτελώς*** *ΕΠΙΡΡ χωρίς εξάρτηση από άλλο: Εξετάζω κτ. ~.*

1660. Όταν έχουμε παραβίαση πλάγιας απόστασης ή / και προκηπίου και η παραβίαση ξεπερνά το 20% των εγκεκριμένων μεγεθών τότε ξεχωρίζουμε το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής που είναι εντός της απόστασης του 20% με ξεχωριστό Συντελεστή και το υπόλοιπο εμβαδόν με διαφορετικό συντελεστή ή όλο το εμβαδόν επιβαρύνεται με το μέγιστο συντελεστή υπέρβασης ;
Όλο το εμβαδόν με τον μέγιστο συντελεστή.

1662. Κτίριο με οικοδομική άδεια αλλά με ψευδή τα 4 στρέμματα εκτός σχεδίου (είναι σχεδόν 2) έχει αυθαιρεσίες. Θα δηλωθούν με ΟΧΙ στο εάν έχει οικοδομική άδεια. μια από αυτές είναι η υπέρβαση ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης (είναι πιο ψηλός ο όροφος από την άδεια), το οποίο θα μπορούσε να δηλωθεί άνετα με το ΝΑΙ. Τώρα που βάζουμε το ΟΧΙ δε δίνει τη δυνατότητα 'χωρίς υπέρβαση δόμησης'. Πως δηλώνεται η εν λόγο υπέρβαση ύψους;
Δεν υπάρχει η δυνατότητα να το δηλώσετε με τον τρόπο που ζητάτε. Η εν λόγω υπέρβαση ύψους μπορεί να δηλωθεί είτε με αναλυτικό εφόσον το τελικό ύψος ΔΕ ξεπερνά το εγκεκριμένο, είτε με τον γενικό κανόνα πληρώνοντας κανονικά το πρόστιμο που αναλογεί.

1663. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας, για το θέμα της παλαιότητας, για αυθαίρετη αλλαγής χρήσης υπογείου χώρου, από βοηθητική σε κύρια σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια που υφίσταται προ του 2011 και πρόκειται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/17. Σύμφωνα με την παράγραφο γ του άρθρου 87, ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης, αποδεικνύεται με έγγραφο της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής δημοσίου εγγράφου λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Αυτό που εξάγεται από το παραπάνω άρθρο είναι ότι αρκεί η θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση, για την αλλαγή χρήσης. Πώς αποδεικνύεται η αλλαγή χρήσης, χωρίς να γίνεται αναφορά στα τετραγωνικά η στη χρήση του υπογείου; Σε περίπτωση μάλιστα που το υπόγειο αποτελεί ανεξάρτητη κατοικία τι γίνεται; Επιπλέον, παρακάτω αναφέρεται ότι σε περίπτωση μη υποβολής δημοσίου εγγράφου λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Δηλαδή ένα υπόγειο που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης, σε κτίριο που υφίσταται αποδεδειγμένα προ του 11, μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις χωρίς κάποιο επιπλέον αποδεικτικό στοιχείο, με ημερομηνία αλλαγής χρήσης την 1.1.2004 ή την ημερομηνία κατασκευής εφόσον αυτή είναι μετά την 1.1.2004 και προ του 11; Ποια η γνώμη σας για τα παραπάνω και τι θα συμβουλεύατε για μια περίπτωση που η αλλαγή χρήσης έχει γίνει προ του 2004, χωρίς να μπορεί να αποδειχθεί χωρίς την ύπαρξη δημοσίου εγγράφου αλλά υπάρχει θεωρημένη άδεια;
Ο νόμος είναι σαφής και ορίζει ότι λαμβάνεται υπόψη η θεώρηση της άδειας.
Ο νόμος δίνει την ευκολία αυτή (αφού στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων η αλλαγή χρήσης συντελείται από την αρχή), αφήνοντας ένα παράθυρο σε όσους την συντελέσουν (παρανόμως) τώρα. Δεν πειράζει… Προς ευκολία των πολλών ας επωφεληθούν και κάποιοι (μειοψηφία).

1664. Θα ήθελα να ρωτήσω εξώστες που παραβιάζουν το ποσοστό 20% που αναφέρει η κατηγορία 3 το υπολογίζω σαν πολεοδομική παράβαση ή το υπόλοιπο της παραβιάσεις του ποσοστού το μετράω στην δόμηση;;;;;;; Γενικώς για τους εξώστες χρειάζεται να κάνω έλεγχο για παραβίαση του επιτρεπόμενου ποσοστού τους πχ 20% ή 40% και εάν παραβιάζουν το ποσοστό να το μετρήσω στην δόμηση;;;;;;
Σαν παράβαση. Από πού και ως που προκύπτει έστω και σας απορία ότι θα μπορούσε να μετρήσει στην δόμηση;;;;;;;;

1665. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου κατασκευάσθηκε προ του έτους 1982 ισόγειος κατοικία ΧΩΡΙΣ Οικοδομική Άδεια. Μετά την αλλαγή ιδιοκτήτη το 2005 (το ακίνητο περιήλθε σε Μοναστήρι), έγινε αλλαγή χρήσης από κατοικία σε Ιερό Ναό. Πως πιστεύετε ότι πρέπει να προχωρήσω τη ρύθμιση; Οι δύο επιλογές που σκέφτομαι είναι οι εξής: α) Ένα φύλλο καταγραφής Κατηγορία 2 για την αυθαίρετη κατασκευή κατοικίας και ένα φύλλο καταγραφής με αναλυτικό προϋπολογισμό την αλλαγή χρήσης από την κατοικία αυτή σε Ιερό Ναό (υπηρεσίες), ή β) Κατηγορία 5 με έτος 2004-2011 (Υπηρεσίες), δηλαδή να δηλώσω την αυθαίρετη κατασκευή με ημερομηνία, την ημερομηνία από την οποία υφίσταται η σημερινή χρήση

1666. Σε κατοικία για την οποία έχει γίνει υπαγωγή στο Ν.3843 με περαίωση και ένα πρόστιμο τάξεως 11000€ θα γίνει υπαγωγή στο Ν.4495 για τακτοποίηση υπολοίπων αυθαιρεσιών. Ποιά από τις δύο επιλογές να ακολουθηθεί: α) Φύλλο καταγραφής με τα τετραγωνικά του Ν.3843 και επιλογή στον τύπο αυθαιρεσίας Περαιωμ. Ν.3843/10... και νέα φύλλα καταγραφής για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες ή β) Φύλλα καταγραφής για όλες τις παραβάσεις με τύπο αυθαιρεσίας Ρύθμιση και συμψηφισμό προστίμου; Τα χρήματα ενδεικτικά που πληρώθηκαν με το Ν.3848 υπερβαίνουν το σημερινό πρόστιμο για εξ' ολοκλήρου νέα υπαγωγή.
Η δήλωση για «περαιωμένη Ν.3843» αφορά τις περιπτώσεις που επιζητούμε οριστική εξαίρεση σύμφωνα με το άρθρο 88. ΔΕΝ αφορά όλες τις δηλώσεις με τον 3843.
Από εκεί και πέρα είναι θέμα επιλογής. Αναλόγως ποσοστών υπέρβασης κ.λπ. ή θα κερδίσετε οριστική εξαίρεση για τα δηλωθέντα με τον 3843 ή θα κερδίσετε χρήματα με τον συμψηφισμό.

1667. Όταν υποβάλλουμε ΜΙΑ κοινή δήλωση για ρυθμίσεις περισσοτέρων οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας πολυκατοικίας συντάξουμε ΕΝΑΝ κοινό αναλυτικό προϋπολογισμό του άρθρου 100 για όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (κι επομένως έχουμε ΜΙΑ λοιπή παράβαση στην κοινή δήλωση, αν έχουμε προϋπολογισμό <15000), ή για κάθε οριζόντια χρειάζεται ξεχωριστός αναλυτικός (και περισσότερες παραβάσεις); Αν όμως χρειάζονται ξεχωριστοί προϋπολογισμοί , ποιο το νόημα της κοινής δήλωσης; Παρομοίως ,για τις παραβάσεις της κατηγορίας 3, μας καλύπτει ΜΙΑ παράβαση ανά δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία;
Δεν υπάρχει οδηγία επί του θέματος. Κατά γενική ομολογία ακολουθείται ο δρόμος του ενός αναλυτικού κ.λπ..

1668. Η περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, χωρίς αλλαγή των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (πχ χωρισμός αποθηκών, ή μικρή μετατόπιση διαχωριστικής τοιχοποιίας χωρίς μετακίνηση σωμάτων και σωληνώσεων θέρμανσης, πως αντιμετωπίζεται; Αναλυτικός; Κατηγορία 3 αν διάσταση και εμβαδόν έχουν απόκλιση<5%; Υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος που μεγαλώνει; Ή απλά δηλώνουμε διαμερισμάτωση λέγοντας ότι άλλαξαν τα μηχανολογικά (που δεν θα ελεγχθεί ποτέ κάτι τέτοιο προφανώς);
Το ερώτημα βασανίζει από το 2013 (τουλάχιστον) και κανείς από τους νομοθετούντες δεν μπήκε στον κόπο να διευκρινίσει. Γνώμη μας (την οποία έχουμε πει πολλές φορές) είναι ότι η διαμερισμάτωση θα πρέπει να δηλώνεται σε κάθε περίπτωση έτσι ώστε να παραχθεί σχέδιο που να απεικονίζει την πραγματικότητα.

1669. Πώς αποδεικνύεται η παλαιότητα της παράβασης στις εξής περιπτώσεις:
i. Διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου
ii. Λειτουργική συνένωση 2 διακεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών (καταστημάτων);
Μία καλή λύση είναι ο λογαριασμός ρεύματος ή το Ε9.

1670. Σε εξ αδιαιρέτου αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου χωρίς σύσταση οριζόντιας ή καθετής ιδιοκτησίας υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή για την οποία έχει επιβληθεί πρόστιμο από την πολεοδομία το όποιο και πληρώνεται. Μπορεί να υπαχθεί στο νόμο των αυθαίρετων χωρίς την συγκατάθεση των υπολοίπων ώστε να σταματήσει να πληρώνει το πρόστιμο διατήρησης με σχόλιο στην τεχνική έκθεση ότι πρόκειται μόνο για διαγραφή προστίμου και όχι για τακτοποίηση καθότι ο νόμος απαγορεύει την ένταξη καθενός από τους ιδιοκτήτες χωριστά σε εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες χωρίς σύσταση;
Προβλέπεται στην παράγραφος α.αα του άρθρου 99

1671. Ακίνητο εντός σχεδίου, που έχει δηλωθεί με τον Ν1337/83 και έχουν ολοκληρωθεί η Α και η Β φάση και δεν έχει μεταγενέστερες αυθαιρεσίες, μπορεί να πάρει βεβαίωση για μεταβίβαση; Υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση στα τακτοποιημένα με τον 1337/83 ανάλογα με το εάν βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου;
Μπορεί να δοθεί βεβαίωση. Σε κάθε περίπτωση όμως σκεφτείτε να δηλωθεί και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο.

1672. Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πολυκατοικίας που έχει διαφορετική διαμερισμάτωση και έχει μεταβληθεί το περίγραμμα της οικοδομής (από την κατασκευή της πολυκατοικίας) σε σχέση με όμορο διαμέρισμα ερωτώ: Τα τετραγωνικά μεταβολής σε σχέση με το διαμέρισμα καταχωρούνται ως διαφορετική διαμερισμάτωση ή ως υπέρβαση δόμησης; Ναι μεν έχουν προσμετρήσει όλα τα τετραγωνικά στο Σ.Δ του διαγράμματος κάλυψης αλλά ο προβληματισμός μου είναι ότι ως οριζόντια ιδιοκτησία έχει συγκεκριμένη επιτρεπόμενη δόμηση από τον πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών.
Ως διαμερισμάτωση.

1673. Εάν σε ακίνητο με ξενοδοχειακή μονάδα το οποίο έχει υπερβάσεις- αυθαίρετα σε προγενέστερες του 2010 οικοδομικές άδειες, και έκδωσε άδεια το 2018 χωρίς να έχει κάνει δήλωση για τις αυθαιρεσίες και χωρίς συνεπώς να τα εμφανίζει στην οικ. άδεια, μπορεί τώρα να υπαχθεί στον νέο ν. αυθαιρέτων;
Εφόσον τα αυθαίρετα είναι πριν 28.07.2011, ναι.

1674. Σε πλακοσκεπές (με Ο.Α.) έγινε αυθαίρετη προσθήκη χαμηλής στέγης (1,00m) για μόνωση. Το τελικό ύψος είναι κάτω από το επιτρεπόμενο της περιοχής. Κάνω υπαγωγή μόνο με αναλυτικό; Ή βάζω και υπέρβαση ύψους.
Αρκεί ο αναλυτικός.

1675. Ζευγάρι έχει 50% ο καθένας πλήρη κυριότητα σε κατοικία ισογείου και υπογείου με αλλαγή χρήσης από υπόγειο βοηθητικό χώρο σε κατοικία. Ρυθμίζεται η μετατροπή του βοηθητικού χώρου σε κατοικίας ως υπέρβαση δόμησης. Ο άνδρας είναι μακροχρόνια άνεργος ενώ η σύζυγος του εργάζεται περιστασιακά. Μπορεί να γίνει η αίτηση υπαγωγής από τον σύζυγο μόνο ώστε να επωφεληθεί της μακροχρόνιας ανεργίας; Αν κάνουν από κοινού την αίτηση επιλέγουμε την ειδική συνθήκη για την ανεργία; Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή αφού η σύζυγος εργάζεται;
Οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν των ευεργετικών διατάξεων κατά το ήμισυ, όσο δηλαδή και το ποσοστό ιδιοκτησίας του ανέργου.

1676. Διαμέρισμα έχει παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού και υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο κατά 15 εκ. Μετρώντας το συνολικό ύψος της οικοδομής, διαπιστώνω ότι η υπέρβαση του κάθε ορόφου έχει προκαλέσει αντίστοιχη υπέρβαση στο συνολικό ύψος της οικοδομής, αλλά όχι πάνω από το επιτρεπόμενο της περιοχής. Αυτό με οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει στο συνολικό αναλυτικό που θα συνταχθεί αφού σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6 πάω με αναλυτικό όταν το ύψος δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο της περιοχής. Άλλη διευκρίνιση δεν έχει γίνει. Συμφωνείτε με την παραπάνω διαχείριση του προβλήματος;
Για το θέμα του ύψους μπορούμε να συμφωνήσουμε με τα πάντα. Γνώμη μας είναι ότι η Υ.Υ. πρέπει να αντιμετωπίζεται στο σύνολο του κτιρίου όπως το περιγράφετε και εσείς.

1677. Σε διώροφη οικοδομή χωρίς Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών υφίστανται αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση. Η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση κάθε ορόφου συνιστά υπέρβαση δόμησης - κάλυψης και ανάλογα και πλαγίων αποστάσεων ή / και προκηπίου αν παραβιάζονται και αυτά τα μεγέθη. Για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης θα προστεθούν οι υπερβάσεις κάλυψης όλων των ορόφων ή θα ληφθεί υπόψη η μέγιστη επιφάνεια μόνο ;
Η μέγιστη επιφάνεια. Από τη στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση (μία ιδιοκτησία) γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να «χρεώσετε» μία φορά την Υ.Κ..

1678. Μου ζητείται Βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση 11 οριζοντίων ιδιοκτησιών - διαμερισμάτων σε πολυκατοικία προ του 83. Υπάρχει το στέλεχος Ο.Α. αλλά έχει χαθεί ο φάκελος σχεδίων (έχω πάρει βεβαίωση από την ΥΔΟΜ). Διαθέτω τα σχεδία σύστασης που συνοδεύουν τα συμβόλαια και πλήρες τοπογραφικό και από την αυτοψία δεν υπάρχει καμία αυθαιρεσία. Σε μερικά διαμερίσματα έχουν αλλαγές διαμερισματωσης (μεταξύ γειτονικών διαμερισμάτων) με διορθωτική σύσταση. Η ερώτηση μου είναι αν και με τι τρόπο μπορεί να παρακαμφθεί η έλλειψη σχεδίων Οικ. Άδειας που απαιτούνται για τη σύγκριση και έκδοση των Βεβαιώσεων. Η σύγκριση με τα σχεδία σύστασης είναι αποδεκτή; Δεν κατόρθωσα να βγάλω συμπέρασμα μελετώντας το Νόμο και εγκυκλίους.
Δείτε την παράγραφο στ.γγ του άρθρου 99. Περιγράφει το τι πρέπει να κάνετε και σας βοηθάνε πολύ τα σχέδια που ήδη έχετε και είναι προ εφαρμογής του ΠΔ/08.09.1983

1679. Ένα κτήριο με μεικτή χρήση, ισόγειο βιοτεχνικό κτίριο και όροφος κατοικία, έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης. Η άδεια προέβλεπε 105.53 + 0.56 (Η/Χ) ενώ στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε το 1998 κτίριο 115.27 τ.μ. Σύμφωνα με το άρθρο 81 §3,δ είναι πολεοδομική παράβαση «η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.)».
Σύμφωνα με το άρθρο 81 §4, «4. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94». Σύμφωνα με το άρθρο 81 §3,ζ, Πολεοδομική παράβαση ορίζεται και «ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ΄ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»
Στην κατηγορία 3 στο ιειε) «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α΄, β΄ και γ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 89»
Δηλ, από ότι καταλαβαίνω, η πολεοδομική παράβαση είναι ότι αναφέρει η κατηγορία 3 αλλά δεν μπορώ να την εντάξω στην κατηγορία 3 γιατί είναι ποσοστό 10% > 5% που είναι η κατηγορία 3.
Το ερώτημα μου είναι πως ορίζω την αυθαιρεσία και αν χρειάζεται στατική επάρκεια;

Το τι συνιστά πολεοδομική παράβαση διατυπώνεται με σαφήνεια στο άρθρο 81 παρ. 2 του ν.4495/2017.

Επίσης ποιες θεωρούνται αυθαίρετες μικρές παραβάσεις που εντάσσονται στην Κατηγορία 3 και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αναφέρονται στην περίπτωση γ του άρθρου 96.

Δεν μπορώ να καταλάβω γιατί συγχέεται την πολεοδομική παράβαση με την Κατηγορία 3 σχετικά με το πως θα δηλωθεί η αυθαιρεσία προς τακτοποίηση.

Στην περίπτωσή σας, όπως σωστά αναφέρατε, δεν μπορείτε να υπαχθείτε στην κατηγορία 3 λόγω μεταβολής άνω του 5% της επιφάνειας του κτιρίου (αυτό βεβαία δεν συνεπάγεται ότι εάν τηρούνται οι προϋποθέσεις της περ. δ της παρ. 3 του άρθρου 81 δεν θα θεωρηθεί πολεοδομική παράβαση η παραπάνω αυθαιρεσία). Επομένως, θα πρέπει να δηλωθεί με τον κλασικό τρόπο η ΥΔ και ΥΚ του βιοτεχνικού κτιρίου και της κατοικίας του ορόφου και φυσικά σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής λόγω διαφορετικής χρήσης. Από την στιγμή που θα γίνει μια δήλωση για το σύνολο του κτιρίου γνώμη μας είναι ότι η ΥΚ μπορεί να δηλωθεί σε ένα εκ των φύλλων καταγραφής και όχι και στα δύο.

Μελέτη στατικής επάρκειας δεν απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 2 περ. ι της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 διότι το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών στο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.

1680. Σε περίπτωση όπου στην Α' εσοχή πολυκατοικίας (ΟΧΙ τυπικού ορόφου) η οριζόντια ιδιοκτησία έχει αυθαίρετες κατασκευές και έχει κάνει κατάληψη κοινόχρηστου διαδρόμου. Οι αυθαιρεσίες και η κατάληψη έχουν γίνει πριν το 1975 με την κατασκευή της πολυκατοικίας. Καταχωρώ ως κατηγορία 1 τις αυθαίρετες κατασκευές - υπερβάσεις και ως μία λοιπή παράβαση την διαφορετική διαμερισμάτωση του ορόφου λόγω της κατάληψης κοινοχρήστου. Είναι ορθή η αντιμετώπιση;
(Σύμφωνα με την ερώτηση 1589 στο ΤΕΕ Πελοποννήσου για το άρθρο 98 παρ. 5 πρέπει να ισχύει το 1 από τα 2 σχετικά με τα δικαιολογητικά). Το αναγράφω διότι οι συμβολαιογράφοι για σύνταξη συμβολαίου ζητούν αθροιστικά τα δικαιολογητικά και θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο.

Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας απλά την διαφορετική διαμερισμάτωση, εφόσον ο κοινόχρηστος διάδρομος έχει προσμετρηθεί στην δόμηση και στην κάλυψη, δεν θα την δηλώσετε ως λοιπή παράβαση αλλά θα επιλέξετε την αντίστοιχη επιλογή στο φύλλο καταγραφής. Το ηλεκτρονικό σύστημα διαχείρισης για τις δηλώσεις του ν.4495/2017 δεν απαιτεί να δηλωθεί ως μια λοιπή παράβαση η διαμερισμάτωση όπως συνέβαινε με το ν.4178/2013 σε περίπτωση ύπαρξης και άλλων αυθαιρεσιών. Για το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας, ανατρέχουμεστις παρ. 5 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως έχουν τροποποιηθεί με το ν.4546/2018.Για την υπαγωγή και μόνο, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μπορεί να ισχύει η μία από τις δύο προϋποθέσεις. Εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο **τότε και μόνο τότε** ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική

πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του.

1681. Ιδιοκτήτης μονοκατοικίας με εμβαδόν Ε = 125 τμ και υπόγειο έχει αυθαιρεσίες που αντιστοιχούν σε αναλυτικό προϋπολογισμό. Η κατοικία του είναι κύρια και μοναδική, όπως επίσης έχει το πλεονέκτημα - για τη συγκεκριμένη περίπτωση - να είναι και πολύτεκνος (4 παιδιά ανήλικα). Η απορία μου είναι αν μπορώ να χρησιμοποιήσω τους μειωτικούς συντελεστές της κατοικίας και του πολυτέκνου από τη στιγμή που δεν αντιστοιχίζεται επιφάνεια. Το πρόστιμο βγαίνει πολύ χαμηλό με αυτόν τον τρόπο.

Εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 και οι αντίστοιχοι της παρ. 4 του άρθρου 103 η γνώμης μας είναι ότι δύναται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα και οι δύο συντελεστές. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να πληρωθεί τουλάχιστον το παράβολο των 250 ευρώ και το ποσοστό ανταπόδοσης των 15 ευρώ.Σχετικά με τον έλεγχο της κύριας και μοναδικής κατοικίας δείτε Ε/Α 45 (όμοιες διατάξεις με το ν.4178/2013). Για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας γίνεται έλεγχος μόνο της επιφάνειας όπως αυτή υπολογίζεται από τα 2 τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 και ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Σε κάθε περίπτωση κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

1682. Μήπως υπάρχει κάτι νεότερο σχετικά με το πως λειτουργεί η παρ.10, του αρθ.100, του Ν.4495/17. Δηλαδή σε κάθε περίπτωση προσθήκης αυθαίρετων κύριων χώρων σε νομίμως υφιστάμενο βιομηχανικό κτίριο, αν δεν εξαντλείται ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, μπορούμε να κάνουμε χρήση των μειωμένων συντελεστών που αναφέρονται στη συγκεκριμένη παράγραφο; Επίσης με ποιο μέγεθος γίνεται ο έλεγχος των υπερβάσεων ώστε να δούμε ποιο συντελεστή (0,20 ή 0,40) θα πάρουμε; Για παράδειγμα σε αγροτεμάχιο 5.000τ.μ., με επιτρεπόμενη κάλυψη 1.500τ.μ., υπάρχει νόμιμο βιομηχανικό κτίσμα 500τ.μ. και αυθαίρετες προσθήκες 500τ.μ. Ο συντελεστής 0,20 ισχύει για υπερβάσεις έως 1500+(20% Χ 1500) = 1800τ.μ. ή για υπερβάσεις έως 20% Χ 1500 = 300τ.μ.;

Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 σε περίπτωση νομίμως (προφανώς εννοεί με οικοδομική άδεια) υφιστάμενων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, όπως περιγράφεται και στην ερώτησή σας, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως **20% της επιτρεπόμενης κάλυψης** και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του 20% της επιτρεπόμενης κάλυψης.

Για το παράδειγμά σας ο συντελεστής 0,20 εφαρμόζεται για υπερβάσεις έως 20% x 1500 = 300 τ.μ. ενώ για μεγαλύτερες ο συντελεστής είναι 0,40.

1683. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν για τις μη περαιωμένες περιπτώσεις στάβλων υπό εξαίρεση από την κατεδάφιση με απόφαση νομάρχη (δεν εκδόθηκε η τελική απόφαση) απαιτείται για την ένταξη στον Ν4495/17 πληρωμή του παραβόλου των 300 € ή γίνεται χωρίς παράβολο όπως προέβλεπε ο Ν4178/13.

Επειδή η διάταξη του άρθ. 120 του ν.4495/17 είναι όμοια με αυτή του αρθ. 23 παρ. 13 του ν.4178/13 (η μόνη διαφορά είναι η αύξηση του εμβαδού των κτισμάτων προσωρινής διαμονής ατόμων από 35 τ.μ. σε 50 τ.μ.) θεωρούμε πως για την ένταξη των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 63 παρ. 3α του ν.4235/14 δεν απαιτείται η πληρωμή του παραβόλου των 300 €. Δείτε και Ε/Α 655

1684. Οι αυθαιρεσίες Κατηγορίας 3 του ν.4495/17 έχουν χρονικό περιθώριο υπαγωγής όπως είχαν με τον ν.4178/13;

Μάλλον εννοείται ότι σύμφωνα με το άρθρο 28 του ν.4178/13 για την δήλωση αυθαίρετων μικρών παραβάσεων της κατηγορίας 3 δεν προβλεπόταν προθεσμία υπαγωγής. Κάτι τέτοιο δεν ισχύει για το ν.4495/17 όπου με βάση το άρθρο

102 η αίτηση υπαγωγής για όλες τις κατηγορίες μπορεί να υποβληθεί μέχρι τις 8/11/2019.Η ημερομηνία αυτή μπορεί να παραταθεί με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών και Περιβάλλοντος.

1685. Σε γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου περιοχής έχει κατασκευαστεί με Οικοδομική Άδεια του έτους 1974, η οποία αναθεωρήθηκε το 1977, ξενοδοχείο αποτελούμενο από δύο υπόγεια, ισόγειο, ημιώροφο και επτά ορόφους. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι στο επίπεδο του ημιωρόφου έχει κατασκευαστεί χωρίς να προβλέπεται από την Οικοδομική Άδεια ανοικτός εξώστης, η επιφάνεια του οποίου βρίσκεται εξ ολοκλήρου εκτός της οικοδομικής/ ρυμοτομικής γραμμής, δηλαδή υπέρκειται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης. Σύμφωνα με την περίπτωση (α), της παραγράφου 2, του άρθρου 89, του ν. 4495/2017 η συγκεκριμένη αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει στις απαγορεύσεις υπαγωγής στις διατάξεις του νόμου. Επιπλέον, εφόσον δεν πρόκειται για υπέρβαση επιφάνειας προβλεπόμενου εξώστη αλλά για εξώστη που δημιουργήθηκε εκ του μηδενός, δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην περίπτωση (γγ) της Κατηγορίας 3, του άρθρου 96. Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή, δεδομένου ότι στο κτίριο υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4495/2017; Υπάρχει κάποια άλλη οδός πλην της κατεδάφισης της αυθαίρετης κατασκευής που εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρου 89;

Ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους

II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 20%

III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: δεν τακτοποιείται για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 20% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη

Δείτε εγκύκλιο 3 του ν.4178/2013 στίχος 29 (όμοιες διατάξεις). Στην 3η περίπτωση καθώς και στην περίπτωση μη εξασφάλισης του καθαρού ελεύθερου ύψους των τριών (3) μέτρων η μοναδική λύση είναι η κατεδάφιση του σύμφωνα με την διαδικασία που περιγράφεται στην Ε/Α 1701.

1686. Εξ' αδιαιρέτου σε δυο συνιδιοκτήτες κτίσμα χωρίς άδεια (50-50), εάν ο ένας από τους δυο δεν συναινεί στη δήλωση του κτίσματος με τον Ν4495/17 υπάρχει τρόπος ο άλλος να το δηλώσει;

Δείτε την διάταξη του άρθ. 98 παρ. 4 του ν.4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί με το ν.4546/2018 εάν αφορά την περίπτωσή σας. Αφορά συγκύριους εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε κτίσμα **χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως**, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας.

Η γνώμη μας είναι ότι σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλει αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως του ποσοστού ιδιοκτησίας που κατέχει. Ομοίως και σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως.

Σε αυτή την περίπτωση, στην καρτέλα ιδιοκτήτες του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και στο πεδίο αιτών επιλέγεται ναι ή όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή.

1687. Σε αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου) μη άρτιο και οικοδομήσιμο, υπάρχουν (χωρίς οικοδομική άδεια) σε ένα ενιαίο κτήριο (ένας όγκος) δύο αποθήκες, κατασκευασμένες από τσιμεντόλιθους και στέγη από λαμαρίνα, οκτώ (8,00τμ) και είκοσι (20,00τμ) τετραγωνικών μέτρων αντίστοιχα και δύο υπόστεγα (ανοιχτά) με επικάλυψη από λαμαρίνα σε επαφή με τις αποθήκες. Τα παραπάνω κτίσματα εξυπηρετούν καλλιέργεια λαχανικών, η οποία γίνεται από ιδιώτη (συνταξιούχο δημόσιο υπάλληλο).
Είναι δυνατόν να δηλωθούν στον Ν.4495/17 και με ποιόν τρόπο, δεδομένου ότι δεν εμπίπτουν σε καμιά από τις προβλεπόμενες από τον νόμο επικρατούσες χρήσεις.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α ορίζεται ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές – ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες – βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παραπάνω επιλογή.

Θα επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες όπου εντάσσονται όλες οι χρήσεις που δεν περιλαμβάνονται στα είδη χρήσεων που ορίζει ο νόμος σύμφωνα με το παράρτημα Α.

1688. Με άδεια του 1996 κατασκευάστηκε τετραώροφη οικοδομή επί pilotis με ένα οροφοδιαμέρισμα ανά όροφο και διαφορετικούς ιδιοκτήτες ανά διαμέρισμα. Έγιναν πέντε δηλώσεις του 4014, μία για κάθε διαμέρισμα και μία για τα κοινόχρηστα (όπως απαιτούσε ο 4014). Σε κάθε δήλωση υπήρχαν μόνο δύο λοιπές παραβάσεις. Οι δηλώσεις αυτές μεταφέρθηκαν ταυτάριθμες στον 4178 και βρίσκονται σε κατάσταση ΥΠΑΓΩΓΗ. Κατά την καταμέτρηση και σχεδίαση διαπιστώνω ότι υπάρχει και υπέρβαση δόμησης σε κάθε διαμέρισμα που δεν υπάγεται στην κατηγορία 3, λόγω και μικρών αλλαγών στις διαστάσεις της οικοδομής και μείωσης του αντισεισμικού αρμού. Το ερώτημα είναι αν είναι επιτρεπτό με συναίνεση όλων των ιδιοκτητών να γίνει μία δήλωση για το σύνολο της οικοδομής με τον Ν. 4178 κρατώντας την μία από τις πέντε δηλώσεις του 4178 και τα ποσά των προστίμων που πληρώθηκαν στις άλλες τέσσερις δηλώσεις που δεν θα περαιωθούν να μεταφερθούν για συμψηφισμό στο πεδίο «ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΑΛΑΙΟΤΕΡΩΝ ΠΛΗΡΩΜΩΝ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ»

Σύμφωνα με το «Εγχειρίδιο χρήσης συστήματος για την υποβολή ηλεκτρονικών αιτημάτων μεταβολών σε δηλώσεις ν. 4495/17 (v.1.4)» του ΤΕΕ για το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείριση Δηλώσεων Αυθαίρετων κτισμάτων ν.4495/2017 και ν.4178/2013 (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495/auth-menu1/2018-02-28_manual-req-4495.pdf) και συγκεκριμένα στην παράγραφο για την επανεισάγωγη παλαιών προστίμων, διευκρινίζεται ότι αφορά ακίνητα για τα οποία έχουν γίνει πληρωμές προστίμων εκτός ν.4014/11, ν.4178/13 και ν.4495/17 (αρθ. 104, παρ. 1). Επίσης σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ.1 της Κ.Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ-3976/Β/14-11-2017) κατά τη μεταφορά της δήλωσης, ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017 και ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της κάθε μία δήλωσης ξεχωριστά ώστε να υπαχθούν οι μη δηλούμενες υπερβάσεις. Από την στιγμή που οι δηλώσεις είναι σε κατάσταση Υπαγωγής στο ν.4178/2013 μπορεί να γίνει τροποποίηση τους με την προϋπόθεση να έχουν οριστικοποιηθεί και να έχουν αναρτηθούν όλα τα δικαιολογητικά έως 3/11/2018. Διαφορετικά, εφόσον και οικονομικά συμφέρει, δύναται να μεταφερθούν όλες οι δηλώσεις στις διατάξεις του ν.4495/2017 και να υπαχθούν και οι μη δηλούμενες υπερβάσεις.

1689. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου κτίσθηκε με οικοδομική άδεια διώροφο βιοτεχνικό κτίριο με επιφάνεια 500 m² ανά όροφο. Ο ιδιοκτήτης μετέτρεψε τον Α όροφο σε κατοικίες, ενώ το ισόγειο παραμένει βιοτεχνικός χώρος. Κατοικία στο γήπεδο επιτρέπεται μόνο 200 m². Για την δήλωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης του Α ορόφου, δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και ύψους και μπαίνει συντελεστής αλλαγής χρήσης. Τί ποσοστό υπέρβασης όμως έχει η δόμηση; Με τι θα συγκριθεί η επιφάνεια του ορόφου των 500 m², αφού το ισόγειο είναι νόμιμο;

Στο Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή αναφέρεται:
«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 καθορισθεί 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.»

Στην περίπτωσή σας έχουμε αλλαγή χρήσης μόνο για τον Α όροφο. Λόγω της μικτής χρήσηςη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200 τ.μ. η οποία καλύπτεται από τα 500 τ.μ. του ισόγειο βιοτεχνικού χώρου. Η γνώμη μας είναι ότι όλο το εμβαδόν του ορόφου (500 τ.μ.) θα πρέπει να υπολογιστεί με το συντελεστή αλλαγή χρήσης. Το ποσοστό υπέρβασης θα υπολογισθεί βάση της σχέσης 500 / 200 = 2,5 δηλαδή η επιλογή άνω του 200%.

Επειδή η συγκεκριμένη διάταξη αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13 θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38) και ειδικότερα για ευνοϊκότερο πρόστιμο η οδηγία για τον υπολογισμό του εμβαδού που θα δηλωθεί για την αλλαγή χρήσης.

1690. Ισόγεια αποθήκη - στην άδεια χαρακτηρίζεται ως «Μονώροφος Πλακοσκεπής Αποθήκη (βοηθητικός χώρος)» - μετατράπηκε σε κατοικία. Έχει συμπεριληφθεί σε κάλυψη – δόμηση. Κάνω υπαγωγή μόνο με αναλυτικό (1 παράβαση);

Καθοριστικό στοιχείο για την απάντηση στην ερώτησή σας είναι το πότε συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης.

Αν έγινε προ ΓΟΚ 1955, τότε δεν χρειάζεται δήλωση.

Αν έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985, ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον έγινε αλλαγή σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφόσον δεν παραβιάζουν πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Επειδή η ισόγεια αποθήκη με βάση την οικοδομική άδεια έχει μετρήσει στον σ.δ., εάν αποδεδειγμένα έχει μετατραπεί σε κατοικία πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 τότε δεν είναι απαραίτητη η υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Αν η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985 τότε θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Δείτε και Ε/Α 652, 980 και 1509

1691. Ισόγεια κατοικία με υπερύψωση 1,00m κτισμένη πάνω στην οικοδομική γραμμή. Στην κάτοψη της άδειας (του 1978) δείχνεται εξώστης πλάτους 1,20m πάνω από τον κοινόχρηστο (στο 1,00m ύψος). Ο εξώστης δείχνεται και στις όψεις αλλά όχι στην τομή. Στην πράξη κατασκευάστηκε με πλάτος 0,65m.
α) Τον θεωρώ νόμιμο αφού υπάρχει σε μη ανακληθείσα άδεια και δεν κάνω τίποτα.
β) Κάνω υπαγωγή σύμφωνα με το αρ. 96, Κατηγορία 3, ιειε (διάσταση του κτιρίου 13,00m οπότε με το 5% είμαι οριακά στα 0,65m).

Α. Σύμφωνα με το ΓΟΚ 73 η κατώτερη επιφάνεια οιουδήποτε στοιχείου του εξώστη πρέπει να βρίσκεται σε ύψος από το πεζοδρόμιο τουλάχιστον 3 μ. Προσωπικά, από τη στιγμή που υπάρχει αποτυπωμένο στην άδεια ΔΕΝ θα το θεωρούσα αυθαίρετο.

Β. Δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή βάση της συγκεκριμένης διάταξης διότι ο εξώστης δεν αποτελεί τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου.

1692. Έχω μία αγροτική αποθήκη με άδεια του ’73. Έγινε μια μεταλλική προσθήκη κατ’ επέκταση. Πως την υπολογίζω; Σύμφωνα με το Άρθρο 100, παρ. 5,
«5. Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α΄ και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α΄ 79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β΄. Αν στο Παράρτημα Β΄ δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε

χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.»
Το ερώτημα μου είναι αν την υπολογίζω με αναλυτικό Προϋπολογισμό του παραρτήματος Β

Δεν διευκρινίζεται στην ερώτησή σας εάν η μεταλλική προσθήκη αφορά κλειστό χώρο δηλαδή επέκταση της αγροτικής αποθήκης ή κάποιο στέγαστρο ή υπόστεγο.

Εάν πρόκειται για κλειστό χώρο με χρήση αγροτικής αποθήκης θα δηλωθεί ως ΥΔ κύριων χώρων διαφορετικά θα υπολογισθεί με αναλυτικό Προϋπολογισμό σύμφωνα με το παράρτημα Β.

1693. Θα ήθελα να με πληροφορήσετε για την ορθή αντιμετώπιση στο εξής θέμα:
Σε ισόγειο χώρο πενταώροφης πολυκατοικίας με οικοδομική άδεια του 1980 (χωρίς υπόγειο) όπου ο χώρος φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια ως κατάστημα, πρόκειται να στεγαστεί ΚΔΑΠ. Με βάσει το ΦΕΚ. 1397/22.10.2001 αρθρ.3 ,η χρήση ανήκει στην κατηγορία "υγείας και κοινωνικής πρόνοιας" και ως εκ τούτου σε κατηγορία σ3 σεισμικής επικινδυνότητας έναντι της σ2 της αρχικής χρήσης.
Θα ήθελα να μάθω εάν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας με δεδομένη την νέα υπουργική απόφαση (δελτίο τύπου ΥΠΕΝ 02.04.2018)η οποία αναφέρει στο άρθρο 2 "κτίρια σπουδαιότητας σ2 όπου έχει συντελεστεί αλλαγή χρήσης η οποία μεταβάλλει τη σπουδαιότητα σε σ3 ή σ4, σε επιφάνεια έως και του 1/3 της συνολικής αντιμετωπίζονται στην παρούσα ως κτίρια σπουδαιότητας σ2". Η συγκεκριμένη Υ.Α. αφορά σε αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις.
Με βάση τον ΝΟΚ (αρθρο 4, στ) η άδεια δόμησης απαιτείται για την αλλαγή χρήσης, σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης
Η ερώτηση είναι με δεδομένο ότι δεν προχωρώ σε αναδιαρρύθμιση του χώρου ή σε άλλες εργασίες σε αυτόν, πρέπει να μπω σε διαδικασία αλλαγής χρήσης και αν ναι πρέπει να συντάξω μελέτη στατικής επάρκειας?

Από την στιγμή που η εγκατάσταση της νέας χρήσης θα γίνει τώρα μιλάμε για έκδοση άδειας δόμησης και όχι για τακτοποίηση. Άρα για την απαίτηση μελέτη στατικής επάρκειας ανατρέχετε σε λάθος απόφαση. Η συγκεκριμένη που αναφέρεται στην ερώτησή σας είναι μόνο για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και αφορά τις περιπτώσεις τακτοποίησης.

Εφόσον πρόκειται για έκδοση νέας άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης θα πρέπει να ανατρέξετε στο ΦΕΚ-530/Β/17-02-2016 που περιέχει την απόφαση για την «τροποποίηση των κανονισμών που αφορούν σε ειδικές περιπτώσεις επεμβάσεων σε υπάρχοντα κτίρια» και συγκεκριμένα στο εδάφιο 2.2 «Αλλαγές χρήσης – Μετατροπές» ώστε να διαπιστώσετε την απαίτηση ελέγχου του υπάρχοντος κτιρίου με εφαρμογή του κριτηρίου γενικής ισχύος 1(2) της παραπάνω απόφασης. Σύμφωνα με το εδάφιο 2.2.6 στις περιπτώσειςπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή σπουδαιότητας, όπως στην περίπτωσή σας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της 2.2.3 «Αύξηση σεισμικών φορτίων».

1694. Εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, υφίσταται κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955. Επιπλέον, υφίσταται αυθαίρετη αποθήκη και κάποιες άλλες αυθαίρετες κατασκευές (υπόστεγα-bbqκλπ). Οι ιδιοκτήτες του οικοπέδου είναι 3 με ποσοστό εξ' αδιαιρέτου ο καθένας και δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών. Για την ένταξη στο Ν.4495/17 απαιτείται η συναίνεση και των 3 ιδιοκτητών ή είναι δυνατόν ο ένας ή οι 2 από τους 3 να προχωρήσουν στην ένταξη?

Δείτε Ε/Α 1686. Η γνώμη μας είναι ότι ως εντός σχεδίου κτίσμα και χωρίς σύσταση οροφοκτησίας δύναται και χωρίς τη συναίνεση όλων να γίνει ένταξη στο ν.4495/17 για την τακτοποίηση είτε από τον ένα είτε από τους δύο συνιδιοκτήτες.

1695. Οι αυθαίρετες προσθήκες σε υπάρχον κτίριο προ του 1955 ανήκουν κατηγορία 4, αν η συνολική δόμηση και κάλυψη δεν παραβιάζει σε ποσοστό >20% τους όρους δόμησης της περιοχής? Αντίστοιχα στο Ν. 4178/13 δηλώναμε την ύπαρξη της οικ. άδειας, αφού υπήρχε κτίριο προ του 1955, αλλά ως προς την κατηγορία έπρεπε να δηλωθούν κατηγορία 5, δηλαδή δεν υπολογίζαμε την παραβίαση κάλυψης και δόμησης ως προς τα τετραγωνικά του υπάρχοντος κτιρίου.

Με βάση το ν.4178/2013 ο έλεγχος για την υπαγωγή στην κατηγορία 4 ήταν με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Αντίθετα στο ν.4495/2017 ο έλεγχος πραγματοποιείται με βάση τα πολεοδομικά μεγέθη που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας. Με βάση το άρθρο 96 παρ. δ του ν.4495/2017, εάν ισχύει μία εκ των υποπεριπτώσεων αα και ββ, η αυθαίρετη κατασκευή υπάγεται στην Κατηγορία 4 ακόμη και για προ του 1955 κτίριο. Επίσης διευκρινίζεται κατά τον έλεγχο των ποσοστών τι πρέπει να προσμετρηθεί και τι όχι.
Η γνώμη μας για τα προ του 1955 για τις δηλώσεις του Ν. 4178/13 είναι ότι παρόλο που το παράρτημα Α ορίζει ότι σε περίπτωση που εντός του οικοπέδου/γηπέδου υπάρχει κτίσμα προ του 1955 στο πεδίο άδεια θα βάλουμε ΝΑΙ, δεν σημαίνει ότι θα θεωρήσουμε ότι όταν στην πραγματικότητα δεν υπάρχει άδεια μπορούμε να ελέγξουμε το 40-40-20 για την κατηγορία 4. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη κατασκευή θα πάει στην κατηγορία 5

1696. Σε κατοικία που έχει αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της Οικοδομικής Αδείας έχω κάνει υπαγωγή της υπόθεσης στο Ν.4495. Βρίσκεται σε Αρχική Υποβολή και έχουν εξοφληθεί από τους ιδιοκτήτες τα παράβολα των 250+15=265 ευρώ. Ιδιοκτήτες ήταν ένα αντρόγυνο με ποσοστό 50% εξ αδιαιρέτου.
Έχω εκδώσει και εντολή πληρωμής από το σύστημα του ΤΕΕ για την αμοιβή μηχανικού. Ο άντρας πεθαίνει χωρίς να έχει εξοφληθεί η εντολή πληρωμής (αμοιβή μηχανικού) καιτο υπόλοιπο του προστίμου για την τακτοποίηση!!
Πλέον ιδιοκτήτες είναι η γυναίκα του και τα 2 του παιδιά. Πώς θα πρέπει να συνεχίσω με την υπόθεση;
Να τους πω να κάνουν αποδοχή πρώτα η μπορούν να συνεχίσουν την τακτοποίηση;
Εκδίδω νέα εντολή πληρωμής (αμοιβή μηχανικού);
Θα πρέπει να αφαιρέσω το όνομα του θανόντος και να προσθέσω τα ονόματα των νέων ιδιοκτητών (τα 2 παιδιά; με τι ποσοστό;)

Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται τα παιδιά να προχωρήσουν στην συνέχιση της τακτοποίησης πριν την αποδοχή κληρονομιάς. Ίσως με την χρήση νομιμοποιητικών εγγράφων όπως πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, περί μη δημοσίευσης διαθήκης, περί μη αποποίησης κληρονομιάς, ληξιαρχική πράξη θανάτου κλπ. Θεωρούμε ότι είναι ένα θέμα που μπορεί να ξεπεραστεί σε συνεργασία και με το συμβολαιογράφο.

Η γνώμη μας είναι να λάβετε και την άποψη της συμβολαιογράφου και αφού δώσει και εκείνη το ΟΚ να γίνει αλλαγή των ιδιοκτητών στην δήλωση, με αφαίρεση αυτό του θανόνοτος, ώστε να αναφερθεί και στο συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς η πραγματική κατάσταση του ακινήτου μαζί με την τακτοποίηση. Όσο αφορά το ποσοστό ιδιοκτησίας αυτό θα σας το πει η συμβολαιογράφος και εξαρτάται από το εάν υπάρχει διαθήκη ή όχι.

Για την εντολή πληρωμής από το σύστημα αμοιβών του ΤΕΕ θα αλλάξετε τα ονόματα των ιδιοκτητών, εάν δεν είναι σε τελική υποβολή η κατάσταση του έργου, διαφορετικά δημιουργήστε νέο έργο και νέα εντολή πληρωμής (είναι καθαρά διαδικαστικό το συγκεκριμένο και το τελευταίο που θα πρέπει να σας απασχολεί)

1697. Σε κάποια Ο.Τ. υπάρχουν διαφορετικές χρήσεις γης. Σε ένα κτίριο έγινε αλλαγή χρήσης σε χρήση που δεν επιτρεπόταν στον δρόμο του, αλλά επιτρεπόταν σε άλλο δρόμο του Ο.Τ. και ακόμα επιτρέπεται. Βάσει της παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α΄ 249) που έχει ισχύ τόσο στο Ν.4178/13 (άρθρο 8) αλλά και στο Ν. 4495 (άρθρο 97), και αναφέρει ότι:
Άρθρο 51
1. Για την εφαρμογή της παρ.1 α του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, ως περιοχή του ακινήτου, για τα εντός σχεδίου πόλεως ευρισκόμενα ακίνητα, νοείται το οικοδομικό τετράγωνο όπου βρίσκεται το ακίνητο.
Μπορεί να γίνει τακτοποίηση στη χρήση;
Έχει δημοσιευτεί κάποια διευκρίνηση ότι Ο.Τ. θεωρείται ο δρόμος που έχει πρόσωπο το ακίνητο ή κάτι που να προσδιορίζει διαφορετικά τον όρο του Ο.Τ. στον συγκεκριμένο άρθρο;

Ο ορισμός του οικοδομικού τετραγώνου δίνεται στο άρθρο 2 παρ. 48 του Ν.Ο.Κ. «Οικοδομικό τετράγωνο (Ο.Τ.) είναι κάθε δομήσιμη ενιαία έκταση που βρίσκεται μέσα στο εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και περιβάλλεται από κοινόχρηστους χώρους ή και εκτός σχεδίου περιοχή.»

Για να δηλωθεί μία συγκεκριμένη χρήση θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
ii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας (για κτήρια που έχουν άδεια)
iii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο κατασκευής (για κτήρια που δεν έχουν άδεια)
iv. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο εγκατάστασης της χρήσης (για κτήρια που έχουν άδεια και άλλαξαν αυθαιρέτως την χρήση)

Η γνώμη μας για το ερώτημά σας είναι ότι εφόσον από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή η χρήση δεν επιτρεπόταν για το ακίνητο δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Διότι κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ` αρχήν επιτρέπονται σε αυτές. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγουμένου εδαφίου μπορεί να αφορούν και **τμήματα οικοδομικών τετραγώνων** ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

1698. Θα ήθελα να με ενημερώσετε στο εξής θέμα : Σε τεμάχιο όπου βρίσκεται αυθαίρετη ισόγεια κατοικία και ανήκει στην ιδιοκτήτρια 100 % , μπορώ να χρησιμοποιήσω Έγκριση Κ.Ε.Α. που ανήκει στο σύζυγό της ώστε να έχω μείωση του προστίμου;

Η παρ.7 του άρθρου 103 δεν διευκρινίζει όπως στην παρ.1 και 2 για άτομα που βαρύνουν φορολογικά.

Βάση των διατάξεων της Κ.Υ.Α. με αρ. πρωτ. Γ.Δ.5οικ.2961-10 με θέμα «Καθορισμός των όρων και των προϋποθέσεων εφαρμογής του προγράμματος Κοινωνικό Εισόδημα Αλληλεγγύης» ο έλεγχος για την ένταξη γίνεται ως ωφελούμενη μονάδα (πολυπρόσωπο νοικοκυριό) όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 2 της απόφασης και όχι ατομικά. Επίσης με βάση το άρθρο 4 της παραπάνω απόφασης η υποβολή της αίτησης γίνεται από τον/ την υπόχρεο ή το/ τη σύζυγο του υπόχρεου υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του νοικοκυριού.

Άρα εφόσον πληρούνται και οι προϋποθέσεις της παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 σχετικά με την κύρια κατοικία (δηλαδή η συγκεκριμένη κατοικία στην δήλωση του Ε1 αποτελεί την κύρια κατοικία) αλλά και της παρ. 12 του άρθρου 100 σχετικά με το εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες για την κύρια κατοικία μπορεί να γίνει χρήση της μείωσης λόγω Κ.Ε.Α.

1699. Σε εκτός σχεδίου πόλης περιοχή, υφίσταται διώροφη κατοικία με οικοδομική άδεια του 1982 και αρχή εργασιών μετά την 1/1/1983 σύμφωνα με τη θεώρηση της αστυνομίας και του ΙΚΑ που φαίνεται στην οικοδομική άδεια .

Το γήπεδο στο οποίο κατασκευάστηκε η ανωτέρω διώροφη κατοικία είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αντιθέτως με τα όσα αναγράφονται στην οικοδομική άδεια και στο τοπογραφικό της (στην πραγματικότητα είναι 3 στρέμματα αντί 9 που αναγράφεται στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας).

Το κτήριο δεν έχει παραβάσεις ή υπερβάσεις σε σχέση με τα προβλεπόμενα μεγέθη της οικοδομικής άδειας.

Έτσι θα ήθελα να σας ρωτήσω τα εξής:

1) Ως παλαιότητα μπορεί να ληφθεί η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (1982) παρά το ότι οι εργασίες ξεκίνησαν μεταγενέστερα (1983) ;

2) Το κτήριο θεωρείται ότι έχει οικοδομική άδεια ή όχι;

3) Ο φέρων οργανισμός του κτιρίου έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην εγκεκριμένη στατική μελέτη της οικοδομικής άδειας, σε περίπτωση που το κτίριο θεωρηθεί κατασκευασθέν μετά την 1/1/1983, χρειάζεται εκ νέου στατική μελέτη ; Η μπορώ να ανεβάσω την παλιά στο σύστημα;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως. **Δείτε και Ε/Α 1112**

Όσο αφορά τα 3 ερωτήματα που θέσατε:

1) η απόδειξη του χρόνου κατασκευής γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 87 του ν.4495/17. Δεν μπορεί να ληφθεί η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ούτε και η θεώρησης της αστυνομίας ή του ΙΚΑ. Σύμφωνα με την παρ. 4 του παραπάνω άρθρου για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες. Δείτε και Ε/Α 1539.

2) Εάν θα έπρεπε να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 και σύμφωνα με το παράρτημα Α θα έπρεπε να επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο αφού δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια. Διαφορετικά για άλλη χρήση πέρα της τακτοποίηση ισχύει ότι προαναφέρθηκε παραπάνω.

3) Στην συγκεκριμένη περίπτωση θεωρούμε ότι δεν χρειάζεται να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας. Αρκεί μια αιτιολόγηση στην τεχνική έκθεση διότι προφανώς και εμπίπτει στο άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1700. Σε κληροτεμάχιο, εκτός σχεδίου πόλης, μη άρτιο και οικοδομήσιμο βρίσκεται διώροφο κτίσμα, τμήμα του οποίου έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 1337/1983 (με ολοκληρωμένη την γ φάση - απόφαση Νομάρχη) ενώ ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 για το υπόλοιπο τμήμα. Ύστερα από τη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος διαπιστώθηκε ότι δεν έχει εφαρμοστεί ακριβώς η διανομή για το τεμάχιο με αποτέλεσμα να μην έχει οριοθετηθεί (περίφραξη) σωστά το γήπεδο και τμήμα του κτίσματος να βρίσκεται εκτός του εν λόγω κληροτεμαχίου και μάλιστα να μπαίνει σε δημόσιο χώρο (αδιάνοιχτος δρόμος). Σημειώνεται ότι στο τοπογραφικό διάγραμμα που συμπληρώνει την υπαγωγή στον Ν. 1337/83 δεν αναφέρεται πουθενά η διανομή και το γήπεδο φαίνεται να συνορεύει με ιδιοκτησία κι όχι με δημόσιο χώρο.

Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Μπορεί να υπαχθεί στο Ν. 4495/17 μόνο το τμήμα που βρίσκεται εντός του κληροτεμαχίου ενώ δεν αποτελεί στατικά ανεξάρτητο τμήμα;

Εκτός σχεδίου και γ΄ φάση του ν.1337/1983 δεν μπορεί να ολοκληρωθεί από την στιγμή που το ακίνητο δεν έχει ενταχθεί σε σχέδιο. Το ότι υπάρχει και δεν έχει ανακληθεί η απόφαση βέβαια είναι μια άλλη ιστορία.

Από τα αναφερόμενα στην ερώτησή σας και θεωρώντας ότι δεν έχει επέλθει κάποια διοικητική πράξη που να δημιούργησε μετέπειτα το δρόμο, η αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρο 89 του ν.4495/2017 από την στιγμή που τμήμα της είναι εντός δημοσίου χώρου. Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός του κληροτεμαχίου και ας μην είναι στατικά ανεξάρτητο. Στα σχέδια θα αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση και στην τεχνική έκθεση θα γίνεται αναφορά και για το τμήμα που βρίσκεται σε δημόσιο χώρο και την αδυναμία τακτοποίησής του. Τέλος, σίγουρα και έγγραφη ενημέρωση του ιδιοκτήτη για να αποφύγουμε τα δεν ήξερα, δεν κατάλαβα κ.λπ. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

1701. Αποθήκη που έχει ανεγερθεί προ 28/7/2011 στο δασικό τμήμα γηπέδου εκτός σχεδίου, δύναται ,σύμφωνα με την παρ. 5. β) του αρθ. 107 του ν4495/2017, να υπαχθεί στην παρ. 1. α) του άρθρου 106, και να κατεδαφιστεί ύστερα από έγκριση εργασιών κατεδάφισης της αρμόδιας ΥΔΟΜ, όπως προβλέπεται στην παρ. 5. γ) του άρθρου 107;

Το ερώτημα υποβάλλεται γιατί , με βάση την 54/1314 ερωταπάντηση, στο ν.4178/13 δεν υπήρχε τέτοια δυνατότητα. (Πέραν βεβαίως της διεξόδου που προτείνατε).

Δυστυχώς η διατύπωση «ή εμπίπτουνε στην παράγραφο 2 του άρθρου 89» της παρ. 5 περ. β του άρθρου 107 του ν.4495/2017 δεν είναι σαφής κατά την γνώμη μας και θα έπρεπε να είχε διευκρινιστεί είτε με εγκύκλιο είτε να επαναδιατυπωθεί με κάποια από τις τροποποιήσεις του νόμου. Διότι είτε αναφέρεται στις κατασκευές όπου βάση της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η ένταξη στο νόμο και επιτρέπει την κατεδάφισή τους, είτε ήθελαν να παραπέμψουν στην παρ. 2 του άρθρου 82 για τα ακίνητα που δεν χρειάζεται να δηλωθούν είτε αναφέρεται στις

δηλώσεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013 όπου σε ορισμένες περιπτώσεις επιτρεπόταν η κατ' εξαίρεση βάση αυτής της παραγράφου υπαγωγή.

Στην περίπτωσής σας έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι μπορεί να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμοδίου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης – Τοπικό Παρατηρητήριο και συγκεκριμένα την περ. γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ. 1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, όπως ισχύει. Δυστυχώς όμως η συγκεκριμένη διάταξη θα τεθεί σε ισχύ σύμφωνα με το άρθρο 51 του ν.4495/2017 μετά την έναρξη λειτουργίας των ηλεκτρονικών υπηρεσιών του άρθρου 33 δηλαδή από 15/10/2018 (ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983). Μέχρι τότε είναι σε ισχύ η παρ. 4 του άρθρου 4 του ΝΟΚ και ισχύει η απάντηση στην ερώτηση 1314. Επομένως λίγο υπομονή.

Τέλος, σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1 του ν.4495/17 μέχρι τη συγκρότηση των υπηρεσιών των άρθρων 1,2 (τοπικά παρατηρητήρια) και 3, οι αρμοδιότητές τους ασκούνται από τις υπηρεσίες, στις οποίες είχαν ανατεθεί οι αρμοδιότητες αυτές μέχρι τη δημοσίευση του νόμου 4495/2017.

1702. Πότε λήγει η προθεσμία για τη δυνατότητα υποβολής της Μελέτης Στατικής Επάρκειας σε υπαγωγές που έγιναν με το Ν.4178/13;

Η απάντηση στην ερώτηση σας δεν δίδεται μέσω της από 20/11/2017 ανακοίνωσης στο site του ΤΕΕ (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495) και η οποία αναφέρει ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της ΚΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/14-11-17), δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης στατικής επάρκειας και Τεχνικής έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν, εντός δώδεκα (12) μηνών από την έναρξη ισχύος του ν.4495/17 (δηλαδή μέχρι 3/11/2018), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/17.

1703. Σε οριζόντια ιδιοκτησία δώματος 40μ^2 - ρετιρέ (σύμφωνα με την ΟΑ) έγινε αυθαίρετη προσθήκη 20μ^2. Επομένως, το σύνολο της οριζόντια ιδιοκτησίας σήμερα είναι 60μ^2. Εάν η επιφάνεια συνολικά του δώματος είναι 200μ^2, υπάρχει απαλλαγή από την στατική επάρκεια (τα 20μ^2 μικρότερα του 20% της επιφάνεια του δώματος);

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 που περιγράφει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας, θεωρούμε ότι η περίπτωση που αναφέρατε μπορεί να ενταχθεί είτε στην περίπτωση δ) κατασκευή στο δώμα κτιρίων μέχρι το 20% της επιφάνειας αυτού είτε στην περίπτωση ι) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ. και ως εκ τούτου να απαλλαχθεί από την υποβολή της μελέτης στατικής επάρκειας.

1704. Σύμφωνα με τις απαιτήσεις για μη σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας δεν αναφέρεται τίποτα για τα στέγαστρα και υπόστεγα στον ακάλυπτο. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για τέτοιες ανεξάρτητες κατασκευές μη ουσιώδους σημασίας;

Τα στέγαστρα και τα υπόστεγα στον ακάλυπτο σύμφωνα με τον ΕΑΚ ανήκουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 (κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού). Επομένως σύμφωνα με το άρθρο 1 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

1705. Για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Υπέρβασης Δόμησης προστίθενται οι αυθαίρετοι χώροι κύριας χρήσης και υπολογίζεται το ποσοστό υπέρβασης σε σύγκριση με τη μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου / γηπέδου. Ο Συντελεστής που θα προκύψει θα χρησιμοποιηθεί και για τους χώρους βοηθητικής χρήσης ή αυτοί έχουν ΣΥΔ=1,00;

Δείτε και την Ε/Α 1618. Θεωρούμε ότι θα έπρεπε να υπάρχει ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου. Η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του 4178 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι μετρούν μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Σε κάθε περίπτωση πάντως ο Συντελεστής Υπέρβασης Δόμησης που έχει υπολογιστεί θα είναι ο ίδιος και για τους χώρους βοηθητικής χρήσης.

1706. Πρόκειται να προχωρήσω σε υποβολή δήλωσης όπου ο ιδιοκτήτης του ακινήτου με ποσοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου και των επ' αυτού ακινήτων είναι 50% και είναι ΑΜΕΑ (με ποσοστό αναπηρίας 82%), και το υπόλοιπο 50% ανήκει στην σύζυγό του με την οποία κάνουν κοινή φορολογική δήλωση. Το ερώτημά μου είναι αν δικαιούται και εκείνη την έκπτωση (ως πρόσωπο που επιβαρύνεται φορολογικά από τον σύζυγο).

Άρθρο 103 - Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού

1. Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.

Για να διερευνήσουμε πότε ο/η σύζυγος βαραίνει φορολογικά την/τον σύζυγο ανατρέχουμε στον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και συγκεκριμένα στο άρθρο 11 του Ν.4172/2013 όπου αναφέρεται ότι:

1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:

α) ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο "φορολογητέο" εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

Ο νέος ΚΦΕ χρησιμοποιεί τον όρο εξαρτώμενα μέλη, αντί του όρου προστατευόμενα μέλη ή της έννοιας «πρόσωπα που θεωρείται ότι βαρύνουν τους φορολογούμενους» που χρησιμοποιούσαν οι προηγούμενες διατάξεις.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον ο σύζυγος έχει φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής δεν θεωρείται ότι επιβαρύνει φορολογικά την σύζυγο και δεν δικαιούται και αυτή την έκπτωση. Τα παραπάνω καλό είναι να ελεγχθούν και σε συνεννόηση με τον λογιστή του ιδιοκτήτη.

1707. Τα θέματα που θα ήθελα να διευκρινιστούν αφορούν μονοκατοικία, εντός σχεδίου οικισμού, με οικοδομική άδεια του 1997 η οποία έχει εκδοθεί στο όνομα των δύο συζύγων που είναι και ιδιοκτήτες. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αλλά στο Ε9 αναφέρεται ότι ο κάθε ένας έχει ποσοστό ιδιοκτησίας 50%. Υπάρχει συμβόλαιο αγοραπωλησίας του οικοπέδου, όπου εκεί αναφέρεται η εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησία του οικοπέδου πριν βγει η άδεια για το κτίριο.

1. Στο άρθρο 99 αναφέρεται ότι μπορεί να κάνει αίτηση μόνο ο συνιδιοκτήτης αλλά στο άρθρο 98, παρ.4 αναφέρεται ότι κάτι τέτοιο ισχύει μόνο εάν υπάρχει σύσταση Ο.Ι ή Κ.Ι. Σε αυτή την περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι θα πρέπει να γίνουν δύο αιτήσεις ή μπορεί να κάνει αίτηση μόνον ο ένας? Εάν γίνει μία αίτηση, θα την κάνει ένας από τους δύο ιδιοκτήτες και ο άλλος θα δώσει συναίνεση? Στην περίπτωση της μίας αίτησης θα γίνουν φύλλα καταγραφής ανά ιδιοκτήτη με το ποσοστό που του αντιστοιχεί? Για τις υπερβάσεις δόμησης, μπορεί να διαχωριστεί το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε ιδιοκτήτη, στην κατηγορία 3 και στις λοιπές παραβάσεις όμως όχι, θα γίνει ένα ΦΚ για την κατ. 3 και ένα για λοιπές παραβάσεις και θα πληρωθούν μία φορά, σωστά?

2. Στο ίδιο ακίνητο, το υπόγειο το οποίο στην άδεια φαίνεται ότι έχει καθαρό εσωτερικό ύψος 2,40μ. και η στάθμη του δαπέδου είναι σχεδιασμένη στο -1,00μ., στην πραγματικότητα έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 2,60μ. και η στάθμη του δαπέδου έχει κατασκευαστεί στο -0,40μ, δηλαδή έχει γίνει ανύψωση στάθμης υπογείου. Επίσης, εσωτερικά έχει κατασκευαστεί κουζίνα και wc, αλλά κατά τα άλλα δεν έχει αλλάξει η χρήση του, που ήταν αποθήκη - γκαράζ. Είναι σωστό να υπολογίσω το πρόστιμο με υπέρβαση δόμησης χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης κατά το Αρθ. 100, παρ. 7 (αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος) και την υπέρβαση ύψους με αναλυτικό? Επίσης εξωτερικά, έχουν γίνει κάποιες διαμορφώσεις με κηπευτικό χώμα ώστε να μειωθεί το ύψος από το διαμορφωμένο έδαφος μέχρι την κάτω επιφάνεια της οροφής του υπογείου, το γεγονός όμως ότι έχει κατασκευαστεί κουζίνα και wc αλλάζει την χρήση του χώρου σε κύρια βάσει ΓΟΚ '85, σωστά? Στην περίπτωση αυτή, θα πρέπει να δηλωθεί το υπόγειο σαν χώρος κύριας χρήσης στον ΕΝΦΙΑ? Στο μέλλον θα μπορέσουν, αν θελήσουν να κάνουν εσωτερική διαρρύθμιση και το χρησιμοποιήσουν σαν κατοικία?

3. Ως προς την στατική επάρκεια, το κτίριο είναι κατηγορίας Σ2, αλλά αν θεωρήσουμε ότι είναι ξεμπάζωμα υπογείου δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας εάν το 75% των περιμετρικών τοίχων είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα ή μπατική οπτοπλινθοδομή. Πώς αποδεικνύεται ο τρόπος κατασκευή, θα πρέπει να γίνουν τομές στην τοιχοποιία?

1. Είναι απλή η περίπτωση και δεν καταλαβαίνω το λόγο που έχετε μπει σε αυτή την λογική που περιγράφεται στο ερώτημά σας. Προφανώς θα γίνει μία αίτηση στην οποία θα δηλωθούν και οι δύο συνιδιοκτήτες. Ο ένας θα υπογράψει την ΥΔ ανάθεσης, την ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β και ο άλλος θα δώσει μια ΥΔ συναίνεσης. Θα γίνουν τόσα φύλλα καταγραφής όσα πιστεύετε ότι απαιτούνται για να δηλωθούν οι υπερβάσεις **χωρίς** να υπολογισθεί η αναλογία με βάση το ποσοστό του κάθε συνιδιοκτήτη. Αυτό γίνεται μόνο σε περίπτωση ύπαρξης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας (άρθρο 100 παρ. 2 του ν.4495/17) και σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

2. Σχετικά με την ανύψωση του κτιρίου διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (άρθρο 100 παρ. 10)

- Εάν δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής λόγω της ανύψωσης του κτιρίου το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- Εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για μεγαλύτερη υπέρβαση. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Επιλέγεται στο Φ.Κ. στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης ύψους στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.
- Διαφορετικά εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται χρήση των συντελεστών του παραρτήματος Α.

Επειδή η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων και επειδή στην συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχουν εγκαταστάσεις για wc και κυρίως για κουζίνα κατά τη γνώμη μας θεωρείται κατοικία. Υπάρχει και σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών. Όπως σωστά αναφέρεται το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΔ κύριων χώρων αφού πλέον δεν μπορεί να θεωρηθεί υπόγειο λόγω της ανύψωσης και όχι με χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης της παρ. 7 του άρθρου 100. Όσον αφορά τον ΕΝΦΙΑ, προφανώς και θα πρέπει να γίνει διόρθωση του Ε9 ώστε ο χώρος να δηλωθεί ως κύριας χρήσης.

Με βάση την κείμενη νομοθεσία και συγκεκριμένα το άρθρο 41 του ν.4495/17, εφόσον ο χώρος που ήταν με βάση την άδεια υπόγειος δηλωθεί σαν κατοικία, μπορεί να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας για αλλαγή εσωτερικών διαρρυθμίσεων.

Οι εξωτερικές διαμορφώσεις θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Στην συγκεκριμένη περίπτωση έχουμε ανύψωση της στάθμης, επομένως θεωρούμε πως δεν μπορεί να γίνει χρήση της περ. ε του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, διότι δεν αφορά υπόγειο που ξεμπαζώθηκε. Δείτε εάν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την περ. ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης είτε διαφορετικά την 3η παράγραφο του άρθρου 3 (συμβουλή να λάβετε την γνώμη ενός έμπειρου πολιτικού μηχανικού στα στατικά)

1708. Παρακαλώ για τη γνώμη σας για τα παρακάτω θέματα:

Α. Κατασκευάσθηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή Βιοτεχνικός Χώρος και το 1997 έγινε αυθαίρετα διαχωρισμός του (Αλλαγή διαμερισμάτωσης) και συστάθηκε στο χώρο αυτό οριζόντια ιδιοκτησία. Στην μία οριζόντια ιδιοκτησία "Β" με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 33%, έγινε ταυτόχρονα με την σύσταση και αλλαγή χρήσης σε εμπορική χρήση. Το αρχικό εμβαδόν με χρήση βιοτεχνίας, της ιδιοκτησίας "Β" σύμφωνα με την άδεια είναι 590μ2 (νόμιμο περίγραμμα), στην οποία έγιναν αυθαίρετες επεκτάσεις πριν από 31/12/1982 συνολικού επιπλέον εμβαδού 30μ2. Η αναλογία της ιδιοκτησίας αυτής στην επιτρεπόμενη δόμηση εμπορικής χρήσης από τους εκτός σχεδίου όρους δόμησης είναι 600Χ33%=198μ2.

Η δήλωση θα περιλαμβάνει

1. Ένταξη 30μ2 σαν βιοτεχνία με παλαιότητα προ 31/12/1983. Αλλαγή χρήσης με συντελεστή τετραγωνιδίων 1,4 εμβαδού 590+30-198=422μ2 με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης 1,0 30/198=15%, και μία λοιπή παράβαση για την διαμερισμάτωση, ή

2. Ένταξη 30μ2 σαν εμπορική χρήση με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης 1,0 30/198=15%,. Αλλαγή χρήσης με συντελεστή τετραγωνιδίων 1,4 εμβαδού 590-198=392μ2 με παλαιότητα προ 31/12/2003 και συντελεστή τετραγωνιδίου δόμησης 1,0 0/198=0%%, και μία λοιπή παράβαση για την διαμερισμάτωση ;

Β. Στην προαναφερόμενη Βιοτεχνία η οποία κατασκευάστηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή σε αγροτεμάχιο εμβαδού 3.824,00μ2, η άδεια χορηγήθηκε σύμφωνα με το άρθρο 6 (ανέγερσις οικοδομών επί

γηπέδων εχόντων πρόσωπο επί τμημάτων Επαρχιακών οδών) του ΠΔ/23-10-28 (ΦΕΚ-231/Α/4-11-28), όπως ίσχυε τότε, χωρίς να γίνει χρήση κάποιας παρέκκλισης με την έννοια που περιγράφεται στο παραπάνω ΠΔ.

Η ερώτηση είναι αν από μόνο του το άρθρο 6 του ΠΔ/23-10-28 (ΦΕΚ-231/Α/4-11-28) είναι παρέκκλιση, η οποία σχετίζεται με την λέξη «παρέκκλιση» που αναφέρεται στο κείμενο «βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση» της παραγράφου 7 του άρθρου 100 του Ν4495/17.Ακόμη στην διατύπωση της παραγράφου 7 του άρθρου 100 του Ν4495/17, αναφέρεται «όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία». Φαντάζομαι ότι η αλλαγή χρήσης με συντελεστή αλλαγής χρήσης εφαρμόζεται και στην αλλαγής χρήσης από βιομηχανία σε εμπορική χρήση (κατάστημα), και όχι μόνο σε κατοικία.

Α. Επειδή η διάταξη του αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13 θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38). Στην περίπτωσή σας έχουμε σε αγροτεμάχιο εμβαδού 3824,00 τ.μ. κατασκευασμένο βιοτεχνικό κτίριο σύμφωνα με το ΠΔ/23-10-28. Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις (ΠΔ/24-5-85 ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85) θα μπορούσε να δομηθεί μέγιστη επιφάνεια εμβαδού 600 τ.μ. για εμπορική χρήση.
Άρα στην οριζόντια ιδιοκτησία Β με ποσοστό εξ αδιαιρέτου 33% αντιστοιχεί δόμηση για εμπορική χρήση 33% x 600 τ.μ. = 198 τ.μ. όπως σωστά αναφέρετε. Το αρχικό εμβαδόν με χρήση βιοτεχνίας της ιδιοκτησίας Β σύμφωνα με την άδεια είναι 590 τ.μ. (νόμιμο περίγραμμα) και αυθαίρετη επέκταση 30 τ.μ..
Η σωστή δήλωση για την ιδιοκτησία Β θα περιλαμβάνει:

1) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια των 198 τ.μ. που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση (Βιοτεχνικός χώρος) σε κύρια (εμπορική χρήση) και δεν αντίκειται ως προ το μέγεθος στις ισχύουσες διατάξεις. Εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ θα δηλωθεί μια λοιπή παράβαση διαφορετικά εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του ν.4495/17 (αναλυτικός προϋπολογισμός)
2) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια 590 – 198 = 392 τ.μ. που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης.
3) 1 Φ.Κ. για την επιφάνεια 30 τ.μ. με ΥΔ κύριων χώρων, ΥΚ και οποιαδήποτε επιπλέον επιλογή απαιτείται.
4) 1 Φ.Κ. με επιλογή της διαφορετικής διαμερισμάτωσης (δεν χρειάζεται να δηλωθεί ως λοιπή παράβαση πλέον λόγω της ύπαρξης επιπλέον υπερβάσεων στην δήλωση όπως γινόταν με το ν.4178/13)

Για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης για τα Φ.Κ. 2 και 3 θα επιλεγεί άνω του 200%, το οποίο προκύπτει από την σχέση (392 + 30) / (600 * 33%) = 213,13%

Β. Η συγκεκριμένη διάταξη αφορά οποιαδήποτε αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης. Οι δυο περιπτώσεις που αναφέρονται στο νόμο είναι μερικά παραδείγματα που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη διάταξη και όχι τα μοναδικά στα οποία εφαρμόζεται. Η λέξη παρέκκλιση που αναφέρεται στην παρ. 7 του αρθ. 100 το ν.4495/17 αφορά την πρόβλεψη του ΠΔ/24-5-85 για την εκτός σχεδίου δόμηση σε βιομηχανικά κτίρια να δοθεί υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται παρέκκλιση για από τους όρους δόμησης που καθορίζει.

1709. Σε τακτοποίηση αυθαιρέτου στο οποίο οι υπερβάσεις των Κ.Χ. είναι 24,5 τ.μ. και επίσης υπάρχουν αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι ανοικτοί στα 30 τ.μ. επιφάνεια κάλυψης (οι οποίοι δε προσμετράνε στη δόμηση) μπορεί να χρησιμοποιηθεί το άρθρο 2 παράγραφος ι του ΦΕΚ Β 1643 σχετικά με την μη απαίτηση εκτέλεσης Μελέτης Στατικής Επάρκειας όταν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διαιρεμένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ.;

Θεωρούμε πως δεν μπορεί να γίνει χρήση της συγκεκριμένης διάταξης για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας καθότι στην περίπτωσή σας το σύνολο της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών είναι 24,5 + 30 = 54,5 τ.μ. > 25 τ.μ. που αναφέρει η περ. ι του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης. Στην επιφάνεια για τον έλεγχο των 25 τ.μ. προσμετράτε και αυτή των ημιϋπαίθριων χώρων από την στιγμή που δεν αποτελούν στατικά ανεξάρτητα τμήματα και προφανώς ο φέρον οργανισμός τους είναι μονολιθικά συνδεδεμένος με αυτόν του κτιρίου.

1710. Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (φεκ 1643 Β/11-5-2018)
Στην ανωτέρω απόφαση και συγκεκριμένα στο άρθρο 2-παράγρ.γ αναφέρει ότι: σε αυθαίρετες κατασκευές προβόλων οι οποίοι προεξέχουν έως 2,00 μ. ή αυθαίρετες επαυξήσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25% δεν υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Εάν ερμηνεύω σωστά την λέξη «προεξοχή»; ότι δηλ. είναι το πλάτος του προβόλου, αυτό σημαίνει ότι σε ένα κτίριο στο οποίο δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. εξώστης, και στην πραγματικότητα κατασκευάστηκαν, αυθαίρετα, εξώστες πλάτους μέχρι 2,00 μ., δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας! Από την άλλη, εάν στην Ο.Α. προβλεπόταν εξώστης πλάτους 50 εκ., και στην πραγματικότητα το πλάτος του είναι 65 εκ., απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας! Επειδή, όπως φαίνεται, κάτι δεν πάει καλά με την διατύπωση, μήπως γνωρίζεται, σας παρακαλώ, τι μπορεί να εννοεί η συγκεκριμένη παράγραφος?

Δεν διαφωνούμε με το σκεπτικό σας το οποίο η αλήθεια είναι ότι αποτελεί και άποψη αρκετών εκ των συναδέλφων σχετικά με την ερμηνεία της παραπάνω περίπτωσης. Θεωρούμε όμως ότι είναι παράλογο το να απαλλάσσεται από μελέτη στατικής επάρκειας ένας εντελώς αυθαίρετος εξώστης ανοίγματος έως 2,0 μέτρα και αντίθετα να απαιτείται μελέτη για αυθαίρετη επαύξηση της προεξοχής εξώστη μέχρι ποσοστού 25% που η κατασκευή του προβλεπόταν βάση οικοδομικής άδειας.

Η γνώμη μας για την συγκεκριμένη περίπτωση είναι ότι εξώστης είτε εντελώς αυθαίρετος είτε που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχει μεγαλώσει και ο οποίος έχει άνοιγμα έως 2,0 μέτρα απαλλάσσεται από την μελέτη στατικής επάρκειας. Εάν όμως π.χ. είχαμε εξώστη που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια με άνοιγμα 2,0 μέτρα και κατασκευάστηκε 2,6 μέτρα δλδ επαύξηση κατά (2,6-2,0)/2,0 = 30% της προεξοχής του τότε υπάρχει απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας.

1711. Σε περίπτωση μόνο υπέρβαση ύψους (χωρίς υπέρβαση δόμησης) οριζόντιας ιδιοκτησίας Β' ορόφου σε τριώροφη οικοδομή (με Ο.Α 92') , της οποίας το συνολικό ύψος ξεπερνάει το επιτρεπόμενο της περιοχής και άρα δηλώνεται με Υ.Υ (ΚΑΤ.4) , απαιτείται ΜΣΕ;

Για την υπέρβαση ύψους, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, θεωρούμε ότι μόνο η περ. ια του άρθρου 2 μπορεί να έχει εφαρμογή ώστε να μην απαιτείται ΜΣΕ.

1712. Έχοντας υπόψη, Α) το Ν.4495/17 αρθ. 99 παρ. η, Β) το ΦΕΚ 1643Β/11.05.2018 και Γ) ΦΕΚ 101Α/12.06.2018 το ερώτημα μου είναι :
Έχω 4όροφη οικοδομή κατοικιών με ισόγειο κατάστημα και υπόγειο. Εξετάζουμε την οριζόντια ιδιοκτησία (ισόγειο κατάστημα με υπόγειο) στο οποίο έχει επέλθει αλλαγή χρήσης τμήματος (Ε=210,00τμ) του υπόγειου αποθηκευτικού χώρου σε κατάστημα (χώρο κύριας χρήσης). Το υπόγειο είναι ίσης επιφανείας με το ισόγειο (Ε=490,00τμ), κατασκευασμένο με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία και οπλισμένο σκυρόδεμα τα οποία καλύπτουν ποσοστό άνω του 75% της περιμέτρου. Για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση μηχανικού?

Σας καλύπτει η περ. ε και η περ. ια (αφού τα φορτία λόγω της αλλαγής χρήσης ασκούνται στην εδαφόπλακα) του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και ως εκ τούτου υποβάλλεται μόνο τεχνική έκθεση.

1713. Θα ήθελα να θέσω ένα ερώτημα αναφορικά με την έκπτωση 20% για την πληρωμή των προστίμων για την τακτοποίηση αυθαιρέτων. Το ερώτημα είναι εάν δεν δηλώνει προστατευόμενα μέλη, δικαιούται την ανωτέρω έκπτωση και αν ναι, ποια είναι τα απαραίτητα δικαιολογητικά που πρέπει να συγκεντρώσει;

Υποθέτουμε ότι αναφέρεστε στις περιπτώσεις κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 80.000 ευρώ όπου καταβάλλεται ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου διότι το ερώτημα μας δεν έχει διατυπωθεί με σαφήνεια.

Η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια και δεν χάνεται είτε δηλώνει προστατευόμενα μέλη είτε όχι. Ως απόδειξη μπορεί να χρησιμοποιηθεί πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης ή /και αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθεί η επιφάνεια της κύριας κατοικίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στα δυο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Δείτε και Ε/Α 120, 123 και 1078

1714. Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας σχετικά με τις μειώσεις των προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (άρθρο 103). Η μείωση που δίνεται για άτομα με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 80% (παράγραφος 1) θεωρείται ότι μπορεί να δοθεί και για χρήσεις εκτός κατοικίας (π.χ. κατάστημα, κέντρο διασκέδασης κ.α.);

Το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του ΤΕΕ προωθεί κανονικά την δήλωση όταν επιλεγεί στο πεδίο ειδικές συνθήκες «Άτομα με αναπηρία 80% και άνω» και στο πεδίο είδος χρήσης διαφορετική χρήση από κατοικία. Αντίθετα οποιαδήποτε άλλη ειδική συνθήκη για μείωση του προστίμου με βάση τις παρ. 2 – 7 του άρθρου 103 επιλεγεί θα πρέπει σαν είδος χρήσης να έχει επιλεγεί χρήση κατοικίας ειδάλλως εμφανίζει το μήνυμα « Οι μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (πλην των ατόμων με αναπηρία 80% και άνω) ισχύουν μόνο για χρήση κατοικίας με τις προϋποθέσεις της παρ. 12 άρθρου 100 και του άρθρου 103 Ν. 4495/17»

Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη και την διατύπωση της παρ. 1 του άρθρου103, θεωρούμε ότι η έκπτωση για άτομα με ποσοστό αναπηρίας μεγαλύτερο του 80% ισχύει και για χρήσεις εκτός κατοικίας.

1715. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου με υφιστάμενη διώροφη οικοδομή με κατάστημα στο ισόγειο Ε = 90,25 ΤΜ και κατοικία Ε = 109,75 ΤΜ στον όροφο και έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:
Α) Αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία στο ισόγειο και τελικής επιφάνειας Ε = 158,60 ΤΜ
Β) Επέκταση κατοικίας στον όροφο και τελικό Ε = 134,10 ΤΜ
Μπορώ να δηλώσω στο σύνολο της οικοδομής την μείωση προστίμου λόγω αναπηρίας > 67 % αν υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 103 του Ν.4495/ 2017 όπου αναφέρει ότι πρέπει να είναι κυρία κατοικία συμφώνα με το άρθρο 100 παρ.12, το παραπάνω τηρεί τις προϋποθέσεις ένταξης της κύριας κατοικίας και της ειδικής μείωσης λόγο αναπηρίας στο σύνολο της οικοδομής για τις αυθαιρεσίες ή δεν μπορεί να πάρει την ειδική μείωση ??

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 «Άτομα με αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 67% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως 18.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 24.000 ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου…».

Για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας γίνεται έλεγχος μόνο της επιφάνειας όπως αυτή υπολογίζεται από τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 και ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας, με βάση τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενο κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο χωρίς όμως περιορισμό (Δείτε Ε/Α 1078). Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων. Για επιφάνεια κατοικίας μεγαλύτερη από την υπολογισθείσα με την παραπάνω διαδικασία, η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην υπολογισθείσα επιφάνεια σε ένα Φ.Κ. και η επιπλέον επιφάνεια δηλώνεται σε άλλο Φ.Κ. χωρίς την έκπτωση. Σε κάθε περίπτωση κύρια κατοικία είναι αυτή που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

Υποθέτοντας ότι έχουμε οικογένεια με δύο τέκνα και ως κυρία κατοικία στην φορολογική τους δήλωση έχουν αυτή του ορόφου, οι στεγαστικές του ανάγκες αντιστοιχούν σε εμβαδόν 70 + 2 x 15 = 100 τ.μ. Επειδή τα νόμιμα μέτρα της κατοικίας είναι 109,75 > 100 δεν δικαιούνται την μείωση για τις αυθαιρεσίες του ορόφου και φυσικά σε καμιά περίπτωση για αυτές του ισογείου.

1716. Εντός οικοπέδου υφίσταται κτίσμα το όποιο είναι αυθαίρετο χωρίς οικοδομική άδεια χωρίς όμως να έχει υπέρβαση του ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής. Θα δηλώσω παράβαση υπέρβαση ύψους ?

Από την στιγμή που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στην θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/ γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι, δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής ύψους.

1717. Εντός οικοπέδου υφίσταται κτίσμα με Ο.Α στο όποιο έγινε προσθήκη κατ' επέκταση αυθαίρετα χωρίς όμως να έχει υπέρβαση του ύψους του επιτρεπόμενου της περιοχής. Θα δηλώσω παράβαση υπέρβαση ύψους ?

Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1) Εάν το ύψος της αυθαίρετης κατ' επέκτασης προσθήκης καλύπτεται από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους.

2) Εάν το ύψος της αυθαίρετης κατ' επέκτασης προσθήκης είναι μεγαλύτερο από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1718. Σε άδεια προβλέπεται η κατασκευή πισίνας 10x10m κάτοψης με 2m βάθος και στάθμη περιβάλλοντος χώρου στο 0,00. Στην υλοποίηση κατασκευάζεται πισίνα 10x10m κάτοψης στην ίδια οριζοντιογραφικά θέση με 3m βάθος και στάθμη περιβάλλοντος χώρου στο -2,00m. Πώς υπολογίζω τον όγκο υπέρβασης;
α) ελέγχω ότι οι κατόψεις αλληλεπικαλύπτονται, οπότε η διαφορά οφείλεται στην υπέρβαση στο βάθος κατά 1m, συνεπώς προκύπτουν 10x10x1=100m3;
β) συσχετίζω τις πισίνες και στις 3 διαστάσεις οπότε διαπιστώνω ότι η πισίνα που υλοποιήθηκε κατασκευάστηκε κάτω το πυθμένα της πισίνας της αδείας, συνεπώς δεν υπάρχει αλληλοεπικάλυψη όγκου, δηλαδή αυθαίρετη είναι όλη η πισίνα με 10x10x3=300m3;

Θεωρούμε πιο ρεαλιστική επιλογή την α. Η β είναι αρκετά αυστηρή.

1719. Για αυθαίρετη μετατροπή χώρου ιδιοκτησίας μου από ΒΧ σε ΚΧ, σύμφωνα με το άρθρο 87 εάν δεν προσκομίσω κανένα φορολογικό στοιχείο ή δημόσιο έγγραφο μπορώ απλά να δεχτώ την ύπαρξη της αυθαιρεσίας χωρίς παλαιότητα και έτσι να μην προσκομίσω κανένα απολύτως αποδεικτικό στοιχείο αυτής της αλλαγής, όπως τιμολόγια...δηλαδή δεν απαιτείται καμία περαιτέρω ανάλυση στην τεχνική μου έκθεση;

Σύμφωνα με την περ. γ της παρ. 1 του άρθρου 87 ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής (τα τιμολόγια δεν μπορούν να θεωρηθούν αποδεικτικό στοιχείο διότι δεν αποτελούν δημόσιο έγγραφο) λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004 σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 87. Σε αυτή την περίπτωση γίνεται μνεία απλά της συγκεκριμένης διάταξης στην τεχνική έκθεση. Δείτε και Ε/Α 1566, 1613 και 1663

1720. Σε απάντηση της 1071 ερωταπάντησής σας εάν στην ίδια ιδιοκτησία δεν υπήρχε μόνο η αυθαιρεσία 50μ2 υπόγειου χώρου με βοηθητικής χρήσης, αλλά και 100μ2 αυθαίρετος χώρος κύρια χρήσης, τότε
α) στα Φ.Κ. και των δύο αυθαιρεσιών θα είχα συντελεστή ΥΔ =(0+100)/200<100% κοινό ή
β) Στο Φ.Κ. του υπογείου βοηθητικής χρήσης θα είχα <50% και στο Φ.Κ. του χώρου κύριας χρήσης <100%;

Το α. Στα Φ.Κ. και των δύο αυθαιρεσιών θα έχουμε τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης που προκύπτει από την σχέση 100/200 = 50%, δηλαδή την επιλογή 50 έως 100%. Στον αριθμητή δεν θα προσμετρήσουμε τα 50 τ.μ. του υπόγειου χώρου βοηθητικής χρήσης. Δείτε και Ε/Α 690

1721. Ο μηχανικός υποχρεούται να επισυνάψει στην τεχνική έκθεση το παράρτημα του αναλυτικού προϋπολογισμού συμπληρωμένο, ή μπορεί απλά να αναφέρει το συνολικό ποσό όλου του αναλυτικού προϋπολογισμού;

Θεωρούμε πως καλό είναι να επισυνάπτεται με την τεχνική έκθεση και συμπληρωμένο το παράρτημα του αναλυτικού προϋπολογισμού και να μην γίνεται μια απλή αναφορά μόνο στο ποσό.

1722. Σε δυόροφη μεζονέτα με υπόγειο (το οποίο έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και λόγω μερικής εκχωμάτωσης έχει δημιουργηθεί cour-anglaise), κατασκευάστηκε και δεύτερο υπόγειο κάτω από το προηγούμενο, εξ' ολοκλήρου μέσα στο έδαφος, με πρόσβαση φυσικά μέσα από το πρώτο υπόγειο. Το τελευταίο υπόγειο (με χρήση αποθήκη-λεβητοστάσιο) μπορώ να το υπολογίσω με αναλυτικό λόγω του ότι δεν θα έπαιρνε δόμηση, αφού στο πρώτο υπόγειο δίνω δόμηση λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια;

Δεν δύναται να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό η κατασκευή του δεύτερου υπογείου. Ο υπολογισμός για την συγκεκριμένη περίπτωση θα γίνει με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι το δεύτερο υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Επισημαίνουμε ξανά ότι δεν πρέπει να συγχέουμε το τι θα μετρούσε ή όχι στην δόμηση σε περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας ή άδειας νομιμοποίησης και το πως υπολογίζουμε το πρόστιμο για μια αυθαίρετη κατασκευή με βάση τις διατάξεις του ν.4495/2017. Το ότι το πρώτο υπόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης και για τον υπολογισμό του προστίμου δηλώνουμε ΥΔ δεν συνεπάγεται και το ότι δίνουμε «δόμηση».

1723. Υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή - μπετόστρωση εξωτερικού ακάλυπτου χώρου < 1/3 ακάλυπτου, κατασκευασμένο το 2015. Έχει γίνει στις 27/6/2016 θυροκόλληση από την Πολεοδομία με πρόστιμο ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης. Μπορώ να μπω στο Ν.4495/2017 άρθρο 94 (ΚΥΡΩΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 28.7.2011), παρ. 4 - δ;

Η περ. δ της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, **με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους**.

Στην περίπτωσή σας από ότι καταλαβαίνουμε το πρόστιμο της αυθαίρετης κατασκευής είχε υπολογιστεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις και έχει καταστεί οριστικό (δείτε εγκύκλιο 49110/17/23-10-12 που αναφέρει τις περιπτώσεις που έχουν καταστεί οριστικά τα πρόστιμα ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών). Καλό είναι βέβαια να διευκρινιστεί και με την αρμόδια ΥΔΟΜ το κατά πόσο έχει καταστεί οριστικό το πρόστιμο.

Η πολεοδομική παράβαση είναι ένας νέος όρος του ν.4495/2017 για συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές όπως ορίζονται στο άρθρο 81 παρ. 3. **Στο ν.4495/2017 δεν δίδεται πουθενά η δυνατότητα ώστε οριστικές υποθέσεις επιβολής προστίμων ανέγερσης αυθαίρετων κατασκευών να επανεξετασθούν με βάση τις νέες διατάξεις που καθορίζει**. Η μόνη περίπτωση είναι αυτή της παρ. 4 του άρθρου 81 που αφορά εκκρεμείς ποινικές διώξεις για πολεοδομικές παραβάσεις, οι οποίες κατά τη δημοσίευση του νόμου δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου, όπου παύουν οριστικά και τίθενται στο αρχείο με πράξη του αρμόδιου εισαγγελέα αφού προσκομισθεί βεβαίωση του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση, η οποία χορηγείται ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα.

Στην περίπτωση σας πάντως η συγκεκριμένη αυθαιρεσία, με τις ισχύουσες διατάξεις, θα μπορούσε να θεωρηθεί πολεοδομική παράβαση βάση της περ. ζ της παρ. 3 του άρθρου 81, **μόνο** εάν προκαλεί μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 20%, δηλαδή πρόκειται για εργασία που εντάσσεται στην κατηγορία 3 της παρ. γ του άρθρου 96.

1724. Ερώτημα για υφιστάμενη δήλωση Ν. 4178 /2013. Σε διώροφη οικοδομή με ΣΟΙ υπάρχει ίδιος ιδιοκτήτης σε δύο ιδιοκτησίες. Η μία είναι κατοικία με αυθαιρεσίες προ του 1975 (κατηγορία 1), ενώ η άλλη κατάστημα με αυθαιρεσίες κατηγορίας 4. Μπορεί να γίνει κοινή δήλωση και για τις δύο σε διαφορετικά Φύλλα καταγραφής για κάθε οριζόντια, δεδομένου ότι δεν είναι όλες οι ιδιοκτησίες προ του 75 και το πρόστιμο συνολικά είναι ίδιο σαν να γίνονταν δύο δηλώσεις; Εάν η δήλωση μεταφερθεί στον Ν. 4495/2017 τι θα ισχύει;

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. Α Κατηγορία 1 του ν.4178/2013 στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται υποχρεωτικός ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Στην περίπτωσή σας δεν μπορεί να τροποποιηθεί η υφιστάμενη δήλωση του ν.4178/2013 ώστε να ενταχθούν και οι αυθαιρεσίες της άλλης ιδιοκτησίας. Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταφοράς της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 (άρθρο 96 παρ. α - Κατηγορία 1). Επομένως είτε με το ν.4178/2013 είτε με το ν.4495/2017 απαιτούνται δύο δηλώσεις.

1725. Σύμφωνα με τον Ν-4495/17 Αρθ.40 παρ.1 που αφορά "Δικαιολογητικά για τη χορήγηση της οικοδομικής άδειας" στη περίπτωση β. αναφέρεται ότι απαιτούνται "...Όπου απαιτείται έγκριση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής, προσκομίζεται και βεβαίωση περί μη υποβολής ένστασης ή η απόφαση του ΠΕΣΑ".
Ως προς τη διαδικασία ένστασης στον ίδιο νόμο Αρθ. 11 παρ. 4 περί "Λειτουργίας ΣΑ" αναφέρεται ότι "Κατά της απόφασης του ΣΑ που προβλέπεται στις περιπτ. ε, περιπτ. στ και περιπτ. ζ της παρ.1 του Αρθ-7 , ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει ενδικοφανή προσφυγή σε αποκλειστική προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση ή κατ' άλλον τρόπο πλήρη γνώση της απόφασης σε αυτόν. Η ένσταση κατατίθεται στο ΣΑ, το οποίο διαβιβάζει τον σχετικό φάκελο στο αρμόδιο για την εκδίκασή της Περιφερειακό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΠΕΣΑ). Η απόφαση του ΠΕΣΑ εκδίδεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την περιέλευση της ένστασης σε αυτό, μετά την παρέλευση της οποίας τεκμαίρεται η απόρριψή της."
Με βάση τα παραπάνω δεν είναι σαφή τα εξής:
1. Ποιός θα είναι ο συντάκτης της παραπάνω βεβαίωσης; Το ΣΑ ή ο μηχανικός; Αν συντάκτης είναι το ΣΑ η βεβαίωση ζητείται με νέα αίτηση μετά την απόφαση του ΣΑ ή πρέπει να ζητείται στην αρχική αίτηση των ενδιαφερομένων προς το ΣΑ; Επιπλέον απαιτείται βεβαίωση όταν υπάρχει θετική απόφαση του ΣΑ; Σημειώνεται ότι απαιτείται σύνταξη βεβαίωσης από το ΣΑ πέρα της απόφασης θα προκληθεί επιπλέον καθυστέρηση είκοσι (20) ημερών στη διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας, από τη στιγμή που γνωστοποιείται η απόφαση του ΣΑ στον ενδιαφερόμενο έως ότου είναι δυνατός ο έλεγχος πληρότητας από την ΥΔΟΜ.
2. Ως προς τι διασφαλίζει τη διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας η παραπάνω βεβαίωση; Διότι όταν απαιτείται έγκριση του ΣΑ και έχει δοθεί απορριπτική απόφαση δεν μπορεί να προχωρήσει η διαδικασία έκδοσης οικ. άδειας ακόμα και αν έχει κατατεθεί ένσταση, ενώ μπορεί να προχωρήσει μόνο όταν υπάρχει η θετική απόφαση του ΠΕΣΑ.

Με το ν.4546/18 έχει επέλθει τροποποίηση των συγκεκριμένων διατάξεων (παρ. 1 περ. β του άρθρου 40 και παρ. 4 του άρθρου 11) και πλέον δεν απαιτείται η παραπάνω βεβαίωση. Η νέα διατύπωση του άρθρου 40 παρ. 1 περ. β είναι «**εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων, όπου απαιτούνται**».

1726. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, κατά την οικοδομική άδεια, είχα υπερυψωμένο ισόγειο με υπόγειο που είχε ξεχωριστή είσοδο από τον ακάλυπτο. Στην πραγματικότητα, η στάθμη της θεμελίωσης υπερυψώθηκε και το υπόγειο είναι ισόγειο και το συνολικό ύψος της διώροφης πλέον οικοδομής είναι 6 μ. , το οποίο είναι μικρότερο του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής που είναι 7,50 μ. Αυτή την υπερύψωση (υπέρβαση ύψους) μπορώ να την υπολογίσω με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι το συνολικό ύψος της οικοδομής δεν ξεπερνά το επιτρεπόμενο της περιοχής;

Ναι μπορείτε. Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 εφόσον αναφερόμαστε σε περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1727. Σχετικά με το άρθρο 98 - παρ.4. Συγκύριος εξ αδιαιρέτου σε ιδιοκτησία μπορεί να υπαχθεί στον νόμο χωρίς την συγκατάθεση των υπολοίπων πληρώνοντας το παράβολο και το ποσό του αυθαιρέτου που του αναλογεί. Του δίνει το δικαίωμα
1. Μπορεί να πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου παρόλο που δεν διαθέτει συγκατάθεση των άλλων δύο;
2. Υπάρχει πρόβλημα μεταβίβασης, έστω του ποσοστού του εάν είτε πληρωθεί πάνω από το 30% ή το ποσοστό που του αναλογεί εάν είναι κάτω από το 30% του προστίμου που του αναλογεί;

1. Ο Αιτών θα πρέπει πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου, παρόλο που δεν διαθέτει την συγκατάθεση των άλλων συνιδιοκτητών, διατηρώντας τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκύριων. Θα μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκύριων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

2. Για να μπορέσει να γίνει μεταβίβαση του ποσοστού του θα πρέπει να έχει εξοφληθεί τουλάχιστον ποσοστό 30% του **συνολικού προστίμου** (άρθρο 83 παρ. 10).

1728. Θα ήθελα να ρωτήσω πως αντιμετωπίζεται η αυθαίρετη δόμηση σε κατοικία Ο.Ε.Κ. (έχει παραχωρητήριο) όταν οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού από τον Ο.Ε.Κ. (άρθρο 115 του Ν.4495/17).

Με τις τροποποιήσεις που εισήγαγε ο ν.4546/18 έχει προστεθεί η περ. γ στην παρ. 1 του άρθρου 115 όπου αναφέρει «Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Η αίτηση υπαγωγής μπορεί να υποβληθεί είτε ανά αυτοτελή ιδιοκτησία είτε για το σύνολο των κτιρίων και εγκαταστάσεων του στοίχου, του οικοδομικού τετραγώνου ή και του συνολικού οικισμού.

Σε αυτές τις περιπτώσεις καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο. Στο πεδίο τύπος κτιρίου του ηλεκτρονικού συστήματος θα επιλεγεί «κτίρια Ο.Ε.Κ. αρθ.115 παρ. 1γ»

1729. Υπάρχει οικοδομή με οικοδομική άδεια του ΓΕΝΑΡΗ του 2011. Στην συγκεκριμένη οικοδομή έγινε υπέρβαση στη δόμηση σε σχέση με την άδεια, από 100 μ2 κατασκευάστηκαν 120 μ2. Το οικόπεδο που είναι εντός οικισμού και εμβαδού 850 μ2 έχει δυνατότητα δόμησης έως 400 μ2 ,οπότε μπορεί να γίνει αναθεώρηση της άδειας με νόμιμο τρόπο. Το ερώτημα είναι ότι επειδή πρέπει να πουληθεί άμεσα μπορεί να βγει χαρτί από το σύστημα των αυθαιρέτων, για να το χρησιμοποιήσει ο συμβολαιογράφος και στη συνέχεια να προχωρήσει η αναθεώρηση της άδειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 82 παρ. 1 «Απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή κατά την παράγραφο 1^{α} του άρθρου 81, ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης κατά την παράγραφο 1β του άρθρου 81, **ή έχει εκτελεστεί πολεοδομική παράβαση των περιπτώσεων β, γ, δ της παραγράφου 3 του άρθρου 81**.»

Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία που περιγράφεται στο ερώτημά σας στην καλύτερη περίπτωση θα μπορούσε να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση (περ. δ παρ. 3 του άρθρου 81).

Βάση των όσων προαναφέρθηκαν, μέχρι και την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης δεν μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού ώστε να γίνει η πράξη της πώλησης.

1730. Θα ήθελα να σας παραθέσω το πρόβλημα αυθαίρετης κατασκευής που αντιμετωπίζω :
Διαμέρισμα σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1956 βρίσκεται σε υπερυψωμένο ισόγειο και βλέπει προς την μεριά του ακάλυπτου της πολυκατοικίας.
Η στάθμη εδάφους του ακάλυπτου είναι 2.5μ κάτω από την στάθμη του ισογείου, ενώ η στάθμη εδάφους στην πρόσοψη είναι 1μ κάτω από τη στάθμη του ισογείου (στην πραγματικότητα και στα σχέδια της πολεοδομίας).
Στο συγκεκριμένο διαμέρισμα έχει κατασκευαστεί :
1) Εξοχή (ή προεξοχή) προς τον ακάλυπτο 1τ.μ. (για τη δημιουργία ντουλάπας) η οποία συνεχίζει σε όλους τους ορόφους από ισόγειο μέχρι ταράτσα (δεν ακουμπάει έδαφος) και δεν υπάρχει στα σχέδια της πολεοδομίας αλλά υφίσταται στα σχέδια της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η μία πλευρά της εξοχής είναι στην οριογραμμή του οικοπέδου.
2) Εξώστης (μπαλκόνι) προς τον ακάλυπτο 1.45τ.μ., ο οποίος δεν υπάρχει καθόλου στα σχέδια της πολεοδομίας ή στα σχέδια της σύστασης.
3) Αλλαγή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα, η οποία οδηγεί στον εξώστη.
Θα ήθελα να μου πείτε αν είναι σωστή η ανάλυση των παραβάσεων:
1) Κατηγορία 1, υπέρβαση δόμησης κυρίων χώρων και υπέρβαση κάλυψης (έχουμε παραβίαση πλάγιων αποστάσεων;)
2) Κατηγορία 1, αναλυτικός υπολογισμός (έχουμε υπέρβαση κάλυψης;)
3) Κατηγορία 1, αλλαγή των όψεων
Όλες οι παραβάσεις χρονολογούνται από την κατασκευή της πολυκατοικίας βάση του σχεδίου της σύστασης αλλά και του τρόπου κατασκευής.

1. Συμφωνούμε για την υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων και την υπέρβαση κάλυψης. Καλύτερη εικόνα για το εάν παραβιάζεται και η πλάγια απόσταση, με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης **που ισχύουν** στην περιοχή του ακινήτου, έχετε εσείς. Σε κάθε περίπτωση λόγω κατηγορίας 1 το πρόστιμο δεν διαφοροποιείται. Άρα σε περίπτωση αμφιβολίας θα μπορούσατε να επιλέξετε και την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Δείτε και Ε/Α 926

2. Όσο αφορά την κατασκευή του εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο καθώς και την μετατροπή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα θεωρούμε ότι αυτά θα πρέπει να δηλωθούν σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής ως **Κατηγορία 3**. Δυστυχώς δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) ανάλογη πρόβλεψη όπως στον 4178/2013 με την εγκύκλιο 4 ώστε στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Επομένως με βάση το άρθρο 100 παρ. 5 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για παραβάσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96. Δείτε και Ε/Α 1567

Η κατασκευή του εξώστη προς τον ακάλυπτο χώρο εμπίπτει στην περ. γγ της Κατηγορίας 3 παρόλο που είναι τελείως αυθαιρέτως. Λόγω όμοιων διατάξεων με τον ν.4178/2013 θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η εγκύκλιος 3 όπου αναφέρει ότι «Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίσταται προ Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της κατηγορίας 3 του ν.4178/2013, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειάς τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό». Η μετατροπή του παραθύρου σε μπαλκονόπορτα εμπίπτει στην περ. δδ της κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Επισημαίνουμε ότι οι εξώστες δεν προσμετρούνταν ποτέ στην κάλυψη.

1731. Σε ακίνητο εντός οικισμού με ποια τιμή ζώνης πρέπει να γίνει ο υπολογισμός του προστίμου? Σήμερα έχει τιμή ζώνης 1350€, το 2011 όπου ο οικισμός απέκτησε τιμή ζώνης ήταν 1100€ και κατά την περίοδο όπου κατασκευάστηκε το ακίνητο και τοποθετήθηκε η αυθαιρεσία υπήρχε η τιμή εκκίνησης όπου ήταν 540€. Κατά τη δική μου γνώμη και σύμφωνα με την εγκύκλιο έχω καταλήξει ότι πρέπει να χρησιμοποιήσω το 1100€. Σωστά;

Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 1 του ν.4495/2017 ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016.

1732. Αυθαίρετο κτίριο με χρήση κατοικίας, το οποίο κατά την κατασκευή του βρισκόταν σε περιοχή εντός Γ.Π.Σ. με αποκλειστική τη χρήση αθλητικών εγκαταστάσεων, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017?

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 η υπαγωγή στις διατάξεις επιτρέπεται εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Θεωρούμε ότι η διατύπωση του παραπάνω εδαφίου είναι σαφής και εφόσον αναφερόμαστε σε αυθαίρετο κτίριο (χωρίς οικοδομική άδεια) με χρήση κατοικίας, από την στιγμή που κατά το χρόνο εγκατάστασης τη αυθαίρετης χρήσης δεν επιτρεπόταν κατοικία με βάση τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και το ίδιο εξακολουθεί να ισχύει και σήμερα, ΔΕΝ επιτρέπεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017.

1733. Στην εγκύκλιο 3 διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν4178/13, σε παραδοσιακά τμήματα πόλεων άνω των 5000 κατοίκων, όταν οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν τον χαρακτηρισμό, υπάγονται στον νόμο χωρίς τεχνική έκθεση του μηχανικού.

1. Ισχύει το ίδιο και στον Ν4495/17;
2. Αν η κατασκευή έχει γίνει πριν τον χαρακτηρισμό τμήματος πόλης άνω των 5000 κατοίκων σε τμήμα που έχει χαρακτηριστεί και ιστορικό απαιτείται επιτροπή;

1. Για τους παραδοσιακούς οικισμούς ισχύει κατά κανόνα ότι ίσχυε και στο ν.4178/2013. Η εγκύκλιος 3, όπως σωστά αναφέρατε, διευκρίνιζε ότι η τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού δεν απαιτούνταν εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων. Βέβαια, το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ δεν προσαρμόστηκε ποτέ σε αυτή την διευκρίνηση της εγκυκλίου και στο πεδίο Παραδοσιακό – Διατηρητέο είχε την επιλογή «Εντός παραδ. οικ./τμ. πόλης ΧΩΡΙΣ διαδ. Επιτρ.» όπου ενεργοποιεί αυτόματα την υποχρέωση υποβολής τεχνικής έκθεσης αρμόδιου μηχανικού, χωρίς να ξεχωρίζει της τρείς περιπτώσεις όπως αυτές περιγράφονται στην παραπάνω εγκύκλιο. Το ίδιο ισχύει και για τις δηλώσεις του ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 41, 553, 1543

2. Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 116 κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 σε είτε η κατασκευή έχει γίνει πριν το χαρακτηρισμό είτε μετέπειτα.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να δοθεί προσοχή εάν έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116 όπου αναφέρει ότι «Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, **ιστορικούς τόπους** και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002, δύναται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.» Στην παράγραφο 10 του ίδιου άρθρου περιγράφεται η διαδικασία.

1734. Σε οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1979 δεν υπάρχει η άδεια στο αρχείο της πολεοδομίας, έχω λάβει και τη σχετική βεβαίωση από το πολεοδομικό γραφείο, πρέπει να ακολουθήσω τα αναγραφόμενα στο άρθρο 99 παρ. γγ του Ν.4495/2017 για την έκδοση της βεβαίωσης ή μπορώ να κάνω κάτι μεμονωμένα για την οριζόντια ιδιοκτησία που με αφορά;

Εξακολουθούν να ισχύουν όσα έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 338, 1315, 1480 και 1678. Είτε θα γίνει ανασύσταση φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνης της πολεοδομίας είτε θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφεται στην παρ. γγ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και η οποία σε καμία περίπτωση ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου αλλά μια διαφορετική διοικητική πράξη.

Μερικές ΥΔΟΜ δέχονται και μερική ανασύσταση φακέλου που μπορεί να αφορά και μια οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε την άποψη και της αρμόδιας υπηρεσίας.

1735. Για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4, υπολογίζονται οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1 και 2; Πώς αιτιολογείται η προσμέτρηση ή μη;

Η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 στο άρθρο 9 παρ. Α.δ.i ανέφερε ότι «Στην περίπτωση οικοπέδου/ γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν.4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των **υπολοίπων αυθαίρετων κατασκευών** και η επιφάνεια αυτών …». Γνώμη μας είναι ότι η έκφραση με έντονη γραφή (όπου εμφανίζεται ακριβώς έτσι και στην εγκύκλιο) υπονοεί ότι στον έλεγχο της κατηγορίας 4 ΔΕΝ θα αθροιστούν τα αυθαίρετα μέτρα των παραγράφων Α.α, Α.β και Α.γ ήτοι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3. Δείτε και Ε/Α 253, 678, 803, 825, 993, 1106, 1400, 1449

Ανάλογη διευκρίνηση δεν έχουμε στο ν.4495/2017. Επομένως διαβάζοντας προσεχτικά την παράγραφο στην κατηγορία 4 ακριβώς κάτω από τις περιπτώσεις αα) και ββ) όπου αναφέρει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3943/2010, 4014/2011 και 4178/2013.» και αμέσως μετά υπάρχει το εδάφιο που αναφέρει το τι δεν συνυπολογίζεται «Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιϋπαίθριοι 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.», θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1 και 2.

1736. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο που φέρει οικοδομική άδεια, υπάρχουν αυθαιρεσίες όσον αφορά το εμβαδόν, την κάλυψη και το ύψος οι οποίες υπάγονται στον ν.4495/17. Όμως, όσον αφορά μόνο το ύψος, η υπέρβαση δεν υπερβαίνει το 5% του εγκεκριμένου ύψους της αδείας. Μπορεί η υπέρβαση ύψους να ενταχθεί στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3 περίπτωση ιειε); Μπορούμε να ερμηνεύσουμε αυτή την διάταξη όπως και στον ν.4178/13, (Ερωταπάντηση 6 ΥΠΕΚΑ), δηλαδή ότι η έννοια του περιγράμματος είναι και κατακόρυφη;

Υπάρχουν δύο ερμηνείες για την συγκεκριμένη περίπτωση από την στιγμή που δεν έχει διευκρινιστεί ακόμη:
1) Η διατύπωση της συγκεκριμένης περίπτωσης είναι παρόμοια και για τους δύο νόμους. Η μόνη διαφορά είναι στο ποσοστό μεταβολής της επιφάνειας όπου για το ν.4178/2013 οριζόταν έως 2% ενώ για το ν.4495/2017 είναι έως 5%. Σύμφωνα με την Ε/Α 6 του helpdesk για το ν.4178/2013 το ύψος συμπεριλαμβάνεται στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου. Δείτε και Ε/Α 772.

2) Από την άλλη πλευρά ο όρος «περίγραμμα» μας τα χαλάει λίγο. Διαβάζοντας προσεχτικά τον ορισμό του περιγράμματος του κτιρίου (παρ. 61 άρθρο 2 του ΝΟΚ) που αναφέρει ότι «το περίγραμμα του κτιρίου αποτελεί την προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων του που προσμετρώνται στην κάλυψη» καθώς και την διατύπωση της περ. ιειε) της Κατηγορίας 3 που αναφέρει «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας…» θεωρούμε ότι το ύψος δεν συμπεριλαμβάνεται στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος. Επομένως, δεν μπορεί να εμπίπτει στην περ. ιειε) της Κατηγορίας 3. Δείτε και Ε/Α 1571

Σε κάθε περίπτωση την τελική απόφαση έχετε εσείς ως μηχανικός. Από την στιγμή που υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες θα μπορούσε να μην επιλεγεί η υπαγωγή στην κατηγορία 3 για την υπέρβαση ύψους. Ειδικά στην περίπτωση όπου δεν έχουμε υπέρβαση του μέγιστου ύψους της περιοχής η συγκεκριμένη παράβαση υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100).

1737. Θα θέλαμε να ρωτήσουμε εάν γίνεται να ενταχθεί στις διατάξεις του Ν.4495-2017 ιδιοκτησία που αφορά σε γήπεδο εκτός σχεδίου 600μ2 στην περιοχή Σπάτα με συμβόλαια του 1965 στα οποία αναφέρεται ως αγροτεμάχιο μη άρτιο μη οικοδομήσιμο και εντός του οποίου έχει ανεγερθεί κτίριο ισογείου 130μ2;

Το ότι το αγροτεμάχιο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο δεν αποτελεί λόγο μη ένταξης του αυθαίρετου κτιρίου στις διατάξεις του ν.4495/2017. Οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου, τις οποίες και πρέπει να ελέγξετε προσωπικά καθότι έχετε την πλήρη εικόνα της υπόθεσης, περιγράφονται στο άρθρο 89 καθώς και στην δεύτερη παράγραφο του άρθρου 97. Επισημαίνουμε απλά την διαπίστωση ότι εάν η περιοχή υπόκεινται σε περιορισμούς για την προστασία εναέριας κυκλοφορίας (περ. ιη της παρ. 2 του άρθρου 89- λόγω του αεροδρομίου) απαγορεύεται η ένταξη εκτός αν συνοδεύεται από σχετική έγκριση της υπηρεσίας Πολιτικής Αεροπορίας.

1738. Δύο παρόμοιες περιπτώσεις στην ίδια περιοχή στην οποία έχουμε έγκριση ρυμοτομικού το 1969.
Περίπτωση Α: Οικοδομική άδεια του 1968 για ισόγεια αποθήκη. Κατόπιν βάσει ρυμοτομικού το μεγαλύτερο μέρος οικοπέδου-αποθήκης ρυμοτομείτε.
Περίπτωση Β: Οικοδομική άδεια σε ρυμοτομούμενο το 1976 βάσει της διαδικασίας του 5269/31 (ερώτηση στην κοινότητα περί απαλλοτρίωσης - αποζημίωσης και μετά το πέρας του εξαμήνου και τη μη αποζημίωση έκδοση ο.α).
Και στις 2 περιπτώσεις έχω μεταγενέστερες αυθαιρεσίες (προσθήκη ορόφου στο Α το 2000, προσθήκη κατ' επέκταση καθώς και αυθαίρετες κατασκευές στον ακάλυπτο στο Β). Δεδομένου ότι δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση θεωρώ ότι και οι 2 περιπτώσεις υπάγονται στην εξαίρεση του Άρθρου 89 2α και γίνεται να ρυθμιστούν οι αυθαιρεσίες. Άλλωστε υπάρχει και το σχετικό έγγραφο από 4178 (ΥΠΕΚΑ 13417 6/6/2014).
Ερωτήσεις:
α) Εφόσον υφίσταται οικοδομική άδεια και στα 2 οικόπεδα, για τον υπολογισμό των συντελεστών-ποσοστών υπέρβασης δόμησης-κάλυψης, βάσει των σημερινών όρων δόμησης ποιο εμβαδόν οικοπέδου θεωρείται ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί? Δεδομένου ότι στην μεν Περίπτωση Α κατόπιν της ρυμοτόμησης οικόπεδο ρυμοτομείται σε ποσοστό >70% με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μη άρτιο μη οικοδομήσιμο, ενώ στην Περίπτωση Β εξαρχής το οικόπεδο ήταν σχεδόν στο σύνολο του ρυμοτομούμενο. Να χρησιμοποιηθεί το εμβαδόν με το οποίο εκδόθηκε η ο.α στην περίπτωση Α προ ρυμοτόμησης και στην Β το αντίστοιχο εμβαδόν οικοπέδου που δείχνεται στο τοπογραφικό της άδειας άσχετα αν πρόκειται περί ρυμοτομούμενου?
β) Θεωρείται ότι κατά την ρύθμιση οι αυθαιρεσίες μπορούν, ή θα πρέπει, να αντιμετωπιστούν ως χωρίς άδεια με βάση τις τρεις κουκκίδες του Παραρτήματος Α? Με λίγα λόγια η ρυμοτόμηση μπορεί, δεδομένου ότι έπειτα ένα οικόπεδο ίσως είναι μη άρτιο ή αν θεωρηθεί κατάτμηση, να οδηγήσει στην αντιμετώπιση του χωρίς άδεια βάσει του Παραρτήματος Α. Μέχρι σήμερα τις τρεις κουκκίδες της περίπτωσης γ) στο 1 του Παραρτήματος Α τις θεωρώ ως περιπτώσεις όπου υπήρχε κάποιος δόλος από μεριάς ιδιοκτήτη-μηχανικού-πολεοδομίας. Επίσης σε μια τέτοια περίπτωση, περίπτωση υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης πώς αντιμετωπίζεται? Διότι εφόσον πάμε χωρίς άδεια για τις αυθαιρεσίες, το ύψος συγκρίνεται με το μέγιστο της περιοχής. Με αναλυτικό? Και στα εκτός νομίμου περιγράμματος εφόσον έχω και ΥΔ και ΥΥ από το νόμιμο?

Όπως σωστά αναφέρετε, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:
1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Όσο αφορά τις ερωτήσεις σας:

Α) Από την στιγμή που η δήλωση θα γίνει χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, θα θεωρήσετε τα οικόπεδα ολόκληρα και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι τμήματα αυτών μπορεί να ρυμοτομηθούν δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί). Δείτε και Ε/Α 300, 308, 682, 1383

Β) Το παράρτημα αναφέρεται για μικρότερο οικόπεδο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης και όχι λόγω ρυμοτόμησης η οποία δεν έχει κιόλας συντελεστεί στην περίπτωσή σας. Άρα θα θεωρηθεί κανονικά ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησή σας σχετικά με το ύψος δείτε τις Ε/Α 1716, 1717

1739. Παρακαλώ, θα ήθελα τη γνώμη σας στο ακόλουθο θέμα:
Αυθαίρετο κτίσμα βρίσκεται με τελειωμένα τα επιχρίσματα το Μάιο του 2003 μετά από έλεγχο της αστυνομίας όπως φαίνεται στο φύλλο επιτόπιου ελέγχου της αστυνομίας. Σε αντίστοιχο έλεγχο πάλι της αστυνομίας το 2004 το κτίσμα εμφανίζεται αποπερατωμένο. Για τον υπολογισμό του προστίμου είναι δυνατόν το κτίσμα να εμφανιστεί στα φύλλα καταγραφής αυθαιρεσίας δόμησης με παλαιότητα προ 2004 και για τις εργασίες μετά τα επιχρίσματα να συντάξω αναλυτικό προϋπολογισμό, υπό την έννοια ότι το Μάιο 2003 το κτίριο είχε κλειστούς χώρους άρα αντιστοιχούσε σε αυθαίρετη επιφάνεια;

Σύμφωνα με το άρθρο 86 του ν.4495/2017 «Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες **ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί** ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011».

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 «Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων **έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός** και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρις τις 28.7.2011, …»

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, για την απόδειξη παλαιότητας απαιτούνται δημόσια έγγραφα (Δείτε Ε/Α 1539). Η έκθεση της αστυνομίας αποτελεί δημόσιο έγγραφο το οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο ότι ο φέρων οργανισμός έχει ολοκληρωθεί έως το Μάιο του 2003. Επομένως μπορεί να γίνει χρήση της παλαιότητας από 1/1/1993 έως 31/12/2003 διότι ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. (Δείτε και Ε/Α 1263 και Ε/Α Γ17)

Τέλος, στην συγκεκριμένη περίπτωση που αφορά εντελώς αυθαίρετο κτίσμα δεν απαιτείται να συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για τις εργασίες μετά τα επιχρίσματα (όπως π.χ τοποθέτηση πλακιδίων, ειδών υγιεινής, κουφώματα κ.α. που αφορούν εργασίες ώστε να καταστεί λειτουργικό το κτίριο) διότι συμπεριλαμβάνονται στο ειδικό πρόστιμο που προκύπτει για την κατασκευή του. Τυχόν άλλες εργασίες όπως π.χ. διαμορφώσεις ακαλύπτου, περίφραξη κ.α. θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό και επιλογή της αντίστοιχης κατηγορίας παλαιότητας.

1740. Οριζόντια ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στο Ν.4178/2013 για διαμερισμάτωση (έχει χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση σε μεταβίβαση), κατά τον έλεγχο που έκανα διαπίστωσα ότι υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες που δεν είχαν αναφερθεί στη δήλωση ενώ αποδεικνύεται οι παλαιότητα τους. Τι πρέπει να γίνει, για να εκδοθεί νέα βεβαίωση;

Το θέμα είναι περισσότερο νομικό για αυτό και σας συμβουλεύουμε να μιλήσετε με τον/την συμβολαιογράφο σχετικά με την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί. (Δείτε και Ε/Α 1216)

Όσο αφορά την τακτοποίηση, θα μπορούσατε είτε να ζητήσετε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε «υπαγωγή» και να δηλωθούν και οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες, εάν προλαβαίνετε τις προθεσμίες, είτε να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017. Προσοχή όταν αιτηθείτε επαναφορά της δήλωσης σε «υπαγωγή», στο τι δεσμεύεστε.

1741. Θέλω να κάνω μια ερώτηση σχετικά με τον 4495/2017. Έχω περίπτωση νομιμοποίησης κτιρίου κατοικίας, με ΟΑ, στο οποίο έχουν ολοκληρωθεί μέχρι και τα εξωτερικά επιχρίσματα. Το πρόστιμο είναι υψηλό και ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει την ενεργειακή αναβάθμιση. Αυτή την στιγμή δεν υπάρχουν στο κτίριο παράθυρα και εσωτερικά επιχρίσματα. Ο ιδιοκτήτης ζητάει να κάνει εσωτερική θερμομόνωση και να προσθέσει ηλιακό (υδραυλικά έχουν ολοκληρωθεί). Με τον τρόπο αυτόν θα καλυφθούν οι απαιτήσεις της αναβάθμισης. Είναι αυτό εφικτό; Και αν με τι μέθοδο;

Μάλλον αντί του όρου νομιμοποίηση εννοείται τακτοποίηση. Διότι σε περίπτωση έκδοσης άδειας νομιμοποίησης πληρώνεται μόνο το παράβολο και όχι το ειδικό πρόστιμο (παρ. 1^{α} του άρθρου 106).

Στην περίπτωσή σας δεν είναι δυνατή η εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 και του άρθρου 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 απόφασης για μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων ενεργειακής αναβάθμισης κτιρίων. Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή της μείωσης είναι να μπορεί να εκδοθεί ενεργειακό πιστοποιητικό μετά την υπαγωγή του κτιρίου στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 και πριν την έναρξη των παρεμβάσεων κάτι που στην δική σας περίπτωση δεν είναι εφικτό αφού πρόκειται για ημιτελές κτίσμα. Προφανώς και δεν έχει εφαρμογή ο όρος ενεργειακή αναβάθμιση στην συγκεκριμένη περίπτωση.

1742. Σε διώροφο κτίριο, το ισόγειο κατάστημα και ο όροφος κατοικία, έχω τα εξής αυθαίρετα κτίσματα τα οποία έχουν την αποκλειστική χρήση από το ισόγειο κατάστημα και είναι στατικός ανεξάρτητα, ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 12τ.μ., ισόγεια αγροτική αποθήκη (κοτέτσι) 18 τ.μ. και ισόγειοι ημιυπαίθριοι χώροι, απαιτείτε για τα αυθαίρετα κτίσματα μελέτη στατικής επάρκειας λόγω της αποκλειστικής τους χρήσης από το ισόγειο κατάστημα;

Λαμβάνοντας υπόψη την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση με θέμα «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017» και εξετάζοντας μία μία τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσή σας συμπεραίνουμε ότι:

1. Ισόγεια αποθήκη επιφάνειας 12 τ.μ. εμπίπτει στην περίπτωση η του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και δεν απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας,
2. Ισόγεια αγροτική αποθήκη (κοτέτσι) 18 τ.μ. σύμφωνα με τον ΕΑΚ είναι κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 και βάση του άρθρου 1 δεν απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας,
3. Για τους ισόγειους ημιυπαίθριους χώρους ελέγξετε εάν εμπίπτουν σε μία από τις περιπτώσεις η, ι, ια του άρθρου 2 ώστε να μην απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας

Η αποκλειστική τους χρήση από το ισόγειο κατάστημα δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο για την απαίτηση ή μη μελέτης στατικής επάρκειας.

1743. Σε διώροφο κτίριο καταστημάτων, στο δώμα έχει κατασκευαστεί στέγαστρο με κολώνες από μπετό, οι οποίες αποτελούν συνεχεία των κολονών του από κάτω ορόφου, για το στέγαστρο απαιτείτε μελέτη στατικής επάρκειας?

Την απάντηση στο ερώτημα μπορείτε να την δώσετε μόνο εσείς εφόσον ελέγξετε εάν η περίπτωσή σας δύναται να εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις δ, ι, ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφασης με θέμα «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017». Εφόσον εμπίπτει σε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

1744. Στην κατηγορία 4 του άρθρου 96 του Ν. 4495/17 υπάγονται:
"αα. Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται....
ββ. Αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται....
γγ "αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής"...
ΕΡΩΤΗΜΑ: Στην περίπτωση γγ μπορούν να υπαχθούν αλλαγές χρήσης ακόμα και αν από τις αλλαγές αυτές γίνεται παραβίαση του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης;
Το ερώτημα τίθεται διότι στις περιπτώσεις αα και ββ ο νόμος αναφέρει μόνο για αυθαίρετες κατασκευές (όχι για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης) και δημιουργείται η εντύπωση ότι στα πραγματοποιούμενα μεγέθη δόμησης, κάλυψης και ύψους δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, αλλά μόνον οι αυθαίρετες κατασκευές.

Θα ήταν καλύτερο να περιμένουμε κάποια διευκρίνηση για την κατηγορία 4 διότι οποιαδήποτε προσπάθεια ερμηνείας θα πρέπει να βασίζεται σε κάποια υπόθεση.

Κατά την γνώμη μας θα πρέπει στις περιπτώσεις αα και ββ της κατηγορίας 4 του ν.4495/2017 να συμπεριληφθούν και οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις. Άρα να δύναται να υπαχθούν και περιπτώσεις αλλαγών χρήσεων όπου επέρχεται υπέρβαση δόμησης όπως π.χ. μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης κατοικία.

Εξετάζοντας μόνο την γραμματική διατύπωσης της κατηγορίας 4 προκύπτει, όπως σωστά αναφέρεται, ότι οι περ. αα και ββ αφορούν μόνον σε αυθαίρετες κατασκευές και η περ. γγ μόνον για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής. Δηλαδή σε εκτός σχεδίου ακίνητο μια μετατροπή υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρου κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία) ανήκει στην κατηγορία 5 ενώ μια κατασκευή αυθαίρετου υπόγειου χώρου κύριας χρήσης μπορεί να ανήκει στην κατηγορία 4 εάν εμπίπτει σε μια εκ των περ. αα ή ββ. Κάτι το οποίο είναι εντελώς παράλογο φυσικά. Όσο για την περ. δδ πιθανόν αναφέρονται σε ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλείσει.

1745. Σε ισόγεια οικοδομή διαστάσεων 20.00x13.50 σε γωνιακό οικόπεδο εντός σχεδίου βάση της άδειας του 1998 η οικοδομή εφάπτεται στα δύο πίσω όρια. Από τον έλεγχο που έκανα η μια πλευρά εφάπτεται στο όριο ενώ η άλλη μήκους 20.00μ απέχει από το όριο 0.30μ. Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο της παραπάνω παράβασης;

Μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς σχήμα και θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική.

Εάν το κτίριο παραμένει ίδιο ως προς τις διαστάσεις και δεν υπάρχουν άλλες αυθαίρετες κατασκευές, συγκρίνοντας τα δύο (2) αυτά περιγράμματα για την περίπτωσή σας και υποθέτοντας έστω ότι Δ = 3.2 μ., θα διαπιστώσουμε ότι ένα τμήμα το κτιρίου εμβαδού 13.5 x (3.20 – 0.30) = 39.15 τ.μ. έχει πλέον, λόγω της μετακίνησης κατά 0.30 μέτρα από το όριο, υπέρβαση πλάγιας απόστασης >20% και ένα άλλο τμήμα εμβαδού 13.5 x 0.30 = 4.05 τ.μ. έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης (και ίσως και πλάγιας απόστασης αυτό θα το διαπιστώσετε εσείς). Επομένως:

- Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθούν τα 39.15 τ.μ. στου κύριους χώρους, ως ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα επιλεγεί σε κάθε περίπτωση <50% και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων >20%.
- Σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθούν τα 4.05 τ.μ. στους κύριους χώρους, ποσοστό υπέρβασης δόμησης προφανώς <50%, υπέρβαση κάλυψης <20% και οτιδήποτε άλλο απαιτείται.

Για την συγκεκριμένη περίπτωση σύμφωνα με το παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. (Δείτε Ε/Α 1053)

1746. Σε ΣΤΑΣΙΜΟ ΟΙΚΙΣΜΟ εκδόθηκε το 1998 οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου σε ισόγειο υφιστάμενο προ του 1983. Το οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση όμως στην τεχνική έκθεση του μηχανικού εμφανίζεται με πρόσωπο σε δρόμο με πλάτος μικρότερο των 4 μ παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην άδεια.
α) Για τον υπολογισμό του προστίμου, τι επιλέγουμε στην άδεια ΝΑΙ η ΟΧΙ?
β) Αν επιλέξουμε ΟΧΙ τότε η πλατφόρμα θεωρεί όλες τις υπερβάσεις κατηγορίας 5 ενώ στην πραγματικότητα είναι 4 δηλαδή εξισώνει υπερβάσεις με τελείως διαφορετικά χαρακτηριστικά το οποίο τεχνικά είναι απαράδεκτο. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή? Περιμένετε κάποια διόρθωση από το υπουργείο? Υπάρχει εν τω μεταξύ τρόπος υπολογισμού με παράκαμψη της πλατφόρμας?

Α) Εφόσον σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για να είναι οικοδομήσιμο το συγκεκριμένο οικόπεδο απαιτείται πρόσωπο σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο που έχει τεθεί σε κοινή χρήση πλάτους τουλάχιστον 4 μέτρων αλλά στην πραγματικότητα το πλάτος αυτό είναι μικρότερο, λαμβάνοντας υπόψη και τα αναφερόμενα στο παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια θα επιλεγεί ΟΧΙ διότι παρόλο που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης προκύπτει ότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

Β) Σχετικά με την δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 4 υπερβάσεων που με βάση το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αναμένουμε διευκρίνιση από το Υπουργείο.

Στην δική σας περίπτωση σύμφωνα με το άρθρο 112 του ν.4495/2017 και εφόσον πρόκειται για αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας, που βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι ο στάσιμος οικισμός βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από την θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου, **εξαιρούνται** οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου μειωμένου κατά 30%. Ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή στην περίπτωσή σας το παραπάνω άρθρο.

1747. Όταν μεταφέρω από τον 4178 στον 4495 ένα Αυθαίρετο το οποίο είμαι σε διαδικασία αποπληρωμής (αλλά όχι εξοφλημένο) οφείλω να ξανά πληρώσω παράβολο και τέλος ανταπόδοσης?

Όχι δεν απαιτείται να ξανά πληρωθεί παράβολο ούτε και τέλος ανταπόδοσης ξανά.

1748. Όταν κάνουμε μεταφορά από 4178 στον 4495 και το μόνο που αλλάζει είναι η κατηγορία αυθαίρετου (έχουν ανεβεί όλα τα δικαιολογητικά στο σύστημα και έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη), είμαστε υποχρεωμένοι να ανεβάσουμε τα σχέδια με τους καινούριους κωδικούς που τα συνοδεύουν ή καινούρια εξουσιοδότηση ιδιοκτήτη?

Για το θέμα της μεταφοράς της δήλωσης από το ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 και ενώ έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη και του συμβολαιογράφου καθώς πρόκειται για καθαρά νομικό θέμα καθότι η δήλωση του ν.4178/2013 και τα σχέδια έχουν επισυναφθεί στο συμβόλαιο.

Όσο αφορά το δεύτερο σκέλος του ερωτήματός σας η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες αλλαγές στα σχέδια και για τους νέους κωδικούς αλλά και για πιθανόν αλλαγές στον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπερβάσεων στο Διάγραμμα Κάλυψης. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να επισυναφθεί εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη για την μεταφορά της δήλωσης καθώς και ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β του ν.4495/2017.

1749. Παρακαλώ να μου απαντήσετε εάν κτίσμα που δηλώθηκε με το 1337/83 με Α κ Β φάση απαιτείται να το δηλώσω στο Ν.4495/17 ως αυθαίρετο εξ' ολοκλήρου;

Σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αυθαίρετες κατασκευές που δηλώθηκαν με το ν.1337/83 και έχουν ολοκληρώσει την Α και Β φάση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Σε κάθε περίπτωση σκεφτείτε μήπως μπορεί να δηλωθεί ξανά ως κατηγορία 2 στο ν.4495/2017 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 777, 1028, 1671).

1750. Στην παρ. β) του άρθρου 115 ορίζεται η διαδικασία και τα δικαιολογητικά για αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσεις ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευασθεί από τον Ο.Ε.Κ., εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσεις ή προσθήκες είχαν συντελεσθεί έως την ολοκλήρωση της κατασκευής του οικισμού. Οι αυθαιρεσίες αυτές τακτοποιούνται χωρίς καταβολή παραβόλου και ειδικού προστίμου.
Είναι αυτονόητο ότι οι αυθαιρεσίες, όπως περιγράφονται παραπάνω, έχουν πραγματοποιηθεί με ευθύνη του Ο.Ε.Κ. και σωστά, κατά τη γνώμη μου, έχουν ειδική μεταχείριση. Τι γίνεται όμως με τις αυθαιρεσίες, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί από τους δικαιούχους, μετά τη μεταβίβαση των κατοικιών σε αυτούς και πάντα πριν την 28-7-13? Απαιτείται διευκρίνιση: Δεν τακτοποιούνται καθόλου ή τακτοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 96 έως και 107 του Ν.4495/17?

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίδεται από την τροποποίηση που έχει επέλθει με το ν.4546/2018 στο άρθρο 115 παρ. 1 στην οποία και έχει προστεθεί η περ. γ η οποία αναφέρει ότι «Αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες σε κτίρια και εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε οικισμούς κατοικιών που έχουν κατασκευαστεί από τον τέως Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.), έχουν παραχωρηθεί οριστικά στους δικαιούχους και οφείλονται στη διαχείρισή τους από τους οριστικούς δικαιούχους. Για την υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος, απαιτείται η υποβολή από τους δικαιούχους, στους οποίους έχει γίνει η οριστική παραχώρηση, σχετικής αίτησης, τοπογραφικού διαγράμματος, τεχνικής έκθεσης μηχανικού με αναλυτική περιγραφή των αυθαίρετων κατασκευών, αλλαγών χρήσης ή προσθηκών και του οριστικού παραχωρητηρίου ή του νόμιμου τίτλου.»

Για τις αυθαίρετες κατασκευές, αλλαγές χρήσης ή προσθήκες της παραπάνω περίπτωσης καταβάλλεται εφάπαξ ως ειδικό πρόστιμο το ποσό των 500 ευρώ και δεν καταβάλλεται παράβολο.

1751. Τετραώροφο κτίριο κατοικιών ολικά αυθαίρετο εκτός σχεδίου από ένα οροφοδιαμέρισμα σε κάθε όροφο. Δεν υπάρχει σύσταση. Μητέρα και τρία ενήλικα τέκνα έχουν από 25% το καθένα (όλοι παντού) από εξ' αδιαθέτου κληρονομιά του αρχικού ιδιοκτήτη αποθανόντος πατέρα. Έχουν κάνει όλοι αποδοχή. Τα έχουν μοιράσει δια λόγου και έχουν πάρει από ένα οροφοδιαμέρισμα ο καθένας. Κάθε ένα διαμέρισμα δηλώνεται στο Ε9 του καθενός ως πρώτη κατοικία.
Ερώτηση 1η: Μπορώ να κάνω τέσσερεις διαφορετικές δηλώσεις υπαγωγής και να δείξω ή τον καθένα σαν ιδιοκτήτη ή όλους σε κάθε μία από τις τέσσερεις δηλώσεις με το εξ αδιαιρέτου ποσοστό του καθένα (25%), παρόλο που δεν υπάρχει σύσταση ?
Ερώτηση 2η: Αν ναι στην 1η ερώτηση, μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή της κύριας κατοικίας (0,4) και για στις τέσσερεις δηλώσεις? και τα τετραγωνικά του κάθε διαμερίσματος σε κάθε μία από τις δηλώσεις και όχι το σύνολο και των τεσσάρων σε κάθε μία από αυτές, στο κυλιόμενο μενού ΟΧΙ άδεια ?

1) Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας θα πρέπει να γίνει μία δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών του κτιρίου. Στην καρτέλα ιδιοκτήτες θα δηλωθούν και οι τέσσερις με ποσοστό 25% ο καθένας.

2) Εννοείται χρήση της έκπτωσης για κύρια και μοναδική κατοικία. Θα πρέπει να ελέγξετε εάν μπορεί να γίνει χρήση της μείωσης με βάση την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν. 4495/2017 η οποία αναφέρει «*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο*.»

Το κατά πόσο δύναται να γίνει χρήση της μείωσης θα πρέπει να το ελέγξετε εσείς με βάση τα όσα ορίζονται παραπάνω. (Δείτε και Ε/Α 45, 290). Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση ο κάθε ένας ιδιοκτήτης έχει ήδη 25% δικαίωμα πλήρους κυριότητας στις τέσσερις κατοικίες του κτιρίου.

Σε πεδίο οικοδομική άδεια για την επιλογή του κατάλληλου συντελεστή στο ΟΧΙ για το μέγεθος της υπέρβασης δόμησης θα ληφθούν όλα τα τετραγωνικά μέτρα του κτιρίου.

1752. Σε κτίριο με Ο.Α. έχει κατασκευαστεί υπόγειο το οποίο δεν προβλεπόταν στην Ο.Α. και χρησιμοποιείτε ως αποθήκη. Το υπόγειο επικοινωνεί με το ισόγειο μέσω εσωτερικής σκάλας. Θα γίνει υπολογισμός με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; Αν θεωρήσουμε Υ.Δ. θα πάρουμε μειωτικό συντελεστή; Σε περίπτωση που ήταν κατοικία και όχι αποθήκη θα μπορούσαμε να πάρουμε μειωτικό συντελεστή;

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1722 δεν δύναται να υπολογιστεί μα αναλυτικό προϋπολογισμό η κατασκευή του υπογείου. Ο υπολογισμός για την συγκεκριμένη περίπτωση θα γίνει με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι το υπόγειο λόγω της εσωτερικής σκάλας δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Ο ίδιος τρόπος υπολογισμού, δηλαδή με ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30, θα εφαρμοστεί είτε η χρήση είναι βοηθητική (π.χ. αποθηκευτικός χώρος) είτε κύρια (π.χ. κατοικία).

1753. Το υπόγειο σύμφωνα με ΦΕΚ έπρεπε να έχει καθαρό ύψος 2,40μ και τώρα έχει 3,00μ. Το υπόλοιπο ύψος το βάζω σαν πολεοδομική παράβαση?

Εφόσον έχουμε περίπτωση υπέρβασης ύψους οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση είναι ο σωστός όρος). Η πολεοδομική παράβαση είναι κάτι διαφορετικό και ορίζεται στην παρ. 3 του άρθρου 81.

1754. Έχω δεύτερο υπόγειο σε κατοικία ενώ επιτρέπεται ένα υπόγειο. Το δεύτερο υπόγειο μετράει ολόκληρο σε κάλυψη ή μόνο το τμήμα που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου;

Με ΥΚ χρεώνεται μόνο το τμήμα του υπογείου που βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

1755. Παρακαλώ θα ήθελα να με ενημερώσετε αν ισχύει σήμερα η διαδικασία του εδαφίου δ, άρθρου 28, Ν4495/17 περί: "Γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών". (Ο Ν4513/2018 δεν αναστέλλει κάποια από τις διαδικασίες του άρθρου 28 του Ν4495/17). Σύμφωνα με το άρθρο 28, παρ. δ : η αίτηση για αναθεώρηση υποβάλλεται εντός 2 μηνών. Σύμφωνα με το άρθρο 42, παρ.6, Ν4495: εντός 4 μηνών υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.
α)Τελικά εντός 2 ή 4 μηνών υποβάλλεται ο φάκελος της αναθεώρησης;
β)Το διάστημα των 2 ή 4 μηνών για την υποβολή της αναθεώρησης, ξεκινά από την ημέρα γνωστοποίησης προς την αντίστοιχη ΥΔομ των πρόσθετων εργασιών από τον ιδιοκτήτη;

Με την έναρξη του συστήματος ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών έχει τεθεί σε ισχύ και η δυνατότητα της **γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών** της παρ. δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017.

Α) Με το ν.4546/2018 έχει τροποποιηθεί η παρ. δ του άρθρου 28 του ν.4495/2017. Η αίτηση για έκδοση άδειας αναθεώρησης πρέπει να υποβληθεί με ευθύνη του ιδιοκτήτη εντός τεσσάρων (4) μηνών.

Β) Το διάστημα των τεσσάρων (4) μηνών λαμβάνεται από την ημερομηνία καταχώρησης της αίτησης στο πληροφοριακό σύστημα ηλεκτρονικής έκδοσης αδειών. Το αίτημα καταχωρείται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας τον οποίο δύναται να συμπληρώσει ο Διαχειριστής της αίτησης, για το καθοριζόμενο χρονικό διάστημα (4 μήνες), μετά από νέα αίτηση για αναθεώρηση της άδειας. Μετά το πέρας της καθοριζόμενης προθεσμίας και εφ' όσον δεν έχουν υποβληθεί τα στοιχεία και οι μελέτες για την αναθεώρηση της άδειας, επιβάλλεται διακοπή εργασιών και ενημερώνεται το αρμόδιο Παρατηρητήριο Δομημένου Περιβάλλοντος για την εκκίνηση των περί αυθαιρέτων κατασκευών διατάξεων και την επιβολή των κυρώσεων του ν.4495/2017.

Το πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την ηλεκτρονική διασύνδεση της γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών και της αναθεώρησης με τυχόν ηλεκτρονικές άδειες, ενώ σε περίπτωση που η γνωστοποίηση αναφέρεται σε οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ και που εκδόθηκε έντυπα, ενημερώνει το αρχείο το άδειας με αντίγραφο της γνωστοποίησης και της αναθεώρησης αυτής. Άρθρο 4 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 {Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης των διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017} (ΦΕΚ/Β/31-07-2018)

1756. Σε καφετέρια με τραπεζοκαθίσματα στην πρασιά έχει τοποθετηθεί μεταλλικός σκελετός ο οποίος έχει πλαγιοκάλυψη από ρολά πλαστικού για την προστασία των πελατών από τα καιρικά φαινόμενα και η οροφή κλείνει με τέντα. Η αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει το 1981 (κατ.2) Θα δηλωθεί ως πρόχειρη κατασκευή; Τι συνέπειες έχει αυτό για την μελλοντική λειτουργία του καταστήματος;

Να διευκρινίσουμε ότι η επιλογή πρόχειρη κατασκευή που υπήρχε στα Φ.Κ. του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013 έχει αφαιρεθεί στο ν.4495/2017. Ο χαρακτηρισμός «πρόχειρη κατασκευή» παίζει ρόλο μόνο στην ένταξη ή όχι κατασκευών που τακτοποιούνται δυνάμει του άρθρου 117 – Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε διατηρητέο κτίριο- και όχι στον υπολογισμό του προστίμου. Στην προκειμένη περίπτωση θα υπολογισθεί ως ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο, αφού ο συγκεκριμένος χώρος κατά περίπτωση κλείνει, ίσως θερμαίνεται κ.λπ. λειτουργώντας δηλαδή ως λειτουργική συνέχεια του μαγαζιού. (Δείτε Ε/Α 1524)

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας σχετικά με πιθανόν μελλοντικό πρόβλημα στην λειτουργία του καταστήματος ξεφεύγει από τα πλαίσια της συγκεκριμένης διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Απλά επισημαίνουμε ότι η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν.4495/2017 δεν συνεπάγεται απαλλαγή από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης.

1757. Σε εκτός σχεδίου περιοχή και σε γηπεδική έκταση αποτελούμενη από τρία όμορα αγροτεμάχια διαφορετικού ιδιοκτήτη, αλλά μισθωμένα από την ίδια Εταιρία, εκδόθηκε οικοδομική άδεια και κατασκευάστηκε στο μεσαίο αγροτεμάχιο βιοτεχνικό κτίριο. Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο είναι μακρόστενο 127 μ. x 13,50 μ. και το βιοτεχνικό κτίριο εφάπτεται στα όριά του από τις δύο πλευρές (έχει διαστάσεις 66 μ. x 13,50 μ.). Κατόπιν αναγκαστικής διαδικασίας (πλειστηριασμός) το μεσαίο αγροτεμάχιο πρέπει να αντιμετωπιστεί ξεχωριστά και να μεταβιβαστεί σήμερα.
1. Προκειμένου να μεταβιβαστεί ποιες επιφάνειες θεωρείται ότι πρέπει να τακτοποιηθούν; Όλο το βιοτεχνικό ή αυτές μόνο που είναι εντός των πλαγίων αποστάσεων;
2. Ποια είναι η ημερομηνία συντέλεσης των αυθαιρεσιών; Η σημερινή ημερομηνία κατά την οποία αποκόπτεται το μεσαίο αγροτεμάχιο από την όλη έκταση στην οποία εκδόθηκε η οικοδομική άδεια (άρα μετά την 28.7.2011 και δεν δύναται να γίνει τακτοποίηση) ή η ημερομηνία ανέγερσης του κτιρίου;
3. Υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση αν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία του ιδιοκτήτη/μηχανικού ή/και κακώς από την πολεοδομία;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας αντιλαμβανόμαστε ότι έχει εκδοθεί από την ενοικιάστρια εταιρεία οικοδομική άδεια για την ανέγερση βιοτεχνικού κτιρίου για το σύνολο της έκτασης των τριών αγροτεμαχίων παρόλο που αυτά ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες και αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες κάτι το οποίο, εάν δεν μας διαφεύγει κάτι από τη νομοθεσία, δεν επιτρέπεται (Εγκ-73080/4645/39/95). Η νόμιμη διαδικασία θα ήταν η συνένωση των οικοπέδων και η μετέπειτα ενοικίαση στην εταιρεία.

Σύμφωνα με την παραπάνω εγκύκλιο «Σε περίπτωση κατά την οποία ο ιδιοκτήτης συνεχομένων ακινήτων που αποκτήθησαν με διαφορετικά συμβόλαια ζητήσει, όπως έχει δικαίωμα, τη δόμηση των ακινήτων του αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζητήσει την έκδοση οικοδομικής αδείας και προβεί σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχομένων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστή δόμησης κλπ) επέρχεται συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών τα οποία αναμφισβήτητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του Αρθ-2 του ισχύοντος ΓΟΚ.

Στην περίπτωση που επήλθε σύμφωνα με όσα εκτέθηκαν παραπάνω συνένωση των συνεχωμένων ακινήτων σε ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του ΓΟΚ ή μετά τη συνένωση αυτή μεταβίβαση τμήματος του ενιαίου αυτού οικοπέδου σε τρίτο πρόσωπο καταλαμβάνεται από την ρύθμιση των διατάξεων των παρ.2 και παρ.3 του Αρθ-2 του ΝΔ-690/48 εφόσον βεβαίως συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων αυτών.»

Οι παρ. 2 και 3 του αρθ. 2 του ΝΔ-694/48 αναφέρουν:
«2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος.»

Επειδή το ζήτημα είναι καθαρά νομικό και επειδή η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη συμβολαιογράφου και δικηγόρου σχετικά με τη διαχείριση της συγκεκριμένης υπόθεσης. Σχετικά με την ανάκληση, για να μην επαναλαμβανόμαστε, ανατρέξτε στις Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308.

Εάν η άδεια είχε ανακληθεί, προφανώς λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων, θα μπορούσατε να τακτοποιήσετε σαν εντελώς αυθαίρετο όλο το κτίριο, από την στιγμή που σε όλη την έκτασή του είναι εντός του μεσαίου αγροτεμαχίου (άρθρο 110 παρ. 2).

Εάν παραλείψουμε τα παραπάνω, οι απαντήσεις για τα ερωτήματά σας θα ήταν οι παρακάτω:

1. Από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί και δεν υπάρχουν υπερβάσεις με βάση τα εγκεκριμένα σχέδια το κτίριο θεωρείται νομίμως υφιστάμενο.

2. Προφανώς σαν ημερομηνία θεωρείται αυτή της κατασκευής. Η οποία σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποδειχθεί είτε με αεροφωτογραφία είτε με δημόσια έγγραφα.

3. Το συγκεκριμένο ερώτημα έχει νόημα μόνο σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας. Διακρίνονται οι παρακάτω περιπτώσεις:

α) Ανάκληση οικοδομικής άδειας χωρίς να υπάρχει αμετάκλητη απόφαση αρμόδιου δικαστηρίου:

i) ανάκληση για οποιοδήποτε λόγο, εκτός εάν έχουν υποβληθεί αναληθή στοιχεία ή ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης κατά την έκδοσή της – Άρθρο 110 παρ. 1.

ii) ανάκληση λόγω υποβολής αναληθών στοιχείων ή ανακριβούς αποτύπωσης – Άρθρο 110 παρ. 2

β) Ανάκληση οικοδομικής άδειας με αμετάκλητη απόφαση αρμόδιο δικαστηρίου, χωρίς να έχουν υποβληθεί για την έκδοσή τους ψευδή ή αναληθή στοιχεία – Άρθρο 110 παρ. 3

1758. Αυθαίρετο κτίριο με χρήση κατοικίας, το οποίο κατασκευάστηκε σε πρώτη φάση το έτος 1976 και στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη προσθήκη το έτος 1985 και βρίσκεται εντός της προστασίας του όρους του Υμηττού (Διάταγμα Προστασίας του Υμηττού ΦΕΚ 544Δ/1978), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/2017?

Στην περιοχή του Υμηττού έχουν εκδοθεί:

i. Το από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ.544/Δ)
ii. Το από 17.03.1981 Π.Δ. «περί τροποποιήσεως του από 31.08.1979 Π.Δ/τος περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού (ΦΕΚ.544/Δ)» (ΦΕΚ.167/Δ) και
iii. Το από 14.06.2011 Δ/γμα «Καθορισμός μέτρων προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού και των Μητροπολιτικών Πάρκων Γουδή-Ιλισσίων» (ΦΕΚ.187/Δ) κατ΄ εξουσιοδότηση του άρθρου 19 του Ν.1650/1986

Σύμφωνα με την περ. ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον βρίσκεται σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8^{α} του ν.3937/2011 ***ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομική εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.***

Το άρθρο 97 αναφέρει ότι *«Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια* ***και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης****»*

Με βάση τα παραπάνω από την ισχύ του από 31.08.1978 Π.Δ. «περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού» (ΦΕΚ-544/Δ/20-10-78) δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας. Επομένως για την περίπτωσή σας εφόσον κατά το έτος 1976 επιτρεπόταν η ανέγερση κατοικίας μπορεί να γίνει υπαγωγή της κατασκευής της πρώτης φάσης αλλά όχι της αυθαίρετης προσθήκης του έτους 1985.

1759. Αντιμετωπίζω μια δύσκολη περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών.
Συνοπτικά: εκδόθηκαν Ο.Α. ως εντός οικισμού, και εκ των υστέρων η Πολεοδομία "ψάχνει" και δεν βρίσκει οικισμό στην θέση αυτή, δηλ. οι Ο.Α. έχουν εκδοθεί με λάθος όρους δόμησης από λάθος της Πολεοδομίας.
Συγκεκριμένα: σε οικόπεδο "τότε" ως εντός οικισμού είχε γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών. Για κάθε ιδιοκτησία εκδίδεται Ο.Α με όρους δόμησης "εντός οικισμού" και κατασκευάζονται τα κτίσματα (με κάποιες υπερβάσεις που ο ιδιοκτήτης θέλει να υπαγάγει στο νόμο σήμερα).
Εκ των υστέρων η Πολεοδομία "ΔΕΝ ΒΡΙΣΚΕΙ ΟΤΙ ΥΠΑΡΧΕΙ Ο ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ", άρα οι Ο.Α. θα έπρεπε να έχουν εκδοθεί με όρους δόμησης της εκτός σχεδίου. Πώς αντιμετωπίζω την συγκεκριμένη περίπτωση;
Ανάκληση των Ο.Α. δεν έχει γίνει. Το λάθος είναι καθαρά της Υπηρεσίας. Ο Ν4495 διασφαλίζει με το άρθρο 98 μόνον τις συστάσεις. Το άρθρο 110 αναφέρεται σε περιπτώσεις ανάκλησης Ο.Α.
Τελικά ο πελάτης μου μπορεί να εντάξει στο νόμο τις αυθαιρεσίες επί του ακινήτου του και αν ναι με ποιους όρους δόμησης; Θεωρώ τους τότε, ως εντός οικισμού (με συντελεστή 2β1στα Φ.Κ. ως εκτός σχεδίου;)

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 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 ή ακύρωση θα εμπίπτει στην παρ. 1 του άρθρου 110.

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

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου επί της κάθετης ιδιοκτησίας 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. Σε αυτή την περίπτωση προφανώς και θα θεωρηθεί ως εκτός σχεδίου και με τους αντίστοιχους για εκτός σχεδίου όρους δόμησης που αντιστοιχούν στο ποσοστό της κάθετης επί του όλου ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και εάν αποφασιστεί να δηλωθούν μόνο οι υπερβάσεις με βάση την άδεια.

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Τέλος, όσο αφορά το γεγονός ότι έχει πραγματοποιηθεί σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών, θα πρέπει να ληφθεί η γνώμη και συμβολαιογράφου επί του θέματος λαμβάνοντας υπόψη και την παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 που αναφέρει ότι «*Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία.* ***Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση***.
Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308

1760. Στο άρθρο 112 του Ν.4495/17 όπως τροποποιήθηκε με το ν. 4546/18 αναφέρεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν συντελεστεί μετά το έτος 1983 σε στάσιμους οικισμούς εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση (χωρίς να αναφέρει αν έχουν άδεια οικοδομής ή όχι). Σε αυτή την κατηγορία υπάγονται και κτίρια που δεν έχουν άδεια; Γιατί το σύστημα του ΤΕΕ δεν το δέχεται αυτό; Επίσης σε κτίρια μετά το 1983 με άδεια οικοδομής σε στάσιμο οικισμό τι κατηγορία βάζω;

Από την διατύπωση του συγκεκριμένου άρθρου δεν συμπεραίνεται ότι κτίρια τα οποία δεν έχουν άδεια δεν μπορούν να εμπίπτουν σε αυτή την κατηγορία. Το σύστημα του ΤΕΕ δέχεται την δήλωση εάν στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλεγεί ΟΧΙ και στον τύπο αυθαιρεσίας επιλεγεί Στάσιμοι οικισμοί (αρθ. 112) αλλά απαιτεί να επιλεγεί σε αυτή την περίπτωση η κατηγορία 5 με συνέπεια να αναγράφεται στο έντυπο της δήλωσης «*Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και αναστέλλεται για τριάντα (30) έτη η επιβολή κυρώσεων αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων που δεν συμπεριλαμβάνονται στις κατηγορίες 1-4 του άρθρου 96, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στο άρθρο 96ε ν.4495/2017*». Γεγονός το οποίο έρχεται σε αντίθεση με τα γραφόμενα του άρθρου 112 όπου αναφέρει για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Θα πρέπει να αναμένουμε τροποποίηση του συστήματος από το ΤΕΕ ώστε να προσαρμοστεί στις διατάξεις του συγκεκριμένου άρθρου. Από προφορική επικοινωνία, η οδηγία που δόθηκε είναι η αναγραφή στην Τ.Ε. για την οριστική εξαίρεση βάση του άρθρου 112.

Θεωρούμε ότι στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας και δυνατότητας υπαγωγής στο άρθρο 112 θα πρέπει να επιλέγετε η κατηγορία 4 αφού ο νόμος δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση χωρίς απαίτηση ελέγχου του ποσοστού παραβίασης των πολεοδομικών μεγεθών.

1761. Θα ήθελα μια διευκρίνηση για μια υποβολή δήλωσης.
Αρχικά σε ένα συμβόλαιο του 1972 υπάρχει ένα οικόπεδο 500μ2 που ανήκει σε μητέρα και αδέλφια στο οποίο υφίστανται και κτίσματα. Με συμβόλαιο του 2001 τα δύο αδέλφια Α και Β παίρνουν από 250μ2.
Σήμερα διαπιστώθηκε - ανακαλύφθηκε ότι:
1) η αρτιότητα στην περιοχή τους ήταν και είναι 300μ2 κάτι που καθιστά άκυρο το συμβόλαιο του 2001
2) ο Β θέλει να πουλήσει τα δικά του 250μ2 αλλά τμήμα της κατοικίας του Α πατάει στο οικόπεδο του Β
Δεδομένο κάποιων αυθαίρετων προσθηκών που υπάρχουν πως θεωρείται ότι πρέπει να γίνει η δήλωση Ν.4495;
- 1 κοινή δήλωση των αδελφών Α+Β στο οικόπεδο 500μ2 ή
- 2 δηλώσεις ξεχωριστές για κάθε αδελφό στα 250μ2
Ο σκοπός είναι κατόπιν να γίνει διόρθωση - συνένωση των 250μ2 στο αρχικό των 500μ2 και μετά κάθετη συνιδιοκτησία.

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1582, θεωρούμε ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίησή τους να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Είναι ένα θέμα όμως που πρέπει να δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε ειδικά από την στιγμή που η κατάτμηση δημιούργησε δυο μη άρτια οικόπεδα. Εάν το συμβόλαιο ακυρωθεί θεωρώ ότι απλουστεύονται τα πράγματα καθότι θα μπορεί να γίνει μόνο μία δήλωση. Τέλος, το ενδεχόμενο ακύρωσης της οικοδομικής άδειας είναι δύσκολο όχι όμως και απίθανο. (Δείτε Ε/Α 1175)

Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, θα επιλεγεί στο πεδίο οικοδομική άδεια ΟΧΙ για τις δύο δηλώσεις. Σε αντίθετη περίπτωση εάν το συμβόλαιο κατάτμησης ακυρωθεί και πλέον το οικόπεδο επανέλθει στην αρχική του μορφή όπως και όταν εκδόθηκε η άδεια θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια για την μία δήλωση που θα γίνει.

1762. Κτίριο γραφείων 5x20m κάτοψης μετατρέπεται σε ξενοδοχείο 5,5x20m με ταυτόχρονη μετατόπιση και περιστροφή. Κάθε γραφείο περιλάμβανε χωλ, κύριο χώρο και τουαλέτα. Λόγω της αλλαγής χρήσης δεν έχει αλλάξει η διαρρύθμιση, ούτε οι διαστάσεις κάθε χώρου με εξαίρεση τον κύριο χώρο που το βάθος του αυξήθηκε κατά 0,50m. Προφανώς λόγω μετατόπισης και περιστροφής προκύπτει ΥΔ άνω των 0,5*20m. Ωστόσο προκύπτει ζήτημα με τον απαιτούμενο αναλυτικό προϋπολογισμό εντός του κοινού χώρου των 2 κατόψεων. Έτσι
α) αν τοποθετήσω την μια κάτοψη πάνω στην άλλη αμελώντας τη μετατόπιση και την περιστροφή, δεν προκύπτουν εργασίες διαρρύθμισης για την αλλαγή από ΚΧ σε ΚΧ εντός του χώρου 5,0x20m.
β) αν όμως λάβω υπ όψιν την πραγματική νέα θέση της κάτοψής μου όλα μοιάζουν διαφορετικά και αλλάζει τελείως το πρόστιμο λόγω αναλυτικού.
Τι να επιλέξω;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας θεωρούμε ότι από την αλλαγή χρήσης δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης και για αυτό το πρόστιμο υπολογίζεται σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παρ.7 του άρθρου 100. Σχετικά με τον προϋπολογισμό των εργασιών που έχουν εκτελεστεί λόγω της αλλαγής χρήσης θα εφαρμοστεί για την περίπτωσή σας η προσέγγιση Α.

Επισημαίνουμε πάντως ότι λόγω της μετατόπισης και της περιστροφής του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. και οτιδήποτε άλλο παραβιάζει. (Δείτε Ε/Α 1135). Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3.

1763. Δήλωση από 4178 σε οριστική υπαγωγή με ανεβασμένα όλα τα αρχεία συμπεριλαμβανομένου και του ΔΕΔΟΤΑ (με το οποίο κατατάσσεται σε Μέση κατηγορία) μεταφέρθηκε στο 4495 για να γίνει επανυπολογισμός και μείωση του προστίμου.
Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ως δήλωση με το 4495 ή επειδή έχει μεταφερθεί από τον Ν4178 και έχει ΔΕΔΟΤΑ Μέσης κατηγορίας δεν απαιτείται?
(βάσει του αρ.1 παρ.ββ του ΦΕΚ 1643/2018 αναφέρεται ότι απαιτείται στατική επάρκεια για τις δηλώσεις που έχουν μεταφερθεί από το Ν.4178/13 και υπάρχει ΔΕΔΟΤΑ με υψηλή προτεραιότητα ελέγχου)

Από την στιγμή που έχει γίνει μεταφορά της δήλωσης αυτό συνεπάγεται την ολοκλήρωσή της με τις διατάξεις του ν.4495/2017. Επομένως και ο έλεγχος για απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση.

Η περ. ββ του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης αναφέρεται σε δηλώσεις που δεν έχουν μεταφερθεί στο ν.4495/2017 και έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013.

1764. Σε περίπτωση ύπαρξης άδειας προσκομίζεται νέα τομή της αυθαίρετης κατασκευής, ή επί των αντιγράφων των σχεδίων των τομών της αδείας σχεδιάζεται η αυθαίρετη κατασκευή;

Σε περίπτωση όπου η σχεδίαση της τομής της αυθαίρετης κατασκευής επί των αντιγράφων των σχεδίων τομών της άδειας δημιουργεί ένα δυσνόητο σχέδιο, καλό είναι να σχεδιάζεται νέα τομή της αυθαίρετης κατασκευής με παράθεση της εγκεκριμένης, για να είναι εύκολη η σύγκριση. Σε διαφορετική περίπτωση μπορεί επί των αντιγράφων των σχεδίων των τομών της άδειας να σχεδιάζεται η τομή της αυθαίρετης κατασκευής. Είναι κάτι το οποίο θα το κρίνεται και αποφασίσετε εσείς.

1765. Σε γήπεδο βρίσκεται αυθαίρετη παραγωγική μονάδα για την οποία έχει γίνει καταβολή ειδικού τέλους που επιτρέπει τη λειτουργία της. Στη συνέχεια κατασκευάζεται στο γήπεδο δεύτερο ανεξάρτητο κτίριο με ενιαία λειτουργία με την υπάρχουσα παραγωγική μονάδα. Σύμφωνα με το άρθρο 104 παράγραφος 2 είναι δυνατόν το ειδικό τέλος του ενός κτιρίου να χρησιμοποιηθεί για την μείωση από κοινού του προστίμου αυθαιρεσίας και των 2 κτιρίων που αφορούν στην ίδια παραγωγική μονάδα;

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που δηλώνετε το σύνολο του γηπέδου και το αντιμετωπίζετε ως μια ενιαία ιδιοκτησία (παραγωγική μονάδα), παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες και υπό την επιφύλαξη ότι δεν υπάρχει κάποια άλλη πτυχή (π.χ. ξεχωριστές ιδιοκτησίες, ενοικιαζόμενο κτίριο κ.λπ.), μπορεί να χρησιμοποιηθεί το ειδικό τέλος του ενός κτιρίου για την μείωση από κοινού του συνολικού προστίμου.

1766. Σε εντός σχεδίου πόλης οικόπεδο υπάρχουν δυο αποθήκες οι οποίες δεν έχουν οικοδομική άδεια. Στο οικόπεδο δεν υπάρχει άλλο κτίσμα άρα θα δηλώσω κατηγορία ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ. Η μια εκ των αποθηκών με εμβαδόν 31τ.μ ανεγέρθη προ του 1983 ενώ η δεύτερη με εμβαδόν 35τ.μ το 1992. Μπορώ να δηλώσω τα τετραγωνικά της πρώτης αποθήκης ως υπέρβαση δόμησης Κύριου χώρου και τα τετραγωνικά της δεύτερης με μειωτικό συντελεστή 50% ως βοηθητικό χώρο της πρώτης;

Συμφωνούμε απόλυτα σχετικά με την επιλογή της κατηγορίας Υπηρεσίες στο είδος χρήσης αλλά διαφωνούμε με την δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

1767. Ένας ιδιοκτήτης έχει δύο υπόγειες αποθήκες, ανεξάρτητες σύμφωνα με την σύσταση οριζόντιας, οι οποίες είναι στην πράξη ενοποιημένες και χρησιμοποιούνται ως κατοικίες. Μπορεί να κάνει μία δήλωση στον Ν.4495 ;

Θεωρούμε πως μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση. Δείτε και Ε/Α 1526 και 1544

1768. Χρόνος εκτέλεσης μιας αυθαίρετης κατασκευής είναι ο χρόνος ολοκλήρωσης του φέροντα οργανισμού της ή ο χρόνος πλήρους ολοκλήρωσης της; Στα άρθρα 86 και 97 (Ν.4495/2017) αναφέρει για φέροντα οργανισμό ενώ στις κατηγορίες 1 και 2 του άρθρου 96 απλά για ολοκλήρωση.

Η γνώμη μας για το συγκεκριμένο ερώτημα έχει διατυπωθεί στις Ε/Α 1263 και 1739.

1769. Σύμφωνα με το άρθρο 103 παρ. 1 Ν. 4495/17 «άτομα με ποσοστό αναπηρίας ≥80% …… καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας».
Από την ΕΑ 1714 προκύπτει ότι οι συγκεκριμένες ομάδες πληθυσμού έχουν την έκπτωση και για δευτερεύουσα κατοικία και για χρήσεις εκτός κατοικίας.
Συνεπώς αν ένα άτομο με αναπηρία ≥80% έχει σε ένα οικόπεδο μια κατοικία και σε άλλο οικόπεδο ένα κατάστημα, θα μπορούσε και στις δύο διαφορετικές αιτήσεις υπαγωγής να επωφεληθεί της έκπτωσης, καθώς πουθενά δεν αναγράφεται το αντίθετο (πχ περιορισμός στη χρήση της αναπηρίας μόνο για μια αίτηση – μία ιδιοκτησία).

Η γνώμη μας είναι ότι σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 103, τα άτομα με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με την ανωτέρω ιδιότητα, με ατομικό εισόδημα έως 40.000 ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως 60.000 ευρώ, δύναται να λάβουν την μείωση του ειδικού προστίμου για κάθε ακίνητο στο οποίο έχουν στην κατοχή τους και επιθυμούν να υπαχθεί στο άρθρο 97 του ν.4495/2017.

1770. Το 2007 εκδόθηκε οικ. Άδεια για διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Η δόμηση εξαντλήθηκε με το ισόγειο και τον όροφο. Από το υπόγειο δεν προσμετρούσε κανένα τμήμα του στην δόμηση. Το ισόγειο ήταν κατοικία, ο όροφος ήταν άλλη κατοικία και ο ιδιοκτήτης στην πορεία κατασκεύασε αυθαίρετο πατάρι με αποτέλεσμα ο όροφος με το πατάρι να αποτελούν ενιαία κατοικία. Επίσης άλλαξε την χρήση όλου του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία με αποτέλεσμα το ισόγειο και το υπόγειο να αποτελούν άλλη ενιαία κατοικία.
Θέλουμε να τακτοποιήσουμε το πατάρι, και την αλλαγή χρήσης όλου του υπογείου το οποίο σημειωτέο έχει ξεμπαζωθεί από την μία πλευρά.
Σύμφωνα με τον ΝΟΚ αρθρο 11 παρ 6ι μπορούμε να έχουμε στο υπόγειο, κατοικία ιδίων τμ με τον υπερκείμενο όροφο-κατοικία, όπου το 50% αυτών των τμ (του υπογείου), να τα προσμετράμε στην δόμηση. Ο ιδιοκτήτης της παραπάνω οικοδομής με την οικ. Αδεια του 2007 μπορεί να χρησιμοποιήσει το αρθρο 11 του ΝΟΚ και να τακτοποιήσει ως αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία μόνο το 50% των τμ του υπογείου και τα υπόλοιπα 50% να τα θεωρήσει νόμιμα; ή πρέπει να πληρώσει για όλο το υπόγειο εφόσον όλα τα τμεχουν αλλάξει χρήση;
Πάντα βέβαια μιλάμε για την καθαρή επιφάνεια να πληρώσει χωρίς τους τοίχους, και με συντελεστή 0,50;
Σημειώνουμε ξανά ότι εμείς δεν έχουμε περίσσευμα δόμησης.
Για το πατάρι θα πάρουμε συντελεστή 0,30;
Για το ξεμπάζωμα 1 παράβαση;
Σημειώνουμε ότι οι χώροι του παταριού και του υπογείου δεν έχουν ανεξάρτητες εισόδους.

Σε καμιά περίπτωση δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι το 50% της επιφάνειας του υπογείου, που έχει μετατραπεί σε κατοικία, ως νομίμως υφιστάμενη από την στιγμή που δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Η αφαίρεση των περιμετρικών τοίχων σε περίπτωση που η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια, θεωρούμε ότι μπορεί να έχει εφαρμογή στην συγκεκριμένη περίπτωση αφού αφορά αλλαγή χρήσης.

Επομένως:

α) το υπόγειο που έχει αλλάξει όλο χρήση σε κατοικία θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 αφού δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,

β) ομοίως και το πατάρι θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 αφού δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο,

γ) το ξεμπάζωμα θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση)

1771. Διώροφο κτίσμα προ του 1975 με το ισόγειο αποθήκη. Μπορεί να δηλωθεί Κατηγορία 1 το ισόγειο που είναι αποθήκη;

Στην κατηγορία 1 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975. Διακρίνουμε, τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν η ισόγεια αποθήκη είναι αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας του ορόφου, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί ως κατηγορία 1.
- Εάν δεν είναι αλλά η χρήση της κατοικίας καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφιστάμενων χρήσεων (νόμιμων και αυθαίρετων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου, μπορεί και πάλι να δηλωθεί ως κατηγορία 1.
- Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί ως κατηγορία 2 και η αποθήκη και η κατοικία.

Προσοχή, αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία σε περίπτωση κατηγορίας 1.

1772. Σε οικόπεδο με ισόγεια κατοικία προ του 1975 υπάρχει και ισόγεια αποθήκη προ του 1975. Μπορεί να δηλωθεί η αποθήκη στην Κατηγορία 1;

Επειδή πρόκειται για δύο ανεξάρτητα κτίρια, μόνο εάν η αποθήκη είναι αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας θεωρούμε ότι μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 1.

1773. Σε οικόπεδο όπου έχει γίνει σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών, η μία ιδιοκτησία έχει αυθαιρεσίες που μπορούν να υπαχθούν στην Κατηγορία 1 (προ 75) και η άλλη στην Κατηγορία 2 (προ 83) . Μπορεί να γίνει μια υπαγωγή και για τις δύο ιδιοκτησίες, σε ένα φύλλο καταγραφής Κατηγορία 1 η μία και σε άλλο φύλλο Κατηγορία 2 η άλλη?

Όχι. Σύμφωνα με το άρθρο 96 για την κατηγορία 1 ισχύει ότι αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή υποβάλλεται υποχρεωτικός ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Άρα θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις.

1774. Θα ήθελα να με ενημερώσετε εάν μπορώ να προχωρήσω σε τακτοποίηση αυθαιρέτου για την παρακάτω περίπτωση. Το έτος 2000 βγήκε άδεια οικοδομής αλλά στο τοπογραφικό της άδειας οικοδομής μαζί με το υπό σύσταση κτίριο δεν αποτυπώθηκε κτίριο κατασκευής του έτους 1970 το οποίο δεν είχε άδεια. Οι συντελεστές δόμησης και κάλυψης καθώς και το επιτρεπτό ύψος δεν υπερβαίνουν τα ανώτατα όρια. Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση του κτίσματος του έτους 1970 χωρίς να υπάρξει πρόβλημα στην άδεια οικοδομής του 2000; Σε ποιο ΦΕΚ και άρθρο αναφέρεται ότι επιτρέπεται η νομιμοποίηση ή αντίθετα η απαγόρευση;

Η αλήθεια είναι ότι δημιουργείται ένα θέμα ως προς την εγκυρότητα της οικοδομικής άδειας διότι δεν αποτυπώθηκε το υφιστάμενο κτίριο. Από την άλλη μεριά η γενική τακτική είναι ότι ο ιδιώτης μηχανικός ΔΕΝ μπορεί να κρίνει μια διοικητική πράξη. Σχετικά με την ανάκληση αδειών δείτε Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112,** 1308, **1759**

Σύμφωνα με την περ. ι του άρθρου 28 «*Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.*»

Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του Ν.Ο.Κ. «*Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης... Μετά την έκδοση ή αναθεώρηση της παραπάνω άδειας δόμησης, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα.*»

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 «*στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών,..., δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.*»

Αφού για την περίπτωσή σας δύναται και για τα δύο κτίρια να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τα παραπάνω, θα πρέπει έπειτα από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και την αρμόδια ΥΔΟΜ να δείτε το πως θα κινηθείτε. Υπάρχουν οι παρακάτω δύο (2) επιλογές:

α) να εκδοθεί μια άδεια νομιμοποίησης και για τα δύο κτίρια και να πληρωθεί το παράβολο της περ. ι του άρθρου 99 για το σύνολο το τ.μ. των δύο κτιρίων ώστε να αποφύγετε τυχόν προβλήματα στο μέλλον από μια πιθανή ανάκληση της ήδη εκδοθείσας οικοδομικής άδειας,

β) την έκδοση άδειας νομιμοποίησης μόνο για το κτίριο του έτους 1970εφόσον η αρμόδια ΥΔΟΜ αποφανθεί ότι δεν μπορεί να ανακληθεί η εκδοθείσα οικοδομική άδεια.

Και στις δύο παραπάνω επιλογές μπορεί αντί για άδεια νομιμοποίησης του κτιρίου του έτους 1970, να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 1 με την πληρωμή παραβόλου 250 ευρώ, εφόσον βέβαια έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, διαφορετικά ως κατηγορία 2 με την πληρωμή ενός χαμηλού ειδικού προστίμου. Είτε ως κατηγορία 1 είτε ως 2 εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

1775. Παρακαλώ διευκρινίστε μου αν ο μειωμένος συντελεστής υπολογισμού προστίμου για τις ισόγειες αποθήκες εφαρμόζεται και για αποθήκη μεγαλύτερη των 50 τμ. Δλδ αν μια ισόγεια αποθήκη είναι π.χ. 70 τμ, τα 50 υπολογίζονται με μειωμένο πρόστιμο (50%) και τα 20 χωρίς μειωμένο πρόστιμο?

Δεν προβλέπεται πουθενά στο νόμο η δυνατότητα αυτή διότι με την ίδια λογική θα έπρεπε να πάμε κλιμακωτά και τους συντελεστές υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου. Στην περίπτωση όμως που έχουμε δύο αποθήκες και η μία εξ' αυτών έχει εμβαδόν έως 50 τ.μ. μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή παρόλο που το συνολικό τους εμβαδόν ξεπερνάει το ανώτερο όριο.

1776. Θα παρακαλούσα για τη βοήθειά σας σχετικά με μία ρύθμιση του Ν.4495/2017 που μου έχει ανατεθεί να εκπονήσω. Η ρύθμιση αφορά 2 κατοικίες εντός παραθαλάσσιου γηπέδου (1167 μ2) που σήμερα είναι εκτός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων και δεν υπάρχει περιμετρική ζώνη των 500 μ για τον οικισμό.

Η πρώτη εξ' αυτών (81 μ2) χτίστηκε χωρίς άδεια το 1978 (το έτος κατασκευής αναγράφεται στο Ε9 του ιδιοκτήτη), στη συνέχεια δηλώθηκε με δύο δηλώσεις (α' και β') με τις διατάξεις του νόμου 1337/1983 και έλαβε αριθμό δήλωσης για προσωρινή αναστολή κατεδάφισης. Η δεύτερη (85 μ2) χτίστηκε πάλι αυθαίρετα χωρίς άδεια το 1985. Το έτος κατασκευής αναγράφεται στο Ε9 του ιδιοκτήτη (για τις αεροφωτογραφίες που έχω ζητήσει από τέλος Ιουλίου, δεν έλαβα απάντηση από τον ΟΚΧΕ). Την 19-2-1986 οριοθετείται σε ΦΕΚ ο αιγιαλός-παραλία στην περιοχή, με αποτέλεσμα τμήμα αυτής της δεύτερης κατοικίας (περίπου το 1/3) να βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας. Μεταγενέστερα, το γήπεδο μπαίνει εντός οικισμού με ΦΕΚ 19-10-1993. Προκειμένου ο ιδιοκτήτης να ηλεκτροδοτήσει τη δεύτερη κατοικία των 85 μ2, κάνει αίτηση στην πολεοδομία για νομιμοποίησή της τον Δεκέμβριο του 1993. Η επέκταση αυτή του οικισμού ακυρώνεται με ΦΕΚ την 10-1-1994 και η πολεοδομία εκδίδει τελικά την άδεια νομιμοποίησης της ισογείου κατοικίας (με όρους δόμησης εντός οικισμού και με την κατοικία να εφάπτεται στο όριο του «οικοπέδου») την 4-2-1994.

Η άδεια αυτή (της νομιμοποίησης υφιστάμενου αυθαίρετου ισογείου) έχει τα εξής αναληθή στοιχεία:

i) Το προς νομιμοποίηση κτίριο δείχνεται παράλληλα μετατοπισμένο σε λάθος θέση (έτσι ώστε να φαίνεται ότι είναι ολόκληρο εκτός ζώνης παραλίας) και χωρίς να φαίνεται το ανοικτό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στο δώμα και το οποίο εφάπτεται στο όριο του οικοπέδου από τη μία πλευρά και στο κτίριο από την άλλη πλευρά. Μέρος του κτιρίου από τη μεριά του κλιμακοστασίου απέχει 1,28 μ από το όριο του οικοπέδου, άρα βρίσκεται εντός δ.

ii) Στα σχέδια της άδειας νομιμοποίησης εμφανίζεται ότι υπάρχει στέγη, η οποία όμως δεν υπάρχει.

iii) Την ημερομηνία έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης, η επέκταση του οικισμού είχε ακυρωθεί, αλλά οι όροι δόμησης ήταν για εντός οικισμού (η αίτηση του ιδιοκτήτη όμως ήταν όντως εμπρόθεσμη). Άρα η υπαιτιότητα ήταν της πολεοδομίας και όχι του ιδιοκτήτη.

Το προς παραχώρηση τμήμα (λωρίδα 2,5 μ του οικοπέδου) έχει ήδη κατοχυρωθεί συμβολαιογραφικά προς το δήμο, δεν έχει όμως μέχρι σήμερα υλοποιηθεί. Άρα είναι θέμα του δήμου να το εφαρμόσει εάν και όποτε το κρίνει σκόπιμο.Στα σχέδια νομιμοποίησης εμφανίζεται στέγη, η οποία όμως δεν έχει ποτέ κατασκευαστεί.Στην πλευρά του κτιρίου που βρίσκεται το κλιμακοστάσιο, υπάρχει τμήμα του κτιρίου που δεν εφάπτεται με το όριο του οικοπέδου, αλλά απέχει 1,28 μ από αυτό.Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

1) Η πρώτη κατοικία (81 μ2) θεωρώ ότι είναι ήδη τακτοποιημένη και ότι δεν χρειάζονται περαιτέρω ενέργειες, σωστά;

2) Για τη δεύτερη κατοικία, θεωρώ ότι υπάρχει άδεια, οπότε η ρύθμιση θα γίνει:

α) υπολογίζοντας για την επιφάνεια του τμήματος της κατοικίας που βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας (24 m2) υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση κάλυψης με ή χωρίς συντελεστή δ ή προκηπίου;

β) Η υπόλοιπη επιφάνεια της διαφοράς των δύο περιγραμμάτων (αυτό της άδειας σε σχέση με αυτό της πραγματικότητας (31 μ2)) που βρίσκεται εκτός ζώνης παραλίας θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, και μέρος αυτής της επιφάνειας του κτιρίου (περί τα 6 μ2) που βρίσκεται εντός 2,5 μ από το όριο του οικοπέδου θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή δ;

γ) Μπορώ να θεωρήσω την περίπτωση εντός οικισμού με βάση τα τότε ισχύοντα (όροι δόμησης της άδειας του 1994) δεχόμενος όμως τον χρόνο κατασκευής του κτιρίου να είναι το 1985;

3) Στην περίπτωση που θα ζητηθεί βεβαίωση για μεταβίβαση, μήπως μπορεί να υπάρξει μελλοντικό πρόβλημα για το μηχανικό (μιας και η άδεια έχει ευάλωτα σημεία, δεν έχει όμως μέχρι σήμερα ανακληθεί ή ακυρωθεί;). Μήπως παίρνοντας μια σχετική υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη για γνώση του περί των αναληθών στοιχείων της άδειας και πιθανό επανυπολογισμό προστίμου σε περίπτωση ανάκλησής της με τους όρους που θα ισχύουν στο μέλλον καλύπτομαι;

4) Θα μπορούσα εναλλακτικά να θεωρήσω (σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και αφού μου δώσει μια σχετική του δήλωση συναίνεσης) ότι όλη η δεύτερη κατοικία είναι αυθαίρετη χωρίς άδεια και εκτός οικισμού (με συνεπακόλουθο το μεγαλύτερο πρόστιμο), οπότε η βεβαίωση που θα δοθεί δεν θα εμπεριέχει κινδύνους;

Θα επαναλάβουμε για ακόμη μια φορά ότι ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Δείτε Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, **1112**, 1308, **1759**

1) Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1749 αγνοώντας το εδάφιο που αναφέρεται σε ολοκλήρωση της Γ φάσης καθότι το ακίνητο της περίπτωσή σας είναι εκτός σχεδίου.

2) Σύμφωνα με την περ. η της παρ. 2 του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της ζώνης παραλίας με εξαίρεση τις περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση **και** οι αυθαίρετες κατασκευές προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998, χωρίς να έχει συντελεστεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.1/09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια σύμφωνα με το αρθ. 11 του ν.2882/01. Αλλά με βάση την Εγκ.5/11 εάν οι ενδιαφερόμενοι δεν επικαλούνται την αυτοδίκαιη ανάκληση της απαλλοτρίωσης, αλλά την αποδέχονται και δεν περιλαμβάνουν την επιφάνεια της παραλίας στο ακίνητό τους, τότε δεν απαιτείται νέος καθορισμός παραλίας και δεν κωλύεται η έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτονόητο είναι ότι οι υπολογισμοί για την επιτρεπόμενη δόμηση καθώς και η τοποθέτηση των κτιρίων και λοιπών εγκαταστάσεων θα γίνεται επί του υπόλοιπου τμήματος του ακινήτου.

Επομένως εάν δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση (η αυθαίρετη κατασκευή προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης παραλίας) και ο ιδιοκτήτης επικαλείται την αυτοδίκαιη ανάκληση της μπορεί να γίνει υπαγωγή. Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν θα αποζημιωθούν**.**

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θα πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εάν από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια. Εάν κάτι τέτοιο δεν ισχύει θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.Από την περιγραφή των ερωτημάτων σας θεωρούμε ότι μεταξύ των δύο περιγραμμάτων υπάρχουν κοινές περιοχές άρα ορθώς θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Θεωρώντας ότι είναι δυνατή η υπαγωγή σύμφωνα με τα προαναφερόμενα, τότε:

α) λόγω του ότι έχει αρθεί αυτοδίκαια ο καθορισμός της ζώνης παραλίας, για την επιφάνεια του τμήματος της κατοικίας που βρίσκεται εντός αυτής σύμφωνα με την αρχική χάραξη δεν χρειάζεται να επιλεγεί η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή προκηπίου. Δείτε και Ε/Α 639

β) όπως ακριβώς τα περιγράφεται

γ) Προφανώς και ο χρόνος παλαιότητας είναι το έτος 1985 και όχι αυτός της έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της εύρεσης της κατηγορίας αυθαιρέτων θεωρούμε ότι πρέπει να ληφθούν οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα δηλαδή για εκτός σχεδίου δόμηση.

3) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας… Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως… Εάν θεωρείτε ότι πρέπει να λάβετε μια τέτοια Υ.Δ. μπορείτε να την ζητήσετε από τον ιδιοκτήτη.

4) Η άποψή μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του δευτέρου κτίσματος ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσής του. Προφανώς και να προβείτε σε μια τέτοια ενέργεια θα πρέπει να σταθμιστούν όλα τα δεδομένα. Δεν είναι απαραίτητο σε αυτή την περίπτωση να επιλεγεί η μη ύπαρξη άδειας εάν σύμφωνα με το Παράρτημα Α μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

1777. Σε περίπτωση στάσιμου οικισμού, όπου θεωρούμε τμήματα υφιστάμενα προ του 1983 ως νόμιμα και τακτοποιούμε μεταγενέστερες προσθήκες, στο σημείο του λογισμικού που συμπληρώνουμε οικοδομική άδεια, βάζουμε "όχι", εφόσον δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ή "ναι", επειδή θεωρούμε τα προϋφιστάμενα τμήματα ως νόμιμα; Και τα μεγέθη των υπερβάσεων τα συγκρίνουμε με τους όρους δόμησης της περιοχής ή με τα υφιστάμενα τμήματα;

Να διευκρινίσουμε ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017,που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλέγεται το ΟΧΙ.

Τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2) ενώ για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Σε κάθε περίπτωση ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή το άρθρο 112 του ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 1746 και 1760

1778. Σε στάσιμο οικισμό είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1975 για διώροφη οικοδομή με αδιαμόρφωτο ισόγειο. Στην πράξη κατασκευάστηκε η οικοδομή πριν το 1982 με χρήση κατοικίας στον Α' όροφο και αυθαίρετα διαμορφώθηκε το ισόγειο σε αποθήκη. Η διώροφη οικοδομή έγινε σε άλλη θέση από αυτή που προβλέπονταν σε απόσταση 1.80 μ από το όριο παραβιάζοντας την πολεοδομική διάταξη για 0.00 μ ή 2.50 μ απόσταση από τα πλάγια όρια. Στον Α' όροφο υπάρχουν μικρές αυθαίρετες κατασκευές. Εκτός από τα παραπάνω έχει κατασκευαστεί ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη πριν το 1982, μία αποθήκη 12.15 τ.μ κατηγορίας 3 το 1992 και ένα στέγαστρο το 2009. Σύμφωνα με το άρθρο 112 Ν.4495/2017 θα πρέπει να δηλωθούν μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 1983? Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές και η αλλαγή θέσης της διώροφης οικοδομής που συντελέστηκαν πριν το 1983 απλά θα καταγραφούν σε κατόψεις - τοπογραφικό?

Ανατρέχοντας στην Ε/Α 1180 θα δείτε ότι η άποψή μας είναι ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη:

i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4495/2017.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Εφόσον πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια για το διώροφο κτίριο και την αποθήκη και είναι όντως κατασκευασμένα πριν το 1982 εμπίπτουν στην υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017. Θα μπορούσαν να δηλωθούν ως κατηγορία 2 έτσι ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και συνεπώς να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα.

Για τις λοιπές κατασκευές μετά το 1983 και εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής στο άρθρο 112 (Δείτε και Ε/Α 1746 & 1760) μπορούν και αυτές να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση. Διαφορετικά θα δηλωθούν με το γενικό κανόνα του νόμου. Σε κάθε περίπτωση είτε αποφασιστεί να ενταχθούν στο νόμο και οι κατασκευές πριν το 1982 είτε όχι θα πρέπει να αποτυπωθούν στα σχέδια.

1779. Ακίνητο προ του 55 αρχικής επιφάνειας 40 τ.μ. το οποίο μεταγενέστερα μέρος του κατεδαφίστηκε και μέρος του ανακατασκευάστηκε. Σήμερα ή συνολική επιφάνεια (προ 55 και ανακατασκευασμένο) είναι 30 τ.μ. και έχει κατασκευαστεί και ένας ημιυπαίθριος. Η παλαιότητα αποδεικνύεται από το Ε9 όπου αναφέρεται χρόνος κατασκευής 1917.

Τις εργασίες κατεδάφισης και ανακατασκευής τις δηλώνουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό μιας και δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και δόμησης; Σε τι κατηγορία θα ενταχθεί;

Το ερώτημα είναι λεπτό. Αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Υπάρχει η άποψη με την οποία συμφωνούμε, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προ του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

Από το ερώτημά σας θεωρούμε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες και επομένως το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55. Για αυτό και θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια.. Δείτε και Ε/Α 568, 718, 729, 771, 850, 925

1780. Άρθρο 88 παρ. 1,β - Οι περαιωμένες δηλώσεις του ν.3843 που δε παραβιάζουν τα ποσοστά 40-40-20 και το προκήπιο παίρνουν αυτόματα την εξαίρεση από κατεδάφιση, όμοια δλδ με ό,τι ισχύει για την κατ.4.
Στα ποσοστά αυτά συνυπολογίζονται επιφάνειες όπως περιγράφεται στην κατ. 4, άρθρο 96?
Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι 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.

Το άρθρο 88 παρ. 1 περ. β αναφέρει:

«*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.*

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και :

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για τηνοριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι για τον έλεγχο του 40-40-20 συμπεριλαμβάνονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης επί του ακινήτου χωρίς τις εξαιρέσεις αναφέρονται για την κατηγορία 4. Επίσης, σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους 100 ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο τύπος αυθαιρεσίας «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων.

1781. Θα ήθελα να γνωρίζω την διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθήσω για τη ρύθμιση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο Ν.3843/2010 και δεν έχει αποπληρώσει το υπόλοιπο του προστίμου που του είχε επιβληθεί. Σύμφωνα με το άρθρο 88 του Ν.4495/2017: 2.Περίπτωση 2 Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010,για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντοςκαι υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης. Επομένως θα πρέπει πρώτα να εξοφληθεί το πρόστιμο που είχε επιβληθεί και στη συνέχεια να γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/2017 με υποβολή των παραστατικών αποπληρωμής ? ή Γίνεται υπαγωγή στο Ν.4495/2017 και απλά καταχωρούνται οι πληρωμές που έχουν ήδη γίνει?

Το αρχικό κείμενο της παρ. 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 με ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 3/11/2017 ανέφερε:

«*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται ως παράβολο υπέρ του «Πράσινου Ταμείου» εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος και υποβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο αίτηση στην Υ.ΔΟΜ. για την ολοκλήρωση της διαδικασίας περαίωσης*.»

Επομένως η προθεσμία για την πληρωμή του υπολειπόμενου ποσού του προστίμου ήταν μέχρι 3/5/2018.

Στην συνέχεια με το ν.4546/2018 με ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ την 12/6/2018 τροποποιήθηκε το παραπάνω άρθρο ως εξής:

«*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν. 3843/2010, για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφ' άπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος*.»

Επειδή η τροποποίηση της παρ. 2 του άρθρου 88 έχει γίνει σε χρόνο (12/6/2018) κατά τον οποίο η αρχική καταληκτική ημερομηνία (3/5/2018) για την δυνατότητα πληρωμής του υπολειπόμενου ποσού του προστίμου για τις υπαγωγές στο ν.3843/2010 είχε παρέλθει, θεωρούμε ότι με την τροποποίηση του ν.4546/2018 η νέα πλέον καταληκτική ημερομηνία είναι η 12/12/2018.

Επομένως οι επιλογές σας είναι δύο:

α) είτε αποπληρώνεται το υπόλοιπο του προστίμου της υπαγωγής στο ν.3843/2010 και περαιώνεται την δήλωση. Σε αυτή την περίπτωση θα συνιστούσαμε την εκ των προτέρων συνεννόηση με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. λόγω διαφορετικής ερμηνείας που δίνετε από την κάθε υπηρεσία.

β) είτε δηλώνεται ξανά την αυθαίρετη κατασκευή στο ν.4495/2017 και καταχωρείτε τις ήδη πραγματοποιθείσες πληρωμές προς συμψηφισμό.

Προφανώς για την τελική επιλογή θα πρέπει να σταθμιστεί ο οικονομικός παράγοντας αλλά και η δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση. Δείτε Ε/Α 1780

1782. Σε Ο.Ι. εκτός σχεδίου (διώροφη μεζονέτα σε συγκρότημα) έχει γίνει αλλαγή χρήσης του ισογείου από γκαράζ σε Κ.Χ. χρήσης με τον ν.3843 και έχει περαιωθεί η διαδικασία. Η κατοικία θα υπαχθεί στον υπάρχοντα νόμο για άλλες παραβάσεις. Αυτό που θέλω να ρωτήσω είναι, τα τετραγωνικά του ισογείου πρέπει να τα βάλω σε κάποιο φύλλο καταγραφής και να αφαιρέσω το πρόστιμο που πλήρωσαν ή μπορώ απλά να το περιγράψω στη Τ.Ε. χωρίς όμως να μπουν αυτά τα τετραγωνικά στη δήλωση του ν.4495;

Από την στιγμή που η δήλωση του ν.3843/2010 έχει περαιωθεί και δεν επιθυμείτε τον συμψηφισμό, ο οποίος προϋποθέτει την δήλωση ξανά της αλλαγής χρήσης του ισογείου από γκαράζ σε Κ.Χ., είτε την δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (άρθρο 88 παρ. 1 περ. β – Δείτε και Ε/Α 1780), αρκεί απλά η περιγραφή της στην Τ.Ε. και η ανάρτησηαντιγράφου της στα αρχεία της δήλωσηςτου ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στον τύπο «Έγγραφα ρύθμισης με προηγούμενους νόμους (Ν.1337/83, Ν.3843/10 κλπ)».

1783. Τζάκι σε διαμέρισμα του Γ Ορόφου, Τετραωρόφου οικοδομής κατασκευής του έτους 2001, που υφίσταται από την κατασκευή της οικοδομής αλλά δεν υπάρχει στα σχέδια της οικοδομής και η καμινάδα του διέρχεται από το αντίστοιχο διαμέρισμα του Δ Ορόφου μπορεί να ενταχθεί στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών;

Δυστυχώς η παραπάνω κατασκευή δεν εμπίπτει στην παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017η οποία αναφέρει ότι:

«*Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»

Επομένως, σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών της οικοδομήςαλλά και των συνιδιοκτητών του διαμερίσματος του Δ ορόφου.

1784. Θα ήθελα να ρωτήσω για τα δικαιολογητικά και τις μελέτες που απαιτούνται για την Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 107 του Ν.4495/17 καθώς και αν οι επισυναπτόμενες μελέτες πρέπει να έχουν την ηλεκτρονική υπογραφή.

Στο άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 (ΦΕΚ-3136/Δ/31.07.2018) απόφαση με θέμα «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής, ελέγχου και έκδοσης διοικητικών πράξεων του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και καθορισμός ηλεκτρονικών υπηρεσιών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 33 του ν.4495/2017» αναφέρετε ότι:

«*Κατά την ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, τηρείται η διαδικασία του άρθρου 2 του παρόντος και υπάγεται στην κατηγορία 1 οικοδομικών αδειών.*

Επιπρόσθετα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο άρθρο 2 υποβάλλονται και τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στην παρ.5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, καθώς και τον αριθμό δήλωσης της υπαγωγής αυθαιρέτου.»

Στο άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης αναφέρει ότι πρέπει να εισαχθούν στο σύστημα τα δικαιολογητικά του άρθρου 40 συνδυαστικά με τα δικαιολογητικά του άρθρου 35 για τις περιπτώσεις που δεν έχει εκδοθεί προέγκριση οικοδομικής άδειας.

Από τα παραπάνω συνεπάγεται ότι πέρα των δικαιολογητικών που προβλέπονται στην παρ. 5 του άρθρου 107 του ν.4495/2017 απαιτείται επιπλέον ότι προβλέπεται και για μια νέα οικοδομική άδεια.

Σχετικά με την απαίτηση ηλεκτρονικής υπογραφής και σύμφωνα με το Εγχειρίδιο χρήσης μηχανικών στην σελίδα 37 αναφέρετε ότι «*Εναλλακτικά, και μέχρι να γίνει υποχρεωτική η χρήση της ψηφιακής υπογραφής σε όλα τα έγγραφα (όπου απαιτείται), τα αρχεία θα μπορούν να υπογράφονται είτε ψηφιακά, είτε με ενσωματωμένη εικόνα την σφραγίδα και την υπογραφή των αντίστοιχων μελών της Ομάδας του Έργου*». Η γνώμη μας είναι να υπογράφονται ηλεκτρονικά τα επισυναπτόμενα αρχεία όπου είναι απαραίτητο, κυρίως για την δική μας κατοχύρωση ως μηχανικοί. Έτσι αποφεύγουμε και περιπτώσεις τυχόν τροποποιήσεων των αρχείων από τρίτους.

1785. Σε αγροτεμάχιο 10στρεμμάτων οικοδομήθηκε νόμιμα χώρος 36τ.μ. για να εξυπηρετήσει τις ανάγκες μικρής κτηνοτροφικής μονάδας. Έπειτα πριν το 2004, έγινε αυθαίρετη μεταλλοκατασκευή 73τ.μ., προσθήκη κατ' επέκταση του προηγούμενου χώρου λόγω των απαιτήσεων που δημιουργήθηκαν. Μετά το 2010 έπαψε να λειτουργεί. Υπάρχει περίπτωση μειωτικού συντελεστή στον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου?

Από την στιγμή που έχει πάψει να λειτουργεί η μονάδα θεωρούμε ότι δεν δύναται να υπαχθεί στο άρθρο 120 του ν.4495/2017 και να καταβληθεί μόνο παράβολο 300 ευρώ. Δεν προβλέπεται κάποιου άλλου είδους μείωση του ειδικού προστίμου για κτηνοτροφική μονάδα.

Στο είδος χρήσης θα επιλεγεί υπηρεσίες αφού η κτηνοτροφική μονάδα δεν εμπίπτει στην περίπτωση 3^{ε} του Παραρτήματος Α αφού δεν αποτελεί παραγωγική μονάδα (βιοτεχνία-βιομηχανία) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.

1786. Σύμφωνα με τον Ν.4495/17 (άρθρο 99) η μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να υποβληθεί μέσα σε προθεσμία πέντε (5) ετών από την ημερομηνία υπαγωγής του ακινήτου (για Κατηγορία σπουδαιότητας Σ2). Στην συνέχεια, με την υπ' αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ Β'/1643/11-5-2018) καθορίστηκαν οι λεπτομέρειες για την εφαρμογή της μελέτης στατικής επάρκειας στα ρυθμιζόμενα ακίνητα. Εκεί λοιπόν, στο άρθρο 3 αναφέρει για το τελικό συμπέρασμα της έκθεσης αποτίμησης φέρουσας ικανότητας ότι "το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει την βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων". Φαντάζομαι ότι αυτό το "συνοδεύει την βεβαίωση μηχανικού" αφορά κάθε μεταβίβαση που γίνεται από όταν θα έχει γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας και άρα, εφόσον αυτή δεν έχει γίνει ακόμα δεν είναι απαιτητή και μέχρι το διάστημα των 5 ετών. Έτσι θεώρησα ότι θα αρκούσε να δώσω βεβαίωση ότι "όπως έχω δικαίωμα δεν έχω ακόμα κάνει την μελέτη στατικής επάρκειας και θα την κάνω εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας. Ωστόσο η συμβολαιογράφος, και με το δίκιο της έτσι όπως είναι γραμμένος ο νόμος, μου λέει ότι εκείνη διαβάζει ότι το τελικό συμπέρασμα πρέπει να συνοδεύει την βεβαίωση σε "κάθε μεταβίβαση", άρα και στην τωρινή κι οπότε ζητάει να γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας άμεσα κι όχι εντός της προθεσμίας των 5 ετών. Υπάρχει μήπως κάποια Εγκύκλιος - Διευκρίνηση που να έχει βγει και να ξεκαθαρίζει το συγκεκριμένο θέμα. Γιατί το λογικό (φαντάζομαι) είναι να ισχύει η προθεσμία των 5 ετών για να γίνει η μελέτη στατικής επάρκειας, ωστόσο κι η συμβολαιογράφος, όντας απολύτως τυπική στο τι αναφέρει η Υπουργική Απόφαση χρειάζεται κάποιο επίσημο έγγραφο που να την καλύπτει, για να μην τη ζητήσει να συνοδεύει την βεβαίωση για το συμβόλαιο.

Η απάντηση στο ερώτημά σας βρίσκεται στην παρ. 6 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 απόφασης (ΦΕΚ-3976/Β/14.11.2017) «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου, προϋποθέσεις και έλεγχος μειώσεων ειδικού προστίμου λόγω εργασιών προσαρμογής, στατικής ενίσχυσης και ενεργειακής αναβάθμισης, για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στον ν. 4495/2017», όπου αναφέρει:

«*Για την εφαρμογή της διάταξης της παρ. ή του άρθρου 99 του ν. 4495/2017 σχετικά με την υποβολή ή μη της μελέτης στατικής επάρκειας, όπου απαιτείται, γίνεται ειδική μνεία σε κάθε βεβαίωση οριστικής υπαγωγής καθώς και σε κάθε βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας, καθώς και στη βεβαίωση της παρ. 2 (περ. γ) του άρθρου 83 του ν. 4495/2017 για μεταβίβαση.*

Η αναφορά επί της βεβαιώσεως για την υποβολή ή μη μελέτης στατικής επάρκειας καταχωρείται από τον εξουσιοδοτούμενο Μηχανικό στην Τεχνική Έκθεση που συνοδεύει την έκδοση της βεβαίωσης της παρ. 2 (περ. γ) του άρθρου 83 του ν. 4495/2017. ***Σε κάθε περίπτωση εφόσον δεν υποβάλλεται μελέτη στατικής επάρκειας, αναφέρεται ρητά ότι η μελέτη στατικής επάρκειας πρέπει να υποβληθεί εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας και πριν τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου κατά τις κείμενες διατάξεις.***»

1787. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας που στην Ο.Α. φαίνεται ημιυπόγειος όροφος ενώ στην πραγματικότητα έγινε όλος ισόγειος (όχι ξεμπάζωμα), έχω υπέρβαση ύψους 1,5 μ. Αυτή η υπόθεση είναι ν.4178. Δεν έχω υ.δ. στο διαμέρισμα. Για την εύρεση κατηγορίας και συντελεστών πως θα υπολογίσω την υ.υ. Το 1,5 μ προς το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής που ισχύει σήμερα (όλου του κτιρίου;) Έχω και στέγη οπότε το επιτρεπόμενο ύψος είναι το προσαυξημένο, τελικό ύψος με στέγη;

Από την στιγμή που δεν υπάρχει Υπέρβαση Δόμησης στο αντίστοιχο πεδίο του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Χωρίς υπέρβαση» και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το υπολογισθέν ποσοστό, έτσι ώστε σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4178/2013 να χρησιμοποιηθεί είτε ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους <20% ή διαφορετικά ο συντελεστής 0,40 για υπέρβαση >20% (παρ. 1 αρθ. 19).

Για τον υπολογισμό της κατηγορία υπέρβασης (4 ή 5) θα υπολογισθεί ο λόγος «υπέρβαση ύψους / εγκεκριμένο ύψος κτιρίου με βάση την άδεια» για να διαπιστωθεί εάν υπερβαίνει ή όχι το 20%. Ενώ για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης θα υπολογισθεί ο λόγος «υπέρβαση ύψους / μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής» για να διαπιστωθεί εάν υπερβαίνει ή όχι το 20% και πάλι. Και στις δύο περιπτώσεις στον παρονομαστή δεν θα ληφθεί το ύψος της στέγης.

1788. Έχω περίπτωση κτηρίου αποτελούμενο από υπόγειο, ισόγειο, 1ο όροφο, 2ο όροφο και έναν 3ο όροφο σε εσοχή με οροφοδιαμερίσματα κατοικιών σε κάθε όροφο. Το υπόγειο, το ισόγειο και ο 1ος όροφος έχουν νομιμοποιηθεί με τον Ν.1337/83 (Γ' Φάση), ενώ με τον Ν4014/11 τακτοποιήθηκαν με τρεις διαφορετικές δηλώσεις ο 2ος και ο 3ος όροφος της εσοχής καθώς και ένα τμήμα αλλαγής χρήσης του υπογείου σε κατοικία.

Η διαδικασία του Ν4014 έχει περαιωθεί καθώς το 100% των προστίμων έχει πληρωθεί και έχουν ανέβει όλα τα αρχεία στο σύστημα για όλες τις δηλώσεις.
Τώρα θέλω να κάνω υπαγωγή στον 4495 για το ισόγειο και τον 1ο όροφο, ενώ θέλω να διορθώσω κάποια πράγματα στις δηλώσεις του 4014 και να εκδώσω βεβαιώσεις για όλες τις ιδιοκτησίες. Η οικοδομή είναι οικογενειακή με σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών για όλους τους ορόφους εκτός του 3ου ορόφου ο οποίος δεν αναφέρεται στην σύσταση παρά μόνο ως "δικαίωμα αέρα".
Οι ιδιοκτήτες δεν είναι οι ίδιοι σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία (αλλού γονείς, αλλού το κάθε παιδί).
Ερωτήματα:
1) Μπορώ να κάνω μία ενιαία δήλωση για όλη την οικοδομή σύμφωνα με το αρ.99α του 4495;
2) Αν ναι, μπορώ να αφαιρέσω τα πρόστιμα που έχουν πληρωθεί από τις δηλώσεις του 4014;
3) Με τις δηλώσεις του 4014 που δεν θα έχουν μεταφερθεί υπάρχει κάποιο πρόβλημα;

Σύμφωνα με το άρθρο 99 σε κάθε οικόπεδο ή γήπεδο η διαδικασία υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγή χρήσης στις διατάξεις του παρόντος μπορεί, κατ' επιλογή των ιδιοκτητών, ***να γίνεται είτε με μία αίτηση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων*** είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης. Δυστυχώς όμως δεν είναι επιτρεπτός ο συμψηφισμός του προστίμου σε αυτή την περίπτωση όπως έχουμε αναλύσει στην Ε/Α 1688. Επομένως η μόνη λύση είναι η μεταφορά της κάθε μία δήλωσης στο ν.4178/2013 και από εκεί στο ν.4495/2017 ώστε να μπορέσει να τροποποιηθεί.

Όσο αφορά το 3ο ερώτημά σας, σύμφωνα με την υποπερίπτωση ββ της περίπτωσης γ της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 «*οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα*,». Διαδικασία που ακόμα ΔΕΝ έχει γίνει (αυτόματα).

Η γνώμη μας είναι βάσει και των αποφάσεων του ΣτΕ περί συνταγματικότητας του ν.4014/2011 πως η καλύτερη λύση είναι η μεταφορά των ολοκληρωμένων με το ν.4014/2011 δηλώσεων στον ν.4495/2017.

1789. Τι έννοια έχει ο ''αυτοτελής/ανεξάρτητος χώρος'' όπως αναφέρεται στην παράγραφο 6 του άρθρου 100 και στις διευκρινήσεις για τους συντελεστές τετραγωνιδίων του παραρτήματος Α του ν. 4495/2018; Είναι μόνο χώρος που συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο; Στο παράρτημα Α δεν αναφέρει κάτι για ''υπερκείμενο όροφο''. Για παράδειγμα, μια αυθαίρετη επέκταση αποθήκης ή λεβητοστασίου έξω από το νόμιμο περίγραμμα του υπογείου η οποία είναι ενιαία με το τμήμα εντός περιγράμματος ή επικοινωνεί μέσω πόρτας με το τμήμα αυτό (δηλαδή και στις δύο περιπτώσεις λειτουργικά εξαρτώμενη) δεν δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,3;

Για τον ορισμό του αυτοτελή χώρου δείτε Ε/Α 1659.

Σχετικά με το ερώτημά σας, μια αυθαίρετη επέκταση αποθήκης ή λεβητοστασίου έξω από το νόμιμο περίγραμμα του υπογείου, η οποία είναι ενιαία με το τμήμα εντός του περιγράμματος ή επικοινωνεί μέσω πόρτας με το τμήμα αυτό, δικαιούται το μειωτικό συντελεστή 0,30 μόνο στην περίπτωση που ο υπόγειο όροφος συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Η λειτουργική αυτή σύνδεση μπορεί να είναι είτε στο νομίμως υφιστάμενο τμήμα είτε στο αυθαίρετο. Διαφορετικά, θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 διότι η υπόγεια στάθμη αποτελεί αυτοτελή χώρο.

1790. Διώροφο κτίριο, εντός οικισμού, κατασκευάστηκε με ΟΑ του 1983 μικρότερο και σε άλλη θέση, χωρίς να παραβιάζονται οι Όροι Δόμησης (ύψος, Δ=2,5 μ κλπ). Συγκεκριμένα, σύμφωνα με την ΟΑ η δόμηση των δύο ορόφων ήταν 250 μ2, αλλά κατασκευάστηκαν 190 μ2 (ισόγειο 100 μ2 , όροφος 90 μ2). Εμβαδόν οικοπέδου 300 μ2. Στο ακίνητο, σε σχέση με την ΟΑ, εκτός από το ότι έγινε μικρότερο, δεν κατασκευάστηκε η στέγη που προβλεπόταν (έχει ταράτσα), κατασκευάστηκε εξωτερική σκάλα, δεν υλοποιήθηκαν όλοι οι εξώστες, κατασκευάστηκαν ξύλινα στέγαστρα με επένδυση κεραμίδια πάνω από τους εξώστες του ορόφου, καθώς και στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με την όψη της εισόδου του ισογείου.

Ο ιδιοκτήτης έκλεισε ημιυπαίθριο στον όροφο 10 μ2 και κατασκεύασε αποθήκες 8 μ2, σε επαφή με το όριο στον ακάλυπτο, μετά τον Ιούλιο 2011. Επίσης η εξωτερική σκάλα, τα ξύλινα στέγαστρα με επένδυση κεραμίδια πάνω από τους εξώστες του ορόφου, καθώς και το στέγαστρο στον ακάλυπτο χώρο σε επαφή με την όψη της εισόδου του ισογείου κατασκευάστηκαν μετά τον Ιούλιο 2011.

Σύμφωνα με το Άρθρο 94/4495 , κατά την γνώμη μου, νομιμοποιούνται με έκδοση νέας ΟΑ.

1. Θα γίνει υπαγωγή στον Ν. 4495 πχ για την μη κατασκευή στέγης κλπ? Ποια είναι η διαδικασία?

2. Ο ιδιοκτήτης θα πρέπει να πάει στην Πολεοδομία για να δηλώσει τις παραβάσεις που έγιναν μετά τον Ιούλιο 2011? Ποια είναι η διαδικασία?

3. Μπορεί η παραπάνω περίπτωση να υπάγεται στις διατάξεις το Άρθρο 94/ Παρ. 4 (πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81)? Σε ποια κατηγορία της παραγράφου 3 του άρθρου 81 αντιστοιχεί?

4. Εάν ναι, και βγει Άδεια Νομιμοποίησης το πρόστιμο θα είναι 200 ευρώ σύμφωνα με το περιεχόμενο της τελευταίας παραγράφου του Άρθρου 94/ Παρ. 4, δηλαδή:

«Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.»

Η μη κατασκευή της στέγης ΔΕΝ τακτοποιείται με το ν.4495/2017. Δείτε Ε/Α 271

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν κατασκευαστεί μετά τον Ιούλιο του 2011 είναι αδύνατη η υπαγωγή στο άρθρο 106 παρ.1 του ν.4495/2017 ώστε να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης με την καταβολή μόνο του παραβόλου της περίπτωσης ι του άρθρου 99 ώστε να μην επιβληθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης.

Σύμφωνα με την παρ. ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017 «*Άδεια νομιμοποίησης είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών*.»

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του ΝΟΚ «*Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παραγράφων 2 και 3 του παρόντος άρθρου*.»

Σύμφωνα με την παρ. 6 της Εγκ-6638/1/12 κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του αρθ. 22, του ν.1577/85, όπως ισχύει, εφαρμόζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης του αρθ. 94 του ν.4495/2017. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για το διάστημα από τότε που κατά την κρίση της αρμόδιας ΥΔΟΜ, άρχισε η ανέγερσης της κατασκευής έως την έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης. Η διαδικασία θα κινηθεί κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης.

Σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 3 «*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω θεωρούμε ότι:

- δεν είναι δυνατή η θεώρηση ως πολεοδομικής παράβασης της μικρότερης κατασκευής του κτιρίου,επειδή η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος) είναι μεγαλύτερη σε ποσοστό από το 10%, καθώς και η μετακίνησή του σε άλλη θέση.
- Η κατασκευή της εξωτερικής σκάλας δεν μπορεί να θεωρηθεί ως πολεοδομική παράβαση.
- Οι κατασκευές με επικάλυψη από κεραμίδια εάν δύναται να θεωρηθούν ως στέγαστρα και εμπίπτουν στην περ. λα του άρθρου 29 της παρ. 2 μπορούν να θεωρηθούν ως πολεοδομική παράβαση (περίπτωση ε).
- Οι αποθήκες επιφάνειας 8τ.μ. εφόσον και το μέσο ύψος τους είναι έως 2,50 μέτρα μπορούν να θεωρηθούν ως πολεοδομική παράβαση (περίπτωση ζ).

Σύμφωνα με την παρ. 3β του άρθρου 94 του ν.4495/2017 «*Αν ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.»*

Σύμφωνα με την παρ. 4 «*Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των διακοσίων (200) ευρώ.*»

Η γνώμη μας είναι ότι, αφού ελέγξετε και σιγουρευτείτε ότι όντως μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, τότε να γίνει υπαγωγή στο άρθρο 106 παρ. 1 α και την καταβολή παραβόλου 500 ευρώ, ώστε να αποφευχθεί τυχόν υπολογισμός προστίμου ανέγερσης και διατήρησης λόγω κατασκευής του κτιρίου σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια και με μικρότερες διαστάσεις. Το κτίριο είναι κατασκευασμένο πριν τον Ιούλιο του 2011. Για όλες τι άλλες κατασκευές που δεν δύναται να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παραβάσειςθα καταβληθεί το 20% του προστίμου ανέγερσης και πρόστιμο διατήρησης έως την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης. Τέλος, για όσες κατασκευές δύναται να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παραβάσεις θα καταβληθεί μόνο το ποσό των 200 ευρώ.

Σε περίπτωση που κάποια από της αυθαίρετες κατασκευές δεν δύναται να νομιμοποιηθεί θα πρέπει να κατεδαφιστεί. Σε αυτή την περίπτωση το πρόστιμο είναι 500 ευρώ σύμφωνα με την παρ. 3^{α} του άρθρου 94.

Επισημαίνουμε, ότι η άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 36 του ν.4495/2017 εμπίπτει στην κατηγορία 2 (περ.β).

1791. Έχω δύο δηλώσεις που είναι στο στάδιο ΑΡΧΙΚΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ του Ν.4178/2013 (Η μία από μεταφορά περαιωμένης δήλωσης από τον ν 4014/2011 στο Ν 4178/2013 δεν έχει πληρωθεί το παράβολο των 15 ευρώ και η δεύτερη του Ν.4178/2013 ΔΙΌΤΙ πληρώθηκε μόνο το αρχικό ποσό Ένταξης στον Ν.4178/2013. Η ΕΡΩΤΗΣΗ είναι αν μπορεί να ολοκληρωθεί τώρα η διαδικασία με τα προβλεπόμενα με το Ν.4178/2013, η θα πρέπει να μεταφερθούν στο Ν 4495/2017;

Έπειτα και από τη νέα 6μηνη παράταση που δόθηκε από το Υπουργείο για την προθεσμία ολοκλήρωσης των δηλώσεων του Ν.4178/2013 (πλέον έως 03/05/2019) μπορείτε να ολοκληρώσετε και τις δύο δηλώσεις με τις διατάξεις του ν.4178/2013 καταβάλλοντας τα υπολειπόμενα ποσά.

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 2254/05.09.2013 (ΦΕΚ.2184/Β) απόφαση και συγκεκριμένα τις παρ. 4 & 5 του άρθρου 3:
«*4. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από ανωτέρων προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ. 4 του άρθρου 21 του ν.4178/2013. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού η του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης.*
5. Προσαυξήσεις που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή την αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.»

Η παρ. 4 του άρθρου 21 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι «*Μέχρι τη λήξη της τελευταίας εργάσιμης ημέρας του εξαμήνου εξοφλείται το συνολικό ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του εξαμήνου. Σε περίπτωση μη εμπρόθεσμης καταβολής του συνολικού ποσού του εξαμήνου τότε το ανεξόφλητο ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου προσαυξάνεται κατά 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης.*»

Μέχρι στιγμή δεν έχουν αναφερθεί περιπτώσεις επιβολής προσαύξησης για ληξιπρόθεσμες πληρωμές.

Δυνατότητα μεταφοράς στον ν.4495/17 έχουν οι δηλώσεις του ν.4178/13, ανεξαρτήτως κατάστασης στην οποία βρίσκονται (Αρχική υποβολή, Υπαγωγή, Οριστική υπαγωγή), αρκεί να έχουν εξοφλημένο παράβολο, όπου προβλέπεται, και ποσοστό ανταπόδοσης. Δεν μεταφέρονται δηλώσεις σε Επεξεργασία και Αρχική υποβολή με ανεξόφλητο παράβολο.

1792. Οικοδομική άδεια του 1983 (οικισμός προ 1923) για ανέγερση κατοικίας 150 τ.μ. δεν κατασκευάστηκε ως κατοικία αλλά λειτουργούσε από την ολοκλήρωσή της έως το 2013 ως κατάστημα (σήμερα παραμένει σε μη λειτουργία λόγω μη ενοικίασης). Το 1994 εκδίδεται νέα άδεια (οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων) για προσθήκη κατ' επέκταση στην οποία ο υπάρχον χώρος των 150 τ.μ. εμφανίζεται στην κάτοψη ως κατάστημα, χωρίς όμως να αναφέρεται κάποια αλλαγή χρήσης. Επιπλέον υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές όπως μια προσθήκη ισόγειο αποθήκης που εντάσσεται στην κατηγορία 3 και μία προσθήκη στεγάστρου στατικά εξαρτημένο στην μία πλευρά του από το υπάρχον κτίριο των 150 τ.μ.

1. Κατά την υπαγωγή στον Ν.4495/2017 θα πρέπει να εντάξω και την αλλαγή χρήσης των 150 τ.μ. ή επειδή εμφανίζονται στην άδεια του 1994 ως κατάστημα το θεωρώ σωστό?

2. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το στέγαστρο? (βρίσκεται στην πίσω πλευρά του καταστήματος και στεγάζει αγροτικά μηχανήματα και μηχανήματα έργου)

3. Μπορώ να εντάξω ως λοιπή παράβαση μαζί με το στέγαστρο και την αποθήκη, όπως στις διευκρινήσεις εγκυκλίου 4 άρθρου 9 Ν.4178/2013? Αν ναι στην περίπτωση αυτή θα απαιτείται ΜΣΕ και για την αποθήκη αφού και αυτή είναι στατικά εξαρτώμενη από το κτίριο των 150 τ.μ.?

1. Επειδή η αλλαγή χρήσης έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985 (αποδεδειγμένα), ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον η νέα χρήση (κατάστημα) είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή και εφόσον δεν παραβιάζεται πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Επειδή η κατοικία με βάση την οικοδομική άδεια έχει μετρήσει στο Σ.Δ. και έχει αποδεδειγμένα μετατραπεί σε κατάστημα πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 δεν είναι απαραίτητη η υπαγωγή στο ν.4495/2017. Δείτε και Ε/Α 652, 980, 1509, 1690

Πιθανόν και για τον παραπάνω λόγο να έχει δειχθεί στην άδεια του 1994 ως κατάστημα.

2. Με βάση τον Ε.Α.Κ. λόγω της στατικής εξάρτησης του στεγάστρου με το κτίριο, αυτό ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2. Για να απαλλάσσεται από την απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα πρέπει να εμπίπτει σε μία εκ των περιπτώσεων η, ι ή ια του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017

3. Δυστυχώς δεν υπάρχει (ακόμα ;;;) ανάλογη πρόβλεψη όπως στο ν.4178/2013 με την εγκύκλιο 4 ώστε στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαιρεσιών. Επομένως με βάση το άρθρο 100 παρ. 5 δεν μπορεί να εφαρμοσθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για παραβάσεις που εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96. Δείτε και Ε/Α 1567, 1730

Η αποθήκη ως κατηγορία 3 δεν απαιτεί υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας

1793. α) Η κατασκευή πατώματος στο επίπεδο κάθε ορόφου μέσα σε φρεάτιο ανελκυστήρα στο οποίο δεν εγκαταστάθηκε ποτέ ανελκυστήρας για τη χρήση του χώρου που δημιουργήθηκε σε κάθε όροφο σαν αποθήκη πώς πρέπει να δηλωθεί σαν αυθαιρεσία;

Β) Πώς δηλώνεται φωταγωγός που καταργήθηκε και η επιφάνεια του στο επίπεδο του κάθε ορόφου μετά από κατασκευή πατώματος ενσωματώθηκε με γειτονικό διαμέρισμα; (και στο υπόγειο με αποθήκη).

Α) Ναι θα πρέπει να δηλωθεί σαν αυθαιρεσία. Σε περίπτωση που η επιφάνεια αυτή δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ. της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να δηλωθεί ως Υ.Δ κύριων χώρων. Εάν έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ. η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί και ως διαμερισμάτωση.

Β) Ίδια ακριβώς αντιμετώπιση με την ερώτηση Α.

Ακόμη και εάν η σύσταση δεν απεικονίζει την πραγματική κατάσταση, η συναίνεση για την υπαγωγή δεν απαιτείται πλέον με το ν.4495/2017 για τις δυο παραπάνω περιπτώσεις με βάση το άρθρο 98 και τις παρ. 5, 6, 7:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

1794. Εξακολουθεί να ισχύει, για δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που είχαν υπαχθεί στο άρθρο 23 του Ν.4178/13, η δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας εντός 4 ετών (όπως παρατάθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4447/16) από την ημερομηνία καταβολής του παραβόλου ή πρέπει να μεταφερθούν στο Ν.4495/17, εφόσον δεν έχει υποβληθεί ακόμα σχετικό αίτημα στην αρμόδια ΥΔΟΜ;

Σε αντίστοιχο ερώτημα, πριν την έκδοση της Κ.Υ.Α. 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/14-11-17), είχαμε εκφράσει την γνώμη ότι η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης δυνάμει της παραγράφου 1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, ισχύει για 4 χρόνια (όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 43 του ν.4447/2016) από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου. (Δείτε Ε/Α 1548)

Πλέον, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της παραπάνω Κ.Υ.Α. καθώς και της από 20/11/2017 ανακοίνωσής στο site του ΤΕΕ, θεωρούμε ότι δηλώσεις υπαγωγής του ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά και δεν οριστικοποιηθούν εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας (έως 03/05/2019 με τη νέα παράταση), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017. Απαραίτητη προϋπόθεση για οριστικοποίησης της δήλωσης είναι και η ανάρτηση της άδειας νομιμοποίησης.

Εφόσον θεωρείται ότι δεν δύναται να εκδοθεί έως 03/05/2019 η άδεια νομιμοποίησης ώστε να οριστικοποιηθεί η δήλωση του ν.4178/2013, θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017. Η προθεσμία των δύο ετών για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης, σύμφωνα με το ν.4495/2017, αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

1795. Αυθαίρετη κατασκευή προ του 1975 σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία πρέπει υποχρεωτικά να υπαχθεί στην κατηγορία 1 του άρθρου 96 (Ν.4495/2017) ή μπορεί κατ' επιλογή του/των ιδιοκτητών να υπαχθεί στην κατηγορία 2 εφόσον καλύπτει την προϋπόθεση ένταξης σ' αυτή την κατηγορία δηλαδή να υφίστανται πριν την 1-1-1983;

Ο νόμος δεν απαγορεύει σε κανένα σημείο την επιλογή δυσμενέστερης κατηγορίας. Στην περίπτωση κατηγορίας 1, εάν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, η υπαγωγή γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Και οι δυο κατηγορίες (1 και 2) δίνουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Εάν λοιπόν κρίνεται ότι από οικονομικής πλευράς είναι πιο συμφέρουσα η επιλογή της κατηγορίας 2 για την δήλωση των υπερβάσεων μπορεί να επιλεγεί αυτή αντί της κατηγορίας 1 (π.χ. εάν υπάρχουν πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες και η καταβολή του παραβόλου των 250 ευρώ της κατηγορίας 1 για κάθε μία από αυτές οδηγεί σε μεγαλύτερο πρόστιμο από την περίπτωση υποβολής μιας ενιαίας δήλωσης και επιλογής της κατηγορίας 2).

1796. Σε κτίριο μικτής χρήσης πώς υπολογίζεται ποια χρήση είναι επικρατούσα; Ο ορισμός στη διευκρίνηση 41 του παραρτήματος 1 της εγκυκλίου 3 του Ν. 4178/2013 ισχύει και μετά την κατάργηση του 4178; Εκεί αναφέρει ότι στην επιφάνεια των υφισταμένων χρήσεων (νόμιμων και αυθαίρετων) δε συμπεριλαμβάνονται οι κοινόχρηστοι χώροι του κλιμακοστασίου. Γιατί αναφέρει μόνο το κλιμακοστάσιο σαν κοινόχρηστο; Δηλαδή σε ένα κτίριο το οποίο έχει πολλά κοινόχρηστα τετραγωνικά εκτός κλιμακοστασίου, π.χ. διάδρομοι, μεγάλη κεντρική είσοδος, λεβητοστάσιο, ανελκυστήρας, αυτά θα μετρήσουν στον υπολογισμό της επικρατούσας χρήσης εφόσον δεν είναι χρήσεις από αυτές του παραρτήματος Α του ν. 4495/2017 (π.χ. κύρια και μοναδική κατοικία, υπηρεσίες κλπ.) αλλά βοηθητικοί χώροι εξυπηρέτησης αυτών;

Η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 41αναφέρει: «*Ως επικρατούσα χρήση νοείται η χρήση που καλύπτει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιφάνειας των υφισταμένων χρήσεων (νομίμων και αυθαιρέτων), μη συμπεριλαμβανομένης της επιφάνειας των κοινοχρήστων χώρων του κλιμακοστασίου*». Ο παραπάνω ορισμός αφορά την παρ. 8α του άρθρου 11 του ν.4178/2013 σχετικά με την απαίτηση συμπλήρωσης ΔΕΔΟΤΑ.

Η μόνη αναφορά στο ν.4495/2017 σχετικά με την επικρατούσα χρήση είναι με την έννοια του οικοδομικού κανονισμού π.χ. για το αν ένα κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας για να μπορέσει να υπαχθεί στην κατηγορία 1. Για την συγκεκριμένη περίπτωση υπάρχει η αναφορά του ΝΟΚ στο άρθρο 2 παρ. 21 στον ορισμό του ειδικού κτιρίου. «*Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία*». Από τον ορισμό βλέπουμε ότι ο έλεγχος γίνεται για την κύρια χρήση και όχι για τις τυχόν βοηθητικές. Συνεπώς, το κλιμακοστάσιο, οι διάδρομοι, η κεντρική είσοδος και γενικά όλοι οι χώροι που δεν είναι κύριας χρήσης δεν θα μετρήσουν στον έλεγχο.

1797. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 100 (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". Αναφέρεται μόνο στους όρους και περιορισμούς δόμησης που ειδικά αφορούν την περιοχή του ακινήτου, π.χ. αρτιότητα, συντελεστής δόμησης, συντελεστής κάλυψης, επιτρεπόμενα ύψη όπως αναφέρονται στις βεβαιώσεις των πολεοδομιών για συγκεκριμένο οικοδομικό τετράγωνο ή και στο ΝΟΚ ο οποίος ισχύει σήμερα;
Για το ποια από τα αυθαίρετα τμήματα μετράνε στη δόμηση, στην κάλυψη και για τον τύπο υπολογισμού της ελάχιστης επιτρεπόμενης πλάγιας απόστασης τους για τον υπολογισμό των αντίστοιχων συντελεστών του παραρτήματος Α θα λάβουμε υπ' όψη τον οικοδομικό κανονισμό που ίσχυε κατά την ολοκλήρωση της κατασκευής τους ή τον σημερινό ΝΟΚ;
Για κατασκευές όπως πέργκολες, στέγαστρα, ηλιακοί θερμοσίφωνες, κλιματιστικά κλπ. που δεν αντιστοιχούν σε τετραγωνικά και εγκαταστάθηκαν χωρίς άδεια, με ποιες διατάξεις θα κρίνουμε αν απαιτούσαν άδεια, δηλαδή αν είναι αυθαίρετες και πρέπει να δηλωθούν; Με εκείνες του χρόνου εγκατάστασης τους ή τις σημερινές;
Στην παράγραφο 1.α του άρθρου 81 (Ν.4495/2017) αναφέρει για παράβαση ισχυουσών (σήμερα;) πολεοδομικών διατάξεων και στο δεύτερο εδάφιο του άρθρου 97 αναφέρει για υπέρβαση των διατάξεων του ν. 1577/1985. Πώς σχετίζονται οι αναφορές αυτές με τα παραπάνω;

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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου».* Εξαίρεση 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 διάταξη αυτή 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. **Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα**. Εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,90 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2,90–1,00)/2,90 = 65,52%. (Δείτε Ε/Α 480, 599, 926, 997)

Από τα οριζόμενα στην παρ. 1^{α} του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«*Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»*

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. 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, ανεξαρτήτων αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

Το γεγονός ότι για κάποιες κατασκευές σύμφωνα με το ν.4495/2017 ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕΝ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του. Επομένως, εάν ήταν απαραίτητη η έκδοση άδειας κατά το χρόνο κατασκευής τους θα πρέπει να θεωρηθούν ως αυθαίρετες εφόσον αυτή δεν εκδόθηκε. (Δείτε Ε/Α 1627)

Η αναφορά «*καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985*…» στο άρθρο 97 του ν.4495/2017 αφορά την διαπίστωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ως νόμος ο οποίος ίσχυε στις 28.07.2011.

1798. Αυθαίρετη επέκταση υπογείου έξω από το νόμιμο περίγραμμα (άδεια του 1972) έχει ένα τμήμα με οροφή στη στάθμη του εδάφους και σε άλλο τμήμα της η μέγιστη απόσταση της οροφής από το έδαφος είναι 1,60 (ημιυπόγειο). Επίσης και τμήμα του λεβητοστασίου στο υπόγειο είναι έξω από το νόμιμο περίγραμμα και κάτω από το έδαφος. Για ποια από αυτά τα τμήματα πρέπει να υπολογιστεί συντελεστής πλάγιας απόστασης αν απέχουν λιγότερο από την ελάχιστη επιτρεπόμενη πλάγια απόσταση από το όριο του οικοπέδου;

Δεν μπορούμε να καταλάβουμε ακριβώς την ερώτησή σας. Κάθε τμήμα των αυθαίρετων 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 πλάγιας απόστασης (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 1797)

1799. Σε συνέχεια των ερωτήσεων 692, 714 και 716, στην περίπτωση υπογείου με αποθήκες και θέσεις στάθμευσης που έχουν χιλιοστά αλλά η μια αποθήκη κατέλαβε το χώρο μιας υποχρεωτικής κατά την άδεια θέσης στάθμευσης (του ιδίου ιδιοκτήτη), πως αντιμετωπίζεται;
Πολεοδομικά ναι μεν τακτοποιείται με διαφορετική διαμερισμάτωση αλλά ως όσον αφορά τη σύσταση; μπορεί να καταργηθεί χώρος ο οποίος έχει χιλιοστά;

Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου για την περίπτωση που περιγράφεται είναι:

i. Εφαρμογή της παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση (θέση στάθμευσης) σε βοηθητική (αποθήκη), εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου. Εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100 δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.
ii. Εφαρμογή της παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 λόγω διαφορετικής διαμερισμάτωσης του υπογείου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία εάν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του υπογείου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των 250 ευρώ. Οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις περιλαμβάνουν εγκαταστάσεις πόσιμου νερού, ζεστού νερού χρήσης, αποχετεύσεων, πεπιεσμένου αέρα, φυσικού αερίου και υδροδοτικού πυροσβεστικού δικτύου.

Σχετικά με το ii, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η διαφορετική διαμερισμάτωση ακόμη και εάν δεν επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων έτσι ώστε να προκύψει το νέο σχέδιο. (Δείτε Ε/Α 82, 692) Εάν δύναται θα μπορούσε να γίνει και ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας. (Άρθρο 28 περ. η)

Όσον αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, το θέμα είναι καθαρά νομικό και καλύτερα να απευθυνθείτε σε συμβολαιογράφο. Το γεγονός ότι είναι του ίδιου ιδιοκτήτη η αποθήκη και η θέση στάθμευσης μάλλον διευκολύνει την κατάσταση. Ίσως δύναται να ενοποιηθούν σε μία πλέον ιδιοκτησία χωρίς την απαίτηση να συναινέσουν και οι λοιποί συνιδιοκτήτες του όλου ακινήτου για την τροποποίηση της σύστασης.

1800. Στην περίπτωση που το υπόγειο έγινε κατοικία (δηλαδή κύριος χώρος) μετράει στη δόμηση και στην κάλυψη για τον υπολογισμό του προστίμου?

Εφόσον το υπόγειο ήταν βοηθητικής χρήσης και δεν προσμετρούσε στο Συντελεστή Δόμησης θα υπολογιστεί:

i. Είτε ως υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,30 εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.
ii. Είτε ως υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,50 εφόσον αποτελεί αυτοτελή χώρο.

Υπέρβαση κάλυψης έχουμε μόνο εάν κάποιο τμήμα του υπογείου ή αυθαίρετης κατασκευής βρίσκεται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου.

Για τον υπολογισμό του προστίμου, το υπόγειο που έχει μετατραπεί σε κατοικία θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης, ενώ για τον έλεγχο για κατηγορία 4 δεν θα συνυπολογιστεί μόνο εάν το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και το υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. (Δείτε Ε/Α 1618, 1629, 1705, 1735)

1801. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου, που δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

Για τον υπολογισμό του προστίμου δείτε Ε/Α 1618 και 1705. Θεωρούμε ότι εάν το υπόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον έλεγχο για κατηγορία 4 δείτε Ε/Α 1735. Διαβάζοντας προσεχτικά την παράγραφο στην κατηγορία 4 ακριβώς κάτω από τις περιπτώσεις αα) και ββ) όπου αναφέρει ότι «Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3943/2010, 4014/2011 και 4178/2013.» και αμέσως μετά υπάρχει το εδάφιο που αναφέρει το τι δεν συνυπολογίζεται «Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιϋπαίθριοι 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.». Θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογιστεί η επιφάνεια του υπογείου που δημιουργεί αυτοτελή χώρο είτε είναι κύριας χρήσης είτε βοηθητικής. Επίσης, το συγκεκριμένο ακίνητο είναι και εκτός σχεδίου.

1802. Έχω δεύτερο υπόγειο σε κατοικία ενώ επιτρέπεται ένα υπόγειο. Το δεύτερο υπόγειο μετράει ολόκληρο σε κάλυψη ή μόνο το τμήμα που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου και ελέγχω εάν έχει και παραβίαση πλαγίων αποστάσεων; Στην περιοχή έχω υποχρεωτική απόσταση Δ από τα όρια 2.50μ

Σύμφωνα με το παράρτημα Α ο συντελεστής κάλυψης αφορά σε επιφάνεια αυθαιρέτου, που συγκρίνεται με την επιτρεπόμενη από τους όρους δόμησης κάλυψη που ισχύει στη θέση του ακινήτου. Δεν εφαρμόζεται στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών εντός του περιγράμματος νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Άρα μόνο εάν υπάρχουν τμήματα εκτός του νομίμως περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου θα χρεωθούν με υπέρβαση κάλυψης.

Προφανώς θα ελεγχθεί και εάν η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός των ελάχιστων υποχρεωτικών αποστάσεων που ισχύουν σήμερα από τα όρια του οικοπέδου (Δείτε Ε/Α 1797).

1803. Υπόγειο που σήμερα από την μια του όψη είναι υπόγειο (κάτω από το έδαφος) και από την άλλη του όψη είναι ισόγειο, ενώ στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια ήταν όλο υπόγειο. Πως δηλώνεται αύτη η παράβαση στην περίπτωση που το υπόγειο έχει κύρια χρήση και σε περίπτωση που έχει βοηθητική χρήση;

Εφόσον το υπόγειο έχει κατασκευασθεί στην εγκεκριμένη στάθμη σύμφωνα με την άδεια τότε για τον υπολογισμό του προστίμου έχουμε:

i. Αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β για το ξεμπάζωμα (Άρθρο 100 παρ. 5)
ii. Υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,30 εφόσον το υπόγειο δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά υπέρβαση δόμησης χώρων μειωτικού συντελεστή 0,50 εφόσον αποτελεί αυτοτελή χώρο.

Εάν το υπόγειο έχει βοηθητική χρήση δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού του συντελεστή υπέρβασης ενώ εάν έχει κύρια θα συνυπολογιστεί (Δείτε Ε/Α 1618, 1705). Για την εύρεση της Κατηγορίας δείτε Ε/Α 1801. Σε κάθε περίπτωση η χρήση του (κύρια ή βοηθητική) θα αναγραφεί και στην Τεχνική Έκθεση.

1804. Σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 100 αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια υπολογίζεται υπέρβαση συντελεστή δόμησης. Σε υπόγειο (κάτω από το έδαφος) τα τετραγωνικά μέτρα του υπογείου τα δηλώνω στο σύστημα ως μειωτικός συντελεστής και τα μετράω στη δόμηση για τον υπολογισμό του προστίμου; Εάν ναι πως ξεχωρίζει ότι το υπόγειο έχει κύρια χρήση πλέον ενώ δηλώνεται ως μειωτικός συντελεστής;

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται η υπέρβαση συντελεστή δόμησης που προέκυψε λόγω της αυθαίρετης αλλαγής και δεν υπολογίζεται ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α. Η χρήση προσδιορίζεται στην Τεχνική Έκθεση.

1805. Αλλαγή χρήσης σε μη επιτρεπόμενη στην περιοχή η οποία διήρκησε από πριν το 2011 έως το τέλος του 2017, δηλαδή δεν είναι συνεχόμενη ως σήμερα, μπορεί να δηλωθεί;

Από τη στιγμή που η όποια παρανομία έχει αρθεί, τότε κατά την γνώμη μας ΔΕΝ προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής (δεν υπάρχει αντικείμενο υπαγωγής).

Εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης (άρθρο 97), τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή εφόσον το επιθυμεί και ο ιδιοκτήτης. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 1 σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.

1806. Η υποβολή αεροφωτογραφίας σαν αποδεικτικό χρόνου κατασκευής πρέπει υποχρεωτικά να συνοδεύεται από έκθεση φωτοερμηνείας; Είναι αποδεκτή η τελευταία εφόσον είναι ιδιωτικό και όχι δημόσιο έγγραφο;

Ο νόμος δεν αναφέρει πουθενά την υποχρέωση η αεροφωτογραφία να συνοδεύεται και από έκθεση φωτοερμηνείας. Εάν κρίνεται, σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη ότι πρέπει να υποβληθεί, θα μπορούσε να επισυναφθεί στα δικαιολογητικά για την απόδειξη παλαιότητας.

Σε κάθε περίπτωση για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, **προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη** και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα (παρ. 4 άρθρο 87).

1807. Θα ήθελα τη βοήθειά σας για την εξής περίπτωση:
Σε διώροφο κτίσμα του 1977 υπάρχει υπέρβαση 14τ.μ. στον ένα όροφο. Ο ιδιοκτήτης θέλει να το τακτοποιήσει με τον 4495 και έχει στην κατοχή του μόνο το στέλεχος της οικοδομικής άδειας. Η αρμόδια Πολεοδομία έχει δώσει βεβαίωση ότι ο φάκελος του κτιρίου έχει καταστραφεί από κάποιες πλημμύρες. Τι πρέπει να γίνει στην περίπτωση αυτή; Σύμφωνα με το άρθρο 99 του 4495 και το γγ) για την περίπτωση που έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας και η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, θα μπορούσα να συντάξω τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης με τις τότε προδιαγραφές, κατόψεις και τομή όπου θα φαίνεται το νόμιμο τμήμα του κτιρίου μόνο και να προχωρήσω στη συνέχεια σε τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος;

Δείτε Ε/Α 1734. Εφόσον ολοκληρωθεί είτε ανασύσταση είτε η διαδικασία της παρ. γγ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 έπειτα μπορείτε να προχωρήσετε σε τακτοποίηση του αυθαίρετου τμήματος.

1808. Το barbeque, οι βρύσες, κλιματιστικά, καμινάδα, σκαλιά πλέον δεν δηλώνονται με το Ν.4495/2017 ως αυθαίρετα? Σύμφωνα με τον νόμο 4495 δεν απαιτείται να εκδοθεί οικ. άδεια και άδεια μικρής κλίμακας. Οπότε τα δηλώνω σαν πολεοδομική παράβαση?

Όπως αναφέραμε και στην Ε/Α 1797, το γεγονός ότι για κάποιες κατασκευές σύμφωνα με το ν.4495/2017 ΔΕΝ απαιτείται σήμερα άδεια ΔΕΝ δίνει άφεση αμαρτιών για ότι έχει γίνει προ εφαρμογής του. Επομένως, εάν ήταν απαραίτητη η έκδοση άδειας κατά το χρόνο κατασκευής τους θα πρέπει να θεωρηθούν ως αυθαίρετες και να τακτοποιηθούν σύμφωνα με το ότι ορίζει ο ν.4495/2017.

Επομένως, εφόσον είναι προ 28.7.2011 και δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017, το πρόστιμο για τις κατασκευές που περιγράφεται στο ερώτημά σας θα υπολογιστεί σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

1809. Πώς δηλώνεται σαν αυθαιρεσία η τοποθέτηση νιπτήρα και λεκάνης σε χώρο λεβητοστασίου για εξυπηρέτηση παρακείμενων χώρων του κτιρίου λόγω έλλειψης χώρου για κατασκευή ανεξάρτητου κοινόχρηστου W.C;

Αρκεί ο αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

1810. Σε κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης, εμβαδού 180m2 με Ο.Α, έχουν κατασκευασθεί αυθαίρετα:
1. Προσαύξηση κυρίων χώρων κατά 9m2
2. Βοηθητικοί χώροι (σοφίτα, αποθήκη, κ. χ. στάθμευσης) 104m2
3. Μία λοιπή παράβαση
4. Παραβάσεις Κατηγορίας 3
Μπορώ σε κάποιο από τα παραπάνω να βάλω τον μειωτικό συντελεστή μον. κατ. Θράκης;

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017:
«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*
Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Για να λάβει την παραπάνω μείωση σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 12 του άρθρου 100 θα πρέπει να έχει 8 τέκνα ώστε να προκύπτει επιφάνεια κτιρίου που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες Ε = 70 + 8 x 15 = 190 τ.μ. Ο νόμος βέβαια δεν είναι σαφής αφού αναφέρεται ότι η «επιφάνεια προσαυξάνεται κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο», χωρίς να γίνεται αναφορά σε «τέκνο που βαρύνει», όπως στην περίπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας. Η γνώμη μας είναι ότι δεν είναι απαραίτητο το τέκνο να βαρύνει τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο για την τον υπολογισμό της επιφάνειας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες στην περίπτωση της κύριας κατοικίας. Επομένως, η παράβαση 1 δεν δύναται να λάβει την παραπάνω έκπτωση.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή. Άρα η γνώμη μας είναι ότι οι παραβάσεις 2, 3 και 4 δύναται να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή. (Δείτε και Ε/Α 45)

1811. Για κτίριο με άδεια προ ΓΟΚ 85, όταν δηλαδή δεν υπήρχαν περιορισμοί στις χρήσεις των κτιρίων, σε περιοχή σήμερα αμιγούς κατοικίας, το οποίο κατασκευάστηκε κυρίως για εκμετάλλευση (ενοικίαση) των χώρων του, υπάρχει κάποια διαδικασία με την οποία μπορεί να ζητηθεί από τον ιδιοκτήτη τους κάποια παρέκκλιση από τις ισχύουσες σήμερα χρήσεις στην περιοχή του κτιρίου λόγω άδειας προ 85; Π.χ. να του επιτρέπονται και κάποιες μη οχλούσες χρήσεις γενικής κατοικίας όπως γραφείο και εργαστήριο ή αποθήκη χαμηλής όχλησης.

Οι χρήσεις που επιτρέπονται να εγκατασταθούν στο κτίριο σήμερα είναι **ΜΟΝΟ** αυτές που προβλέπονται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή. Σε περιοχές αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία
2. Ξενώνες μικρού δυναμικού (περί τις 20 κλίνες)
3. Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο κλπ)
4. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
5. Κτίρια πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης.
6. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
7. Θρησκευτικοί χώροι.
8. Πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

Επισημαίνουμε ότι κατά τον πολεοδομικό σχεδιασμό και τον καθορισμό των γενικών κατηγοριών χρήσεων γης είναι δυνατόν να απαγορεύονται ή να επιτρέπονται μόνο υπό όρους, περιορισμούς ή προϋποθέσεις ορισμένες από τις ειδικές κατηγορίες χρήσεων που κατ` αρχήν επιτρέπονται σε αυτές. Η απαγόρευση ή οι όροι, οι περιορισμοί ή οι προϋποθέσεις του προηγουμένου εδαφίου μπορεί να αφορούν και τμήματα οικοδομικών τετραγώνων ή οικοπέδων ή και ορόφους κτιρίων.

1812. Σε περίπτωση πολυτέκνου με 4 ενήλικα παιδιά, βάση και παλιότερης ερώτησης, εφόσον η κατοικία είναι κύρια με Ε=130τμ μπορεί να λάβει την ειδική έκπτωση αν ο ένας γονέας δηλώνει ατομικό εισόδημα 57000 € (ατομικό > 40000 €) και ο άλλος γονέας μηδενικό (οικογενειακό <80000 €)? (εάν οικογενειακό εισόδημα θεωρείται παρόλο το μηδενικό της συζύγου).

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 103 «*Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων*.»

Με βάση τη φορολογική νομοθεσία «ετήσιο οικογενειακό εισόδημα» νοείται το συνολικό ετήσιο (από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου) καθαρό εισόδημα που αποκτά ο φορολογούμενος, η σύζυγός του και τα ανήλικα τέκνα του (σ' όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων) από κάθε πηγή, ανεξάρτητα εάν αυτό είναι πραγματικό ή τεκμαρτό (π.χ. τεκμαρτό εισόδημα από ιδιοκατοίκηση κύριας κατοικίας, τεκμαρτό εισόδημα από δωρεάν παραχώρηση ακινήτου, αυτό που προκύπτει με βάση τα αντικειμενικά κριτήρια κ.τ.λ.), φορολογούμενο ή απαλλασσόμενο ή φορολογούμενο με ειδικό τρόπο, όπως αυτό αποτυπώνεται στο πεδίο Γ2 της Πράξης Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου (εκκαθαριστικό σημείωμα) και συγκεκριμένα στο πεδίο Εισόδημα Επιβολής Εισφοράς.

Επομένως, εφόσον το οικογενειακό εισόδημα είναι μικρότερο του ποσού των 80.000 ευρώ μπορεί να λάβει την ειδική έκπτωση ακόμη και εάν το εισόδημα του ενός προσώπου ξεπερνάει τα 40.000 ευρώ.

Τέλος, με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 η επιφάνεια της κύριας κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της περίπτωσής σας είναι 70 τ.μ. + 4 x 15 τ.μ. = 130 τ.μ. Άρα δύναται να ληφθεί η έκπτωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για το σύνολο της επιφάνειας της κατοικίας. (Δείτε και Ε/Α 1078)

1813. Ανέλαβα σαν νέος - τελικός διαχειριστής Δήλωσης του Ν4178 λόγω απώλειας της συναδέλφου που την είχε αναλάβει. Το τέλος υπαγωγής πληρώθηκε 30/05/13 με τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου προς ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ. Η ανάθεση σε εμένα έγινε 08/08/16. Διαπίστωσα ότι υπήρχε η δυνατότητα να είχε ενταχθεί στο άρθρο 23 του ν.4178 προς ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΣΗ αλλά είχε παρέλθει η προθεσμία των 3 ετών.
Σύμφωνα με την ΚΥΑ 27454/2631 (ΓΕΚ 3976/14-11-17) άρθρο 8 παρ. 1
1. ...." Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στον ν. 4495/2017, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης. "
και στο τέλος της ίδιας παραγράφου
" Εάν από τον επανυπολογισμό προκύπτει ότι τα ήδη καταβληθέντα υπερβαίνουν το ποσό του προστίμου με βάση τις διατάξεις του παρόντος δεν αναζητούνται. "Καταλαβαίνω ότι η "εκ νέου επιλογή του τρόπου εξόφλησης" ΔΕΝ είναι αναφορά σε δόσεις ή εφάπαξ πληρωμή, αλλά ο επανυπολογισμός του προστίμου.
2. "Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς."
Επομένως μπορώ να κάνω τη μεταφορά της Δήλωσης στο Ν4495/17 και στον τύπο αυθαιρεσίας να δηλώσω "Έκδοση αδείας νομιμοποίησης" με την νέα προθεσμία των 2 ετών και την απαλοιφή των υπόλοιπων οφειλών? Το τέλος υπαγωγής προφανώς θα καλυφθεί από το ήδη πληρωμένο, χωρίς δικαίωμα επιστροφής της διαφοράς.

Δύνανται να γίνει μεταφορά στο ν.4495/2017 και να δηλωθεί στον τύπο αυθαιρεσίας η επιλογή «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης / έγκριση κατεδάφισης» σύμφωνα με το άρθρο 106 παρ. 1. Το τέλος υπαγωγής, όπως σωστά αναφέρατε, θα συμψηφιστεί με τα ήδη καταβληθέντα ποσά χωρίς δικαίωμα επιστροφή της διαφοράς. Δυστυχώς δεν δύναται να έχει εφαρμογή και η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035/2018 (ΦΕΚ-916/Β/15-03-2018) με θέμα «Καθορισμός των περιπτώσεων και της διαδικασίας μερικής επιστροφής χρηματικών ποσών ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων των νόμων ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017». Σε περίπτωση που δεν γίνει αυτόματα ο συμψηφισμός επικοινωνήστε με το ΤΕΕ.

Η προθεσμία των δύο ετών για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με το ν.4495/2017 αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

1814. Έχω ένα διαμέρισμα 2 ορόφων (μεζονέτα) σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια του 1958 και προσθήκη του 1964 (η πρώτη αφορά τον ένα όροφο κι η δεύτερη τον άλλο). Στο διαμέρισμα υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης περί τα 30τμ, οι οποίες είναι από κατασκευής (φαίνονται και στα σχέδια της σύστασης), οπότε ρυθμίζονται με Κατηγορία 1, και επομένως δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας. Το 1998 έγινε (συμβολαιογραφικά) η συνένωση των 2 διαμερισμάτων σε 1 (μεζονέτα). Αυτή η αυθαιρεσία αναγκαστικά δηλώνεται ως κατηγορία 4.

Χρειάζεται λόγω αυτής μελέτη στατικής επάρκειας του κτιρίου;

Αν δούμε τις εξαιρέσεις του νόμου μιλάει για το σύνολο της ιδιοκτησίας, όπου θα έπρεπε "όλες" οι αυθαιρεσίες να είναι μικρότερες από 25τμ ή να μην επιφέρουν αύξηση φορτίων μεγαλύτερη από 10%. Αν λάβω υπόψη όλες τις αυθαιρεσίες όμως (κι αυτές της Κατ.1 δηλαδή) ξεφεύγω και δεν υπάγομαι στις εξαιρέσεις, κάτι που νομίζω είναι παράλογο (να χρειαστεί μελέτη στατικής επάρκειας εξαιτίας μιας τρύπας ακτίνας 65εκ)! Μπορώ να θεωρήσω ότι ο νόμος εννοεί ως "σύνολο αυθαίρετων κατασκευών" όλες αυτές που δεν ανήκουν στις εξαιρέσεις, άρα χωρίς αυτές τις κατηγορίας 1;

Σε συνέχεια του παραπάνω ερωτήματος, μπορώ στο σύνολο των αυθαιρεσιών να "αφαιρέσω" κάποια τμήματα που δεν κατασκευάστηκαν, ενώ προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια; Μπορώ δηλαδή να πω έγιναν υπερβάσεις 30τμ, δεν κατασκευάστηκαν 6τμ, οπότε συνολικά έχω υπέρβαση 24τμ <25τμ κι άρα είμαι στις εξαιρέσεις; Αλλά και γενικότερα πώς θεωρείτε ότι πρέπει να αντιμετωπίζεται το θέμα των τμημάτων που δεν κατασκευάστηκαν.

Πρέπει να αφαιρείται απ' τις υπερβάσεις ή μετράμε χωριστά τις υπερβάσεις και τα τμήματα που δεν κατασκευάστηκαν τα υπολογίζουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό, σα να είχαν κατασκευαστεί με την άδεια και να κατεδαφίστηκαν;

Ας δούμε τι ακριβώς αναφέρει η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Στο άρθρο 1 αναφέρει ότι «*Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για κάθε κατασκευή που ανήκει σε μία από τις κατωτέρω περιπτώσεις, εκτός των περιπτώσεων των κατηγοριών 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και κτιρίων σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον Ε.Α.Κ...*»

Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 αναφέρει ότι «*Για την περίπτωση κτιρίων τα οποία έχουν κατασκευαστεί πριν την 1.1.1983, αλλά η αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης έχει πραγματοποιηθεί μεταγενέστερα, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονείται με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο: (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης προσθήκης ή τροποποίησης ή αλλαγής χρήσης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της.*»

Επομένως, όπως σωστά αναφέρατε, για τις υπερβάσεις που εντάσσονται στην κατηγορία 1 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Όμως, λόγω του ότι υπάρχει μεταγενέστερη από την 1.1.1983 τροποποίηση του φέροντα οργανισμού (άνοιγμα τρύπας) έχει εφαρμογή η τελευταία παράγραφος του άρθρου 1.

Θα πρέπει να ελεγχθεί εάν η περίπτωσή σας μπορεί να εμπίπτει σε κάποια από τις εξαιρέσεις του άρθρου 2 για την μη υποβολή μελέτη στατικής επάρκειας. Να επισημάνουμε ότι η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 αναφέρετε σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Δηλαδή, εάν στην περίπτωσή σας έχει κατασκευαστεί διαφορετικός φέρων οργανισμός ως προς τις διαστάσεις του από τον εγκεκριμένο λόγω της μη κατασκευής τμήματος όπως αναφέρετε, δεν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 2 για μη υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, η καλύτερη λύση σε περίπτωση διαφορετικού φέροντα οργανισμού είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εφόσον δύναται να εκδοθεί.

Υποθέτοντας ότι η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα, τότε εφόσον η μόνη τροποποίηση μετά την 1.1.1983 είναι η διάνοιξη της τρύπας, θεωρούμε ότι εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2. Θα ήταν υπερβολικό για μια οπή στην πλάκα να υποβληθεί μελέτη στατικής επάρκειας ενώ για αυθαίρετη προσθήκη επιφάνειας έως 25 τ.μ. να μην απαιτείται. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν θα αφαιρέσουμε το εμβαδόν τμήματος κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε ώστε να ελεγχθούν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων του άρθρου 2.

Με τον όρο «σύνολο αυθαίρετων κατασκευών» θεωρούμε ότι δεν συμπεριλαμβάνονται οι αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν σύμφωνα με το άρθρο 96 στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ο ν.4495/2017 τακτοποιεί αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. Από την στιγμή που το νέο μικρότερο κτίριο ΔΕΝ παραβιάζει κανένα από τους όρους δόμησης, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3 και να το θεωρήσετε τμήμα κτιρίου που δεν κατασκευάστηκε. (Δείτε και Ε/Α 135, 790, 1159, 1476).

1815. Κατασκευή που βρίσκεται πάνω από ανοιχτή εξωτερική σκάλα που οδηγεί σε υπόγειο αποτελείται από γαλβανιζέ λαμαρίνα στερεωμένη σταθερά σε μεταλλικές δοκούς οι οποίες με τη σειρά τους στηρίζονται σταθερά στο πίσω μέρος σε τοίχο και στο μπροστινό μέρος σε πέργκολα (από σωλήνες). Θεωρείται στέγαστρο ή κάτι άλλο; Ο χρόνος κατασκευής της είναι μετά το 2011. Απαιτεί άδεια και αν ναι πώς αντιμετωπίζεται σαν αυθαιρεσία όταν δεν έχει εκδοθεί τέτοια άδεια;

Σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. στο άρθρο 2 δίδονται οι παρακάτω ορισμοί:

«*Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.»*

«*Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης*.»

Με βάση την περιγραφής σας συγκλίνουμε περισσότερο ότι η κατασκευή που περιγράφετε είναι προστέγασμα. Λόγω του ότι έχει κατασκευαστεί μετά το 2011 δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αυθαιρέτων του ν.4495/2017.

Βάση του άρθρου 81 η παραπάνω αυθαίρετη κατασκευή, εφόσον έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη άδεια, αποτελεί πολεοδομική παράβαση, αφού εντάσσεται στην παρ. 3 του παραπάνω άρθρου και συγκεκριμένα στην περ. ε (υπό την προϋπόθεση ότι αποτελεί προστέγασμα ή στέγαστρο). Άρα υπάρχουν οι παρακάτω δύο επιλογές:

I. Για τις πολεοδομικές παραβάσεις επιβάλλονται μόνο οι διοικητικές κυρώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 94 παρ. 4. Το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ, ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε 1000 ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο 20% του προστίμου ανέγερσης ετησίως, ***με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής του διπλάσιου προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους***.

II. Αν ο υπόχρεος συμμορφωθεί με τις πολεοδομικές διατάξεις και αποκαταστήσει την πολεοδομική παράβαση με την απομάκρυνση της χρήσης ή την κατεδάφιση της αυθαίρετης κατασκευής ή ***εκδώσει την προβλεπόμενη οικοδομική άδεια όπου επιτρέπεται***, μέσα σε προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από τη διαπίστωσή της ***δεν επιβάλλεται πρόστιμο διατήρησης και το πρόστιμο ανέγερσης περιορίζεται στο ελάχιστο ποσό των 200 ευρώ.*** (Δείτε και Ε/Α 1790). Θα πρέπει να ελέγξετε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης και συγκεκριμένα έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 29 περίπτωση λα «*στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ.6ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012*». Για τα δικαιολογητικά ανατρέξτε στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461 (ΦΕΚ-4520/Β/16-10-2018) απόφαση για την διαδικασία έγκρισης και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας.

1816. Αφορά απόφαση κατεδάφισης αυθαιρέτου στην περιοχή ‘’κολόνα’’ Ηραίου Σάμου.

Το κτίσμα βρίσκεται σε χώρο ζώνης προστασίας Αρχαιολογικού χώρου Ηραίου και την περίοδο που εκτίσθη διέπετο από το ΦΕΚ635-β’/1969 & την υπουργική απόφαση 25291/68/12-9-1969.

Άρα προκύπτει ότι η περιοχή εξακολουθεί να ισχύει με το ίδιο νομικό καθεστώς και παρόλο τον ισχυρισμό της πολεοδομίας ότι υπερισχύουν οι Ζώνες. Παρόλα αυτά αν δεχθούμε το διάταγμα των Ζωνών το κτίσμα ανήκει στη Ζώνη Λ2 όπου επιτρέπεται η κατασκευή κατοικίας. Η πολεοδομία θέτει υπεράνω όλων αυτών των διαταγμάτων το ΦΕΚ100/δ/27-2-1995 ζώνη Δ όπου απαγορεύεται η δόμηση ναι μεν το κτίσμα είναι παράνομο αλλά κατά την γνώμη μου μπορεί να νομιμοποιηθεί ως προϋπάρχον.

Πρόκειται για ένα ειδικό ερώτημα και όχι για ένα γενικής φύσεως που συνήθως δίνουμε απάντηση μέσα από αυτήν την διαδικασία. Παρόλα αυτά θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε μερικά στοιχεία με βάση τα όσα μας αναφέρετε στο ερώτημά σας, εάν και καλύτερη εικόνα για τις ισχύουσες διατάξεις στην περιοχή έχετε εσείς,.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-635/Β/30-09-1969 εντός της ζώνης προστασίας πέριξ του Αρχαιολογικού Χώρου του Ηραίου Σάμου ασκείται οικοδομικός έλεγχος και είναι δυνατή η ανέγερση μικρών οικιών, εφόσον αυτές δεν παραβλάπτουν τον Αρχαιολογικό Χώρο.

Σύμφωνα με το ΦΕΚ-100/Δ/27-02-1995 «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου, κατώτατου ορίου κατάτμησης και λοιπών όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923 περιοχή των Δήμων και Κοινοτήτων της νήσου Σάμου (Νομού Σάμου)» στην περιοχή Λ2 επιτρέπονται η γεωργική χρήση και η κτηνοτροφία με το μορφή της ελευθέρας βοσκής και η ανέγερση:

i. Κατοικίας
ii. Μικρών αποθηκών φύλαξης γεωργικών εργαλείων
iii. Θερμοκηπίων
iv. Αντλητικών εγκαταστάσεων φρεάτων και υδατοξεμενών κατασκευαζομένων επί του εδάφους

Περιοχές με στοιχείο Δ είναι οι περιοχές μεγίστου πλάτους 50 μέτρων από τη γραμμή αιγιαλού εκτός αν άλλως ορίζεται στα σχετικά διαγράμματα του Αρθ-1 του ΦΕΚ-100/Δ/27-02-1995. Στις περιοχές αυτές επιτρέπεται μόνο η κατασκευή γηπέδων αθλοπαιδειών, η τοποθέτηση μονίμων σκιαδίων και η φύτευση πρασίνου.

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

θ) σε αρχαιολογικό χώρο Ζώνης Α, εξαιρουμένων των αυθαιρέτων κατασκευών που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση,

ι) σε αρχαιολογικό χώρο εκτός Ζώνης Α, εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης. Σε κάθε περίπτωση εξαιρούνται οι αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν την κήρυξη της αρχαιολογικής ζώνης εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017 «*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια* ***και εφόσον η χρήση τους*** *δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή* ***δεν απαγορευόταν*** *κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή* ***κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης***».

Εφόσον πληρούνται τα παραπάνω και μόνο εάν το κτίριο έχει χρήση κατοικίας, διότι όταν κτίστηκε διέπετο από το ΦΕΚ-635/Β/30-09-1969 που επέτρεπε μικρές οικίες, θεωρούμε ότι είναι δυνατή η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 σύμφωνα και με το άρθρο 97.

1817. Άρθρο 98_κατηγορια 3 (ιδιδ, αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις) + άρθρο 100 (παρ 2, για το υπολογισμό των ανωτέρω ...,οι αυθαίρετες κατασκευές συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς που ισχύουν στην περιοχή),Ν.4495/17: Έχω περίπτωση όπου το κτίριο βρίσκεται σε αγροτεμάχιο 2 στρεμμάτων επί επαρχιακού δρόμου. Η άδεια είχε βγει το έτος 1988, ως κατά παρέκκλιση αγροτεμάχιο με πλάγιες αποστάσεις 5,00μ από τα όρια. Το κτίριο έχει μετακινηθεί ως προς την άδεια, αλλά σε σύννομη θέση ως προς τους όρους δόμησης της εποχής (συγκεκριμένα το τοπογραφικό έδειχνε 6,00μ από τον επαρχιακό δρόμο και είναι στα 5,00μ). Σήμερα ισχύει τοποθέτηση κτιρίου 20,00μ από τον άξονα του επαρχιακού δρόμου και το κτίριο ρυμοτομείται όλο. Ισχύει η κατηγορία 3 ότι έχει μετακινηθεί σε σύννομη θέση (Ως προς τους όρους δόμησης έκδοσης αδείας, δεν το έχω διαβάσει όμως κάπου) και επίσης οι αυθαίρετες προσθήκες υπολογίζονται με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων >20%? Δεν πιστεύω ο νομοθέτης να θέλει να βγάλει ένα κτίριο εξολοκλήρου αυθαίρετο επειδή δεν ενημερώθηκε η οικοδομική ως προς τη θέση του κτιρίου, ενώ δεν παραβιάζονταν οι όροι δόμησης της εποχής.

Όπως έχουμε προαναφέρει αρκετές φορές, εφόσον το κτίριο ρυμοτομείται, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι (άρθρο 89 παρ.2 περίπτωση α):

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση ιδιδ) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «*Αλλαγή θέσης του* ***προβλεπόμενου*** *με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν* ***παραβιάζονται*** *οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση* ***και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους***». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3. Συνεπώς η περίπτωσή σας δεν μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν αφού υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις στο κτίριο.

Σε κάθε περίπτωση το σύννομο της θέσης για την παραπάνω περίπτωση εξετάζεται με τα σημερινά δεδομένα. Επομένως θα πρέπει να τακτοποιηθούν όσα τετραγωνικά βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος. Δείτε και Ε/Α 200, 306 (ii), 381 (e), 392, 659, 780, 875, 894, 1053, 1135, 1163

Τέλος, όσο αφορά την χρήση του συντελεστή παραβίασης πλάγιων αποστάσεων δείτε Ε/Α 639, 1797.

1818. Διαμέρισμα (αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία), σύμφωνα με την σύσταση έχει της αποκλειστική χρήση θέσης στάθμευσης (παρακολούθημα) στον ακάλυπτο. Η θέση στάθμευσης έκλεισε και έγινε αποθήκη. Για το εν λόγω ακίνητο έχει εκδοθεί κατά το παρελθόν βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών ενόσω υφίστατο η παράβαση. Ζητείται σήμερα βεβαίωση νομιμότητας για νέα μεταβίβαση. Κατά την γνώμη μου αυτή μπορεί να εκδοθεί παρότι αντίκειται στην κοινή πρακτική. Η αποθήκη (θ.σ. κατά την σύσταση) παρότι χρησιμοποιείτε αποκλειστικά από το διαμέρισμα δεν παύει να είναι κοινόχρηστη. Σύμφωνα με το άρθρο 83.2β/4495/2017 κατά την έκδοση βεβαίωση σε αυτοτελή Ο.Ι. δεν συμπεριλαμβάνονται αυθαιρεσίες σε κοινόκτητους και κοινόχρηστους χώρους. Αν απαιτείτο η ταυτόχρονη εκπλήρωση και των δυο προϋποθέσεων το «και» θα έπρεπε να εξέλειπε. Κατά δε το άρθρο 99 η υπαγωγή στον νόμο δύναται να γίνει και ανά αυτοτελή Ο.Ι.

Στην περίπτωσή μας η αυθαιρεσία εντοπίζεται σε κοινόκτητη θ.σ. συνεπώς κατά τα ανωτέρω δεν κωλύεται η έκδοση βεβαίωσης για οποιαδήποτε αυτοτελή Ο.Ι. του κτηρίου, συμφωνείτε; Θα ήθελα την γνώμη σας επί του θέματος.

Έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλό θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση. Είναι λίγο επικίνδυνο να απαντάμε με ένα ναι ή όχι για το θέμα αυτό.

Η γνώμη μας, όπως έχει εκφραστεί πολλάκις σε προηγούμενες Ε/Α, είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλα τα αυθαίρετα προ της μεταβίβασης ασχέτως αν ο νόμος δίνει κάποιες δυνατότητες σε ορισμένες περιπτώσεις. Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι διαβάστε προσεχτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναφέρετε τι αυθαίρετα βρήκατε και να αιτιολογείται την άποψή σας γιατί τα αυθαίρετα αυτά ΔΕΝ εμποδίζουν την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης.

1819. Σε οικόπεδο με επιτρεπόμενη δόμηση 1000μ2 έχει κατασκευαστεί μια πολυκατοικία.
Έχω αναλάβει τη ρύθμιση μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε διαμέρισμα ορόφου με 100 χιλιοστά επί του οικοπέδου (αντιστοιχούν δηλαδή 100μ2 δόμησης) και μιας υπόγειας αποθήκης (σύμφωνα με την Ο.Α.) που έχει γίνει ισόγεια κατοικία με 10 χιλιοστά (10μ2 επιτρεπόμενη δόμηση). Οι δυο ιδιοκτησίες ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη και κάνω κοινή δήλωση. Το διαμέρισμα έχει υπέρβαση δόμησης 4μ2 και το υπόγειο 50μ2.
Μπορώ να αθροίσω τις υπερβάσεις και να τις συγκρίνω με το άθροισμα της θεωρητικής επιτρεπόμενης δόμησης των δύο ιδιοκτησιών, δηλαδή 54μ2 υπέρβαση με επιτρεπόμενη 110μ2, άρα υπέρβαση <50% και συντελεστής 1,00; Ή ελέγχω χωριστά; δηλαδή για το διαμέρισμα 4/100<50% και για την αποθήκη 50/10>200%, άρα συντελεστές 1,00 και 1,90 αντίστοιχα;
Θεωρώ, βάσει της παρ. 2 του άρ. 100, ότι σωστή αντιμετώπιση είναι η δεύτερη αλλά βγάζει υπερβολικά υψηλό πρόστιμο. Καταλήγει να πληρώσει σχεδόν το ίδιο πρόστιμο με μια εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή, για μια άκρως συνηθισμένη παράβαση για τα ελληνικά δεδομένα. Επίσης, το ίδιο αυθαίρετο αν δεν είχε πάρει χιλιοστά στη σύσταση αλλά είχε περαστεί σαν προσάρτημα άλλης ιδιοκτησίας όπως συχνά συμβαίνει θα είχε πιο ευνοϊκή αντιμετώπιση.

Σχετικά με τη δυνατότητα υποβολής κοινής δήλωσης η γνώμη μας έχει διατυπωθεί στην Ε/Α 1526. Θεωρούμε ότι μπορεί να γίνει μια κοινή δήλωση για το διαμέρισμα και για την υπόγεια αποθήκη.

Όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Άρα η δεύτερη αντιμετώπιση που περιγράφεται στο ερώτημά σας είναι κατά τη γνώμη μας η σωστή. (Δείτε Ε/Α 471, 475, 722, 823, 933, 1332)

Εάν η υπόγεια αποθήκη αποτελούσε παρακολούθημα του διαμερίσματος τότε ο υπολογισμός θα γινόταν για το σύνολο των αυθαιρέτων (διαμερίσματος και αποθήκης) με τα επιτρεπόμενη μεγέθη που αντιστοιχούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας του διαμερίσματος.

1820. Σε κτήριο που κατά την άδεια έχει χρήση κατοικίας, μετά την αγορά του από εταιρεία απέκτησε χρήση γραφείων. Εσωτερικά δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις στη διαρρύθμιση, παρά μόνο γραφειακός εξοπλισμός/επίπλωση. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις με ελαφρά πετάσματα, έχουν συντελεστεί στην πυλωτή που ήταν ήδη δομημένη με χρήση "γραφείο" (αποδεικνύεται από την οργάνωση και τον εξοπλισμό του χώρου), καθώς και στο υπόγειο. Το υπόγειο δεν εξέχει καθόλου του εδάφους, δεν έχει υδραυλικές εγκαταστάσεις, αλλά έχει κλιματισμό και φιλοξενεί χρήσεις περιστασιακές μεν, αλλά κύριες και συμπληρωματικές της λειτουργίας της εταιρείας. Σύμφωνα με το διάταγμα της περιοχής, οι χρήσεις γης είναι "αμιγής κατοικία" και κατ' εξαίρεση γραφείο ή κατάστημα έως 80,00μ2, τόσο κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας όσο και κατά το χρόνο αγοράς του ακινήτου από την εταιρεία.
Θα γίνει ένταξη στο Ν.4495/17 για τη ρύθμιση υπερβάσεων/παραβάσεων με μία δήλωση -δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας- όπως η υπέρβαση δόμησης στην πυλωτή.
α) Μπορώ να ρυθμίσω την αλλαγή χρήσης: α1) στο σύνολο του κτηρίου, ή α2) σε 80,00μ2 μόνον (πχ. στην πυλωτή) και αν ναι το υπόλοιπο πως το εμφανίζω δεδομένου ότι δεν υπάρχουν κατασκευές/διαρρυθμίσεις παρά μόνον κινητός εξοπλισμός;
β) Το υπόγειο θεωρείται χώρος κύριας χρήσης και αν ναι ρυθμίζω την υπέρβαση δόμησης και την αλλαγή χρήσης αναλόγως της απάντησης στο ανωτέρω ερώτημα, δηλαδή αναφέρω τη χρήση αλλά δεν τη ρυθμίζω;
Επιπλέον στοιχεία: η εταιρεία έχει έδρα στο κτήριο αυτό και δηλώνει τα πάντα -νόμιμα και αυθαίρετα- στο Ε9 ως κύρια χρήση, οι δε προβλεπόμενες θέσεις στάθμευσης στην πυλωτή δεν υφίστανται, εκτός μιας στον ακάλυπτο, που θα ρυθμιστεί ως διαφορετική χωροθέτηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 97 «*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια* ***και εφόσον η χρήση τους*** *δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή* ***δεν απαγορευόταν*** *κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή* ***κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης***».

Θεωρούμε ότι εφόσον επιτρέπεται η χρήση γραφεία στην περιοχή, τότε δύναται να τακτοποιηθεί το σύνολο του κτιρίου και όχι μόνο τα 80 τ.μ., διότι το παραπάνω άρθρο θέτει περιορισμό μόνο ως προς την χρήση και όχι ως προς το εμβαδόν αυτής.

Το υπόγειο εφόσον έχει μετατραπεί σε γραφεία θα δηλωθεί ως Υ.Δ. χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,30 εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο και συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά θα δηλωθεί ως Υ.Δ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,50. Στην Τεχνική Έκθεση θα αναγραφεί η χρήση του ως γραφεία. Η μετατροπή της Πυλωτής σε χώρο γραφείων θα υπολογισθεί ως Υ.Δ. κύριων χώρων.

Η μετατροπή των λοιπών χώρων που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια από κατοικία σε γραφεία θα υπολογισθεί σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100, όπου αναφέρει ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100 δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

Δεν θα επιλεγεί ο ειδικός συντελεστής αλλαγής χρήσης κατά το Παράρτημα Α για την περίπτωσή σας καθότι δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης όπως αναφέρει η παρ. 7 του άρθρου 100.

Για τη διαφορετική χωροθέτηση των υποχρεωτικά προβλεπόμενων από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του ν.1221/1981, υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης των υφισταμένων θέσεων στάθμευσης. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ, το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ (Άρθρο 100 παρ. 9).

1821. Σε περίπτωση οικοπέδου με κάθετες ιδιοκτησίες έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες για την μία κάθετη ιδιοκτησία με τοπογραφικό διάγραμμα που αποτυπώνει την κάθετη ιδιοκτησία ως αυτοτελές οικόπεδο.

Έχουμε λοιπόν άδεια οικοδομής που βασίζεται σε ανακριβές τοπογραφικό διάγραμμα. Επί των κτισμάτων αυτών υπάρχουν μικρές υπερβάσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια. Πως αντιμετωπίζουμε το θέμα; Λαμβάνονται υπόψη οι οικοδομικές άδειες και οι υπερβάσεις καταχωρούνται στα φύλλα καταγραφής ως υπερβάσεις των εγκεκριμένων; Ή καταχωρούμε συνολικά τα τετραγωνικά των κτισμάτων που υπερβαίνουν τα αναλογούντα τετραγωνικά μέτρα βάσει της σύστασης καθέτων ιδιοκτησιών;

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 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.

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

Επομένως 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 υπάρχει οικοδομική άδεια. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου επί της κάθετης ιδιοκτησίας 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. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759

1822. Το 1994 σε αγροτεμάχιο 5 στρεμμάτων εκδόθηκε οικοδομική άδεια (ΟΑ) για κατοικία 100τμ όπου και κατασκευάστηκε σύμφωνα με την ΟΑ. Το 2000 αφού ολοκληρώθηκε η κατασκευή της κατοικίας έγινε κατάτμηση συμβολαιογραφικά, χωρίς να επιτρέπεται, του αγροτεμαχίου σε 2 τμήματα Α και Β από 2,5 στρέμματα το καθένα. Η κατάτμηση έγινε με την συναίνεση και των 2 ατόμων που πήραν τα τμήματα Α και Β. Στο τμήμα Α ήταν η ήδη κατασκευασμένη κατοικία σύμφωνα με την ΟΑ του 1994.
Έπειτα από την κατάτμηση, το 2004 περίπου, στο τμήμα Β των 2,5 στρεμμάτων εκδόθηκε ΟΑ για 150τμ παρουσιάζοντας ως αγροτεμάχιο το αρχικό των 5στρεμμάτων. Αλλά η κατασκευή έφτασε μέχρι τον Φέροντα Οργανισμό (ΦΟ) επειδή τελικά η ΟΑ για το τμήμα Β ανακλήθηκε. Η ΟΑ του 1994 για την αρχική κατοικία δεν ανακλήθηκε ούτε ακυρώθηκε. Δίπλα στην κατοικία στο τμήμα Α έχει προστεθεί ένα μικρό κτίσμα (15τμ) χωρίς ΟΑ. Η κατοικία στο τμήμα Α τώρα πρέπει να μεταβιβαστεί.
Πως υπάγεται στις ρυθμίσεις του Ν4495/17;
Υπάγεται μόνο το επιπλέον κτίσμα των 15τμ ή όλο το κτίριο ;
Αν υπάγεται μόνο το επιπλέον κτίσμα και δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης, θα μπορεί να γίνει συμβόλαιο ή θα προκύψει θέμα εξαιτίας της κατάτμησης και της ύπαρξης του κτίσματος ως τον ΦΟ στο τμήμα Β?

Σχετικά με τα δυο πρώτα ερωτήματά σας την απάντηση θα την βρείτε στην Ε/Α 1821. Απλά στην περίπτωσή σας λόγω κατάτμησης σε όλες τις περιπτώσεις θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας όπως ορίζει το Παράρτημα Α.

Το τελευταίο ερώτημά σας αποτελεί ένα θέμα που πρέπει να δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε ειδικά από την στιγμή που η κατάτμηση δημιούργησε δυο μη άρτια αγροτεμάχια για τα οποία έχουν εκδοθεί οικοδομικές άδειες.

Η γνώμη μας είναι ότι η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, έχει δημιουργήσει δυο αυτοτελή αγροτεμάχια. Άρα θα απαιτηθεί μόνο μία βεβαίωση για το τμήμα Α. Σε περίπτωση ακύρωσης του συμβολαίου της κατάτμησης, θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και του κτιρίου στο τμήμα Β με βάση το άρθρο 110 παρ. 2, διότι θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση για το όλο αγροτεμάχιο.

1823. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1974 για κτήριο με 2 ιδιοκτήτες, τον αδερφό 1 και αδερφό 2. Η έκδοση έγινε σε οικόπεδο 900 τμ ενώ το υφιστάμενο τώρα είναι 300 τμ. Αυτό είναι το πρώτο στοιχείο. Η άδεια αφορούσε ένα ενιαίο κτήριο διαστάσεων 17 x 9 με κοινή είσοδο στη μέση του κτηρίου και οι ιδιοκτησίες χωριζόταν ανά όροφο δεξιά και αριστερά του αδερφού 1 και 2 αντίστοιχα. Στην πραγματικότητα το κτήριο μεγάλωσε σε διαστάσεις 20 x 10 και ενώ το κτήριο είναι ενιαίο, κατασκευάστηκαν 2 είσοδοι ώστε ο κάθε αδερφός να έχει τη δική του με τις ανάλογες ιδιοκτησίες, δηλαδή οροφοδιαμερίσματα στους 2 ορόφους και καταστήματα στο ισόγειο, τα οποία έχουν διαφοροποιήσεις από τα αρχικά σχέδια της άδειας.
Πως με επηρεάζει το ότι το οικόπεδο είναι στην πραγματικότητα μικρότερο από αυτό που βγήκε άδεια; Κατάτμηση από ότι έχω δει δεν έγινε. Έγινε όμως το 1996 συμβόλαιο οροφοκτησίας με σχέδια αποτύπωσης, όπου εκεί αναφέρεται ότι το κτίριο ανήκει σε οικόπεδο 300 τμ. Στο Ε9 δηλώνονται τα ακίνητα προ 75 αλλά εκκρεμεί ακόμα βεβαίωση ηλεκτροδότησης. Αν δε γίνει μια κοινή δήλωση για τα ακίνητα, μπορεί να δηλώσει ο ένας από τους δύο αδερφούς τα δικά του διαμερίσματα με παλαιότητα προ '75 και να αποτυπώσω στην κάτοψη το καθένα από τα ακίνητα?
Αν από την βεβαίωση ηλεκτροδότησης προκύψει ότι τα ακίνητα έχουν ολοκληρωθεί μετά το 1975, πως θα δηλώσω τη διαφορά των διαστάσεων του συνολικού κτηρίου με τα αυθαίρετα μέτρα που αφορούν τις ιδιοκτησίες του πελάτη μου? κάνω μια δήλωση κοινή για τα κοινόχρηστα και μετά ο καθένας τα δικά του? Θεωρώ ότι θα πρέπει να αντιμετωπιστεί ενιαία, με καινούριο τοπογραφικό και αφού αθροίσω τις αυθαιρεσίες που προκύπτουν να επιμερίσω το πρόστιμο στους 2 ιδιοκτήτες. Υπ' όψιν, ότι ο ένας αδερφός έχει δηλώσει κάποια αυθαίρετα με δήλωση σε άλλο μηχανικό το 2011 με το ν.4014 (μεταφέρθηκε στο 4178) αλλά η αποτύπωση δεν είναι ξεκάθαρη γιατί ο πρώτος μηχανικός είχε χρησιμοποιήσει για τον έλεγχο του, τα σχέδια αποτύπωσης για μεταβίβαση συμβολαίου και όχι τα εγκεκριμένα από την πολεοδομία.

Εφόσον η παλαιότητα είναι προ του 75 και το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατοικίας, η υπαγωγή στην κατηγορία 1 θα υποβληθεί υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να γίνουν τόσες δηλώσεις όσες οι διηρημένες ιδιοκτησίες και μια ξεχωριστή για τα κοινόχρηστα. Σε διαφορετική περίπτωση η γνώμη μας είναι

να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο του ακινήτου που θα συμπεριλαμβάνει και τα κοινόχρηστα. Η καλύτερη επιλογή θα ήταν η μεταφορά της ήδη υπάρχουσας δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 και η τροποποίησή της ώστε να συμψηφιστούν τα ήδη καταβληθέντα ποσά. (Δείτε Ε/Α 1688). Εάν δεν είναι καταστεί εφικτή η κοινή δήλωση τότε και πάλι θα πρέπει να υποβληθούν τόσες δηλώσεις όσες οι διηρημένες ιδιοκτησίες και μια ξεχωριστή για τα κοινόχρηστα (Δείτε Ε/Α 791).

Σχετικά με την απόδειξη παλαιότητας δείτε Ε/Α 1539, 1572.

Όσο αφορά το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια που έδειχνε το οικόπεδο με εμβαδόν 900 τ.μ. ενώ αυτό είναι 300 τ.μ. δείτε την Ε/Α 1821. 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 (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία υπάρχουν στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς) καθώς και των κοινοχρήστων, 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 το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, όπως είχαμε πει και για τον προηγούμενο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. (Δείτε Ε/Α 471, 475, 722, 823, 933, 1332, 1796)

Για την δήλωση των κοινοχρήστων, σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

Σε κάθε περίπτωση ως εμβαδόν οικοπέδου για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών θα χρησιμοποιηθεί το πραγματικό και όχι αυτό της οικοδομικής άδειας.

1824. Αυθαίρετο αντλιοστάσιο 3x3 ύψους 3m δε μπορεί να ενταχθεί στην κατηγορία 3 (3m>2,5m). Υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης;

Σύμφωνα με το άρθρο 96 του ν.4495/2017, στην Κατηγορία 3 υπάγονται «ηη. *οικίσκοι που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχουν τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270). Για την εν λόγω περίπτωση δεν απαιτείται καταβολή παραβόλου*».

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/31-5-85):

«*1. Η ανόρυξη φρεάτων,* ***κατασκευή αντλητικών εγκαταστάσεων*** *και υδατοδεξαμενών επιτρέπονται ανεξαρτήτως αρτιότητας γηπέδου, με τους κάτωθι όρους και περιορισμούς δομήσεως.*

α) Τα κτίσματα για στέγαση των αντλητικών εγκαταστάσεων πρέπει να έχουν τις απολύτως απαραίτητες για το σκοπό αυτό διαστάσεις και μέγιστο ύψος δύο και μισό (2,50) μέτρα. Στα ανωτέρω κτίρια δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 παράγραφος 5 εδάφιον α του παρόντος.

Τ' ανωτέρω εφόσον τα φρέατα δεν εμπίπτουν στις απαγορευτικές διατάξεις του Υπουργείου Γεωργίας.

β) Το μέγιστο ύψος των υδατοδεξαμενών ορίζεται:

Σε δύο και μισό (2,50) μέτρα όταν κατασκευάζονται στο έδαφος και σε ένδεκα (11) μέτρα όταν κατασκευάζονται σε υποστυλώματα.

Η απόσταση των υδατοδεξαμενών από τα όρια του γηπέδου ορίζεται σε πέντε (5) μέτρα.

2. Στις περιπτώσεις της προηγουμένης παραγράφου 1 απαιτείται έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας της οικείας Νομαρχίας στην οποία βεβαιούται ότι:

α) Στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι επιβεβλημένη η κατασκευή κτίσματος στεγάσεως αντλητικών εγκαταστάσεων ή και υδατοδεξαμενής.

β) Οι αιτούμενες διαστάσεις των ανωτέρω κατασκευών είναι οι ελάχιστες απολύτως αναγκαίες για το σκοπό που προορίζονται.

γ) Επιβάλλεται η κατασκευή υδατοδεξαμενής σε υποστυλώματα εφόσον συντρέχει περίπτωση.»

Στο τέλος του άρθρου της Κατηγορίας 3 αναφέρεται ότι «*Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ΄, για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου.*» Από την διατύπωση αυτή προκύπτει ότι για τους οικίσκους που καλύπτουν αντλητικές εγκαταστάσεις και δεν πληρούν τις εγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το Π.Δ. της 24ης.5.1985, ακόμη και για αποθήκες επιφάνειας μεγαλύτερης από 15 τ.μ., εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός (Δείτε και Ε/Α 1590). Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στο ν.4178/2013 και «διορθώθηκε» μέσω της εγκυκλίου 3 όπου ανέφερε ότι «*Οι παραβάσεις των εδαφίων θ (αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα) και ιγ (αποθήκη), που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία (3), δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή.*»

Η γνώμη μας είναι ότι το περιγραφόμενο αντλιοστάσιο θα πρέπει να υπολογιστεί με Υπέρβαση Δόμησης Χώρων με μειωτικό συντελεστή 0,50 (ως ισόγειος βοηθητικός χώρος επιφάνειας μικρότερης των 50 τ.μ. - παρ.6 άρθρο 100), δηλαδή με βάση τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου του άρθρου 100.

1825. Παρακαλώ απαντήστε μου στην ακόλουθη ερώτηση που αφορά σε χώρους που δεν είναι κλειστοί με τη συμβατική έννοια:
α) Νόμιμος ημιυπαίθριος φέρει στο άνοιγμά του προς τον ακάλυπτο αυθαίρετη θύρα, η οποία θύρα σε όλη την επιφάνειά της έχει αραιές περσίδες. Η αυθαιρεσία αντιστοιχεί σε επιφάνεια ή υπολογίζεται με αναλυτικό;
β) Αυθαίρετο υπόστεγο όπου φυλάσσονται οι κάδοι σκουπιδιών έχει ύψος 1,70m και έχει περιμετρικά τοίχο στις τρεις από τις τέσσερις πλευρές του ύψους 1,50m και θύρα συρόμενη πόρτα ύψους 1,70m. Πάνω από τον τοίχο τα 20 εκατοστά μέχρι το ταβάνι είναι ελεύθερα, δηλαδή δεν υπάρχει κανένα κούφωμα εκεί. Η αυθαιρεσία αντιστοιχεί σε επιφάνεια ή υπολογίζεται με αναλυτικό;

Και για τις δύο περιπτώσεις ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με επιφάνεια (Υ.Δ) και όχι με αναλυτικό.

1826. Παρακαλώ για επανέλεγχο της με αριθμό 1715 ερωταπάντησης όσον αφορά στον περιορισμό της επιφανείας της κύριας κατοικίας ατόμου αναπηρία. Στην παράγραφο 12 του άρθρου 100 αναφέρεται ότι…. η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τμ. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τμ για κάθε τέκνο. Στο άρθρο 103 που αφορά τις μειώσεις του του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού αναφέρεται στην Κύρια κατοικία χωρίς να γίνεται ο περιορισμός στην επιφάνεια της κύριας κατοικίας όπως γίνεται για την εφαρμογή της παραγράφου 12 του άρθρου 100.

Στο ν.4178/2013 ο αντίστοιχος έλεγχος στο άρθρο 19 παρ. 3 ανέφερε ξεκάθαρα ότι αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού. Στο ν.4495/2017 η αντίστοιχη διατύπωση βρίσκεται στα δυο τελευταία εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100, όπου αναφέρεται ότι «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του* ***παρόντος άρθρου*** *πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*».

Επειδή αναφορά της κύριας κατοικίας στο σώμα του κειμένου του ν.4495/2017 γίνεται μόνο στο άρθρο 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) και επιπλέον το άρθρο 100 περιγράφει τις διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφορά τις περιπτώσεις του άρθρου 103.

1827. Θα ήθελα να θέσω το εξής ερώτημα σχετικά με μια ρύθμιση αυθαιρεσιών.
Σε έκτος σχεδίου γήπεδο (σήμερα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο) έχει εκδοθεί οικοδ. άδεια το 1988 για λυόμενη κατοικία (ΦΕΚ 101Δ/67, 259Δ/72), που προέβλεπε:
Βάση λυόμενου ύψος: 1 μ.
Ύψος καθαρό κατοικίας - πλευρική τοιχοποιία: 2,70 μ.
Ύψος κορφιά δίριχτης στέγης (μη προσβάσιμης): 1 μ.
Στην πραγματικότητα τηρήθηκαν τα ύψη εκτός από την στέγη που αντί για 1 μ., ο κορφιάς έγινε 1,80 μ. (μη προσβάσιμη - δεν υπάρχει σοφίτα). Η αυθαιρεσία δηλώθηκε ως αναλυτικού προϋπολογισμού πολεοδομική παράβαση. Το ερώτημα είναι για τον υπολογισμό Κατηγορίας αυθαιρεσιών, με ποιο μέγεθος στον παρονομαστή θα γίνει η σύγκριση; Συγκρίνουμε το επιπλέον ύψος 0,80 μ. (αριθμητής) με το εγκεκριμένο της άδειας ή της περιοχής (παρονομαστής). Το ύψος αυτό στον παρονομαστή όμως ποιο είναι; Το συνολικό της άδειας, δηλαδή 1+2,70+1=4,70 μ. και άρα 0,80/4,70 και επομένως Κατηγορία 4; ή 0,80/1,00 (που είναι το επιτρεπόμενο της στέγης) και επομένως Κατηγορία 5; Με την ίδια λογική, αν το συγκρίνω με τα επιτρεπόμενα της περιοχής (έκτος σχεδίου μέγιστο ύψος 7,50 μ. + στέγη 1,20 μ.), ποιος θα είναι ο παρονομαστής σύγκρισης; το 7,50 ; το 1,20 ; ή το 7,50+1,20=8,70;

Επειδή η συγκεκριμένη αυθαιρεσία υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Δείτε Ε/Α 615, 791, 1090), η γνώμη μας είναι ότι για την επιλογή της κατηγορίας έχουν εφαρμογή τα όσα διευκρινίστηκαν με την Εγκύκλιο 4, εδάφιο 10 παράγραφος Α. Δηλαδή, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

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

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

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επειδή το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο σήμερα θα πρέπει να επιλεγεί στο πεδίο οικοδομική άδεια το ΟΧΙ, γεγονός που αυτόματα οδηγεί στην επιλογή της Κατηγορίας 5 (Σχετικά με την δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 4 υπερβάσεων που με βάση το παράρτημα Α του ν.4495/2017 θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αναμένουμε κάποια στιγμή διευκρίνιση από το Υπουργείο).

1828. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως (σε σύστημα δόμησης πρώην πανταχόθεν ελεύθερο) υπάρχει Ο.Α. του 1985 για διώροφη κατοικία με υπόγεια αποθήκη με αποκλειστική εσωτερική επικοινωνία με το ισόγειο χωρίς πρόσβαση από τον ακάλυπτο.
Το υπόγειο 20,00 x 6,70 είναι εντός εδάφους μέχρι την οροφή του στις δύο πλευρές 20,00 και 6,70 και υπάρχει έλλειψη επιχώματος στις άλλες δύο 20,00 και 6,70. Η εσωτερική σκάλα δεν κατασκευάστηκε ποτέ και μέρος του υπογείου προς την εντός εδάφους πλευρά λειτουργεί ως λεβητοστάσιο-αντλιοστάσιο, οπότε προκύπτει το υπόλοιπο μέρος του υπογείου προς την έλλειψη επιχώματος ως ημιυπαίθριος χώρος. Η έλλειψη επιχώματος θα ρυθμιστεί βάσει παραρτήματος Β.
1) Πως θα ρυθμιστεί η παράβαση της ύπαρξης ημιυπαιθρίου δεδομένου ότι η ΟΑ εκδόθηκε στις 9/12/1985 προ του ΓΟΚ 1985 (Ν1577/18-12-85 ΦΕΚ210/Α) με έναρξη ισχύος 10/2/1986 σύμφωνα με το άρθ.35 αυτού και άρα η ΟΑ εκδόθηκε βάσει του ΓΟΚ 1973 που δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαιθρίου.
2) Στη ίδια οικοδομή στο ισόγειο υπήρχε στην κάτοψη της αδείας πρόβλεψη ημιυπαιθρίου ο οποίος δεν κατασκευάστηκε και ενσωματώθηκε στο καθιστικό του ισογείου και έχει μετρηθεί στη κάλυψη – δόμηση στο διάγραμμα κάλυψης. Απαιτείται ένταξη στο Ν4495/17 και πώς;

Συμφωνούμε απόλυτα με τον υπολογισμό του προστίμου της εκχωμάτωσης σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Η γνώμη μας για τις άλλες αυθαιρεσίες είναι:

1. Η δημιουργία ημιυπαίθριου χώρου, βάση της παρ. 5 του άρθρου 100, θα υπολογιστεί και αυτή σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Το γεγονός ότι με το ΓΟΚ του 73 δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου χώρου δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου.
2. Εφόσον ο χώρος αυτός έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, το πρόστιμο της αυθαίρετης ενσωμάτωσής – μετατροπής του σε καθιστικό (κατοικία) θα γίνει και πάλι σύμφωνα με το Παράρτημα Β.
3. Ομοίως και η μη κατασκευή της σκάλας θα υπολογιστεί σύμφωνα με το Παράρτημα Β.

Επομένως για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που περιγράφεται θα συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το Παράτημα Β.

1829. Υπόγειο που εμφανίζεται σε Ο.Α. έχει υλοποιηθεί είτε σε χαμηλότερη ή σε υψηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη, ενώ και υφίσταται και ξεμπάζωμα περιβάλλοντος χώρου. Οι αυθαίρετες κατασκευές / χρήσεις του θα λάβουν τον προβλεπόμενο μειωτικό συντελεστή;

Η γνώμη είναι ότι σε περίπτωση υλοποίησης σε χαμηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη στην οικοδομική άδεια δύναται να γίνει χρήση του προβλεπόμενου μειωτικού συντελεστή.

Στην περίπτωση υλοποίησης σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη στην οικοδομική άδεια, η χρήση του προβλεπόμενου μειωτικού συντελεστή είναι δυνατή μόνο εφόσον η οροφή του βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την προβλεπόμενη στάθμη του εδάφους βάση οικοδομικής άδειας.

Σε κάθε περίπτωση η μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 11).

1830. Έχω μία διώροφη οικοδομή προ του 1955 με μία κατοικία ανά όροφο για την οποία έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Αυθαίρετα έχουν κατασκευασθεί ένα στέγαστρο και μία αποθήκη στο ισόγειο που είναι το λεβητοστάσιο και χρησιμοποιείται και από τις δύο ιδιοκτησίες και μία βεράντα στον όροφο. Θα πρέπει να γίνου δύο δηλώσεις? Μία κοινή για τα κοινόχρηστα (στέγαστρο - αποθήκη) και μία για τη βεράντα από τον ιδιοκτήτη του ορόφου ή μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλες τις παραβάσεις του ακινήτου?

Το πρόβλημα με την κοινή δήλωση είναι **μόνο** στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Σύμφωνα με την απόφαση 1223/2012 (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του. Επομένως, η βεράντα δεν δύναται να συμπεριληφθεί στην δήλωση των κοινοχρήστων.

Για να ξεπεραστεί το παραπάνω πρόβλημα θα μπορούσε να γίνει μια κοινή δήλωση με επιλογή της Κατηγορίας 2 (Δείτε Ε/Α 1795) στην περίπτωσή σας. Προφανώς, σε περίπτωση παλαιότητας των αυθαίρετων κατασκευών μετά το 1983 μπορεί να υποβληθεί και πάλι μια κοινή δήλωση.

1831. Λυόμενη κατοικία με Ο.Α. εμβαδού 80,00τμ + 20,00τμ βεράντα = 100,00τμ συνολική νόμιμη επιφάνεια και έχει ακολουθήσει τον προβλεπόμενο τρόπο κατασκευής. Η βάση έγινε σπίτι και γκαράζ, (χώρος μη προβλεπόμενος από την Ο.Α. , ΜΗ νόμιμα υφιστάμενος) συνολικού εμβαδού 135,00τμ με περιμετρικό τοιχίο μπετόν στις τρείς από τις τέσσερις πλευρές και σε ποσοστό 75% της περιμέτρου.
Χρειάζεται να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας? Η βάση υπάγεται στην υποπαράγραφο θθθ της παρ. η του αρθ. 99? Ποιές είναι οι διαφορές των στστστ και θθθ και γιατί, ειδικά στο στστστ μπαίνει η προϋπόθεση μέγιστης επιφάνειας όσο αυτής του ισογείου?

Να διευκρινίσουμε ότι έπειτα από την έκδοση της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018) απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, δεν έχουν εφαρμογή τα αα και ββ της προαναφερόμενης παραγράφου.

Οι προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας αναφέρονται στο άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης. Οι αντίστοιχες περιπτώσεις στστστ και θθθ είναι πλέον η ε και η ζ. Σχετικά με την εφαρμογή του άρθρου 2 δείτε την γνώμη μας στην Ε/Α 1814.

Επειδή το εμβαδόν της βάσης που μετατράπηκε σε σπίτι και γκαράζ είναι μεγαλύτερο από αυτό του ισογείου, ακόμη και εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις του υπογείου, θεωρούμε ότι δεν εμπίπτει στην περίπτωση ε του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και επομένως απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Η περίπτωση ε (ή στστστ) αναφέρεται σε περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετων υπόγειων χώρων, δηλαδή που δεν προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια, ενώ η περίπτωση ζ (ή θθθ) αφορά περιπτώσεις υπογείων που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχουν ξεμπαζωθεί.

1832. Α. Στην περίπτωση (ια) του άρθρου 2, περί μη απαίτησης μελέτης στατικής επάρκειας (ΜΣΕ), της υπ'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης αναφέρεται μεταξύ άλλων ότι «το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20%...». Εφόσον δεν υπάρχει σαφής αναφορά για αύξηση των κατακόρυφων φορτίων σε σχέση με την εγκεκριμένη στατική μελέτη, θα μπορούσε αυτή η αύξηση φορτίου να συγκριθεί με το φορτίο που υπήρχε πριν γίνει η παρέμβαση; Θα μπορούσαμε, για παράδειγμα, σε ένα κτίριο προ του 55 που έγινε αλλαγή στέγης (όχι προσθήκη, σύμφωνα με την περίπτωση θ) ή προστέθηκε κάποιο τμήμα σοφίτας ή προστέθηκε κάποιος χώρος στη βεράντα του ορόφου (και πάνω από το ισόγειο) να συγκρίνουμε τα φορτία πριν και μετά την παρέμβαση για να δούμε αν υπάρχει αύξηση μεγαλύτερη του 20%;

Β. Στατικά ανεξάρτητος βοηθητικός χώρος αποθήκης/γκαράζ με εμβαδόν περίπου 30μ2 σε οικόπεδο με κατοικία εμπίπτει στην περίπτωση του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης (ως σπουδαιότητας Σ1 και όχι Σ2) και δεν χρειάζεται ΜΣΕ ή δεν εμπίπτει σε αυτήν την περίπτωση αλλά ούτε και στην περίπτωση (η) του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης και χρειάζεται ΜΣΕ;

Α. Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1814, η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 αναφέρετε σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Άρα ένα κτίριο προ του 55 χωρίς οικοδομική άδεια, παρόλο που θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, δεν εμπίπτει στην παραπάνω εξαίρεση.

Η λογική του ελέγχου της περίπτωση ια του άρθρου 2 είναι αυτή που περιγράφεται στο παράδειγμά σας. Συγκρίνουμε τα κατακόρυφα φορτία της εγκεκριμένης μελέτης με αυτά που προκύπτουν λόγω της προσθήκης των αυθαίρετων κατασκευών ή της αλλαγής χρήσης ή των τροποποιήσεων και εάν δεν επέρχεται αύξηση αυτών άνω του 20% για κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 σύμφωνα με τον ΕΑΚ και 10% για κατηγορίες σπουδαιότητας Σ3 και Σ4, δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Β. Σύμφωνα με τον πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με το ΦΕΚ-270/Β/16-03-2010, η αποθήκη/γκαράζ εμπίπτει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2. Επειδή το εμβαδόν της είναι άνω των 25 τ.μ. (περίπτωση η του άρθρου 2) θα πρέπει να υποβληθεί μελέτη στατική επάρκειας.

1833. Αγαπητοί συνάδελφοι, με αφορμή την απάντησή σας στην Ε/Α 1763 και ιδιαίτερα στο τελευταίο εδάφιο αυτής ("Η περ. ββ του άρθρου 1 της παραπάνω απόφασης αναφέρεται σε δηλώσεις που δεν έχουν μεταφερθεί στο Ν.4495/2017 και έχουν ολοκληρωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013"), θα ήθελα να ρωτήσω τα εξής: Η απόφαση με αρ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507, έχει σαν σκοπό την εφαρμογή της παραγρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/2017. Με ποια επομένως λογική ένα κτίριο που έχει ολοκληρώσει την τακτοποίησή του στον Ν.4178/2013 και έχει ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με Υψηλή προτεραιότητα περαιτέρω ελέγχου, υποχρεούται να υπαχθεί στις διατάξεις ενός άλλου νόμου (του 4495/2017) και να συνταχθεί γι αυτό μελέτη στατικής επάρκειας?
Το λογικό θα ήταν να συνταχθεί μελέτη στατικής επάρκειας για ένα κτίριο με ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. με Υψηλή προτεραιότητα περαιτέρω ελέγχου που μεταφέρεται από το Ν.4178/2013 στο Ν.4495/2017, οπότε "κουβαλάει μαζί του" και το "κακό" ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.
Επίσης θα ήθελα να σας ρωτήσω και κάτι άλλο: Τα κοντά υποστυλώματα σε ένα κτίριο έχουν αρνητική επιρροή στην βαθμολόγηση ενός κτιρίου και κατά συνέπεια στην κατηγοριοποίησή του για περαιτέρω έλεγχο κατά τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. Η διαφορετική όμως, στατική αντιμετώπιση αυτών ξεκίνησε το 1985. Εάν λοιπόν έχουμε εγκεκριμένες στατικές μελέτες προγενέστερες του 1985 (όπου δεν υπήρχε ιδιαίτερη στατική αντιμετώπιση των κοντών υποστυλωμάτων, που φυσικά και είναι ιδιαίτερα ευάλωτα σε σεισμικές καταπονήσεις), είμαστε υποχρεωμένοι, κατά τη σύνταξη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. να λάβουμε υπόψη μας την αρνητική επιρροή τους στην βαθμολόγηση του κτιρίου και κατά συνέπεια και στην κατηγοριοποίησή του για περαιτέρω έλεγχο?

Συμφωνούμε απόλυτα με τον προβληματισμό σας και θεωρούμε παράλογο μια δήλωση που έχει ολοκληρωθεί με τις διατάξεις του ν.4178/2013 και για την οποία δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, να προκύπτει σε μεταγενέστερο χρόνο από το ν.4495/2017 η υποχρέωση αυτή. Δυστυχώς όμως, αυτό προβλέπει ο νέος νόμος.

~~Υπενθυμίζουμε, ότι πριν την έκδοση της παραπάνω απόφασης, στο άρθρο 99 παρ. η προβλεπόταν ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Δηλαδή, θα έπρεπε να επανελεγχθούν όλες οι δηλώσεις του ν.4178/2013 για υποχρέωση υποβολής ή όχι μελέτης στατικής επάρκειας, βάση των προϋποθέσεων του ν.4495/2017.~~

ΔΙΟΡΘΩΣΗ: Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολής ΜΣΕ.

Για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, δεν παίζει ρόλο το πότε έχει κατασκευαστεί το κτίριο για το εάν θα λάβουμε υπόψη την ύπαρξη κοντών υποστυλωμάτων και την αρνητική επιρροή που επιφέρουν στην βαθμολόγηση του κατά την σύνταξη του ΔΕΔΟΤΑ.

1834. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου έχω μετακίνηση του κτιρίου σε θέση μη σύννομη (παραβίαση Δ), στην νέα θέση το περίγραμμα δεν έχει κοινό σημείο με αυτό της οικοδομικής αδείας και για την ρύθμιση θεωρώ ότι -δεν υπάρχει οικοδομική άδεια-. Η κάτοψη του ισογείου ως προς το περίγραμμα δεν έχει αλλάξει (επιφάνεια κατοικίας σύμφωνα με την άδεια) . Έχει γίνει όμως αυθαίρετη προσθήκη τμήματος υπογείου (> 1/2 της επιφ. του ισογείου). Για το κτίριο θα πρέπει να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας ή απαλλάσσεται?

Συμφωνούμε με την θεώρηση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Σχετικά με την στατική επάρκεια, εφόσον η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα (αγνοώντας τη μετακίνηση του κτιρίου σε μη σύννομη θέση) και ο υπόγειος χώρος (περίπτωση ε του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017):

- έχει μέγιστη επιφάνεια έως αυτή του ισογείου και
- έχει κατασκευαστεί με περιμετρικού τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου,

θεωρούμε ότι δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

1835. Σε στάσιμο οικισμό έχω κατασκευή οικοδομής χωρίς οικοδομική άδεια με χρόνο κατασκευής το 2000. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας?

Μόνο εάν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 112 δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

1836. Έχω αναλάβει τη σύνταξη σχεδίων για συμβολαιογραφική πράξη διώροφης κατοικίας με δώμα, σε εξ' αδιαιρέτου οικόπεδο και κατά την μελέτη των 3 αδειών προέκυψαν τα εξής:
άδεια 1960 - ισόγειο
άδεια 1966 - επέκταση ισογείου και Α όροφος
άδεια 1985 - βοηθητικός χώρος στο δώμα
Η εσωτερική κλίμακα της μεζονέτας έχει αλλάξει λίγο στα πρώτα σκαλοπάτια και έχει γίνει ουσιαστικά κεντρικό κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον Α όροφο, με εξωτερική πόρτα.
Είναι παράβαση που θεωρώ πως τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
Αυτό που με μπερδεύει είναι πως ενώ στην άδεια του 1966 η μία πλευρά του κτηρίου φαίνεται 6.80 μ., στην άδεια του 1985 το υφιστάμενο το δείχνει 6.25 μ. Στην πραγματικότητα το μετράω 6.90. Μπορώ να θεωρήσω σωστή την τελευταία άδεια μόνο για τον βοηθητικό χώρο του δώματος και το υφιστάμενο από την άδεια του 1966, που είναι και σωστή? Εάν ναι, μπορώ να κάνω χρήση της κατηγ. 3 για τις αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις έως 2% και να εντάξω σε αυτή και την κλίμακα, ίσως ότι προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση με την αλλαγή της? Από τη στιγμή που στα συμβόλαια θα γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρέπει να τακτοποιηθούν οι ανεξάρτητοι όροφοι. Μπορώ με ένα παράβολο της κατηγ. 3?

Από τα αναγραφόμενα στην ερώτησή σας, αντιλαμβανόμαστε ότι μιλάμε για ένα ενιαίο κτίριο χωρίς σύσταση την παρούσα στιγμή. Σε αυτή την περίπτωση, εφόσον οι διαφοροποιήσεις – αυθαίρετες κατασκευές είναι προ του 75, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως κατηγορία 1 (καταβολή παραβόλου 250 ευρώ) και να αποτυπωθούν όλες οι διαφοροποιήσεις λαμβάνοντας ως εγκεκριμένη διάσταση το 6.25 της τελευταίας οικοδομικής άδειας.

Εάν δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 και εφόσον η διαφορετική αναγραφή της διάστασης δεν έγινε σκόπιμα ώστε να προκύψει επιπλέον δόμηση ή κάλυψη στο ακίνητο, θεωρούμε ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ως εγκεκριμένη αυτή της άδειας του 1966, δηλαδή το 6.80. Διαφορετικά, εάν δηλαδή έγινε σκόπιμα ώστε να προκύψει επιπλέον δόμηση ή κάλυψη, θα πρέπει να θεωρηθεί ως εγκεκριμένη αυτή της τελευταίας άδειας, δηλαδή το 6.25.

Επισημάνουμε ότι:

- Σύμφωνα με το άρθρο 81 παρ. 2 του ν.4495/2017 «*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, 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.*» Άρα η διαφοροποίηση (6.90 - 6.80) / 6.80 = 1.47% < 2% δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση.

- Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αφορά «*αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89*». Εάν ληφθεί η διάσταση 6.25 ως εγκεκριμένη, θα πρέπει η επιπλέον επιφάνεια να τακτοποιηθεί, διότι η διαφοροποίηση είναι (6.90 – 6.25) / 6.25 = 10,4% > 5% και δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 3. Άρα θα πρέπει να δηλωθεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

- Η μετατροπή της εσωτερικής κλίμακας σε κεντρικό κλιμακοστάσιο με εξωτερική πόρτα, εφόσον ο χώρος αυτό έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ., θα θεωρηθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση. Εσείς θα κρίνεται εάν θα πρέπει να δηλωθεί πέραν του ισογείου και στον όροφο.

1837. Σε διώροφη οικοδομή με ΥΔ σε ισόγειο και όροφο, το ύψος του ισογείου έγινε μεγαλύτερο από αυτό που προβλεπόταν στην οικ. άδεια, βάζω σε ένα ΦΚ τα νόμιμα τμ του ισογείου χωρίς υπέρβαση δόμησης και μόνο υπέρβαση ύψους;
Την υπέρβαση ύψους την βάζω και στα τμ του ισογείου που τακτοποιούνται;
Ή την βάζω στο σύνολο των τμ από τη στιγμή που μεταβάλλεται το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής;

Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1707, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (άρθρο 100 παρ.10):

i. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που δεν παραβιάζουν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

ii. Εάν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπέρβαση έως 20% του επιτρεπόμενου ύψους και ο συντελεστής 0,40 για μεγαλύτερη υπέρβαση. Ως επιτρεπόμενο ύψος θεωρείται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο και όχι το ύψος που αναφέρεται στην οικοδομική άδεια. Επιλέγεται στο Φ.Κ. στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή «Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης ύψους στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

iii. Διαφορετικά εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους της περιοχής και υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται χρήση των συντελεστών του παραρτήματος Α.

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα για να γίνει πιο κατανοητό. Έστω ότι η διώροφη οικοδομή που περιγράφεται στο ερώτημά σας, βάση της οικοδομικής άδειας, έχει εμβαδόν για κάθε όροφο 100 τ.μ. και ύψος ισογείου και ορόφου 3.50 μ. και 3.00 μ. αντίστοιχα. Στην πράξη το ύψος του ισογείου είναι 4.00 μ. και του ορόφου 3.00 μ. Διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

i. Περίπτωση όπου καμία κατασκευή δεν έχει ύψος μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (έστω ότι είναι 7.00 μέτρα). Τότε το πρόστιμο για το επιπλέον ύψος των (4.00+3.00)-(3.50+3.00)=0.50 μέτρων υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό για το τμήμα του κτιρίου που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:

   a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.

   b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

ii. Περίπτωση όπου παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (έστω ότι είναι 6.00 μέτρα) αλλά δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Σε ένα Φ.Κ. δηλώνεται ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για την Υ.Υ. η επιφάνεια των 100 τ.μ. (όχι των 200 δηλαδή το σύνολο ισογείου + ορόφου), στο πεδίο υπέρβαση δόμησης η επιλογή «Μόνο Υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το <20% αφού 0.50/6.00=8.33%. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:

   a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.

   b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με επιλογή στο Φ.Κ. του υπολογιζόμενου ποσοστού υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

iii. Περίπτωση όπου παραβιάζεται το μέγιστο ύψος της περιοχής (έστω ότι είναι 6.00 μέτρα) αλλά και ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης. Σε ένα Φ.Κ. δηλώνεται ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου για την Υ.Υ. η επιφάνεια των 100 τ.μ. (όχι των 200 δηλαδή το σύνολο ισογείου + ορόφου), στο πεδίο υπέρβαση δόμησης επιλέγεται το <50% και στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος το <20% αφού 0.50/6.00=8.33%. Η επιλογή του <50% στο πεδίο υπέρβαση δόμησης γίνεται καθαρά για υπολογιστικούς λόγους. Για τις αυθαίρετες κατασκευές διακρίνουμε τις παρακάτω δύο υποπεριπτώσεις:

a. Εάν υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής που το ύψος του καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θεωρούμε ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους.

b. Διαφορετικά, ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους γίνεται με επιλογή στο Φ.Κ. του υπολογιζόμενου ποσοστού υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

1838. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με την παράγραφο 10, του άρθρου 100, του Ν.4495/17 όσον αφορά την υπέρβαση κάλυψης. Πχ: Σε εκτός σχεδίου με νόμιμη άδεια Βιομηχανικού Κτιρίου 1000τμ, κατασκευάζονται αυθαίρετα άλλα 500τμ. κτιρίου εντός απόστασης Δ. Υπάρχει περιθώριο τόσο σε δόμηση όσο και σε κάλυψη, αλλά δεν μπορεί γίνει νομιμοποίηση, λόγω Δ.
Σύμφωνα με την παράγραφο, σε περίπτωση υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφιστάμενου βιομηχανικού κτιρίου όπου δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το πρόστιμο προκύπτει επιλέγοντας το «μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης της κάλυψης (<20% κτλ).
Μπορεί να εφαρμοστεί η παράγραφος στο συγκεκριμένο παράδειγμα ή αυτή αναφέρεται μόνο σε περιπτώσεις ανοιχτών Στεγάστρων ή Η/Χ όπου υπάρχει υπέρβαση κάλυψης αλλά όχι υπέρβαση δόμησης?
Για να ίσχυε το δεύτερο δεν θα έπρεπε να λέει «εγκεκριμένου από την άδεια» αντί «επιτρεπόμενου»?
Επιπλέον, μπορεί να εφαρμοστεί η παράγραφος σε περιπτώσεις μετατόπισης νόμιμου βιομηχανικού κτιρίου σε νέα θέση με παράβαση του Δ? Δηλαδή το τμήμα που μπαίνει εντός Δ να πάρει μόνο υπέρβαση κάλυψης και Δ, και όχι δόμησης.

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι «*Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.*»

Για την περίπτωσή σας, εφόσον όπως αναφέρεται δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, στο αντίστοιχο Φ.Κ. για τον υπολογισμό του προστίμου για τα 500 τ.μ. στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης», στο πεδίο Υπέρβαση Κάλυψης το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και ομοίως και στο πεδίο Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

Τα ανοιχτά στέγαστρα και οι Η/Χ, σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100, υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Ότι τακτοποιείται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν συνυπολογίζεται στην επιφάνεια των αυθαίρετων κατασκευών για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης και της κατηγορίας.

Η γνώμη μας, για το τελευταίο σκέλος του ερωτήματός σας, είναι ότι δύναται και σε περίπτωση μετατόπισης νομίμου βιομηχανικού κτιρίου σε νέα θέση με παραβίαση του Δ, να γίνει χρήση της παρ. 10 του άρθρου 100, εφόσον βέβαια δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Δηλαδή, η επιφάνεια του κτιρίου που βρίσκεται εκτός της εγκεκριμένης κάλυψης (εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος του κτιρίου) να δηλωθεί έχοντας στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης την επιλογή «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης», στο πεδίο υπέρβαση κάλυψης επιλεγμένο το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και εάν παραβιάζει και το Δ και το αντίστοιχο ποσοστό στο πεδίο Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων. Δείτε Ε/Α 1682.

1839. Διώροφη πολυκατοικία (14 κατοικίες) με υπόγειο έχει κατασκευαστεί στο σύνολο της 1,25μ. ψηλότερα σε όλες τις στάθμες (το κτήριο θεμελιώθηκε ψηλότερα). Το μέγιστο ύψος κατά την άδεια ήταν 7,00μ., το επιτρεπόμενο 7,50μ. και το πραγματοποιούμενο 8,25μ.
Στην Ε/Α 1573 αναφέρετε ότι '' Σε περίπτωση όμως θεμελίωσης όλους του κτιρίου σε άλλη στάθμη θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να αντιμετωπίζεται συνολικά.''
Λόγω του ότι δεν υπάρχει η δυνατότητα κοινής δήλωσης ιδιοκτήτων και επομένως συνολικής αντιμετώπισης της υπέρβασης του ύψους, πως πρέπει να ρυθμίσω μια οριζόντια ιδιοκτησία αυτής της πολυκατοικίας που βρίσκεται στον όροφο και πως μια που είναι στο ισόγειο?
1. Οριζόντια ιδιοκτησία ορόφου (τελευταίος όροφος με στάθμη οροφής 8,25μ.).
8,25-7,00=1,25/7,50x100= 16,67% επομένως υπέρβαση ύψους με τ.μ. χωρίς υπέρβαση δόμησης με 0,20?
2. Οριζόντια ιδιοκτησία ισογείου (στάθμη οροφής 5,25μ. αντί για 4,00μ. από άδεια)
5,25 < 7,50 (επιτρεπόμενο ύψος περιοχής) επομένως ρύθμιση υπέρβασης ύψους με αναλυτικό?

Από την στιγμή που δεν είναι εφικτή η κοινή δήλωση, συμφωνούμε απόλυτα με τρόπο αντιμετώπισης που περιγράφεται.

1. Εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου τότε θα επιλεγεί στο πεδίο Υπέρβαση δόμησης το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» ώστε να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 0,20 αφού το ποσοστό υπέρβασης είναι μικρότερο του 20% του επιτρεπόμενου ύψους. Σαν επιφάνεια θα δηλωθεί το εμβαδόν της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ορόφου που βρίσκεται πάνω από την γραμμή του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. (άρθρο 100 παρ. 10)

2. Εφόσον υπάρχει υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας χωρίς την υπέρβαση του ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. π.χ. για την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου. (άρθρο 100 παρ. 10)

1840. Σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχουν ανεγερθεί κατόπιν οικοδομικής άδειας 4 κατοικίες και για τις οποίες δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία:
Α. μπορεί ο ένας από τους 4 συνιδιοκτήτες να δηλώσει μόνο το ένα σπίτι (αυτό που θεωρητικά θα αποκτήσει μετά τη μελλοντική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας? Απαιτείται ή όχι στην περίπτωση αυτή η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών?
Β. Αν υπάρχει συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών, μπορούν να προβούν σε συμβολαιογραφικό προσύμφωνο συστάσεως καθέτων ιδιοκτησιών ή θα πρέπει υποχρεωτικά να ακολουθήσουν τη δικαστική οδό καταθέτοντας αγωγή (παρ.2 του άρθρου 98)
Γ. Είτε στην περίπτωση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, είτε στην περίπτωση της δικαστικής οδού, εφόσον οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες ΔΕΝ προβούν στην τακτοποίηση των υπολοίπων κατοικιών, πως μπορεί να γίνει μεταβίβαση από αυτόν που δήλωσε το αυθαίρετο, δεδομένου ότι λόγω της μη τακτοποίησης των υπολοίπων δεν θα μπορεί να γίνει η οριστικοποίηση της σύστασης καθέτου ιδιοκτησίας?

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης και το οποίο επέτρεπε, σύμφωνα με το ν.4178/2013, να τακτοποιήσει το ακίνητο το οποίο μετά την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιερχόταν στην κατοχή του (περίπτωση iv παρ. 1 άρθρο 11 του ν.4178/213).

Στην περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει μια δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών όλων των κατοικιών, με την συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών και στην συνέχεια να γίνει η σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών. Το προσύμφωνο θα μπορούσε να γίνει ώστε να περιγράφουν τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις του κάθε ενός.

Η δικαστική οδός (άρθρο 98 παρ. 2 του ν.4495/2017) αποτελεί μονόδρομο μόνο εφόσον δεν συναινούν όλοι (100%) και με την προϋπόθεση βέβαια να εξασφαλίζεται ποσοστό τουλάχιστο 65%.

Σε περίπτωση που δεν τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών από όλες τις κατοικίες, δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού που απαιτείται για την σύσταση. Καλό είναι βέβαια να ληφθεί και η γνώμη ενός συμβολαιογράφου για το συγκεκριμένο ερώτημα.

1841. Αναφορικά με την Ε/Α 395. Υπάρχει κάποιο νεότερο;

Έχω παρόμοια περίπτωση όπου έχει βγει για ιδιοκτησία οικοδομική άδεια παράτυπα (η άδεια ισχύει και σήμερα - δεν έχει ανακληθεί), αλλά μετά από αυτοψία έχω διαπιστώσει ότι κακώς βγήκε.

Οι παραβάσεις που εντόπισα είναι:

α)Στον 1ο όροφο στο τμήμα που περιγράφεται στην οικοδομική άδεια έχω ΥΥ (έπρεπε να γίνει 7.25μ και έγινε 8.88μ) αλλά δε ξεπερνώ το επιτρεπόμενο της περιοχής (9.5μ).

β)Υπέρβαση δόμησης για ένα τμήμα που προστέθηκε κατ' επέκταση (μπαλκόνι που έκλεισε) χωρίς ΥΥ του επιτρεπόμενου της περιοχής.

Μπορώ να υπολογίσω με αναλυτικό προϋπολογισμό την υπέρβαση ύψους για σύννομο με την άδεια τμήμα, διότι αν ορίσω στο πεδίο οικοδομική άδεια ΟΧΙ κλειδώνονται τα πεδία μόνο υπέρβαση ύψους. Είναι άδικο να χρεωθεί (το σύννομο με την παράτυπη βέβαια άδεια) τμήμα και με ΥΔ (για να μπορέσει να δηλωθεί η ΥΥ). Φυσικά η δεύτερη παράβαση που αφορά την επέκταση θα χρεωθεί με ΥΔ αλλά όχι με ΥΥ.

Ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας 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 δεν υπάρχει οικοδομική άδεια μόνο εάν εμπίπτετε σε μία από τις περιπτώσεις που ορίζει. Δείτε Ε/Α 1848.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου 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 μια τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχει σταθμιστεί (πιθανή ανάκληση οικοδομικής άδειας στο μέλλον.) . Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια μόνο εάν εμπίπτετε σε μία από τις περιπτώσεις που ορίζει. Δείτε Ε/Α 1848.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τις περιπτώσεις i και ii, ο υπολογισμός του προστίμου για την παράβαση α θα γίνει με αναλυτικό, ενώ για την παράβαση β, εάν το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή, τότε δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους. Διαφορετικά, εφόσον δεν παραβιάζεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για το επιπλέον ύψος που προκύπτει από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Για την περίπτωση iii, όπου η οικοδομική άδεια θα έχει ανακληθεί, επειδή το μέγιστο ύψος των κατασκευών δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει Υ.Υ.

Δείτε και Ε/Α 386, 508, 532, 554, 589, 605, 702, 735, 1112, 1308, 1759, 1821, 1822

Δυστυχώς, εξακολουθεί να μην έχει επιλυθεί το πρόβλημα όταν δηλώνεται ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και το κελί στην ΥΔ γίνεται μη επεξεργάσιμο. Επομένως, στην περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής σε νόμιμο τμήμα και δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο δεν μπορεί να υπολογιστεί με του συντελεστές 0,20 ή 0,40. Αντ' αυτού υπολογίζεται με 1,20 ή 1,40. Το παραπάνω ισχύει μόνο στην περίπτωση όπου υπάρχει οικοδομική άδεια αλλά με βάση το Παράρτημα Α πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ.

1842. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου ανεγέρθηκαν κατόπιν οικοδομικής άδειας 4 ισόγειες κατοικίες. Προκειμένου να ενταχθούν στο Ν.4495/17 οι καθ' υπέρβαση αυθαίρετες κατασκευές, διαπιστώθηκε κατόπιν έρευνας ότι το παραπάνω γήπεδο δεν ήταν και ούτε είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και κατά συνέπεια κακώς εκδόθηκε η εν λόγω οικοδομική άδεια (λήφθηκε υπόψη η κατά παρέκκλιση αρτιότητα κατά παράβαση όμως του ελαχίστου ορίου αρτιότητας των ΖΟΕ της περιοχής), η οποία όμως δεν έχει ανακληθεί.

Α. Με βάση τα παραπάνω ποιο από τα δύο σκεπτικά είναι σωστό?

i. Συσχετίζεται η σημερινή κατάσταση των κατοικιών (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη) με την αντίστοιχη του διαγράμματος κάλυψης και τακτοποιούνται μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Για τα τμήματα αυτά επιλέγουμε «χωρίς Ο.Α.»

ii. Λόγω ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, οι κατοικίες θεωρούνται εξ' ολοκλήρου αυθαίρετες και δηλώνονται στο σύνολό τους στο Ν.4495/17, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη η οικοδομική άδεια

Β. Εφόσον το (i) σκεπτικό είναι σωστό, σε περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης, τι θα μεταβιβαστεί τελικώς? Μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο, με κατοικίες που ανεγέρθηκαν κατόπιν οικοδομικής άδειας και τα καθ' υπέρβαση αυτής τμήματα να έχουν δηλωθεί στο Ν.4495/17?

Γ. Ομοίως και εφόσον το (i) σκεπτικό είναι σωστό, η Πολεοδομία μπορεί να εκδώσει για τα τακτοποιούμενα τμήματα, άδεια για τις εργασίες της παρ.5 του άρθρου 107 του Ν.4495/14, δεδομένου ότι με την αίτηση θα λάβει γνώση της κακώς εκδοθείσας οικοδομικής άδειας, ή θα απαιτήσει στην περίπτωση αυτή να τακτοποιηθούν στο σύνολό τους οι κατοικίες, αγνοώντας παντελώς την οικοδομική άδεια?

Α. Δείτε και την παραπάνω Ε/Α. Εφόσον η άδεια δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Άρα ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας 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 (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου 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 δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Β. Για το συγκεκριμένο ερώτημα καλό είναι να απευθυνθείτε σε συμβολαιογράφο αλλά και σε νομικό. Η οικοδομική άδεια, όπως έχουμε αναφέρει, από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Στο αν ανακληθεί ή όχι μία άδεια υπάρχουν πολλοί παράμετροι. Πότε έγινε η παρανομία, αν υπάρχει δόλος, αν η ανάκληση προκαλέσει ζημιά μεγαλύτερη από την μη ανάκληση κ.α.. Σε κάθε περίπτωση πάντως, το οικόπεδο που θα μεταβιβαστεί θα είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο, σύμφωνα και με την δήλωση του ν.651/77 που θα συνοδεύει το τοπογραφικό που θα επισυναφθεί στο συμβόλαιο.

1843. Σε οικόπεδο (βάσει αδείας) 1000 μ2 εντός σχεδίου πόλεως με σδ=1 υπάρχει κτίριο 1000 μ2 βάσει οικοδομικής Αδείας και αυθαίρετα κτίσματα 200 μ2
Σήμερα το οικόπεδο με καταμέτρηση μου είναι 900 μ2, (έχει διαφορά στο σχήμα λόγω διαφοράς στο πρόσωπο) επίσης άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 900 μ2 και όχι 1000 που ήδη υπάρχουν με την άδεια.
Ερώτημα : Πώς κάνω την τακτοποίηση?
1.Τακτοποιω τα 200 μ2 επιπλέον της αδείας, με συντελεστή «χωρίς άδεια» βλ. Παράρτημα Α και δεν εξετάζω το κτίριο το βάσει της άδειας,
2. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της άδειας ,με συντελεστή «με άδεια» μιας και το οικόπεδο παραμένει οικοδομήσιμο και δεν εξετάζω το κτίριο το βάσει της αδείας,
3. Τακτοποιώ τα 200 μ2 επιπλέον της άδειας με συντελεστή «με άδεια» και επίσης και τα 100 μ2 που προκύπτουν από την υπερδόμηση του οικοπέδου μου.

Εφόσον η άδεια δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Άρα ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, επιλογές σας 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 (Δείτε και Ε/Α 1135, 1641, 1745, 1762). Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου 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 το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

Για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας, θα χρησιμοποιηθεί το πραγματικό εμβαδόν του οικοπέδου και όχι αυτό της οικοδομικής άδειας.

Γ. Η πολεοδομία δεν μπορεί να απαιτήσει να τακτοποιηθούν στο σύνολό τους οι κατοικίες, εφόσον η άδεια είναι σε ισχύ διότι ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο. Αυτό μπορεί να γίνει μόνο στην περίπτωση που προχωρήσει σε ανάκλησης της. Επομένως, δύναται η να εκδοθεί η έγκριση εργασιών σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 107.

1844. Με αφορμή την ΕΑ 1746 γράφω το παρόν θέμα (που είναι παρόμοιο). Σε ακίνητο εντός ορίων οικισμού, προϋφιστάμενου του 1923, έχει εκδοθεί άδεια τον Νοέμβριο του 1975 για προσθήκη ορόφου σε υφιστάμενο κτίσμα. Στο τοπογραφικό της άδειας απεικονίζεται το οικόπεδο (γωνιακό οικόπεδο) να συνορεύει με δύο κάθετους δρόμους με πλάτος 5 μέτρα ο καθένας. Στην πραγματικότητα τα πλάτη των δρόμων ήταν και είναι μικρότερα από 4 μέτρα. Ο οικισμός οριοθετήθηκε με το ΠΔ του 1985 και είναι πλέον οικισμός κάτω των 2000 κατοίκων. Αυτή τη στιγμή το οικόπεδο είναι άρτιο κατά παρέκκλιση αλλά όχι οικοδομήσιμο, λόγω του πλάτους των οδών. Όταν εκδόθηκε η άδεια ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο γιατί παρόλο που οι παρακείμενοι δρόμοι δεν είχαν πλάτος 5 μέτρα (αλλά ούτε και 4), όπως αναγραφόταν στην άδεια, δεν υπήρχε απαίτηση τότε για συγκεκριμένο πλάτος οδού στο οποίο να έχει πρόσωπο το οικόπεδο. Σε αυτήν την περίπτωση στο πεδίο οικοδομική άδεια θα επιλεγεί ΝΑΙ ή ΟΧΙ;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α και εφόσον σήμερα το οικόπεδο είναι μεν άρτιο αλλά όχι οικοδομήσιμο θεωρούμε ότι πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1845. Σε περίπτωση που οικοδομή κατασκευάσθηκε σε διαφορετική θέση από την εγκεκριμένη, αλλά με κοινά σημεία με τα σχέδια της Ο.Α., ότι περικλείεται εντός νομίμου περιγράμματος θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, ακόμα και αν εντός του νομίμου περιγράμματος εμπίπτει σήμερα και αυθαίρετο τμήμα;

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, από τη στιγμή που δε μπορεί να γίνει χρήση της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3 (Δείτε Ε/Α 1817 για την εφαρμογή της), θα πρέπει να δηλωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Επίσης, όπως αναφέρουμε και στην Ε/Α 1849, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Άρα στην περίπτωση που περιγράφεται στο ερώτημά σας, τα τετραγωνικά μέτρα του αυθαίρετου τμήματος που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης θα δηλωθούν ως αυθαίρετα. Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται να χρεωθούν και με Υ.Κ. από την στιγμή που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης με βάση την οικοδομική άδεια.

1846. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α όταν στο οικόπεδο / γήπεδο υπάρχει Οικοδομική Άδεια αλλά με νεώτερη καταμέτρηση αυτό προκύπτει μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, τότε θεωρείται ότι δεν υπάρχει Ο.Α. αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέσθηκαν καθ' υπέρβαση της Δόμησης, της Κάλυψης, του Ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευασθούν στην Ο.Α.
Αντιμετωπίζω μια τέτοια περίπτωση όπου εκτός των άλλων διαπιστώθηκε ότι η υφιστάμενη οικοδομή κατασκευάσθηκε σε διαφορετική θέση από την προβλεπόμενη στην Ο.Α. με κοινό τόπο όμως με αυτήν.
Θεωρώ ότι η επιφάνεια που περιλαμβάνεται εντός νομίμου περιγράμματος, ανεξαρτήτως αν σήμερα εμπεριέχει εντελώς διαφορετικούς χώρους (λόγω της μετακίνησης της οικοδομής), ακόμα και αυθαίρετα τμήματα, είναι νομίμως υφιστάμενη (εκτός αν έχει συντελεσθεί και αλλαγή χρήσης) και για τις υπόλοιπες επιφάνειες εκτός νομίμου περιγράμματος υπολογίζω μόνο την υπέρβαση δόμησης / ύψους ;

Δείτε και την παραπάνω Ε/Α.

Η σύγκριση θα γίνει με βάση την εγκεκριμένη μελέτη. Ότι επιπλέον έχει κατασκευαστεί θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η γνώμη μας είναι ότι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της εγκεκριμένης, από την οικοδομική άδεια, κάλυψης δεν απαιτείται να χρεωθούν και με Υ.Κ.

1847. Θα ήθελα την βοήθειά σας στο εξής ερώτημα:

Στο δώμα πολυκατοικίας έχει συντελεστεί προσθήκη κατ΄επέκταση καθ΄υπέρβαση της οικοδομικής άδειας. Το περίγραμμα της προσθήκης βρίσκεται εντός του περιγράμματος της συνολικής κάλυψης της αδείας, αλλά εκτός του περιγράμματος της κάλυψης του δώματος της αδείας, δεδομένου ότι οι όροφοι που βρίσκονται κάτω από το δώμα έχουν σχεδόν τριπλάσια κάλυψη από αυτό.
Προκειμένου να υπαχθεί στον Ν.4495 η παραπάνω υπέρβαση, εάν εξετάσω την υπέρβαση κάλυψης σε σχέση με την κάλυψη της αδείας δεν έχω υπέρβαση, ενώ εάν εξετάσω την υπέρβαση σε σχέση με την κάλυψη του δώματος έχω υπέρβαση <20%.
Παρακαλώ γνωρίστε μου ποιο είναι το ορθό πολεοδομικό μέγεθος με το οποίο θα πρέπει να συγκρίνω την υπέρβαση κάλυψης : α. κάλυψη δώματος ή β. συνολική κάλυψη αδείας.

Σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 Υπέρβαση Κάλυψης έχουμε μόνο στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου. Στην περίπτωσή σας η αυθαίρετη επέκταση βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος και δεν συντρέχει Υπέρβαση Κάλυψης. Έχετε επομένως Υπέρβαση Δόμησης. Υπέρβαση Ύψους υπάρχει μόνο εάν το ύψος της αυθαίρετης επέκτασης δεν καλύπτεται είτε από αυτό της οικοδομικής άδειας, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή.

1848. Σε εκτός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε κατόπιν οικοδομικής άδειας ισόγεια κατοικία σε γήπεδο 8 στρεμμάτων. Μεταγενέστερα γίνεται κατάτμηση του γηπέδου σε 2 διαιρετά τμήματα των 4 στρεμμάτων έκαστο. Για την υπαγωγή των καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετων κατασκευών, επιλέγω «χωρίς οικοδομική άδεια» σε όλες τις παρακάτω περιπτώσεις: κατάτμηση νόμιμη, κατάτμηση παράνομη, δημιουργία μη αρτίων και μη οικοδομήσιμων γηπέδων, δημιουργία άρτιων και οικοδομήσιμων γηπέδων?

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) Όταν δε υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο

b) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.

c) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:
   i) Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
   ii) Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
   iii) Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Άρα σε περίπτωση κατάτμησης είτε νόμιμης είτε παράνομης επιλέγεται το ΟΧΙ. Ομοίως και στην περίπτωση που το γήπεδο / οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

1849. Οικοδομή με χρήση κατοικίας έχει οικοδομική άδεια όπου στο διάγραμμα κάλυψης υπολογίζονται και αναγράφονται τα εμβαδά ισόγειου, ορόφου και υπογείου.
Στα σχέδια των κατόψεων, μια από τις διαστάσεις αναγράφεται διαφορετική με αποτέλεσμα το εμβαδόν να είναι μικρότερο από αυτό που αναγράφεται στο διάγραμμα κάλυψης. Κατά την αυτοψία στην οικοδομή, διαπιστώθηκε ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια των κατόψεων, άρα το εμβαδόν στο δ. κάλυψης αναγράφεται μεγαλύτερο λανθασμένα. Εν τέλει το εμβαδόν της οικοδομής μαζί με τις παραβάσεις είναι μικρότερο από το αρχικά υπολογιζόμενο της άδειας. Με ποιο τρόπο θα τακτοποιήσω το ακίνητο; Θα καταγράψω τα επιπλέον τετραγωνικά ως ΥΔ; μήπως θα έπρεπε να το τακτοποιήσω σύμφωνα με την παρ5 του αρθρ 100 του 4495/17; ή να προβώ σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης?

Η καλύτερη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών (άρθρο 28 περίπτωση ι και άρθρο 106 παρ. 1).

Εάν πάντως οι υπολογισμοί του διαγράμματος κάλυψης συμβαδίζουν με τις διαστάσεις των κατόψεων και η μόνη διαφορά είναι στα αναγραφόμενα σε αυτό εμβαδά της κάθε στάθμης, τότε θα μπορούσαν αυτά να αγνοηθούν και να τακτοποιηθούν οι υπερβάσεις με βάση τις εγκεκριμένες κατόψεις. Όπως έχει διευκρινιστεί και στην Εγκύκλιο 3, δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

Σε περίπτωση που δεν επιλεχθεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, η γνώμη μας είναι ότι μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που προκύπτουν από την σύγκριση με τις εγκεκριμένες κατόψεις. Εάν αυτές βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης, με βάση το διάγραμμα κάλυψης, δεν χρεωθούν με Υ.Κ.

1850. Θα ήθελα παρακαλώ κάποιες διευκρινίσεις σχετικά με την περίπτωση δ), παρ. 2 άρθρο 89 (απαγορεύσεις υπαγωγής παρά το όριο οδών). Συγκεκριμένα στο χωρίο "Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές κ' αυθ. αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, ..." - το οποίο ίσχυε βεβαίως και για τον 4178. Ερωτήσεις:

1. Τι σημαίνει εδώ το "νομίμως" ; Θα πρέπει δηλαδή να κρίνουμε αν έχει χορηγηθεί σωστά η Άδεια; Γιατί όπως όλοι ξέρουμε σε πολλές άδειες υπάρχουν παρατυπίες, λιγότερο ή περισσότερο σημαντικές. Επίσης όπως έχω καταλάβει μέχρι τώρα το πνεύμα είναι "να συγκρίνουμε με την Άδεια η οποία αν δεν έχει ανακληθεί στην 5ετία ισχύει", αλλά αυτή η παράγραφος θέτει θέμα εξέτασης ΚΑΙ της Άδειας - ή όχι?

2. Από την παραπάνω πρόταση του νόμου συμπεραίνω ότι δεν απαιτείται να είναι εντός νομίμου περιγράμματος μία αυθαίρετη κατασκευή για να εξαιρεθεί, αρκεί να ανήκει σε κτίριο με Άδεια. Δηλαδή αν υπάρχει κτίριο με Άδεια και έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, εκτός νομίμου περιγράμματος, εντός της απόστασης από το δρόμο και μάλιστα ένα τμήμα της εντός της ζώνης του 50% αυτής, το τμήμα αυτό μπορεί να εξαιρεθεί επειδή είναι σε κτίριο με Άδεια;

Η περίπτωση δ της παραγράφου 2 του άρθρου 89 αναφέρει «*παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. **Εξαιρούνται** αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011*,»

Με την εγκύκλιο 3, εδάφιο 8, είχε διευκρινιστεί ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα **που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια**.

Ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 89 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η γνώμη μας ταυτίζεται με την δικιά σας. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας δεν γίνεται έλεγχος της απόστασης που ορίζεται από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Δείτε Ε/Α 468, 612, 784).

Σε καμιά περίπτωση, όπως έχουμε πει και σε προηγούμενες Ε/Α, ο μηχανικός δεν έχει την υποχρέωση να ελέγξει το σύννομο της έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

1851. Σύμφωνα με τον 4495/17 υποβάλλουμε αντίγραφο του διαγράμματος κάλυψης άδειας, στο οποίο σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς. Αυτό σημαίνει ότι σημειώνουμε στο διάγραμμα κάλυψης

1. Όλα τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν τους υπολογισμούς του δ.κ. ή

2. Ειδικότερα και μόνο τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν αποκλειστικά τους υπολογισμούς του προστίμου τακτοποίησης;

Π.χ. σημειώνουμε στο διάγραμμα τη νέα τιμή όγκου που δεν επηρεάζει τον υπολογισμό του προστίμου τακτοποίησης;...συμμετέχουν στη συνολική δόμηση του δ.κ. και οι ημιυπαίθριοι εντός δόμησης που καθόλου δεν επηρεάζουν ως επιφάνεια δόμησης το πρόστιμο τακτοποίησης που αντιστοιχεί σε επιφάνεια;. Σε περίπτωση που επιλέγεται το 1 για τις κατασκευές μου επιλέγεται η χρήση των κανονισμών που ίσχυαν όταν σημειώθηκαν οι αυθαιρεσίες ή η χρήση του Νοκ;

Η γνώμη μας είναι ότι σημειώνονται μόνο τα μεγέθη υπέρβασης που επηρεάζουν τους υπολογισμούς του προστίμου τακτοποίησης. Όταν θα εκδοθεί άδεια δόμησης στο ακίνητο, ο νέος συνάδελφος θα συντάξει το πλήρες διάγραμμα δόμησης, λαμβάνοντας την συμμετοχή των τακτοποιημένων κατασκευών σε όλα τα πολεοδομικά μεγέθη.

1852. Η πελάτισσα μου διαθέτει σε μια τριώροφη οικοδομή δυο διαμερίσματα (οριζόντιες ιδιοκτησίες) στον τελευταίο όροφο της οικοδομής, μαζί με ένα γραφείο και μια αποθήκη στο ισόγειο (με διάφορες αυθαιρεσίες σε όλα). Έχει δε τρία ανήλικα τέκνα και οικογενειακό εισόδημα < 40000€, ενώ το ένα από τα δύο διαμερίσματα του ορόφου όπου και διαμένει είναι δηλωμένο σαν κύρια κατοικία της οικογένειας.
Η ερώτηση μου είναι η εξής:
Στο Ε9 της εκτός από όλα τα παραπάνω διαθέτει και ένα αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου αλλά άρτιο και οικοδομήσιμο 9000μ2. Η κύρια κατοικία της είναι συνολικά 125μ2.
Μπορεί να δηλωθεί σαν κύρια και μοναδική κατοικία η κατοικία που διαμένει και ότι παραβάσεις υπάρχουν μέσα στα 115μ2 που δικαιούται με τρία παιδιά να πάρουν το μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας και τα παραπάνω 10μ2 να πάνε σαν άλλη κατοικία? Το διαμέρισμα που διαθέτει στην ίδια πολυκατοικία είναι 42μ2. Το γραφείο και οι αποθήκες δεν προστίθενται μιας και δεν καλύπτουν στεγαστικές ανάγκες όμως μήπως επηρεάζει το αδόμητο αγροτεμάχιο μιας και σε αυτό θα μπορούσε να οικοδομηθεί ακίνητο επιφάνειας μεγαλύτερης από τα 115μ2?
Όσο αφορά τώρα το μειωτικό συντελεστή της τριτεκνίας αφορά μόνο την κύρια κατοικία της οικογένειας. Αν από αυτά που σας περιέγραψα παραπάνω δεν δικαιούνται της έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας εξακολουθούν να δικαιούνται την έκπτωση λόγω τριτεκνίας μιας και το εν λόγω διαμέρισμα είναι δηλωμένο ως κύρια κατοικία? Και αν ναι σε αυτή την περίπτωση επιλέγεται η άλλη κατοικία στο φύλλο καταγραφής μαζί με το μειωτικό συντελεστή λόγω τριτεκνίας?
Να σημειωθεί ότι το ίδιο ερώτημα το έθεσα και στο engineer-help και στο τηλέφωνο που με πήραν μου είπαν ότι με τίποτα δε δικαιούται την κύρια και μοναδική κατοικία απλά μου έκλεισαν το τηλέφωνο βιαστικά και δεν μπόρεσα να ρωτήσω σχετικά με την τριτεκνία. Γι αυτό και ζητάω και τη δική σας άποψη.

Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1, το οποίο και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.*»

Επομένως οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας είναι 70+30+20=120 τ.μ. (Άθροισμα Α).

Στη συνέχεια θα πρέπει να ελεγχθεί αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα
ii. επικαρπία
iii. οίκηση

Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Στην περίπτωσή σας, βάση των όσων περιγράφεται, προκύπτει Β = 42 τ.μ.< Α =120 τ.μ. Άρα εφαρμόζεται η έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας μόνο για την επιφάνεια του αυθαίρετου τμήματος που εάν προστεθεί στα νόμιμα μέτρα της κατοικίας μας δίνει άθροισμα 120 τ.μ. Π.χ. εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας μόνο τα 120 – 80 = 40 τ.μ. (1ο Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα 125 – 80 - 40 = 5 τ.μ. (2ο Φ.Κ.) θα δηλωθούν ως άλλη κατοικία. Εάν τα νόμιμα μέτρα είναι παραπάνω από 120 τ.μ. τα υπόλοιπα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα δεν θα λάβουν την έκπτωση.

Σχετικά με την τριτεκνία και σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 103 ισχύει ότι «*Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και για τις μονογονεϊκές οικογένειες.»

Ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα δυο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»*. Δεν λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Η επιφάνεια που προκύπτει για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας είναι 70 + 3 x 15 = 115τ.μ. Άρα εφαρμόζεται η έκπτωση της τριτεκνίας μόνο για την επιφάνεια του αυθαίρετου τμήματος που εάν προστεθεί στα νόμιμα της κύριας κατοικίας μας δίνει άθροισμα 115 τ.μ. Π.χ. εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κύριας κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση της τριτεκνίας μόνο τα 115 – 80 = 35 τ.μ. (1ο Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα 125 – 80 - 35 = 10 τ.μ. (2ο Φ.Κ.) θα δηλωθούν χωρίς την έκπτωση. Εάν τα νόμιμα μέτρα είναι παραπάνω από 115 τ.μ. τα υπόλοιπα αυθαίρετα τετραγωνικά μέτρα δεν θα λάβουν την έκπτωση.

Όπως έχουμε πει και σε προηγούμενη Ε/Α (1681), εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 και οι αντίστοιχοι του άρθρου 103, η γνώμης μας είναι ότι δύναται να χρησιμοποιηθούν ταυτόχρονα και οι δύο μειωτικοί συντελεστές. Σε αυτή την περίπτωση και υποθέτοντας ότι τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κύριας κατοικίας είναι 80, τότε θα λάβουν την έκπτωση και από τους δυο μειωτικούς συντελεστές τα 115 – 80 = 35 τ.μ. (1ο Φ.Κ.), την έκπτωση μόνο από την κύρια και μοναδική κατοικία τα 120 – 80 – 35 = 5 τ.μ. (2ο Φ.Κ.) και τα υπόλοιπα 120 – 80 – 35 -5 = 5 τ.μ. (3ο Φ.Κ.) χωρίς την έκπτωση και ως άλλη κατοικία.

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και των λοιπών παραβάσεων για το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας είτε αυτών του άρθρου 103 δεν έχει διευκρινιστεί. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία είναι κύρια και μοναδική ή κύρια, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της καθώς και λοιπές παραβάσεις εντός του ακινήτου θα πρέπει να λαμβάνουν τον αντίστοιχο μειωτικό συντελεστή, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

Δείτε Ε/Α 45, 290, 621, 1092, 1126, 1681

1853. Θα ήθελα να με ενημερώσετε για Δηλώσεις που δεν είναι περαιωμένες στον Ν.4178/13 αλλά βρίσκονται σε κατάσταση «Υπαγωγής» ισχύει πάλι η απαίτηση έγκρισης από την αρμόδια Επιτροπή πριν την οριστικοποίηση της δήλωση εάν μεταβληθεί το πρόστιμο >20%, ή η διαδικασία αυτή αφορά μόνο σε Περαιωμένες δηλώσεις.
Η παράταση 6 μηνών που δόθηκε αφορά μόνο στην υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών ή θα παραμείνει ανοιχτεί η πλατφόρμα και για αλλαγές στις δηλώσεις όπως ίσχυε ως τώρα;
Επίσης στον Ν.4495/17 στην Κατηγορία 4 πλέον διαχωρίζει τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις (γγ) και μόνο εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου. Επομένως οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, ανεξάρτητα με την ΥΔ, κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5;

Με την από 12/4/2018 ανακοίνωση στο πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ διευκρινίστηκε ότι **οι διατάξεις της παρ.2α, αρθ.2 της ΚΥΑ 27454/2631 (14/11/17) έχουν ισχύ και για την επιστροφή οριστικών δηλώσεων του ν. 4178/13 σε «Υπαγωγή». Σε περίπτωση που από τις τροποποιήσεις της δήλωσης επέρχεται μεταβολή προστίμου > 20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογισμένο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίηση της δήλωσης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή**. Ο έλεγχος του ύψους της μεταβολής προστίμου γίνεται από τον μηχανικό-διαχειριστή της δήλωσης, ο οποίος φέρει την ευθύνη της συνολικής διαδικασίας. Η υποβολή της αίτησης προς την Επιτροπή γίνεται από τον μηχανικό μέσω της Υ.Δομ..

ΣΗΜ: Πριν την υποβολή του αιτήματος επαναφοράς της δήλωσης σε προηγούμενη κατάσταση, θα πρέπει ο μηχανικός να εκτυπώσει και να αποθηκεύσει στον υπολογιστή του την Αναφορά της δήλωσης (pdf), αφενός για να έχει διαθέσιμη την πρότερη κατάσταση της δήλωσης πριν τις όποιες τροποποιήσεις και αφετέρου για να την υποβάλει στην αρμόδια επιτροπή εφόσον αυτό απαιτηθεί.

Άρα, η παραπάνω διαδικασία αφορά **ΜΟΝΟ** δηλώσεις που ήταν σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής και έχει κατατεθεί αίτημα επαναφοράς τους σε κατάστασης υπαγωγής ώστε να γίνουν τροποποιήσεις οι οποίες μεταβάλουν το πρόστιμο άνω του 20%.

Μέσα στην 6μηνη παράταση μπορούν να πραγματοποιηθούν και αλλαγές στις δηλώσεις του ν.4178/2013 όπως ίσχυε και μέχρι πρότινος.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας δείτε Ε/Α 1744.

1854. Στη διαδικασία της τακτοποίησης 2 αποθηκών σε οικόπεδο εκτός σχεδίου για το οποίο υπάρχει οικοδομική άδεια για μία κατοικία, διαπιστώθηκε ότι το εμβαδό του αγροτεμαχίου για το οποίο βγήκε η άδεια (2200 τ.μ. και εντός ζώνης οικισμού προ 1923) είναι μικρότερο μετά από μέτρηση των ορίων του αγροτεμαχίου όπως αυτά υπεδείχθησαν από τον ιδιοκτήτη (νέα μέτρηση 1400 τ.μ.).
Σε αυτή την περίπτωση το αγροτεμάχιο χάνει την αρτιότητά του. Προφανώς οι ιδιοκτήτες είχαν τραβήξει τα όρια του αγροτεμαχίου κατά την περίοδο έκδοσης της άδειας ώστε αυτό να είναι άρτιο & οικοδομήσιμο. Δυστυχώς όμως διαπιστώθηκε ότι και το κτίριο που κατασκευάστηκε με την άδεια αυτή έχει υπέρβαση και στα επιτρεπόμενα ύψη της περιοχής (το ύψος της οικίας είναι 6.00μ αντί 5.20μ).
Αν λοιπόν θεωρήσω ότι δεν έχω οικοδομική άδεια, τότε θα πρέπει να δηλώσω για τα 90 τ.μ. της οικείας όχι μόνο την υπέρβαση του ύψους - αλλά και την υπέρβαση δόμησης για όλη την επιφάνεια του κτιρίου για την οποία βγήκε άδεια, μιας και σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδ. άδειας, κλειδώνει η επιλογή της ηλεκτρ. πλατφόρμας για την επιλογή μόνο υπέρβασης ύψους.
Τελικά θα τιμωρηθεί το κτίριο ορθά και με υπέρβαση δόμησης πέραν από αυτή του ύψους; Κάτι σχετικό είχατε απαντήσει και στην Ε/Α 395. Υπάρχει κάποιο νεώτερο επ' αυτού;

Έπειτα από επικοινωνία με το κεντρικό ΤΕΕ, στο οποίο είχε τεθεί ξανά το παραπάνω ζήτημα (Δείτε Ε/Α 395, 1841), έχει επέλθει προσαρμογή του πληροφοριακού συστήματος.

Θα επιλέξετε αρχικά ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, ώστε το κελί στην ΥΔ να γίνει ενεργό και στο Φ.Κ. που δηλώνεται την υπέρβαση ύψους πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής για το νόμιμο τμήμα του κτιρίου (υπό την προϋπόθεση να μην συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου) θα επιλέξετε το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης». Έπειτα θα αλλάξετε σε ΟΧΙ το πεδίο της οικοδομικής άδειας, το κελί της ΥΔ γίνεται ξανά μη επεξεργάσιμο αλλά πλέον το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την ΥΥ θα υπολογισθεί με τους συντελεστές 0,20 ή 0,40.

1855. Έχω μια ένσταση σχετικά με την Ε/Α με αρ.1812 (τελευταία σειρά). Αναφέρετε στο τέλος "Τέλος, με βάση τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 η επιφάνεια της κύριας κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της περίπτωσής σας είναι 70 τ.μ. + 4 x 15 τ.μ. = 130 τ.μ. Άρα δύναται να ληφθεί η έκπτωση του ενιαίου ειδικού προστίμου για το σύνολο της επιφάνειας της κατοικίας. (Δείτε και Ε/Α 1078)"
Νομίζω στο αρ.103 του Ν.4495/17 παρ.4, δεν βάζει κριτήρια επιφάνειας και αναφέρει "της κύριας κατοικίας πολυτέκνων", που κατά τη δική μου ανάγνωση, δεν είναι απαραίτητο να είναι και μοναδική όπως της παρ. 12 του άρθρου 100. Περιμένω τα σχόλιά σας.

Όπως αναφέραμε και στην Ε/Α 1826, στο ν.4178/2013 ο αντίστοιχος έλεγχος στο άρθρο 19 παρ. 3 ανέφερε ξεκάθαρα ότι αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 – Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού. Στο ν.4495/2017 η αντίστοιχη διατύπωση βρίσκεται στα δυο τελευταία εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100 (***ο συγκεκριμένος έλεγχος των δύο τελευταίων εδαφίων αφορά μόνο την κύρια κατοικία ΚΑΙ δεν απαιτεί να είναι ΚΑΙ μοναδική***), όπου αναφέρεται ότι «*Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.*».

Επειδή αναφορά της κύριας κατοικίας στο σώμα του κειμένου του ν.4495/2017 γίνεται μόνο στο άρθρο 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) και επιπλέον το άρθρο 100 περιγράφει τις διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος της επιφάνειας της κύριας κατοικίας, σύμφωνα με τα παραπάνω, αφορά τις περιπτώσεις του άρθρου 103 εκτός της παρ. 1 (ΑμεΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω). Επιπλέον, όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1714, το ηλεκτρονικό σύστημα Διαχείρισης Δηλώσεων Αυθαιρέτων του ΤΕΕ προωθεί κανονικά την δήλωση όταν επιλεγεί στο πεδίο ειδικές συνθήκες «Άτομα με αναπηρία 80% και άνω» και στο πεδίο είδος χρήσης διαφορετική χρήση από κατοικία. Αντίθετα οποιαδήποτε άλλη ειδική συνθήκη για μείωση του προστίμου με βάση τις παρ. 2 – 7 του άρθρου 103 επιλεγεί, θα πρέπει σαν είδος χρήσης να έχει επιλεγεί χρήση κατοικίας ειδάλλως εμφανίζει το μήνυμα «***Οι μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού (πλην των ατόμων με αναπηρία 80% και άνω) ισχύουν μόνο για χρήση κατοικίας με τις προϋποθέσεις της παρ. 12 άρθρου 100 και του άρθρου 103 Ν.4495/17***».

1856. Έχω περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης μεταξύ δύο όμορων διαμερισμάτων (ουσιαστικά έχει μετατοπιστεί η μεσοτοιχία χωρίς άλλες υπερβάσεις) σε πολυκατοικία για την οποία υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Θα πρέπει για την υπαγωγή στο νόμο να γίνει αποτύπωση ΌΛΩΝ των διαμερισμάτων του ορόφου και να υποβληθεί "κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου" (αρ.100 παρ.8 του Ν4495) ή αρκεί του διαμερίσματός μου σε σχέση με το όμορο?

Η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων του ορόφου που συναινούν. Εφόσον συναινούν όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων του ορόφου θα πρέπει να υποβληθεί κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης για όλα τα διαμερίσματα.

Σε διαφορετική περίπτωση, όπου δεν συναινούν όλοι οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων του ορόφου, τότε θα αποτυπωθούν στην κάτοψη μόνο τα διαμερίσματα αυτών που συναινούν και το περίγραμμα των λοιπών. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η υπαγωγή καλύπτει μόνο τους συναινούντες ιδιοκτήτες του ορόφου.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές συναινέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των δύο όμορων διαμερισμάτων που αναφέρετε, εάν η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, καθώς και να ληφθεί η γνώμη συμβολαιογράφου σχετικά με την δυνατότητα τροποποίησης της σύστασης.

1857. Θα ήθελα μια διευκρίνηση για το πότε έχει εφαρμογή η παράγραφος ββ του άρθρου 99, σύμφωνα με την οποία «αν δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια ή αυτή δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί, επισυνάπτονται: ααα) εξαρτημένο τοπογραφικό βββ) κάτοψη και γγγ) τομή». Μπορώ να χρησιμοποιήσω αυτή την παράγραφο αντί της παραγράφου γγ) του ίδιου άρθρου όταν δεν έχω το φάκελο της οικοδομικής άδειας αλλά μόνο το στέλεχος αυτής;

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 που έρχεται 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. 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

1858. Εντός σχεδίου περιοχή με σημερινό Συντελεστή Δόμησης 1,0. Με οικοδομική άδεια του 1988, κατασκευάσθηκε προσθήκη καθ' ύψος κάνοντας χρήση του Ν.1599/83 (με την χρήση παλαιού και νέου συντελεστή) που αυξήθηκε ο Σ.Δ. σε 1,1. Κατασκευάσθηκαν και αυθαίρετες κατασκευές. Στο Διάγραμμα κάλυψης που πρέπει να υποβάλω, ποιόν συντελεστή θα χρησιμοποιήσω; Τον σημερινό 1,0 ή τον Σ.Δ. 1,1 που εκδόθηκε η Άδεια;

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1777, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2) ενώ για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (άρθρο 96 παρ. δ).

Επομένως για την περίπτωσή σας ισχύει:

- Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δόμησης θα γίνει χρήση του σημερινού Σ.Δ. δηλαδή 1,0.
- Για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης θα γίνει χρήση του ευνοϊκότερου Σ.Δ. δηλαδή 1,1.

1859. Σε ένα κτίριο από τη δεκαετία του 1950 που βρίσκεται σε χωριό αλλά έχουν γίνει μεταξύ άλλων:
το 1995 υπόστεγο στις βεράντες και πλακοστρώσεις στην αυλή, το 2000 αλλαγή κουφωμάτων, το 2008 αντικατάσταση στέγης με πάνελ (αντί κεραμιδιών που είχε). Στην υπαγωγή δηλώνω το κτίριο κατηγορία προ 1975 και λοιπές παραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό πριν 2011
α) θεωρείται ότι εργασίες όπως η αλλαγή κουφωμάτων που είναι εντός περιγράμματος κτιρίου πρέπει να υπολογίζονται στον αναλυτικό (εφόσον τυπικά χρειάζονταν άδεια);
β) όμοια ισχύει και για τη στέγη που είναι από εμφανές άλλο υλικό από την αρχική κατασκευή
γ) δεν είναι παράλογο όταν υπάγεται ένα κτίριο προ 1975 να μην απαιτείται τοπογραφικό - τομές ενώ όταν υπάρχει έστω 1 λοιπή παράβαση μετά 1983 να είναι απαιτητά για το ίδιο κτίριο;

Το τι υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό καθορίζεται με σαφήνεια από την παρ. 5 του άρθρου 100, η οποία αναφέρει «*Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ.19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β. Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς. Προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση για την οποία καταβάλλεται πρόστιμο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ.*

Ο αριθμός των παραβάσεων προκύπτει από το πηλίκο του συνολικού προϋπολογισμού δια του ποσού των δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ, στρογγυλοποιούμενο προς τα άνω. Ο συνολικός αριθμός των παραβάσεων του ακινήτου σημειώνεται στο τετραγωνίδιο 13 του πίνακα του Παραρτήματος Α.

Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7. Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.»

Επίσης, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή και η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «*Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λπ. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. πιλοτή, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν.*»

Το εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου αναφέρεται **μόνο** για αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια χρήση και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Επομένως οι αυθαιρεσίες που περιγράφεται (υπόστεγο, πλακοστρώσεις, αλλαγή κουφωμάτων και αντικατάσταση στέγης) εμπίπτουν στην παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 και επομένως υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Λόγω παλαιότητας αυτών μετά το 1983 θα επιλεγεί η κατηγορία 4.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, όταν στο σύστημα επιλεγεί σε ένα φύλλο καταγραφής η κατηγορία 1 ή 2 για την δήλωση επιφάνειας αυθαίρετης κατασκευής και σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής δηλωθούν οι λοιπές παραβάσεις ως κατηγορία 4 ή 5 (παλαιότητα μετά το 1983), απαιτεί να αναρτηθούν τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, τομές και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση. Λαμβάνοντας υπόψη το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100 θεωρούμε ότι το διάγραμμα κάλυψης και τομές δεν απαιτούνται **(μόνο όμως για την προαναφερόμενη περίπτωση)**. Αντί αυτώ, θα αναρτηθεί για τον έλεγχο πληρότητάς δήλωση του μηχανικού όπου θα περιγράφει το λόγο μη απαίτησής τους. Σε κάθε περίπτωση από την στιγμή που υπάρχει λοιπή παράβαση παλαιότητας μετά το 1983, δηλαδή κατηγορίας 4 ή 5, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση.

Το κτίριο εφόσον είναι κατασκευασμένο προ του 1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και δεν απαιτείται να δηλωθεί ως αυθαίρετο (άρθρο 88 παρ. 1^{α} υποπερίπτωση αα του ν.4495/2017 και άρθρο 23 παρ. 1δ του Ν.Ο.Κ.). Για την αντικατάσταση της στέγης ελέγξτε και τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1871.

1860. Με οικοδομική άδεια του έτους 1983 κατασκευάσθηκε ο σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος διώροφης μονοκατοικίας, τον 11ο και 12ο μήνα έτους 1986, όπως αποδεικνύεται με βεβαίωση του ΙΚΑ (μήνες υποβολής ΑΠΔ). Κατά την κατασκευή πραγματοποιήθηκαν υπερβάσεις της Ο.Α. (μετατόπιση του κτίσματος σε άλλη νόμιμη θέση, επιπλέον χώρος υπογείου, εντός του περιγράμματος του κτίσματος και μικρές μεταβολές στα πλάτη των εξωστών). Στις 2-2-1989 εγκρίθηκε νέο ρυμοτομικό σχέδιο, το οποίο προβλέπει Α.Χ.-Κ.Χ. (Ακάλυπτος Χώρος – Κοινή Χρήση) και μέσα σε αυτόν περιλαμβάνει και το εν λόγω κτίσμα, για τον απλούστατο λόγω ότι το υπόβαθρο στο οποίο εκπονήθηκε το σχέδιο ήταν παλαιό και μη ενημερωμένο με τα νεόδμητα κτίσματα.
Σύμφωνα με την εξαίρεση της παρ. 2α) του άρθρου 89 το Ν.4495/2017 «επιτρέπεται η υπαγωγή σε ρυμοτομούμενα κτίσματα, στην περίπτωση που δεν έχει συντελεσθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών». Στην περίπτωσή μας το κτίσμα δε ρυμοτομείται (και άρα δεν αποζημιώνεται) αλλά «δεσμεύεται» με τις διατάξεις περί Α.Χ.-Κ.Χ. (παρ. 6 του άρθρου 12 Ν.1577/1985- ΓΟΚ). Σύμφωνα με αυτές, το οικόπεδο δικαιούται την κάλυψη και δόμηση για το εμβαδόν του Α.Χ.-Κ.Χ., αυξημένα κατά 50% (βλ. και Ν.4067, άρθρο 10, παρ. 7).
Είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών, όπως προαναφέρθηκαν, στις διατάξεις του Ν.4495/2017 και στη συνέχεια να επιτραπεί η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης του κτίσματος, σύμφωνα με την παρ. 5α) του άρθρου 107 του Ν.4495/2017?

Η παρ. 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 (ΦΕΚ-210/Α/18-12-85) αναφέρει ότι: «*Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιϋπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.*
Στην περίπτωση αυτή για τα οικόπεδα στα οποία περιλαμβάνονται οι παραπάνω χώροι, αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%, χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.»

Σύμφωνα με την Εγκ-20504/2314/12/12-2-86 η παρ. 6 του άρθρου 12 του ΓΟΚ/85 «*αφορά τις περιπτώσεις παραχώρησης στο Δήμο για κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων, που προβλέπει το ρυμοτομικό σχέδιο σαν δευτερεύον δίκτυο ελεύθερων χώρων της περιοχής. Στην περίπτωση αυτή, για την παραχώρηση αυξάνεται η συνολική δομήσιμη επιφάνεια του κάθε οικοπέδου κατά εμβαδό ίσο με το μισό του εμβαδού του ακάλυπτου χώρου που παραχωρήθηκε.»*

Σύμφωνα με την Εγκ-38769/6719/113/25-5-86 για την παρ. 6 του άρθρου 12 διευκρινίστηκε ότι «*Η κυριότητα των ακαλύπτων χώρων που προορίζονται για τη δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελευθέρων χώρων αποκλειστικά για πεζούς δεν περιέρχεται στον οικείο ΟΤΑ αλλά εξακολουθεί να παραμένει στους ιδιοκτήτες των οικοπέδων.*
Σε συνέχεια της Εγκ-12/86 διευκρινίζεται ότι η αύξηση, της επιτρεπομένης δομήσιμης επιφάνειας αντιστοιχεί στο 50% της επιφάνειας που προκύπτει από το Συντελεστή Δόμησης (ΣΔ σ.δ.) του οικοπέδου επί το εμβαδόν του ελευθέρου χώρου που εντάσσεται στο δευτερεύον δίκτυο ελευθέρων κοινόχρηστων χώρων.»

Σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Σύμφωνα με την παρ. 58 του άρθρου 2 του ΝΟΚ «*Παραχωρημένοι σε δημόσια κοινή χρήση χώροι του οικοπέδου είναι οι χώροι, που έχουν αποδοθεί ανταποδοτικά σε δημόσια χρήση με συμβολαιογραφική πράξη, χωρίς να χάνονται τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των παραχωρητών.*»

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον έχει παραχωρηθεί σε δημόσια κοινή χρήση ο χώρος του οικοπέδου με συμβολαιογραφική πράξη, δεν δύναται να ενταχθεί στο ν.4495/2017 το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται εντός αυτού, σύμφωνα με την παρ. 2β του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση δείτε Ε/Α 695.

Εάν δεν έχει παραχωρηθεί σε δημόσια κοινή χρήση ο χώρος του οικοπέδου συμβολαιογραφικά, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει υπαγωγή όλων των αυθαιρεσιών. Μόνο σε αυτή την περίπτωση δύναται να εκδοθεί «Έγκριση εργασιών αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής» σύμφωνα με την παρ. 5^{α} του άρθρου 107 του ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1784).

1861. Σε κτίρια που βρίσκονται σε περιοχές natura 2000 (είτε είναι εντός σχεδίου πόλης/εντός οικισμού, είτε εκτός σχεδίου/εκτός οικισμού) πρέπει να επιλέγουμε το τετραγωνίδιο για την προστατευόμενη περιοχή; (εάν το επιλέξουμε τότε το πρόστιμο αυξάνεται κατά 10%)

Θεωρούμε, ότι θα έπρεπε να διευκρινίζεται στο κείμενο του νόμου είτε μέσω εγκυκλίου το ποιες θεωρούνται περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Σε κάθε περίπτωση, περιοχές που βρίσκονται εντός natura 2000 συμπεριλαμβάνονται στις παραπάνω. Άρα θα πρέπει να τσεκαριστεί η επιλογή Προστατευόμενη Περιοχή σε όλα τα Φ.Κ. Το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή αυξάνεται κατά 10%.

1862. Σε διώροφη μεθ' υπογείου οικοδομή διαμερισμάτων (2 διαμερίσματα σε κάθε όροφο και 2 χώροι υπογείου), το ένα διαμέρισμα ισογείου αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, και ο ακριβώς κάτωθεν αυτού υπόγειος αποθηκευτικός χώρος επίσης αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, ο οποίος όμως "επικοινωνεί με το ανωτέρω διαμέρισμα με εσωτερική κλίμακα", όπως αναφέρεται στην Σύσταση Οριζόντιας ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες και των δύο ακινήτων είναι δύο και κατέχουν και τους δύο χώρους εξ αδιαιρέτου. Και οι δύο χώροι έχουν υπερβάσεις, το ισόγειο κλείσιμο ημιυπαιθρίων και το υπόγειο μετατροπή του σε κατοικία σε λειτουργική συνέχεια του ισογείου μέσω της εσωτερικής κλίμακας.

Το ερώτημα είναι αν μπορεί να υποβληθεί μία δήλωση υπαγωγής και για τα δύο, ή ξεχωριστή για το καθένα (αν υποβληθεί ξεχωριστή, πως θα δηλωθεί η λειτουργική συνέχεια μεταξύ των).

Πρέπει να ενημερώσω ότι έχει γίνει ήδη, πρόσφατα, μία δήλωση Ν.4495/2017 και για τα δύο, διότι δυστυχώς δεν διευκρινίστηκε απ' αρχής αυτή η ιδιοκτησιακή κατάσταση, ξεχωριστές ιδιοκτησίες με εσωτερική επικοινωνία, από τους ιδιοκτήτες (μου δόθηκε μόνο ο τίτλος αγοράς του οικοπέδου και όχι η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, που αφορά μόνο αυτά τα δύο ακίνητα και όχι τα υπόλοιπα διαμερίσματα της οικοδομής). Η Δήλωση είναι σε κατάσταση Υπαγωγής, έχει πληρωθεί το παράβολο και το υπόλοιπο του προστίμου με εφ' άπαξ δόση, είναι δηλ. εξοφλημένη.

Εν όψει συμβολαιογραφικής πράξης, στην οποία συμμετέχει και τράπεζα, θερμά παρακαλώ καθοδηγήστε με για το τι πρέπει να γίνει.

Όπως έχουμε προαναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, είναι δυνατή στην περίπτωσή σας η υποβολή μιας κοινής δήλωσης για τις δύο διηρημένες ιδιοκτησίες. Δείτε και Ε/Α 1526, 1544, 1767.

Σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου δείτε Ε/Α 1819. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης θα πρέπει να γίνει ανά αυτοτελή ιδιοκτησία βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας που αναλογεί στην κάθε μία.

1863. Ιδιοκτήτης δύο ή περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών με αυθαιρεσίες, όχι όμως όλης της οικοδομής, που δεν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1 του άρθρου 96, μπορεί να υποβάλλει μια δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες; Σε μια τέτοια περίπτωση οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ. και οι παραβάσεις κατ. 3 θα υπολογισθούν στο σύνολό τους;

Η δυνατότητα της υποβολής μια δήλωσης για παραπάνω της μία Ο.Ι. είναι εφικτή όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1526, 1544, 1767 και 1819.

Από την στιγμή που δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο της οικοδομής, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές παραβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης και της Κατηγορίας παράβασης.

Λόγω της υποβολής μια κοινής δήλωσης είτε συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για τις παραβάσεις κατ. 3 είτε δύο είτε και περισσότερα το πρόστιμο παραμένει 250 ευρώ. Θα συνιστούσαμε να συμπληρωθούν δύο Φ.Κ., για τις παραβάσεις κατηγορίας 3, ένα για την κάθε Ο.Ι.

1864. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, με Οικοδομική άδεια του 1973 κατασκευής «Χοιροστασίου» και ρευματοδότηση του 1974. Κατασκευάσθηκαν επί πλέον της Ο.Α. 236,00μ2 και τώρα όλα έχουν χρήση γεωργικής αποθήκης (μεταποίηση πρωτογενούς τομέα).

Έχουν κατασκευασθεί επίσης 129,00μ2 με χρήση πρώτης κατοικίας.

Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο;

Τα 236,00μ2 με παλαιότητα μέχρι της 31/12/1982 και τα 129,00μ2 με παλαιότητα προ της 9/6/1975 ή διαφορετικά;

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, αντιλαμβανόμαστε ότι υπάρχουν οι παρακάτω τρεις υπερβάσεις:

1. Αλλαγή χρήσης από χοιροστάσιο σε γεωργική αποθήκη του κτιρίου που κατασκευάστηκε σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια
2. Αυθαίρετη κατασκευή εμβαδού 236 τ.μ. με χρήση γεωργικής αποθήκης.
3. Αυθαίρετη κατασκευή εμβαδού 129 τ.μ. με χρήση κατοικίας.

Για την υπέρβαση 1, λαμβάνοντας υπόψη και το Εγγρ-3041/26-1-04 (ΔΟΚΚ) – Μικτή χρήση κτιρίου σε εκτός σχεδίου περιοχή- όπου αναφέρεται 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 καθορισθεί 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»,

θα πρέπει να δείτε ποια είναι η μέγιστη δόμηση που επιτρέπεται για το ακίνητο με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης.

Για την επιφάνεια που θα υπολογισθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, το πρόστιμο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από χοιροστάσιο σε γεωργική αποθήκη θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για την επιπλέον επιφάνεια, η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης. (Δείτε Ε/Α 89, 778, 1689, 1708)

Για τις υπερβάσεις 2 και 3 θα εφαρμοστούν οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς να επιλεγεί σε καμιά περίπτωση ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές-ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Θεωρούμε ότι οι γεωργικές αποθήκες δεν εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία για αυτό θα πρέπει να επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες για αυτές (Δείτε Ε/Α 218 iii).

Στην περίπτωση όπου τα κτίρια είναι ανεξάρτητα, τότε στο φύλλο καταγραφής για τα 236 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «υπηρεσίες» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982» και στο φύλλο καταγραφής για τα 129 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 1», είδος χρήσης «άλλη κατοικία» και παλαιότητα «προ της 9/6/1975».

Διαφορετικά, στην περίπτωση όπου έχουμε ένα κτίριο, επειδή η επικρατούσα χρήση δεν είναι κατοικία, δεν μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 1. Άρα στο φύλλο καταγραφής για τα 236 τ.μ. θα επιλεγεί «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «υπηρεσίες» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982» και στο φύλλο καταγραφής για τα 129 τ.μ. θα επιλεγεί και πάλι «Κατηγορία 2», είδος χρήσης «άλλη κατοικία» και παλαιότητα «μέχρι 31/12/1982».

1865. Εντός οικοπέδου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για «γραφεία-καταστήματα» με επιτρεπόμενη δόμηση 680τ.μ. Η επιτρεπόμενη επιφάνεια για κατοικία είναι 400μ. Σε ολόκληρο το κτίριο έγινε αλλαγή χρήσης σε κατοικία, συμπεριλαμβανομένου του υπογείου του κτιρίου. Με βάση τον Ν.4178/2013 & την εγκ. 4 (άρθ. 19) το πρόστιμο το υπολογίζαμε ως εξής. Για τα 400μ. της επιτρεπόμενης δόμησης ως κατοικία εφαρμόζαμε την παρ. 5 του άρθ. 18 (αναλ. προϋπ.) και για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για κατοικία (680- 400= 280μ.) γινόταν εφαρμογή του συντελεστή αλλαγής χρήσης (για τα 280μ. δηλαδή) χωρίς υπέρβαση δόμησης ενώ για το υπόγειο δεν εφαρμόζαμε τον συντελεστή «αλλαγή χρήσης» αλλά τον συντελεστή «υπέρβαση δόμησης» αφού το υπόγειο βάσει αδείας δεν προσαύξανε το συντελεστή δόμησης. Με τον Ν.4495/2017 εξακολουθεί να ισχύει το ίδιο σκεπτικό; Πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο με τον Ν.4495/2017;

Ο ίδιο τρόπος υπολογισμού ισχύει και για το ν.4495/2017. Θα προχωρήσετε στην τακτοποίηση όπως ακριβώς το περιγράφεται στο ερώτημά σας. Δείτε και Ε/Α 1689, 1708

Επειδή η συγκεκριμένη διάταξη αρθ. 100 παρ.7 του ν.4495/17 είναι αντίστοιχη με αυτή του αρθ.19 παρ. 5 του ν.4178/13, θα μπορούσε να γίνει χρήση των διευκρινιστικών οδηγιών των εγκυκλίων 3 (εδάφιο 57) και 4 (εδάφιο 38) και ειδικότερα για ευνοϊκότερο πρόστιμο η οδηγία για τον υπολογισμό του εμβαδού που θα δηλωθεί για την αλλαγή χρήσης.

1866. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο εκτός σχεδίου, βάσει αδείας προβλεπόταν να κατασκευαστεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο, μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης 600τ.μ., ως κτίριο με αμιγή χρήση καταστήματα – γραφεία, ήτοι, υπόγειο (ΒΧ) 500τ.μ., ισόγειο 500τ.μ.(ένα κατάστημα) και 1ος 100τ.μ. γραφεία. Στην πράξη κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή με υπόγειο (ΒΧ) 550τ.μ., ισόγειο 550τ.μ. κατάστημα και 1ος 100τ.μ. κατοικία (διαμέρισμα). Συνεπώς, όχι μόνο δεν τηρήθηκε η αμιγής χρήση καταστήματα-γραφεία, για την οποία έλαβε max δόμηση 600τ.μ., αλλά το κτίριο κατασκευάστηκε και μεγαλύτερο. Με δεδομένα να παραπάνω, αλλά και το γεγονός ότι για εκτός σχεδίου η max δόμηση για κτίριο που περιέχει κατοικία είναι 200τ.μ.,πως πρέπει να δηλωθεί το κτίριο;
α) Τα 100τ.μ. κατοικίας με αναλυτικό, τα 500τ.μ. κατάστημα με συντελεστή αλλαγής χρήσης και τα 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;
β) Τα 100τ.μ. κατοικίας με συντελεστή αλλαγής χρήσης, τα 500τ.μ. καταστήματος είναι νόμιμα και τα 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;
γ) Τα 100τ.μ. κατοικίας με αναλυτικό, 400τ.μ. καταστήματος με συντελεστή αλλαγής χρήσης, τα 100τ.μ. καταστήματος νόμιμα και 50τ.μ. του καταστήματος ΥΔ και ΥΚ;
Το υπόγειο δεν το αναφέρω, διότι είναι σε κάθε περίπτωση είναι 50τ.μ. ως ΥΔ με 0,5 και ΥΚ.
ΔΙΚΗ ΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ - Ερμηνεύοντας την παρ.8 του αρθρ. 100, συγκλίνω στο (γ), καθώς το κτίριο με μικτή χρήση κατοικία – καταστήματα έπρεπε να είχε max δόμηση 200τ.μ. Άρα τα 400τ.μ. καταστήματος αυξάνουν τον ΣΔ, συνεπώς με συντ. αλλαγής χρήσης. Από τα 200τ.μ. μικτής χρήσης, που έπρεπε να είναι το κτίριο τα 100τ.μ. άλλαξαν χρήση σε κατοικία, συνεπώς αναλυτικός. Τα 100τ.μ. έμειναν με ίδια χρήση καταστήματος, συνεπώς υφίστανται νόμιμα. Τέλος τα επιπλέον 50τ.μ. καταστήματος είναι ΥΔ και ΥΚ.

Ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι αυτός που περιγράφεται στο β. Έχετε ένα κτίριο όπου βάσει αδείας θα έπρεπε να έχει 500 τ.μ. υπόγειο Β.Χ., 500 τ.μ. ισόγειο κατάστημα και 100 τ.μ. όροφο γραφείων. Εσείς λοιπόν έχετε:

550 τ.μ. υπόγειο Β.Χ. (500 τ.μ. καλύπτονται από την άδεια + 50 τ.μ. υπέρβαση)
550 τ.μ. ισόγειο κατάστημα (500 τ.μ. καλύπτονται από την άδεια + 50 τ.μ. υπέρβαση)
100 τ.μ. κατοικία στον όροφο (αλλαγή χρήσης από γραφεία σε κατοικία)

Η μέγιστη δόμηση για κατοικία είναι 200 τ.μ. (λόγω μικτής χρήσης) τα οποία έχουν καλυφθεί από τα 500 τ.μ. του ισογείου, που ναι μεν υπάρχουν στην άδεια και δεν θα τα τακτοποιήσετε παρότι υπερκαλύπτουν την επιτρεπόμενη δόμηση που έχει πλέον το ακίνητο, αλλά προφανώς σας «τρώνε» τον επιτρεπόμενο συντελεστή. Άρα για την επιφάνεια του ορόφου, εμβαδού 100 τ.μ., που αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος, εφαρμόζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

Τα επιπλέον 50 μέτρα του υπογείου και του ισογείου θα υπολογιστούν εφαρμόζοντας του συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου. Δείτε και Ε/Α 89, 156, 778, 1689, 1708

1867. Πάνω από οροφοδιαμέρισμα (οριζ. Ιδιοκτησία), 130τ.μ. του 2ου (και τελευταίου ορόφου), η άδεια προέβλεπε ξύλινη στέγη με ύψος κορφιά 2,00μ. Στην πράξη ο κορφιάς κατασκευάστηκε στα 3,00μ ώστε να διαμορφωθεί εντός της στέγης ένας χώρος σοφίτας. Ο διαμορφωμένος χώρος της σοφίτας είναι περίπου 35τ.μ. Όμως, το ύψος τους στις άκρες ξεκινά από 1,40μ, με αποτέλεσμα, ο διαμορφωμένος χώρος σοφίτας με ύψος πάνω από 2,20μ, να είναι περίπου 25τ.μ. Η σοφίτα έχει αυτόνομη είσοδο από την απόληξη του κλιμακοστασίου, που οδηγεί αποκλειστικά σε αυτή.

α) Δηλώνεται η σοφίτα, ως ΥΔ με μειωτικό 0,50μ, με επιφάνεια την ολική διαμορφωμένη 35τ.μ. ή με επιφάνεια των 25τ.μ. που έχει ύψος πάνω από 2,20μ;(όπως μας έλεγαν στις ημερίδες των προηγ. νόμων)

Και η υπόλοιπη στέγη δηλώνεται με αναλυτικό διότι άλλαξε σχήμα; (προβλεπόταν τετράριχτη με κορφιά 2,00, έγινε τρίριχτη με κορφιά 3,00μ)

β) Και η υπέρβαση ύψους των 25τ.μ. ή των 35τ.μ. της σοφίτας, δηλώνεται με αναλυτικό ή με συντελεστή υπέρβασης ύψους; (το υλοποιημένο ύψος δεν υπερβαίνει το max της περιοχής)

γ) Το εμβαδόν της απόληξης δηλώνεται ως ΥΔ χωρίς μειωτικό (όπως μας έλεγαν στις ημερίδες των προηγ. νόμων) καθώς αυξάνει τον ΣΔ αφού οδηγεί σε διαμέρισμα και όχι σε δώμα;

δ) Με δεδομένο ότι η στέγη προβλεπόταν από την άδεια και το συνολικό φορτίο της σοφίτας, βάσει πρόχειρων υπολογισμών, είναι κάτω από το 10% του συνολικού φορτίου του κτιρίου,

1) Απαιτείται ΜΣΕ επειδή έχει συνολικό διαμορφωμένο εμβαδόν σοφίτας, πάνω από 25τ.μ. και δεν εμπίπτει στην εξαίρεση (ι);

2) θεωρείται ως επιφάνεια υπέρβασης πάνω από το 2,20μ και είναι εντός του ορίου των 25τ.μ. που δεν θέλει ΜΣΕ, καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση (ι);

3) Δεν απαιτείται ΜΣΕ καθώς η αύξηση των συνολικών φορτίων είναι κάτω από 20%, οπότε εμπίπτει στην εξαίρεση (ια);

ΔΙΚΗ ΜΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ

α) Με την πείρα του προηγούμενου Νόμου συγκλίνω σε δήλωση με αυθαίρετη επιφάνεια σοφίτας 25τ.μ. δλδ με ύψος πάνω από 2,20μ και υπόλοιπη στέγη με αναλυτικό.

β) Θεωρώ ότι επειδή η αυθαίρετη επιφάνεια της σοφίτας, που παραβιάζει το ύψος της οικοδομής, αυξάνει το ΣΔ, πρέπει δηλωθεί ως επιφάνεια με ΥΔ και με ΥΥ με συντελεστή.

γ) Θεωρώ ότι η απόληξη του κλιμακοστασίου, από την στιγμή που οδηγεί σε διαμέρισμα, αυξάνει τον ΣΔ, άρα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ

δ) Αν πούμε ότι η παραπάνω αυθαίρετη επιπλέον κεκλιμένη επιφάνεια της στέγης είναι 50τ.μ. και το βάρος της είναι 90kg/τ.μ. ή 0,9 ΚΝ/τ.μ, τότε 0,9x50=45ΚΝ είναι το έξτρα φορτίο της στέγης. Αν βάλουμε και άλλα 100kg/τ.μ. ή 1,00 ΚΝ εσωτερικές διαμορφώσεις σοφίτας(από ξύλο) και ποσοστό κινητών, ήτοι 35x1=35ΚΝ, έχουμε αύξηση φορτίων 45+35=80ΚΝ και με ένα συντελεστή ασφαλείας 1,35 πάμε στα 1,35 x 80 = 108ΚΝ. Αν θεωρήσουμε ότι το μέσο βάρος κτιρίου είναι 10-15ΚΝ, τότε για κτίριο του 1985, με 3 πλάκες 150τ.μ., χωρίς υπόγειο το βάρος του είναι 3x150x10=4.500ΚΝ. Άρα 108/4500 % = 2.4%, είναι η αύξηση των φορτίων, δλδ και της τέμνουσας. Συνεπώς, θεωρώ, ότι επειδή η στέγη προβλέπεται στην άδεια και η εν λόγω αυθαιρεσία υπάγεται στην εξαίρεση (ια) των διευκρινιστικών και δεν χρειάζεται ΜΣΕ.

α) Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, επειδή η σοφίτα αποτελεί ανεξάρτητο χώρο δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Άρα η ολική διαμορφωμένη επιφάνειά της (35 τ.μ.) θα δηλωθεί στο πεδίο «τ.μ. Κύριων Χώρων». Η αλλαγή της μορφολογίας της υπόλοιπής στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.

β) Εφόσον, όπως αναφέρεται, το υλοποιημένο ύψος δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1837) και δεν επιλέγεται το πεδίο ΥΥ στο φύλλο καταγραφής.

γ) Θα δηλωθεί με ΥΔ.

δ) Είναι αδύνατο να μπούμε στην διαδικασία των υπολογισμών που παραθέτετε. Η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας, η εξαίρεση από την απαίτηση υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας θα πρέπει να ελεγχθεί με βάση τις περιπτώσεις θ και ια του άρθρου 2 της υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφασης για την Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1868. Η παρ. 2 στ του αρθ. 89 αναφέρει ότι απαγορεύεται η ένταξη στο νόμο αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται "σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση". Εδώ θα ήθελα να ρωτήσω ότι σε περίπτωση που η έκταση είναι ιδιωτική δασική η οποία ανήκε καταρχήν σε πρώην Κοινότητα αλλά στην συνέχεια εκχερσωμένη νόμιμα μεταβιβάστηκε σε ιδιώτη, είναι δυνατόν να ενταχθεί στο νόμο αυθαίρετη αγροτική αποθήκη που κατασκεύασε αυτός, για την οποία έχει εκδοθεί πριν την κατασκευή του βεβαίωση τόσο από την Δ/νση Γεωργίας όσο και από την αρμόδια Δ/νση Δασών ότι συμφωνούν στην ανέγερσή της;

Επειδή δεν είμαστε γνώστες της δασικής νομοθεσίας, θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε τη γνώμη ενός δασολόγου σχετικά με το νομικό καθεστώς και τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες μεταβιβάστηκε από την Κοινότητα η εκχερσωμένη έκταση. Εάν τυχόν η έκταση δεν υπάγεται πλέον στις διατάξεις της δασικής νομοθεσίας **ΚΑΙ** επιτρέπονται κατασκευές που εξυπηρετούν τη γεωργική εκμετάλλευση τότε μπορεί να γίνει υπαγωγή της γεωργικής αποθήκης.

Αρμόδια υπηρεσία, σε κάθε περίπτωση, για να αποφανθεί για το χαρακτηρισμό της έκτασης είναι το Δασαρχείο. Εάν με βάση την απάντησή που θα λάβετε το ακίνητο είναι σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση δεν επιτρέπεται η τακτοποίηση. Το ότι η έκταση μπορεί να είναι ιδιωτική δασική δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο ως προς την δυνατότητα υπαγωγής.

1869. Έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής αυθαιρέτου σε περιοχή στην οποία δεν έχει υπάρξει έως σήμερα τελεσιδικία ως προς τον χαρακτηρισμό της περιοχής ως δασικής η μη δασικής. Γνωρίζετε αν υπάρχει διάταξη που να απαγορεύει την επιστροφή του ήδη καταβληθέντος ειδικού προστίμου;

Η μόνη απόφαση η οποία έχει εκδοθεί δυνάμει της παρ. 3 του άρθρου 104 του ν.4495/2017 είναι η υπ' αριθμ. Αποφ-ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035/18 - Καθορισμός των περιπτώσεων και της διαδικασίας μερικής επιστροφής χρηματικών ποσών ενιαίου ειδικού προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων των Ν-4014/11, Ν-4178/13 και Ν-4495/17.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 της παραπάνω απόφασης «*Η ΥΔΟΜ ή το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο κατά περίπτωση, αφού διαπιστώσει ότι οι αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του **Αρθ-2 του Ν-4178/13** και του **Αρθ-89 του Ν-4495/17** και δεν εκκρεμεί προσφυγή κατά της δήλωσης υπαγωγής στο ΣΥΠΟΘΑ, ή της αρμόδιας Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, του Αρθ-17 του Ν-4495/17, ή στο αρμόδιο δικαστήριο, ελέγχει πλήρως τη δήλωση υπαγωγής, επί του συνόλου των δηλωθέντων σε αυτήν στοιχείων, επί του τρόπου υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου και επί των στοιχείων που αποδεικνύουν το δικαίωμα επιστροφής χρημάτων και συντάσσει σχετικό πόρισμα εντός δέκα (10) ημερών.»*

Επομένως δεν είναι δυνατή η επιστροφή του ήδη καταβληθέντος ειδικού προστίμου, στην περίπτωση που η έκταση είναι δασική, αφού εμπίπτει στις περιπτώσεις του άρθρου 2 του ν.4178/2013 και αντίστοιχα του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης διακινδυνεύει να χάσει τα χρήματα από το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και την αμοιβή του Μηχανικού (το παράβολο ένταξης δεν επιστρέφεται σε καμία περίπτωση).

1870. Κληρονόμος με όλα τα δικαιολογητικά (ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό πλησιέστερων συγγενών, πιστοποιητικό περί μη δημοσίευσης διαθήκης, κληρονομητήριο κλπ) μπορεί να υποβάλλει δήλωση πριν τη σύνταξη της Πράξης Αποδοχής Κληρονομιάς ;

Το θέμα είναι νομικό, το κατά πόσο νομιμοποιούνται οι κληρονόμοι να προχωρήσουν πριν την αποδοχή κληρονομιάς σε τακτοποίηση. Η γνώμη μας είναι ότι από τη στιγμή που οι κληρονόμοι δεν εναντιώθηκαν εντός 6μήνου της κληρονομιάς θεωρείται ότι την έχουν αποδεχτεί και αυτό δείχνουν και οι πράξεις τους. Είναι ένα θέμα που θα σας απαντήσει πιο τεκμηριωμένα ένας συμβολαιογράφος.

Θεωρούμε ότι για την περίπτωσή σας δύναται να γίνει υπαγωγή (προσωπικά έχω υποβάλει δήλωση σε αντίστοιχη περίπτωση), αφού λάβετε και την άποψη συμβολαιογράφου και δοθεί το ΟΚ, ώστε να αναφερθεί και στο συμβόλαιο της αποδοχής κληρονομιάς, όταν αυτό συνταχθεί, η πραγματική κατάσταση του ακινήτου σύμφωνα με την τακτοποίηση. Δείτε και Ε/Α 161, 908, 1173, 1696

1871. Σε οικόπεδο άρτιο και μη οικοδομήσιμο 500 τμ στερούμενο προσώπου σε κοινόχρηστο χώρο έχει γίνει αντικατάσταση στέγης σε υπάρχουσα αποθήκη προ του 55 από πλάκα ΟΣ και μια κατοικία 35 τμ εφαπτόμενα της αποθήκης το έτος 2000 με επικάλυψη ξύλινη αυτοφερόμενη στέγη και φέρον οργανισμό από μπατική τοιχοποϊα. Η αντικατάσταση στέγης πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό και απαλλάσσεται από ΜΣΕ ως σπουδαιότητας Σ1; και τα 35 τμ της ισόγειας κατοικίας πάνε και με υπέρβαση κάλυψης και με τι ποσοστό;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (Δείτε Ε/Α 568, 718, 729, 771, 850, 925, 1597, 1779), θεωρούμε ότι λόγω αντικατάστασης της στέγης της αποθήκης προ του 55 από πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος (δλδ το κτίριο έγινε προσωρινά ερείπιο) χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας, γεννάται θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προς του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό του ως προ του 55.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, υπάρχουν οι παρακάτω 2 επιλογές:

i. Λόγω του ότι το κτίριο δεν μπορεί να θεωρηθεί πλέον ως προ του 55, θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια. Σε αυτή την περίπτωση δεν χρειάζεται να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης δόμησης και κάλυψης.

ii. Εάν διαφωνείτε με την άποψή μας ότι το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55, τότε θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Η αντικατάσταση της στέγης θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το κτίριο προ του 55 θα το θεωρήσετε ως νομίμως υφιστάμενο. Τα επιπλέον 35 τ.μ. ισόγειας κατοικίας θα δηλωθούν με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

   Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης **που ισχύουν** στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/ γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (στην περίπτωσή σας τα 35 τ.μ. της αυθαίρετης κατοικίας) με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων. Επομένως, ο συντελεστής για την ΥΔ θα προκύψει από την πράξη 35/(επιτρεπόμενη δόμηση σήμερα για το οικόπεδο με βάση τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή). Αντίστοιχα και οι άλλοι συντελεστές.

   Για την περίπτωσή σας ακολουθείται η ίδια διαδικασία και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης (4 ή 5).

Η αποθήκη, μόνο εάν είναι αγροτική, ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 και απαλλάσσεται από ΜΣΕ, σύμφωνα με τον πίνακα 2.3 του ΕΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με το ΦΕΚ-270/Β/16-03-2010. Διαφορετικά ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ2 και μόνο εφόσον είναι στατικά ανεξάρτητη και έχει εμβαδόν έως 25 τ.μ. μπορεί να εξαιρεθεί από την υποβολή ΜΣΕ (άρθρο 2 περίπτωση η της υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης). Προφανώς για την αυθαίρετη κατοικία πρέπει να υποβληθεί ΜΣΕ.

1872. Σε δήλωση Ν.4178/13 εκκρεμεί η υποβολή Μ.Σ.Ε. Θα πρέπει αυτή να εκπονηθεί εντός του χρονικού ορίου της παράτασης των έξι μηνών αλλιώς η δήλωση θα πρέπει να μεταφερθεί στο Ν.4495/17 με τη δυνατότητα σύνταξής της κατά την ολοκλήρωση της ταυτότητας του κτηρίου; Σε μια τέτοια περίπτωση μεταφοράς δήλωσης θα πρέπει να ανασυνταχθούν τα ήδη υποβληθέντα σχέδια και η τεχνική έκθεση σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17;

Εάν δεν υποβληθεί η Μ.Σ.Ε. έως 03/05/2019 θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί στο ν.4495/2017 (Δείτε Ε/Α 1702).

Σύμφωνα με το ν.4495/2017 «*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.*» Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς της δήλωσης.

Προφανώς, σε περίπτωση μεταφοράς θα πρέπει να γίνουν οι απαραίτητες αλλαγές στα σχέδια και στην τεχνική έκθεση καθώς και οι αλλαγές στο τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας. Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητο να επισυναφθεί εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη για την μεταφορά της δήλωσης καθώς και η ΥΔ του άρθρου 99 παρ. β του ν.4495/2017.

1873. Σε οριστική υπαγωγή με τον Ν.4014 που αναφέρεται σε κατάστημα, (βαφείο αυτοκινήτων 120μ2), διαπιστώθηκε ότι λείπει η υπεύθυνη δήλωση του μηχανολόγου.
Σύμφωνα με την υπαγωγή, τακτοποιήθηκαν μικρές υπερβάσεις δόμησης και μεταλλικό υπόστεγο 90 μ2 με αναλυτικό προϋπολογισμό, στο εσωτερικό του οποίου υπήρχαν μικροί βοηθητικοί χώροι.(αποθήκη και w.c.)
Κατ' επιθυμία του ιδιοκτήτη δεν τακτοποιήθηκαν οι εντός του υπόστεγου βοηθητικοί χώροι, για τους οποίους δήλωσε τότε με δήλωση του Ν. 1599 βεβαιωμένη για το γνήσιο της υπογραφής, ότι θα κατεδάφιζε.
Επειδή τελικώς δεν έπραξε τούτο, για να υποβληθεί και η δήλωση του μηχανολόγου πρέπει να γίνει μεταφορά στον Ν.4495 στον οποίο πρέπει να ενσωματωθούν και οι βοηθητικοί χώροι εντός του υπόστεγου. (ή να κατεδαφιστούν;)
Πώς τακτοποιείται το ζήτημα;

Όπως σωστά αναφέρετε, από την στιγμή που δεν είχε ανέβει η τεχνική έκθεση του μηχανολόγου για την δήλωση του ν.4014/2011, αυτή δεν θεωρείται ολοκληρωμένη και θα πρέπει να μεταφερθεί στο ν.4495/2017 (περίπτωση 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017).

Σχετικά με τους βοηθητικούς χώρους, εάν επιθυμεί ο ιδιοκτήτης της διατήρησή τους, αυτοί θα πρέπει να ενταχθούν στην δήλωση. Διαφορετικά, εφόσον επιθυμεί την κατεδάφισή τους, θα πρέπει να δηλωθούν σε ξεχωριστό Φ.Κ όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.*»

1874. Θα ήθελα την βοήθειά σας σε μια περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από ισόγειο κλειστό χώρο στάθμευσης, που δεν είχε μετρήσει στη δόμηση, σε κατάστημα.
Στο κτίριο έχουν εκδοθεί: οικοδομική άδεια διώροφης οικοδομής με υπόγειο το 1993, προσθήκη β κ΄ γ ορόφου το 2006 και αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για νομιμοποίηση με Ν.4014 για εσωτερικές διαρρυθμίσεις, αλλαγή ΟΤ (η νομιμοποίηση δεν αφορά το ισόγειο).
Και στις τρεις άδειες ενώ όλο το ισόγειο λειτουργεί πριν από το 2006 σαν κατάστημα, φαίνεται ότι τμήμα του είναι γκαράζ, καθώς έχει εξαντληθεί η επιτρεπόμενη δόμηση.
Το ερωτήματα μου είναι:
Μπορώ να κάνω νέα ρύθμιση αυθαιρέτου για το ισόγειο (έχει γίνει σύσταση οριζοντίων και συναινούν οι συνιδιοκτήτες), αν μπορώ να αποδείξω ότι το κατάστημα λειτουργεί πριν από το 2006?
Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της δήλωσης του Ν4014/11 και μεταφορά στο νόμο 4495/17?
Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της αναθεώρησης της 2006 οικοδομικής άδειας αν αυτό είναι εφικτό, λόγω υπαγωγής τμήματος του ισογείου στο Ν.4495/17 για αλλαγή χρήσης από γκαράζ σε κατάστημα?

Εφόσον υποβληθεί δήλωση υπαγωγής στο ν.4495/2017 και ως παλαιότητα δηλωθεί ημερομηνία πριν το 2006, τίθεται ένα ερώτημα σχετικά με τη νομιμότητα της οικοδομικής άδειας του 2006 και της αναθεώρησής της για νομιμοποίηση με το ν.4014/2011. Ελέγξτε μήπως τελικά η αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά το 2006. Στις διατάξεις του άρθρου 96 του ν.4495/2017 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011.

Εφόσον η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει γίνει μετά το 2006, υπάρχει σύσταση στην οικοδομή και η νομιμοποίηση δεν αφορά το ισόγειο, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει νέα υπαγωγή στο ν.4495/2017 χωρίς να γεννούνται ερωτηματικά σχετικά με τη νομιμότητας της ήδη εκδοθείσας οικοδομικής άδειας.

1875. Σε τετραώροφη πολυκατοικία υπεράνω πιλοτής, κατασκευάστηκε από τον κατασκευαστή αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων περί τα 40 μ2 και ανεξάρτητη αποθήκη τα οποία ενσωμάτωσε σε διαμέρισμα του 4ου ορόφου με εσωτερική σκάλα από το 2004 που έγινε η κατασκευή.
Το διαμέρισμα κράτησε ο κατασκευαστής για την κόρη του.
Η αίθουσα δεν εμφανίζεται στα συμβόλαια πώλησης των διαμερισμάτων, υπάρχει όμως στην άδεια.
Στα συμβόλαια ο αέρας υπέρ τον 4ο όροφο εμφανίζεται ως ιδιοκτησία της κόρης του κατασκευαστή, χωρίς να γίνεται αναφορά στην αίθουσα.
Πως μπορεί να γίνει η συγκεκριμένη τακτοποίηση;
(Επισυνάπτονται κάτοψη 4ου ορόφου και η άνωθεν αυτού κάτοψη αίθουσας εκδηλώσεων ενσωματωμένη στο διαμέρισμα).

Για προφανείς λόγους τα σχέδια δεν μπορούν να επισυναφθούν. Δεν διευκρινίζεται εάν τα σχέδια αυτά είναι τα εγκεκριμένα ή της δικιάς σας αποτύπωσης ή αυτά που έχουν επισυναφθεί στην σύσταση. Μου φαίνεται αδύνατο να είναι πάντως τα εγκεκριμένα και να δείχνουν την αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων με διαμόρφωση κατοικίας και να επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με το διαμέρισμα του υποκείμενου ορόφου. Σε κάθε περίπτωση επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών θα πρέπει να γίνεται με τις εγκεκριμένες μελέτες.

Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων αποτελεί κοινόκτητο χώρο. Για το λόγο αυτό και δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Το δικαίωμα υψούν 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 ή της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων που βρίσκεται στο δώμα. Έχει το δικαίωμα μετά από έκδοση οικοδομικής άδειας να χτίσει νομίμως. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε της του χώρου κάτω της στέγης ή στη περίπτωσή σας της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων.

Λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 98 και συγκεκριμένα τις παρ. 5, 6, 7 οι οποίες αναφέρουν ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται»,

θεωρούμε ότι είναι δυνατή η υπαγωγή της μετατροπής της αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων και της αποθήκης σε κατοικία και η ενσωμάτωσή τους στο διαμέρισμα του 4^{ου} ορόφου, εφόσον η αυθαίρετη καθ' ύψος επέκταση της οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει καταλάβει κοινόκτητο χώρο και υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Ναι μεν η υπαγωγή είναι δυνατή, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, επειδή όμως δεν συντρέχουν σωρευτικά οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε

συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Για το θέμα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και έναν συμβολαιογράφο. (Δείτε Ε/Α 1680)

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ. 1Βγ του ΓΟΚ 85, δεν προσμετράτε στο Συντελεστή Δόμησης «*Κοινόχρηστη αίθουσα για τις κοινωνικές λειτουργίες των ενοίκων του κτιρίου ή των κτιρίων του οικοπέδου κατασκευαζόμενη σε κτίρια με κύρια χρήση την κατοικία, τα οποία έχουν συνολική επιφάνεια τουλάχιστον 600 τ. μ. που αντιστοιχεί σε οκτώ τουλάχιστον διαμερίσματα, εφόσον η επιφάνεια της αίθουσας αυτής αντιστοιχεί το πολύ στο 5% της συνολικής επιφάνειας που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης και, πάντως, δεν είναι μικρότερη από 25 τ.μ. ούτε μεγαλύτερη από 80 τ.μ.*»

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 16 παρ. 2 του ΓΟΚ 85 «*Πάνω από το ύψος του κτιρίου και κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής μπορούν να γίνουν, μέσα στο κατά το άρθρο 9 παρ. 6 ιδεατό στερεό, εκτός από τις κατασκευές και τις εγκαταστάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1 και οι εξής κατασκευές, οι οποίες διατάσσονται έτσι, ώστε μαζί με τα οικοδομικά στοιχεία του κτιρίου να μη θίγουν αισθητικά το κτίριο και το περιβάλλον:*

α. Η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων που προβλέπεται στο άρθρο 7 παράγραφος 1 Βγ.»

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει δηλώνοντας το εμβαδόν των χώρων, που ενσωματώθηκαν στην οριζόντια ιδιοκτησία, στο πεδίο ΥΔ τ.μ. Κύριων Χώρων. Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον οι στάθμες και τα ύψη είναι τα προβλεπόμενα βάσει οικοδομικής αδείας δεν συντρέχει υπέρβαση ύψους.

1876. Σε περιπτώσεις μετατροπής χώρων στέγης σε χώρους κατοικίας, οι οποίοι δεν είναι λειτουργικά συνδεδεμένοι με τον υποκείμενο όροφο και αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, τότε δεν επιλέγουμε μειωτικό συντελεστή για την υπέρβαση δόμησης, σωστά;
Σε τέτοιες περιπτώσεις στην επιφάνεια δόμησης λαμβάνεται υπόψιν η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης; (Εάν ναι έχει να κάνει με όλους τους περιμετρικούς τοίχους ή μόνο με αυτούς που είναι μετατοπισμένοι προς το εσωτερικό σε σχέση με την περίμετρο της στέγης, έτσι ώστε το ύψος αυτών των τοίχων να είναι περί το 1-1,5 μ, και τι ισχύει για τους τοίχους σε επαφή με το κλιμακοστάσιο;)
Το ίδιο ερώτημα υπάρχει και σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης των υπογείων (που δεν έχουν μετρήσει στη δόμηση) σε χώρους κατοικίας, όπου κάποιοι τοίχοι συμπίπτουν με αυτούς της άδειας και κάποιοι άλλοι όχι.

Για το πρώτο ερώτημά σας δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής σε αυτές τις περιπτώσεις σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Για το δεύτερο και τρίτο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι έχουν εφαρμογή και για το ν.4495/2017 όσα έχουμε διευκρινίσει στις Ε/Α 359, 958 και 1066 για το ν.4178/2013. Πιο συγκεκριμένα θεωρούμε ότι σε χώρους όπου έχουν μετατραπεί σε Κ.Χ., οι εξωτερικές τοιχοποιίες που προβλέπονται στην οικοδομική άδεια δεν θα συνυπολογιστούν στο εμβαδόν για τον υπολογισμό του προστίμου. Το παραπάνω σκεπτικό μας βασίζεται:

- Στην εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα του εδαφίου 38, όπου κατά τον υπολογισμό του προστίμου για την αλλαγή χρήσης (από ΚΧ σε ΚΧ αναφέρει το παράδειγμα, κατ΄ αναλογία ισχύει και για μετατροπή από Β.Χ σε Κ.Χ.) ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη οι εξωτερικοί τοίχοι εφόσον η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια.
- Στις οδηγίες του ΥΠΕΚΑ για τον 3843 όπου ανέφεραν ότι στο εμβαδόν του χώρου, που υπάγεται στη ρύθμιση του ν.3843/10 δεν προσμετρώνται οι τοίχοι πληρώσεως, των οποίων η νομιμότητα εξασφαλίζεται από τη σχετική οικοδομική άδεια.

Επομένως τυχόν μετατοπισμένοι προς το εσωτερικό σε σχέση με την περίμετρο της στέγης τοίχοι θα προσμετρηθούν. Οι τοίχοι του κλιμακοστασίου εάν η νομιμότητα τους εξασφαλίζεται από την οικοδομική άδεια δεν θα προσμετρηθούν.

Σε κάθε περίπτωση στην Τεχνική Έκθεση θα πρέπει να αναγράφουμε το πραγματικό εμβαδόν του χώρου έτσι ώστε να αποφύγουμε τυχόν προβλήματα που πιθανόν να δημιουργηθούν σε πράξεις που θα απαιτηθεί η επισύναψη της βεβαίωσης υπαγωγής (π.χ. συμβολαιογραφική πράξη, διόρθωση Ε9 κ.λπ).

1877. Χώρος στέγης είναι λειτουργικά ανεξάρτητος χώρος και έχει είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, βρίσκεται στο στάδιο της εξωτερικής τοιχοποιίας χωρίς επιχρίσματα και χωρίς εσωτερικούς τοίχους (από το 2006 όπου βγήκε άδεια για προσθήκη στέγης) με αρχική άδεια το 1980 (δυόροφη οικοδομή με υπόγειο και με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών). Το κτίριο σήμερα είναι εκτός σχεδίου πόλης, ενώ την εποχή της αρχικής άδειας ήταν εντός σχεδίου (βρίσκεται σε σημείο που κατά καιρούς έμπαινε στο σχέδιο και στη συνέχεια ακυρωνόταν αυτή η επέκταση του σχεδίου πόλης). Ένας από τους ιδιοκτήτες προτίθεται να το μετατρέψει σε κατοικία. Μπορούμε να τον εντάξουμε στο νόμο 4495/2017 για ρύθμιση ως διακριτή ιδιοκτησία του εν λόγω ιδιοκτήτη με το σκεπτικό της ολοκλήρωσης του φέροντος οργανισμού της στέγης έως 28-7-2011; (θεώρησε ότι υπάρχουν οι συναινέσεις από τους άλλους ιδιοκτήτες). Σε τέτοια περίπτωση θα επιλεγεί η κατηγορία 5;

Για να μην επαναλαμβανόμαστε συνεχώς, δεν θα σταθούμε στο γεγονός ότι η άδεια εκδόθηκε για εντός σχεδίου ενώ σήμερα είναι εκτός. Για το συγκεκριμένο ζήτημα μπορείτε να δείτε την Ε/Α 1759.

Σχετικά με την υπαγωγή, εφόσον μπορείτε να αποδείξετε ότι ο φέρων οργανισμός έχει εκτελεστεί πριν από τις 28.7.2011 (άρθρο 86 του ν.4495/2017) και οι σχετικές συναινέσεις από του άλλου ιδιοκτήτες μπορούν να εξασφαλιστούν, μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Ο έλεγχος για την κατηγορία 4 θα γίνει σύμφωνα με το άρθρο 96 παρ. 4. Για την περίπτωσή σας μόνο εάν ισχύει κάποια από τις αα ή ββ υποπεριπτώσεις θα επιλεγεί η κατηγορία 4. Διαφορετικά θα πρέπει να επιλεγεί η κατηγορία 5.

Επισημαίνουμε, ότι εφόσον ο χώρος της στέγης δεν αποτελεί ανεξάρτητη και αυτοτελή ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας αλλά κοινόχρηστο χώρο, για τους υπολογισμούς για το ποσοστό υπέρβασης και την κατηγορία παράβασης θα χρησιμοποιηθούν στον παρονομαστή τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη (100% επί του οικοπέδου). Προφανώς θα πρέπει να συνυπολογισθούν το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί των κοινόκτητων ή κοινόχρηστων χώρων.

Για το κατά πόσο δύναται να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης δεν μπορούμε να το απαντήσουμε διότι δεν έχουμε εικόνα του σταδίου στο οποίο βρίσκεται η κατασκευή και κυρίως εσωτερικά. Εάν π.χ. δεν υπάρχουν καθόλου εγκαταστάσεις ή εσωτερικές διαμορφώσεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι πρόκειται να εγκατασταθεί κατοικία στο χώρο αυτό, θεωρούμε ότι δεν δύναται να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης. Θα μπορούσε π.χ. να αποτελεί έναν κενό χώρο στέγης. Υπάρχει βέβαια και η είσοδος από το κλιμακοστάσιο για τον συγκεκριμένο χώρο. Είναι γενικά ένα λεπτό ζήτημα και όχι ξεκάθαρο, που επαφίεται και στην άποψη του υπαλλήλου της Υ.ΔΟΜ. που θα χρεωθεί τον φάκελο. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1784 για την διαδικασία και τα δικαιολογητικά της άδειας αποπεράτωσης.

1878. Σε περίπτωση παταριού που η δόμηση ξεπερνάει το 50% του ισογείου και φτάνει το 70%, το πατάρι πέρα από το 50% του ισογείου δηλαδή τα 20% τα επιπλέον θα μετρήσουν στην δόμηση και δεν θα έχουν μειωτικό συντελεστή;
Δεδομένου ότι στον Ν.4495/17 στο φύλλο καταγραφής στην παρ. 5 ''συντελεστής δόμησης'' και συγκεκριμένα στο 5(2) αναφέρει ότι ανοικτοί εξώστες ανεξαρτήτου εμβαδού με εσωτερική σκάλα έχουν μειωτικό συντελεστή δεν θα λάβω υπ' όψιν για το μειωτικό συντελεστή το 50% του εμβαδού του ισογείου;

Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6 «*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.»

Στο παράρτημα Α στο 5.Συντελεστή δόμησης, αναφέρει για την περίπτωση 5 (2) «*Επιφάνεια χώρων σε υπόγειες στάθμες, σε εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο (συντελεστής 0,30)*»

Η γνώμη μας είναι ότι ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση εσωτερικού εξώστη/ παταριού, που δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, καθώς και σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/ παταριού και ανεξαρτήτως μεγέθους.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον το πατάρι δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, θα εφαρμοστεί για το σύνολο του εμβαδού του ο μειωτικός συντελεστής.

1879. Ισόγεια κατοικία με υπόγειο σε εκτός σχεδίου περιοχή κατασκευάστηκε με Άδεια Οικοδομής το 1967 και επισκευάστηκε με Άδεια Οικοδομής το 2005. Το περίγραμμα του υπογείου δεν συμπίπτει απόλυτα με αυτό του ισογείου. Τμήμα του υπογείου βρίσκεται κάτω από τη βεράντα του ισογείου. Λόγω της κλίσης του φυσικού εδάφους, η νότια όψη (κάτω από τη βεράντα) είναι ουσιαστικά ισόγεια, η βορινή όψη είναι υπόγεια, ενώ οι ανατολική και δυτική ακολουθούν την κλίση του φυσικού εδάφους, χωρίς να έχει γίνει καμία επέμβαση σε αυτό (ξεμπάζωμα). Το υπόγειο άλλαξε χρήση από βοηθητική σε κύρια.

Στα φύλλα καταγραφής θα δηλωθεί σαν υπέρβαση με Μειωτικό Συντελεστή 0,50 (υπόγειο αυτοτελής χώρος) ή σαν υπέρβαση Κύριων Χώρων.

Ας σημειωθεί ότι και στις δύο Άδειες Οικοδομής η χαμηλότερη στάθμη χαρακτηρίζεται Υπόγειο, παρόλο που μόνο η μία πλευρά απεικονίζεται στα σχέδια τομών - όψεων υπόγεια, ενώ οι υπόλοιπες τρεις όψεις όπως περιγράφονται ανωτέρω.

Όπως έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας, δεν ελέγχουμε τη νομιμότητα της έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Επομένως, από τη στιγμή που η πραγματική κατάσταση του εδάφους ταυτίζεται με την αποτυπωμένη στα εγκεκριμένα σχέδια τομών και όψεων και το υπόγειο έχει κατασκευαστεί στην εγκεκριμένη στάθμη, θεωρούμε ότι δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής 0,50 για τον υπολογισμό του προστίμου της μετατροπής του από βοηθητική χρήση σε κύρια.

1880. Αυθαίρετο υπόγειο (κατοικία) ορθογωνικού σχήματος πάνω σε αγροτεμάχιό με άδεια λυομένου, δομημένο σε κεκλιμένο, ως προς τις δύο κάθετες διευθύνσεις, έδαφος έχει υψομετρικές στάθμες σε σχέση με το φυσικό έδαφος, στις δυο πίσω γωνίες του δαπέδου του (Α) -2,60 και (Β) -2,00 στις δύο δε μπροστά αντίστοιχα (Γ) -1,00 και (Δ) 0,00. Το καθαρό του ύψος είναι 2,40. Με αυτά τα δεδομένα ,τα αντίστοιχα υψόμετρα στην οροφή του υπογείου από το φυσικό έδαφος είναι : στις δυο πίσω γωνίες (Α) -0,20 και (Β) +0,40 στις δύο δε μπροστά (Γ) +1,40 και (Δ) +2,00.

Τα ερώτημα μου είναι :

a) αν το προκείμενο απολαμβάνει μειωτικού συντελεστή προστίμου. Αν όχι, τότε,

b) αν στην περιοχή του σημείου (Δ) μπορώ να δημιουργήσω τεχνητή στάθμη ώστε να επωφεληθώ του μειωτικού συντελεστή.

Παρακαλώ για την άποψή σας.

ΣΗΜΕΊΩΣΗ

Δεν αποφαίνομαι αν είναι σωστό ή λάθος, αλλά σε παρόμοια περίπτωση εγκεκριμένο από πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο έχει χαρακτηριστεί υπόγειο.

Α) Εφόσον η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετο υπόγειο, για να μπορέσει να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής που προβλέπεται στην παρ. 6 άρθρου 100 του ν.4495/2017, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η απάντηση 21 του helpdesk (για το ν.4178/2013). Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210 Α), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.» Δείτε Ε/Α 665, 676, 983, 1829

Η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωτικού συντελεστή.

Β) Σύμφωνα με το άρθρο 30 του ν.4495/2017 και την παρ. 1ζ δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο για μικρές διαμορφώσεις του εδάφους μέχρι συν/πλην 0,80 μ. από το φυσικό έδαφος. Ίσως, στην επόμενη αυτοψία σας να διαπιστώσετε ότι σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στο Α μπορεί να θεωρηθεί υπόγειο και να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής.

1881. Το ερώτημα που τίθεται είναι αν μπορεί να γίνει τακτοποίηση συμπληρωματικού ισογείου χώρου που αναφέρεται σε εργατική κατοικία (Ο.Ε.Κ.) σύμφωνα με το άρθρο 115 του Ν.4495/2017, λαμβάνοντας υπ' όψιν τα παρακάτω στοιχεία:

Ο συνοικισμός εργατικών κατοικιών Αγίου Ιωάννη αποτελείται από εκατό (100) κατοικίες και ανεγέρθηκε σε γεωτεμάχιο 17.854,78 μ2 (χωρίς την επιφάνεια κοινοχρήστων δρόμων και πλατειών που έχουν παραχωρηθεί στον Δήμο). Παραδόθηκε στους ιδιοκτήτες του το έτος 1959. Το συμφωνητικό παραχωρήσεως χρήσεως έχει ημερομηνία την 19-6-1959 και η παραχώρηση και μεταβίβαση κατά πλήρες δικαίωμα κυριότητας νομής και κατοχής της παρούσας κατοικίας, έγινε με το υπ' αρ. ΧΧΧΧ Παραχωρητήριο.

Εκάστη εργατική κατοικία, (100 συνολικά) αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία επί του γεωτεμαχίου των 17.854,78 μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας περί το 1%. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας απέχουν ελάχιστα από το 1% (+/-) επειδή είναι ανάλογα προς τις επιφάνειες των κατοικιών που παρουσιάζουν μικρές διαφορές.

Παρατηρείται μία αδικία εις βάρος των διωρόφων κατοικιών και υπέρ των ισογείων, που ενώ τα αναλογούντα τετραγωνικά είναι περί τα 170 μ2 τα οποία αν και έχουν πληρωθεί στον ΟΕΚ (μιας και το τίμημα κάθε κατοικίας είναι ευθέως ανάλογο προς την επιφάνειά εκάστης), εν τούτοις νέμονται περίπου τα μισά προς όφελος των ισογείων κατοικιών που νέμονται περισσότερα των δικαιουμένων.

Το κτηματολόγιο διαχώρισε (ορθώς) το γεωτεμάχιο των 17.854,78 μ2 σε επί μέρους οικοδομικά τετράγωνα με ξεχωριστά ΚΑΕΚ, εμφανίζοντας ως ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του επί μέρους Οικοδομικού Τετραγώνου, τα ίδια ποσοστά που αναγράφονται στα παραχωρητήρια, τα οποία όμως αναφέρονται στο συνολικό γεωτεμάχιο των 17.854,78 μ2. Τούτο προφανώς οδηγεί σε λάθος αναλογούσες επιφάνειες.

Ακόμη όμως και αν διορθωθούν τα ποσοστά συνιδιοκτησίας σε κάθε Οικοδομικό Τετράγωνο ώστε αυτά να είναι ανάλογα προς τα εμβαδά των κατοικιών του Ο.Τ., επισφραγίζεται η αδικία εις βάρος των διωρόφων κατοικιών που ενώ θα εξακολουθούν να νέμονται περίπου την μισή της δικαιούμενης επιφάνειας, θα έχουν επιπρόσθετα και μικρότερη αναλογούσα επί του Ο.Τ. σε σχέση με τα περί τα 170τ.μ. βάσει παραχωρητηρίων.

Αυτό μπορεί να διορθωθεί εν μέρει, μόνο με θεώρηση όρων δόμησης στον συνοικισμό (που δεν έχει) με διαφορετικό συντελεστή δόμησης για τα διώροφα και ισόγεια, ώστε να προκύπτει δόμηση σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ανάλογη προς τα δικαιούμενα τετραγωνικά εκάστης.

Χαρακτηριστικά αναφέρουμε ότι για την εξεταζόμενη εργατική κατοικία με αριθμό 46 εμβαδού 76,50 μ2, η συνολική οικοπεδική έκταση επί της οποίας ευρίσκεται η κατοικία (κάλυψη κατοικίας συν ακάλυπτη νεμόμενη επιφάνεια), όπως παραχωρήθηκε από τον ΟΕΚ, είναι 92,36 τ.μ. όταν τα αναλογούντα τετραγωνικά μέτρα οικοπέδου βάσει παραχωρητηρίου που έχουν μάλιστα πληρωθεί είναι 170,54 τ.μ. (Μη νεμόμενα 170,54-92,36 = 78,18 μ2 που νέμονται αδίκως άλλες ιδιοκτησίες).

Η εξεταζόμενη διώροφη κατοικία ευρίσκεται στο Ο.Τ. και αποτελεί σύμφωνα με το κτηματολόγιο οριζόντιο ιδιοκτησία με ποσοστό συγκυριότητας 9,55150 %ο επί του Ο.Τ.. Στο εν λόγω Ο.Τ. εμβαδού 1698,30 μ2 σύμφωνα με την μέτρησή μας (1634 μ2 σύμφωνα με κτηματολόγιο), ευρίσκονται συνολικά 14 διώροφες κατοικίες σε τρείς συστοιχίες των 4, 4 και 6 κατοικιών, που τις χαρακτηρίζει η μικρή επιφάνεια νεμόμενου ακαλύπτου χώρου όπως αναφέραμε παραπάνω. Λόγω της μικρής επιφάνειας του νεμόμενου ακαλύπτου χώρου, οι ιδιοκτήτες των εργατικών κατοικιών από αριθμό 41 έως και 49, αγόρασαν ατύπως περί το 1962 από τον προς ανατολάς όμορο ιδιοκτήτη, συμπληρωματική έκταση με πλάτος όσο το πλάτος του νεμόμενου από τον ΟΕΚ ακάλυπτο, εμβαδού 29,61 μ2, (για την εξεταζόμενη κατοικία) για να προσαυξήσουν τον μικρό νεμόμενο ακάλυπτο, που επιμερίζεται σε 4,18μ2 για χρήση πεζοδρόμου και 25,43 μ2 αποκλειστική χρήση για την κατοικία. (Θα ήταν δυνατόν με τροποποίηση σχεδίου πόλεως, να θεωρήσουμε ότι η εν λόγω κατοικία (καθώς και οι υπόλοιπες που έχουν το ίδιο πρόβλημα), να παραχωρούσε σε κοινή χρήση επιφάνεια 29,61 μ2 εκ των δικαιουμένων 78,18 μ2, που νέμονται αδίκως άλλες ισόγειες κατοικίες, προς αναπλήρωση του χώρου των 29,61 μ2 που καταλαμβάνει εκ του σχεδίου πόλης)

Στο κτηματολόγιο έχουν ενσωματωθεί στο Ο.Τ. και τα πρόσθετα τμήματα ακαλύπτου που αγοράστηκαν το 1962, θεωρώντας τα ώς εξ' αδιαιρέτου τμήματα των εργατικών κατοικιών και μέρος εκάστης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Στον εν λόγω πίσω ακάλυπτο χώρο ανατολικά της εργατικής κατοικίας, υπάρχει συμπληρωματικός ισόγειος χώρος εμβαδού 26,51 τ.μ. προς ρύθμιση, σύμφωνα με το άρθρο 115 του Νόμου 4495/2017 ως κατασκευή που

αναφέρεται σε κτίρια που αποδόθηκαν στους δικαιούχους από τον Ο.Ε.Κ. Ο συμπληρωματικός ισόγειος χώρος ευρίσκεται κατά τμήμα 5,95 μ2 εντός αρχικού ακαλύπτου και κατά τμήμα 20,56 μ2 στο πρόσθετο τμήμα.
Με το από 25-4-1966 ρυμοτομικό σχέδιο ρυμοτομείται το τμήμα που αγοράστηκε το 1962 από τον όμορο ιδιοκτήτη, αλλά η προβλεπόμενη οδός ουδέποτε διανοίχτηκε, ούτε και υπήρξε αναγκαστική απαλλοτρίωση.
Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ιδιαιτερότητες που παρουσιάζει η παρούσα υπαγωγή, τίθεται το ερώτημα εάν ορθώς υπάγεται η τακτοποίηση του συμπληρωματικού ισογείου χώρου στο άρθρο 115 του Ν.4495/17 στο σύνολό του και εάν όχι, με ποιο τρόπο θα έπρεπε να γίνει η υπαγωγή του. (Επισυνάπτω αποσπάσματα τοπογραφικού Ο.Τ., διαγράμματος κάλυψης συνοικισμού Ο.Ε.Κ., κτηματολογίου και σχεδίου πόλεως).

Είναι αδύνατο να αναλύσουμε τα όσα αναφέρεται στο ερώτημά σας καθώς ξεφεύγουμε τελείως από το πλαίσιο αυτής της διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Θα σταθούμε μόνο τελευταίο ερώτημά σας.

Όπως έχουμε προαναφέρει, η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 (άρθρο 89 παρ. 2[α]) χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:
1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής στο ν.4495/2017.

Εάν και πρόκειται για ιδιαίτερη περίπτωση, η γνώμη μας είναι ότι ορθώς η τακτοποίηση του συμπληρωματικού ισογείου χώρου στο σύνολό του έχει γίνει με βάση την παρ. 1 γ του άρθρου 115 του ν.4495/2017, εφόσον η ιδιοκτησία σήμερα είναι ενιαία και έχει επέλθει συνένωση των δύο ακινήτων που περιγράφεται.

1882. Σχετικά με την Ε.Α. 1781 που επισυνάπτω για διευκόλυνση:
Από αρχές του 2018 παρακολουθώ με συναδέλφους το ΠΩΣ εξελίσσεται το θέμα ανεξόφλητων δόσεων του Ν3843. Η απάντηση από κεντρικά του ΤΕΕ (προφορική) ήταν ότι δεν έχει ενεργοποιηθεί ακόμα η δυνατότητα της εφάπαξ καταβολής που προβλέπεται στον 4495. Παράλληλα η ΕΤΕ απαντούσε ότι δεν έχει ανοίξει ακόμα το Πράσινο Ταμείο. Αυτές οι απαντήσεις δίνονταν μέχρι και το καλοκαίρι. Μετά την κοινοποίηση της Ε.Α. 1781 από εσάς, σε τηλεφωνική επικοινωνία μου με την υποστήριξη του ΤΕΕ Αθήνας έλαβα την απάντηση ότι ακόμα δεν μπορούν να κατατεθούν χρήματα με τους παλιούς κωδικούς, δεν θα παραλάβει το σύστημά τους, είναι ανενεργοί. Η πολεοδομία που ρωτήθηκε μετά απ' όλα αυτά, είναι ανενημέρωτη εντελώς. Βλέποντας όμως τις σχετικές δημοσιεύσεις που παραθέτετε στην απάντησή σας 1781 παραδέχτηκε ότι εφόσον της προσκομιστούν οι αντίστοιχες αποδείξεις εξόφλησης οφειλόμενων δόσεων, ασφαλώς θα τις δεχτεί.
Η σκέψη μου είναι να πληροφορήσω τους ενδιαφερόμενους να δοκιμάσουν μα κάνουν την πληρωμή με τους παλιούς κωδικούς και εάν έχουν αποτέλεσμα να κλείσω με τις αποδείξεις, τις εκκρεμείς δηλώσεις του 3843.
Όταν όμως κατατίθενται χρήματα και δεν είναι όλα ξεκαθαρισμένα, δικαιούται ο καθένας να αμφιβάλει.
Μπορείτε να διασταυρώσετε αυτά που σας αναφέρω και να πείτε ΤΙ πρέπει να κάνουμε? Μένουν ελάχιστες μέρες μέχρι την εκπνοή της προθεσμίας (12/12/18).

Έχετε απόλυτο δίκαιο σε όσα αναφέρετε σχετικά με την αδυναμία πραγματοποίησης των πληρωμών των ανεξόφλητων δόσεων του ν.3843/2010. Για αυτό το λόγο και ο ν.4585/18 με την παρ. 2 του άρθρου 13 τροποποίησε το τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 προς διευθέτηση του θέματος. Η νέα διατύπωση είναι «*Για τις περιπτώσεις υπαγωγής του ν.3843/2010 (Α62), για τις οποίες δεν έχει ολοκληρωθεί η πληρωμή του συνολικού ποσού προστίμου, το υπολειπόμενο ποσό καταβάλλεται εφάπαξ, με χρήση του κωδικού πληρωμής σε τράπεζα που αντιστοιχούσε στην υπαγωγή, μέχρι τις 30.6.2019.*»

Σε επικοινωνία που είχαμε με την Εθνική Τράπεζα (17/01/2019), η απάντηση που λάβαμε είναι ότι το αρμόδιο Υπουργείο έχει παγώσει την πληρωμή αυτών των προστίμων, οπότε κανείς δεν μπορεί πουθενά να πληρώσει με χρήση του κωδικού πληρωμής για υπαγωγές του ν.3843/2010 και ότι αναμένεται να εκδοθεί επίσημη οδηγία για την επανενεργοποίηση των εν λόγω πληρωμών.

1883. Το άρθρο 99 παρ. η) περίπτωση αα) του νέου νόμου 4495/2017 εξαιρεί από τον έλεγχο στατικής επάρκειας τα κτίρια σπουδαιότητας Σ1 κατά τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό, καθώς και τα κτίρια στα οποία υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2, και 3 του άρθρου 96 του ίδιου νόμου.
Ειδικά η κατηγορία 2 του άρθρου 96 του ως άνω νόμου αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ολοκληρωθεί έως και την 31/12/1982 , συμβαίνει δε τα κτίρια αυτά που φέρουν τις αυθαίρετες κατασκευές να έχουν, ως επί το πλείστον, μελετηθεί και κατασκευαστεί με τον Αντισεισμικό Κανονισμό του 1959 (ΒΔ 19/26-2-1959 ΦΕΚ 36Α) δηλαδή αφορούν περίοδο 24 ετών (26/2/1959 έως 31/12/1982) και πλέον.
Όμως ο συντάκτης της ανωτέρω περίπτωσης αα) παρ.η) του άρθρου 99 δεν έλαβε υπόψιν ότι ο αντισεισμικός κανονισμός του 1959, ίσχυσε για ένα επιπλέον έτος (όλο το 1983) και έως 16-4-1984 ημερομηνία κατά την οποία δημοσιεύτηκε Υπουργική Απόφαση τροποποίησης του με πρόσθετα άρθρα επί το αυστηρότερο (ΥΑ ΦΕΚ 239Β 4-4/16-4-1984) και επί πλέον άλλους έξη μήνες που ίσχυσε παράλληλα με τον τροποποιηθέντα.
Επομένως στην εξαίρεση από τον έλεγχο στατικής επάρκειας θα πρέπει να συμπεριληφθεί και το τελευταίο αυτό διάστημα (δηλαδή απο 1-1-1983 εως και 16-10-1984), διότι το κριτήριο από στατική άποψη είναι ο χρονική περίοδος ισχύος του αντισεισμικού κανονισμού του 1959 (με τον οποίο μελετήθηκαν και κατασκευάστηκαν τα κτίρια) και όχι η 1/1/1983 ημερομηνία, η οποία αφορά μεν την κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων από άποψη χρονολογίας δημιουργίας της αυθαιρεσίας για την επιβολή του προστίμου μόνο, (κατηγορία 2 εν προκειμένω), πλην όμως αυτή δεν σημαίνει κάτι από στατική άποψη.
Άλλως δημιουργείται το παράλογο και προφανώς και αντισυνταγματικό της διαφορετικής μεταχείρισης κτιρίων που ανήκουν από Στατικής απόψεως στη ίδια κατηγορία.
Αν συμφωνείτε ως προς το παράλογο του θέματος ,ίσως θα πρέπει το ΤΕΕ να παρέμβει για την άρση του ατόπου.

Αντιμετωπίζεται το θέμα της υπαγωγής στην Κατηγορία 2 από την οπτική των αντισεισμικών κανονισμών. Δεν θεωρούμε ότι είναι λανθασμένο το σκεπτικό σας. Αποτελεί μια βάση που θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί από τους συντάκτες του νόμου όσο αφορά την απαλλαγή από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας.

Σχετικά με τι εξαιρέσεις από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας για όλες τις περιπτώσεις υπαγωγής Κατηγοριών 1 και 2, γεννάται το ερώτημα κατά τη γνώμη μας του γιατί απαλλάσσονται, αφού τελικά αυτές οι αυθαίρετες κατασκευές είναι το πιθανότερο να αστοχήσουν λόγω μιας σεισμικής διέγερσης έναντι των νεωτέρων. Είναι γενικά μια μεγάλη κουβέντα που ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας ερωταπαντήσεων.

Η κατηγοριοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης πάντως σύμφωνα με το νομοθέτη στο άρθρο 96 του ν.4495/2017, στην οποία βασίστηκε και το σκεπτικό για την εξαίρεση από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας, έγινε με χρονικά κριτήρια (Κατηγορία 1 -πριν την 9.6.1975- ημερομηνία δημοσίευσης σε ΦΕΚ του Συντάγματος του 1975, Κατηγορία 2 -πριν την 1.1.1983- ν.1337/83), με σοβαρότητα παραβίασης (αυθαίρετες μικρές παραβάσεις), λοιπές κατηγορίες με βάση το ποσοστό πολεοδομικής υπέρβασης και κατηγορία αυξημένης περιβαλλοντικής επιβάρυνσης (κατηγορία 5). Η κατηγοριοποίηση των αυθαιρέτων σχετίζεται με την υποβολή δήλωσης υπαγωγής, καθώς και με τις συνέπειες της δήλωσης αυτής. Και τούτο διότι με προγενέστερους νόμους είχαν ήδη προβλεφθεί οι κυρώσεις αναλόγως της κατηγορίας του αυθαιρέτου και με το παρόν άρθρο κωδικοποιούνται οι κατηγορίες και ρυθμίζονται ανάλογα οι κυρώσεις. Προβλέπεται για ορισμένες κατηγορίες εξαίρεση από την κατεδάφιση πλην της περιπτώσεως των αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται εντός προκηπίου, ενώ για τη κατηγορία 5 προβλέπεται κατ' αρχήν μόνο η αναστολή κυρώσεων και δυνατότητα εξαίρεσης από την κατεδάφιση με τις προϋποθέσεις που ειδικότερα ορίζονται στη κατηγορία αυτή.

1884. Σε οικόπεδο με τετραόροφη οικοδομή έγινε κατάτμηση κατά την σύσταση της οριζοντίου ιδιοκτησίας. Το οικόπεδο μετά την κατάτμηση είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα. Στην τετραόροφη οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Η δόμηση του οικοπέδου που έχει προκύψει μετά την κατάτμηση δεν αρκεί για την εγκεκριμένη δόμηση της οικοδομής (δεν αναφέρομαι στις αυθαίρετες κατασκευές). Η οικοδομική άδεια δεν έχει ανακληθεί. Πρόθεση του ιδιοκτήτη είναι το οικόπεδο να αποκτήσει επιφάνεια έτσι ώστε να αρκεί για την εγκεκριμένη δόμηση συνενώνοντάς το με τμήμα οικοπέδου από γειτονική δική του αδόμητη ιδιοκτησία. Η υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών θα γίνει με το οικόπεδο της οριζοντίου ή με το οικόπεδο που θα έχει προκύψει μετά την συνένωση;

Δηλαδή η συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης θα γίνει πριν ή μετά την υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών;

Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 2 του Ν.Δ. 690/1948:

«*1. Απαγορεύεται η μεταβίβασις της κυριότητος οικοπέδων, υπαγομένη την δημιουργίαν οικοπέδων μη αρτίων, είτε κατά το ελάχιστον πρόσωπον ή το βάθος.*

2. Οσάκις εκ των κειμένων περί σχεδίων πόλεων διατάξεων επιβάλλεται, πλην των ελαχίστων ορίων εμβαδού και διαστάσεων των οικοπέδων, η τήρησις ωρισμένων ακαλύπτων αποστάσεων μεταξύ των ορίων του οικοπέδου και της οικοδομής ή ποσοστού του οικοπέδου ακαλύπτου υπό οικοδομής, απαγορεύεται η μετά την ανέγερσιν της οικοδομής καθ' οιονδήποτε τρόπον μεταβίβασις της κυριότητος μέρος του οικοπέδου κατά τρόπον καθιστώντα το εφ' ου η οικοδομή οικόπεδον μη άρτιον ή μειούντα τας ακαλύπτους αποστάσεις ή το ακάλυπτον ποσοστόν κάτω του επιβεβλημένου ελαχίστου ορίου.

3. Πάσα δικαιοπραξία εν ζωή ή αιτία θανάτου έχουσα αντικείμενον απαγορευομένην κατά τας προηγουμένας παραγράφους μεταβίβασιν κυριότητος είναι αυτοδικαίως και εξ υπαρχής απολύτως άκυρος.

4. Αποκλειστικώς αρμοδία ν' αποφαίνηται εις τας περιπτώσεις της παρ.2 εάν πρόκειται περί απαγορευομένης μεταβιβάσεως εν εκάστη περιπτώσει, είναι η πολεοδομική υπηρεσία, εν περιπτώσει δι' ενστάσεων, κατά της αποφάσεως αυτής, ο Υπουργός των Δημοσίων Έργων.»

Επειδή το συγκεκριμένο ζήτημα είναι και νομικό, θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη και συμβολαιογράφου σχετικά με την υπόθεση, πριν προχωρήσετε σε οποιαδήποτε ενέργεια, ώστε να διευκρινιστεί το ζήτημα της κατάτμησης (δηλαδή το κατά πόσο είναι έγκυρη και εάν θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη).

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 μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1^{α} 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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με* ***βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.***»

Τέλος, όσο αφορά το ερώτημά σας, όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1582 και 1761, τα αυθαίρετα θα πρέπει πρώτα να δηλώνονται και έπειτα να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Για να γίνει η συμβολαιογραφική πράξη της συνένωσης, θα πρέπει να εκδοθούν βεβαιώσεις μηχανικού, κάτι το οποίο προϋποθέτει την τακτοποίηση των υπερβάσεων. Άρα πρώτα τακτοποίηση και μετά η συμβολαιογραφική πράξη.

Επίσης, σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, λόγω της κατάτμησης, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά για την κατάτμηση και την Ε/Α 1822.

1885. Σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99 του Ν.4495/17 για τα κτήρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον Ν.4178/13, η υποχρέωση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας ή Τεχνικής Έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου, οπότε ειδικά η ΜΣΕ ή η ΤΕ, για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον Ν.4178/13 , οι οποίες δεν μεταφέρονται στο Ν.4495/17, δεν είναι υποχρεωτικό να υποβληθούν, όπως τα υπόλοιπα δικαιολογητικά, μέχρι 6-11-2018, όπως ορίζεται στην παρ. 1α του ίδιου άρθρου;

~~Η απάντηση στην ερώτηση σας δίδεται μέσω της από 20/11/2017 ανακοίνωσης στο site του ΤΕΕ (http://portal.tee.gr/portal/page/portal/TEE/MyTEE/auth4495) και η οποία αναφέρει ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 8 της ΚΥΑ 27454/2631 (ΦΕΚ 3976/Β/14-11-17), δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης Στατικής Επάρκειας και Τεχνικής Έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν έως 03/05/2019 (άρθρο 99 προτελευταία παράγραφος - όπως τροποποιήθηκε με το ν.4585/18), θα πρέπει να μεταφερθούν στις διατάξεις του ν.4495/17. Δείτε και Ε/Α 1872.~~

ΔΙΟΡΘΩΣΗ:

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολή ΜΣΕ.

Επομένως, θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου (με την επιφύλαξη του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης)

Ενώ εάν η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ήταν υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 αυτή θα πρέπει να υποβληθεί έως 03/05/2019 ώστε να μπορέσει να οριστικοποιηθεί η δήλωση διαφορετικά θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

1886. Ακάλυπτος αδείας περιλαμβάνει πλακόστρωση και λοιπές κατασκευές. Τι συμβαίνει όταν:

α) Αν ο ακάλυπτος έχει υλοποιηθεί σε χαμηλότερο βάθος, τότε πέραν των εκσκαφών, στον αναλυτικό συμμετέχουν και όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές, διότι αυτές κατασκευάστηκαν σε χαμηλότερη στάθμη;

β) Αν ο ακάλυπτος υλοποιηθεί ως έχει, αλλά μετατοπισμένος, στον αναλυτικό συμμετέχουν και πάλι όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές, διότι αυτές κατασκευάστηκαν σε χαμηλότερη στάθμη;

Η γνώμη μας είναι ότι και στις δυο περιπτώσεις θα πρέπει να συνυπολογιστούν στον αναλυτικό προϋπολογισμό όλη η πλακόστρωση και οι λοιπές κατασκευές. (Στο τέλος του β ερωτήματός σας μάλλον θέλατε να γράψετε σε άλλη θέση).

1887. Στην 1538 απάντησή σας για τα αυθαίρετα αναφέρεται ότι δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής αδείας γιατί ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής. Το σύστημα του ΤΕΕ όμως δεν δέχεται κατηγορία 4 σε κτίρια χωρίς οικοδομική άδεια. Άρα αυτό που λέτε εσείς ίσως να μην ισχύει. Ποια είναι η γνώμη σας;

Η γνώμη μας δεν έχει αλλάξει επί του συγκεκριμένου θέματος καθότι στο σώμα του κειμένου για την κατηγορία 4 δεν αναφέρεται πουθενά ως προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Το σύστημα του ΤΕΕ παρ' όλα αυτά όντως δεν δέχεται κατηγορία 4 εάν στο πεδίο οικοδομική άδεια δεν επιλεγεί το ΝΑΙ. Όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1746(β) και 1827, έχουμε υποβάλει ερώτημα προς το Υπουργείο και αναμένουμε διευκρίνιση επί του θέματος η οποία έχει καθυστερήσει υπερβολικά, διότι πρόκειται για ένα σημαντικότατο ζήτημα, καθότι η κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

1888. ΣΕ ΣΥΝΕΧΕΙΑ Της ε/α 1538: ΠΕΡΙ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4
Το άρθρο 96 στο πρώτο εδάφιο της παραγ δ του Ν4495/17, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 34 παραγ. 33 δ και ε του Ν4546/18 αναφέρει: «εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση».
Σε Εντός Οικισμού άνευ αδείας υπάρχουν συνολικά αυθαίρετα κτίσματα 83,07τμ (33,15τμ ισόγεια κατοικία του 1969 άρα κατηγορία 1 και 27,18τμ ισόγειες αποθήκες του 1981 άρα κατηγορία 2 και 22,74τμ προσθήκη ισόγειας κατοικίας του 1992 που εντάσσω στην κατηγορία 4) καθότι:
Με εμβαδό οικοπέδου 366,00τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη/δόμηση 256,20τμ/326,40τμ έχω πραγματοποιούμενες 83,07τμ/83,07τμ άρα ΟΧΙ ΥΠΕΡΒΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΜΕΓΕΘΩΝ που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής, ούτε 20% ούτε 40% (άρθρο 96 παραγ δ, αα και ββ).
Δεδομένου ότι κατά τη μετάβαση της δήλωσης (έχει εξοφληθεί όλο το πρόστιμο) από υπαγωγή σε οριστική το λογισμικό του ΤΕΕ – ΥΠΕΚΑ μου δηλώνει ότι «για την κατηγορία 4 είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής αδείας» με επακόλουθο τα προβλεπόμενα της κατηγορίας 5 (περί αναστολής επιβολής κυρώσεων για 30 έτη και δυνατότητα (!) οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση με αντιστοίχιση με την υπέρβαση τίτλου Σ.Δ.). Αυτό σε τι άρθρο νόμου βασίζεται και αν έχει γίνει κάποια άλλη ερμηνεία όπως απαντήσατε στην 1538 ε/α.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1889. Στην Ομάδα Απαντήσεων του ΤΕΕ σχετικά με τον Ν. 4495/2017 και συγκεκριμένα στις απαντήσεις 1538 και 1550 του αρχείου «OmadApant-64_28.12.17.pdf» αναφέρεται:
«1538. Στην κατηγορία 4 του Ν4495/17 μπορούν να υπαχθούν και αυθαίρετες κατασκευές χωρίς άδεια, εφόσον δεν παραβιάζονται τα ποσοστά που αναφέρονται στο άρθρο 96 παρ. δ);
Πλέον ο έλεγχος των ποσοστών γίνεται με τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά την έκδοση άδειας. Επομένως (και αν δεν γίνει κάποια άλλη ερμηνεία) ΔΕΝ είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.»
«1550. Άρθρο 96, παρ. δ) αν οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις υπό-παραγράφους αα) και ββ) ισχύουν και για εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα κτίρια (χωρίς οικοδομική άδεια).
Όχι δεν ισχύουν.
ΔΙΟΡΘΩΣΗ:
Η ως άνω απάντηση, που δόθηκε αρχικά, είναι λάθος εκ παραδρομής (και λόγω του 4178).
Η ορθή απάντηση είναι ότι ισχύουν βάσει του κειμένου του 4495»
Άρα επιτρέπεται η υπαγωγή αυθαιρέτων στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 του Ν4495/2017 χωρίς να απαιτείται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Στην ηλεκτρονική εφαρμογή του ΤΕΕ παρά τις ανωτέρω διευκρινήσεις επί του Νόμου δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Συγκεκριμένα δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και εμφανίζεται το κάτωθι μήνυμα:
Η δήλωση δεν πληροί τα παρακάτω κριτήρια και δεν μπορεί να υποβληθεί:
-ΦΚ: Για την επιλογή "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4" είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.
Με ποιόν τρόπο μπορεί στην πράξη να υπαχθούν στην κατηγορία 4 του αρθρ. 96 αυθαίρετα χωρίς οικοδομική άδεια, σύμφωνα με τα ανωτέρω οριζόμενα;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1890. Σε περίπτωση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας το λογισμικό του ΤΕΕ δεν δέχεται Κατηγορία 4 για το αυθαίρετο και σε αναγκάζει να δηλώσεις Κατηγορία 5. Όμως στο άρθρο 96 του Ν.4495/17 περιλαμβάνει στην Κατηγορία 4 αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται απ' τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Δεν βλέπω δηλαδή να αναφέρεται ως απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη οικοδομικής άδειας κι η σύγκριση των πραγματοποιούμενων μεγεθών με αυτά της άδειας κι αντιθέτως φαίνεται να δίνεται η δυνατότητα σύγκρισης με τα επιτρεπόμενα μεγέθη των όρων δόμησης. Αυτό είναι και αρκετά σημαντικό τη στιγμή που με την τροποποίηση με τον Ν.4546/18 πλέον με την Κατηγορία 4 έχουμε οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, ενώ με την Κατηγορία 5 αναστολή για 30 χρόνια. ποια είναι η άποψή σας;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1887.

1891. Σε γήπεδο υπάρχει μόνο ημιυπαίθριος και διαμόρφωση ακαλύπτου. Δεν υπάρχει ηλεκτροδότηση, καμία οικοδομική άδεια, ούτε καν τιμολόγια. Οι αεροφωτογραφίες είναι θολές και η βλάστηση πυκνή, τόσο ώστε να καλύπτεται ο μισός ημιυπαίθριος. Σύμφωνα με τον Νόμο απαιτούνται δημόσια έγγραφα ή αεροφωτογραφίες ακόμα και για την περίπτωση αυθαιρεσιών μόνο αναλυτικού προϋπολογισμού. Τι κάνω;

Μάλλον με τον όρο ημιυπαίθριο εννοείται κάποιο στέγαστρο ή υπόστεγο. Για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών (παλαιότητα) πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017.

Η γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, είναι ότι από την στιγμή που στην αεροφωτογραφία φαίνεται έστω τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής και εφόσον αυτή αποτελείται από ενιαίο φέροντα οργανισμό μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο με ανάλογη επισήμανση και στην τεχνική έκθεση. Διαφορετικά, εάν είναι αδύνατη η απόδειξη της παλαιότητας, ο ιδιοκτήτης αναλαμβάνει το ρίσκο πιθανής ακύρωσης της δήλωσης είτε σε περίπτωση καταγγελίας είτε δειγματοληπτικού ελέγχου.

Επειδή αναφέρεστε σε γήπεδο στο οποίο υπάρχει πυκνή βλάστηση, θα σας συμβουλεύαμε να ελέγξετε εάν τυχόν η έκταση είναι δασική και επομένως δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017 (άρθρο 89 παρ. 2 στ).

1892. Έχω αυθαίρετα στο ισόγειο και στον όροφο σαν κύριους χώρους και αυθαίρετο υπόγειο εκτός περιγράμματος κτιρίου σαν βοηθητικό χώρο. Όλα μετράνε στη δόμηση και κάλυψη και είναι κατασκευασμένα την ίδια χρονική περίοδο (2004-2011). Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου και της κατηγορίας, συγκρίνω χωριστά τις αυθαιρεσίες που είναι κύριοι χώροι και χωριστά τις αυθαιρεσίες που είναι βοηθητικοί χώροι με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης ή προσθέτω όλα τα εμβαδά (κύριοι + βοηθητικοί) και τα συγκρίνω με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης?

Όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1618 και 1705, θεωρούμε ότι από την στιγμή που δεν υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου, η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Επίσης, ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων γίνεται βάσει όσων ισχύουν σήμερα στην περιοχή (άρθρο 100 παρ. 2).

Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή τα αυθαίρετα του ισογείου και του ορόφου, προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Προφανώς το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιλεχθεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράτε για την εύρεση των ποσοστών. Δείτε Ε/Α 764, 1570, 1618, 1705.

Σχετικά με τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 δείτε την Ε/Α 1735. Επειδή το υπόγειο είναι εκτός περιγράμματος κτιρίου θα πρέπει να προσμετρηθεί το εμβαδόν του για τον έλεγχο. Άρα σε αυτή την περίπτωση θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαιρέτων του ισογείου, του ορόφου και του αυθαίρετου υπογείου είτε ως προς τους όρους δόμησης της περιοχής που ισχύουν σήμερα είτε ως προς αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Επισημαίνουμε για την Υ.Κ. ότι εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη επέκταση του ισογείου και από επάνω ακριβώς αυθαίρετη επέκταση του ορόφου δεν απαιτείται να δηλωθεί και στα δύο Φ.Κ. Αρκεί σε ένα από αυτά.

1893. 1) Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου, που δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

2) Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου που δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

3) Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, το υπόγειο, εντός του περιγράμματος του κτιρίου που δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, μετράει στον υπολογισμό της κατηγορίας και για τον υπολογισμό του προστίμου (πχ. στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%) μαζί με τα υπόλοιπα αυθαίρετα?

Δείτε και Ε/Α 1801 καθώς και την παραπάνω Ε/Α 1892.

Και για τις τρεις περιπτώσεις μόνο εάν το υπόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο δεν λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 δείτε και Ε/Α 1735.

Για την 1η περίπτωση, επειδή είναι εκτός σχεδίου, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια του για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

Για την 2η περίπτωση, επειδή δημιουργεί αυτοτελή χώρο, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια του για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

Για την 3η περίπτωση, επειδή είναι εντός σχεδίου και εντός περιγράμματος του κτιρίου και δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο, η επιφάνεια του δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της κατηγορίας 4.

1894. Για τον υπολογισμό των αυθαιρεσιών ενός αυθαίρετου με ποιο νόμο ελέγχω με το Γοκ ή με το Νοκ;

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

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. 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 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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση 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. Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες προκύψει ότι υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο του οικοπέδου 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,90 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2,90–1,00)/2,90 = 65,52%.

1895. Για τον υπολογισμό των προστίμων συγκρίνω τα αυθαίρετά μου με τους όρους δόμησης που ισχύουν τώρα στην περιοχή ή αυτούς που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας? Για να υπολογίσω αν έχω ΥΔ, ΥΚ.

Όπως έχουμε προαναφέρει στις Ε/Α 1777 & 1858, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακίνητου (άρθρο 100 παρ. 2).

Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 η σύγκριση γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Δείτε και τις παραπάνω Ε/Α 1894, 1893 & 1892.

1896. Κάτι που σχετίζεται με τα συμβολαιογραφικά αλλά κατά το συμβολαιογράφο είναι δουλειά του μηχανικού: Υπάρχει κάποιος σωστός τρόπος με βάση τη νομοθεσία για τη σύνταξη ενός πίνακα κατανομής ποσοστών (χιλιοστών) που συνυποβάλλεται κατά τη σύσταση ή την τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών που συνήθως γίνεται μετά τη ρύθμιση των αυθαίρετων κατασκευών και αλλαγών χρήσης και πώς γίνονται οι σχετικοί υπολογισμοί; Στην πράξη οι μηχανικοί τον συντάσσουν κατά την κρίση τους, π.χ. με βάση μόνο τα τετραγωνικά των χώρων, ή με το πόσο θέλουν οι ιδιοκτήτες να "ευνοήσουν" μια οριζόντια ιδιοκτησία σε περίπτωση μελλοντικής επιπλέον δόμησης κλπ.

Από όσο γνωρίζουμε και εάν δεν μας διαφεύγει κάτι, δεν υπάρχει νομοθεσία που να καθορίζει τον τρόπο κατανομής χιλιοστών και γι' αυτό το λόγο ο κάθε μηχανικός εφαρμόζει διαφορετική μεθοδολογία υπολογισμού, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας. Ένα καλό βοήθημα-οδηγό μπορείτε να βρείτε εδώ.

1897. Στον Ν.4495/17 στην Κατηγορία 4 πλέον διαχωρίζει τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις (γγ) και μόνο εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου. Επομένως οι αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε περιοχές εκτός σχεδίου, ανεξάρτητα με την ΥΔ, κατατάσσονται αυτόματα στην κατηγορία 5; Επίσης σε εκτός σχεδίου περιοχή που έχει βγει άδεια για κατάστημα αλλά πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία και υπέρβαση δόμησης, αλλά χωρίς να υπερβαίνει τη σημερινή επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία, μπορώ να το βάλω ως λοιπή παράβαση αλλαγή χρήσης από κύρια (κατάστημα) σε κύρια (κατοικία) ή το ορθότερο είναι να βάλω τα νόμιμα τ.μ. ως λοιπή παράβαση και τα υπόλοιπα με συντελεστή αλλαγής χρήσης; (Στο παράδειγμα της εγκυκλίου 4 αναφέρει πως βάζουμε με συντελεστή αλλαγής χρήσης τα παραπάνω τ.μ. που υπερβαίνουν τις ισχύουσες διατάξεις, σε περίπτωση δηλαδή που δεν υπερβαίνει τα επιτρεπόμενα τα βάζω όλα μαζί ως λοιπή;)

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Όσο αφορά το δεύτερο ερώτημά σας:

- Για την επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια (κατάστημα σε κατοικία), εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και που δεν αντίκειται ως προς το μέγεθός της στις ισχύουσες διατάξεις (αφού όπως αναφέρετε η σημερινή επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικία είναι μικρότερη), ισχύει ότι εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις 15.000 ευρώ θα δηλωθεί μια λοιπή παράβαση διαφορετικά εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 (αναλυτικός προϋπολογισμός).
- Για τα επιπλέον της οικοδομικής άδειας αυθαίρετα μέτρα θα εφαρμοστούν οι συντελεστές που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, χωρίς να επιλεγεί σε καμία περίπτωση ο συντελεστής αλλαγής χρήσης. Δηλαδή ΥΔ, ΥΚ και όποιος άλλος συντελεστής υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.

Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης επιλέγεται μόνο για την επιπλέον επιφάνεια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου (δηλαδή που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια), που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια και η οποία αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το μέγεθος.

1898. Παρακαλώ την βοήθειά σας για ένα ακίνητο με Ο.Ι. που ανήκουν σε συνιδιοκτήτες με διαφορετικά ποσοστά σε καθεμιά από αυτές και σε κάποιες με ποσοστό κατά 100%. Οι ιδιοκτήτες κάνουν διαδοχικές υπαγωγές βάση των οικονομικών τους και εφόσον οι δηλώσεις βρίσκονται στο στάδιο της υπαγωγής και μπορούν να τροποποιηθούν, υποβάλλω το ερώτημά μου αν έχω κάνει λάθος, να τις διορθώσω. Αναλυτικότερα:

Μέχρι τώρα έχω υποβάλλει ξεχωριστή υπαγωγή για την Ο.Ι. που ανήκει κατά 50% στον ιδιοκτήτη Α, 49% στον ιδιοκτήτη Β και 1% στον ιδιοκτήτη Γ.
Επίσης για τον ιδιοκτήτη Α έχει υποβάλλει ξεχωριστή υπαγωγή για τις Ο.Ι. που του ανήκουν κατά 100%.
Στις υπόλοιπες Ο.Ι. τα ποσοστά των συνιδιοκτητών σε καθεμιά από αυτές είναι διαφορετικά, δηλ. σε άλλη 40%-60%, σε άλλη 90%,10% κ.λ.π.....
Σε αυτή την περίπτωση πρέπει να γίνει ξεχωριστή δήλωση για κάθε Ο.Ι.; Δεν μπορώ να σκεφτώ κάτι άλλο...
Υποβάλλω το ερώτημα μήπως μεταφράζω λάθος το νόμο, δηλαδή θα έπρεπε ή να υποβάλλω όλες μαζί τις Ο.Ι. στο ακίνητο ή καθεμιά μεμονωμένα .
Ξέρω ότι έτσι πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στον υπολογισμό του ποσστού των παραβάσεων για κάθε Ο.Ι.

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα να υποβληθεί είτε ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είτε κοινή δήλωση για 2 ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης/ιδιοκτήτες είναι ίδιοι) είτε μια κοινή δήλωση (κοινόχρηστα και ιδιοκτησίες).

Η επιλογή σας να υποβληθούν ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία δεν είναι λανθασμένη και ίσως αποτελεί και την βέλτιστη λύση για τον ευκολότερο καταμερισμό του προστίμου που αναλογεί στον κάθε συνιδιοκτήτη.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1823, 1862, 1863

1899. Ρυμοτομικό πόλεως υφίσταται από το 1936. Ιδιοκτήτης ανεγείρει οικοδομή το 1962 με άδεια στην οποία η θέση του κτίσματος προβλέπεται να συμπίπτει με τη ΡΓ-ΟΓ. Το τμήμα του δρόμου στο οποίο έχει πρόσωπο είναι δική του ιδιοκτησία, ακόμη αδιάνοικτο (χρήση αυλής). Λόγο κακής αποτύπωσης του οικοπέδου στην άδεια, κτίζει εν επαφή με όμορο παλαιό λιθόκτιστο κτίσμα και η οικοδομή καταλήγει να καταλαμβάνει τμήμα του, βάσει ρυμοτομικού, κοινόχρηστου χώρου. Μεταγενέστερες πράξεις τακτοποίησης/αναλογισμού εμφανίζουν ανακριβώς την οικοδομή στην προβλεπόμενη θέση και όχι στην υφιστάμενη. Ακόμη πιο πρόσφατη πράξη αποζημιώνει την παραπάνω αυλή και διανοίγεται ο δρόμος, χωρίς να ληφθεί υπ' όψιν το ρυμοτομούμενο τμήμα του κτίσματος. Καλούμαι να ρυθμίσω κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου στην οικοδομή (σε άλλη θέση, εντός νομίμου περιγράμματος) και ανακαλύπτω και την παραπάνω αυθαιρεσία. Μπορώ κατά την άποψή σας να συμπεριλάβω και την αυθαιρεσία της κατάληψης του δρόμου από το ρυμοτομούμενο κομμάτι, επικαλούμενος το Αρ.89, παρ. 2α; Υπάρχει κάποιος άλλος τρόπος με τον οποίο μπορώ να το αντιμετωπίσω;

Σχετικά με την παρ. 2α του άρθρου 89 του ν.4495/2017 ισχύει ότι η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:
1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Στην περίπτωσή σας, όπως αναφέρεται, έχει καταβληθεί η αποζημίωση και επομένως δεν είναι δυνατή η υπαγωγή βάσει της παραπάνω παραγράφου.
Εξαίρεση από την παραπάνω απαγόρευση της παρ. 2α του άρθρου 89 αποτελεί η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 «αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89». Αλλά η δικιά σας περίπτωση αφορά μετατόπιση κτιρίου και δεν μπορεί να έχει εφαρμογή το παραπάνω.

Επομένως, δεν δύναται να συμπεριληφθεί στην δήλωση τακτοποίησης το τμήμα που βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο. Σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση δείτε Ε/Α 695.

1900. Σε εκτός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. ισόγεια κατοικία. Ύστερα από έλεγχο προέκυψε ότι για την υπόψη κατοικία εφαρμόστηκε πλήρως η οικοδομική άδεια (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη), αλλά όπως διαπιστώθηκε Α. Το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, είτε Β. το γήπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης νόμιμης ή παράνομης κατάτμησης).

Χορηγούμε βεβαίωση νομιμότητας για το κτήριο?

Όπως έχουμε επαναλάβει πολλές φορές, μία άδεια που ΔΕΝ ακυρώθηκε ή ΔΕΝ ανακλήθηκε παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Βάσει αυτού το κτίριο ΔΕΝ θεωρείται αυθαίρετο. Επίσης, η γνώμη μας είναι ότι θέματα των δηλώσεων μεταβίβασης καλό είναι να τα βλέπει ο κάθε ένας μόνος του.

Θα προσπαθήσουμε να παραθέσουμε παρακάτω κάποια στοιχεία για τις δύο περιπτώσεις και για τα οποία θα πρέπει να είναι ενήμεροι και οι νυν αλλά και οι μελλοντικοί ιδιοκτήτες. Καλό είναι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις να επιλύονται και σε συνεργασία με νομικούς (συμβολαιογράφους και δικηγόρους).

Α. Το κτίριο, από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί, δεν θεωρείται αυθαίρετο. Γεννάτε βέβαια το ερώτημα του τι θα γίνει σε περίπτωση πιθανής μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα είναι σε εφαρμογή κάποιος νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών. Στο τοπογραφικό που θα συνοδεύσει την συμβολαιογραφική πράξη η δήλωση του 651 θα πρέπει να αναγράφει ότι το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και επομένως δεν δύναται να εκδοθεί οποιαδήποτε οικοδομική άδεια. Σχετικά με τις επιλογές σας δείτε τις Ε/Α 1759, 1821, 1822, 1823, 1841, 1842, 1843.

Β. Σε περίπτωση νόμιμης κατάτμησης και εφόσον το γήπεδο που έχει προκύψει μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει θεωρούμε ότι μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Σε περίπτωση που στο μέλλον θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια θεωρούμε ότι πρέπει να γίνει και νομιμοποίηση λόγω αλλαγής του οικοπέδου (παρ. 2 άρθρο 39 ν.4495/17)
Σε περίπτωση παράνομης κατάτμησης ισχύει ότι έχει προαναφερθεί στο Α.

1901. Αυθαίρετα πριν 31-1-1983 που είχαν κατασκευαστεί σε στάσιμους οικισμούς για τους οποίους ίσχυε το ΦΕΚ-588/Δ/23-12-82 και είχαν ακολουθηθεί όλες οι προβλεπόμενες ενέργειες και ο οικισμός φαίνεται στο ΦΕΚ-292/Δ/1983, δεν είχαν υποχρέωση δήλωσης με το Ν.1337. Σήμερα, σε όσους εξ αυτών των οικισμών εφαρμόσθηκε το ΦΕΚ-181/Δ/3-5-85 (οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν) υποχρεούνται να δηλωθούν, ενώ τα ευρισκόμενα στους υπόλοιπους στάσιμους οικισμούς που δεν έχουν μέχρι σήμερα οριοθετηθεί δεν υποχρεούνται να δηλωθούν. Ισχύει κάτι τέτοιο?

Διαφωνούμε με το παραπάνω σκεπτικό.

Σύμφωνα με την περίπτωση 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, για τις αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει ανασταλεί η κατεδάφισής τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων **15**, 16, 20 και **21** του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση, δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα.

Η παράγραφος 1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983 αναφέρει:
«Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31-1-83 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ.4 και 5 του άρθρου αυτού. Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαιρέτου.
Για αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10-12-81 μέχρι 31-1-83, η αναστολή από την κατεδάφιση που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νομού.
Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.
Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη, με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος του νομού το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ.α,β και γ της παρ.1 του Αρθ-16 του νόμου αυτού. Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνο οι παρ.2 και 3 του παρόντος Αρθ-15»

Το άρθρο 21 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

«*Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983). Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.*»

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 128/1986:

«η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:
β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).»

Με βάση τα παραπάνω δεν προκύπτει υποχρέωση δήλωσης αυθαίρετων κατασκευών πριν την 31-1-83 που είχαν κατασκευαστεί σε στάσιμους οικισμούς που συμπεριλαμβάνονταν στο ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983 και στους οποίους μεταγενέστερα εφαρμόστηκε το ΦΕΚ-181/Δ/3-5-1985 δηλαδή οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν. Εάν θα υπήρχε τέτοια υποχρέωση θεωρούμε ότι θα αναγραφόταν με σαφήνεια στο κείμενο του νόμου. Δείτε σχετικά και Ε/Α 609, 901, 1180, 1525, 1777, 1778.

Παρόλο που δεν υπάρχει υποχρέωση υπαγωγής στο ν.4495/2017, σκεφτείτε μήπως μπορεί να δηλωθεί ξανά ως κατηγορία 2 στο ν.4495/2017 και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 1028, 1671).

1902. Έχω ακίνητο εντός ζώνης στάσιμου οικισμού, η οποία καταργήθηκε με το ΣΧΟΑΑΠ.
Πλέον το ακίνητό μου είναι στην προτεινόμενη νέα οριοθέτηση του οικισμού (όπου εφαρμόζονται οι όροι δόμησης της ζώνης έως την έγκρισή της).
Α) έχω δικαίωμα να πάρω την έκπτωση του στάσιμου οικισμού
β) αν όχι είμαι στο πεδίο – με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη?

Α) Δείτε και την παραπάνω Ε/Α 1901.

Θεωρούμε ότι εφόσον το ακίνητο βρίσκεται εντός ζώνης οικισμού, ο οποίος συμπεριλαμβανόταν στο ΦΕΚ-292/Δ/12-07-1983 και πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 112 του ν.4495/2017, μπορείτε να λάβετε την αντίστοιχη έκπτωση. Δείτε και Ε/Α 1746 (Β), 1760

Β) Με το Ν.2508/97 είχαν καθιερωθεί δυο επίπεδα Πολεοδομικού Σχεδιασμού (άρθρο 1, παρ. 3)
Το πρώτο επίπεδο, στο οποίο ανήκουν δύο ειδών εργαλεία στρατηγικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού:

1. Τα Ρυθμιστικά Σχέδια και Προγράμματα Προστασίας Περιβάλλοντος, για τα μεγάλα αστικά κέντρα και
2. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ) και τα Σχέδια Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ), τα οποία εκπονούνται στα διοικητικά όρια των πρωτοβάθμιων ΟΤΑ.

Το δεύτερο επίπεδο, το οποίο αποτελεί την εξειδίκευση και εφαρμογή του πρώτου επιπέδου, περιελάβανε :

1. Της κάθε είδους Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), της μελέτες επεκτάσεων πόλεων ή οικισμών, μελέτες αναθεωρήσεων ρυμοτομικών σχεδίων, μελέτες Ειδικά Ρυθμιζόμενης Πολεοδόμησης (ΠΕΡΠΟ), μελέτες άλλων πολεοδομούμενων περιοχών (της παραγωγικών πάρκων κλπ) καθώς και μελέτες Αναπλάσεων ή της ειδικές πολεοδομικές μελέτες.
2. Της Πράξεις Εφαρμογής, οι οποίες είναι τα σχέδια και οι εργασίες επί εδάφους για την εφαρμογή του πολεοδομικού σχεδιασμού.

Για την πολεοδόμηση ορισμένης περιοχής απαιτείται πολεοδομική μελέτη, η οποία πρέπει να εναρμονίζεται με της κατευθύνσεις του ΓΠΣ ή του ΣΧΟΟΑΠ.

Επομένως, η ύπαρξη μόνο ΣΧΟΑΑΠ δεν συνεπάγεται την επιλογή του «Όχι, αλλά με εκκρεμή πολεοδομική μελέτη» στο πεδίο «Εντός Σχεδίου ή οικισμού» εφόσον δεν έχει ξεκινήσει η εκπόνηση Πολεοδομικής Μελέτης η οποία γίνεται με απόφαση και ανάθεση της Δημοτικής Αρχής.

Τέλος, διευκρινίζονται τα εξής, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 – εδάφιο 33:

i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.

ii) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν.2508/97, όπως ισχύει.

iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου.

1903. Σας υπενθυμίζω τα παρακάτω ερωτήματα (από 25-2-18) διότι μέχρι σήμερα δεν διάβασα την άποψή σας:

1. Σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ.1γ ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.
α. Το Ε9 θεωρείται τέτοιο έγγραφο;
β. Στην περίπτωση που στο Ε9 αναφέρεται μέχρι και σήμερα η βοηθητική χρήση του ακινήτου (αντί της πραγματικής κύριας που υφίσταται) και ελλείψει άλλων στοιχείων, σημαίνει ότι δεν αποδεικνύεται ο χρόνος της εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης και κατά συνέπεια λαμβάνεται αυτοδίκαια ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση;
γ. σε ποια άδεια αναφέρεται ο Νόμος; Στην άδεια της ανέγερσης;
δ. Στην περίπτωση που αναφέρεται στο Ε9 η νέα κύρια χρήση με έτος εγκατάστασης π.χ. 1985 και ελλείψει άλλων στοιχείων, δύναται να ληφθεί υπόψη ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση (π.χ. 1973) ή απορρέει σε αυτή την περίπτωση ως χρόνος αλλαγής χρήσης το έτος 1985;
ε. Ο χρόνος θεώρησης της Ο.Α. για ηλεκτροδότηση, λαμβάνεται σε κάθε περίπτωση, ανεξάρτητα από το έτος κτήσης του ακινήτου; Δηλαδή σε Ο.Α. που ηλεκτροδοτήθηκε π.χ. το έτος 1980, μπορεί εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις να γίνει χρήση της ημερομηνίας αυτής ακόμα και για ιδιοκτήτη που απέκτησε την κυριότητα του ακινήτου π.χ το έτος 2000;

2. Μπορεί η περίπτωση (ιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 να συνδυαστεί και με άλλες περιπτώσεις υπερβάσεων; Π.χ. Σε διαμέρισμα ρετιρέ 100τ.μ. σύμφωνα με την Ο.Α., έγινε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση 30τ.μ., καταλαμβάνοντας όλη την εσοχή (βατό δώμα) επεκτεινόμενη και σε τμήμα του εξώστη. Η Ρ.Γ. και Ο.Γ. ταυτίζονται και η οικοδομή εφάπτεται της Ο.Γ. Κατά συνέπεια η αυθαίρετη προσθήκη εμπίπτει κατά το μεγαλύτερο τμήμα της εντός οικοδομήσιμου χώρου, ενώ το υπόλοιπο τμήμα της εμπίπτει στον κοινόχρηστο χώρο της πόλεως (δημοτική οδός). Δεδομένου ότι η συνολική αυθαίρετη έκταση έχει λειτουργική συνέχεια:
α. Μπορεί το τμήμα που εξέρχεται της ρυμοτομικής γραμμής να δηλωθεί με την παρ. (ιε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 (εφόσον πληρούνται για το τμήμα αυτό οι προϋποθέσεις του 5%) και το υπόλοιπο τμήμα με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου? Να σημειωθεί ότι η συνολική αυθαίρετη προσθήκη έχει εμβαδό 30τ.μ. και δεν εξασφαλίζεται για αυτήν συνολικά η μεταβολή του 5% της νόμιμης επιφάνειας των 100τ.μ.
β. Σε αρνητική περίπτωση:
i) μπορεί να δηλωθεί στο Νόμο 4495/17 μόνο το τμήμα που εμπίπτει στον οικοδομήσιμο χώρο του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που απαγορεύεται σύμφωνα με την παρ. 2α του άρθρου 89 να υπαχθεί στο Νόμο;
ii) υπάρχει στην περίπτωση αυτή υποχρέωση διαχωρισμού των δύο τμημάτων (τακτοποιητέο και μη), διακόπτοντας την ενιαία λειτουργικότητά τους και με ποια διαδικασία και προϋποθέσεις;
iii) μπορεί να μεταβιβαστεί το ακίνητο (νόμιμο και τακτοποιημένο τμήμα) και με ποιες προϋποθέσεις (π.χ. διακοπή ενιαίας λειτουργικότητας ή κατεδάφιση μη τακτοποιητέου τμήματος)
iv) Το μη τακτοποιητέο τμήμα χαρακτηρίζεται κατεδαφιστέο και ποιος έχει την υποχρέωση να το κατεδαφίσει και πότε;
v) Επηρεάζεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από την πιθανή έλλειψη στατικής επάρκειας του υπολοίπου τμήματος που θα τακτοποιηθεί;

3. Ο εξώστης διαμερίσματος θεωρείται χώρος αποκλειστικής χρήσης για την εφαρμογή της διάταξης του πρώτου εδαφίου της παρ.8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17; Ειδικότερα όταν έχω μετατροπή τμήματος εξώστη σε

χώρο κύριας χρήσης (π.χ. επέκταση κατοικίας εντός του εξώστη), έχει εφαρμογή η παρ. 8 του άρθρου 98 ή θεωρείται κατάληψη κοινοχρήστου χώρου που περιγράφεται στην παρ.5 του ίδιου άρθρου;

4. Ποια είναι τα παραρτήματα της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17; Ποιο είναι το νόημα της φράσης «προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας»;

5. Για τις παραβάσεις που υπολογίζονται με το Παράρτημα Β, καταβάλλεται σε κάθε περίπτωση παράβολο και πρόστιμο ξεχωριστά;

6. Για τις παραβάσεις του Παραρτήματος Β, όταν έχουν συντελεστεί σε εντός σχεδίου περιοχή, επιλέγουμε Κατηγορία 4 σύμφωνα με την υποπερίπτωση (γγ) της παρ.δ του άρθρου 96. Τι επιλέγουμε στην περίπτωση στην εκτός σχεδίου περιοχή;

7. Άρθρο 29 Ν. 4495/17 περ. (κη) … επιφάνεια έως 5τ.μ. για λόγους υγιεινής και χρήσης σε κτήρια προϋφιστάμενα του 1983 σε στάσιμους οικισμούς, προ 23 και κάτω των 2000 κατοίκων…. Τί εννοεί με τον όρο «και χρήσης»;

8. Σύμφωνα με την παρ. γ.ιδ του άρθρου 96 του Ν.4495/17 για να καταταχθεί στην κατηγορία 3 η αλλαγή της θέσης ενός κτηρίου, θα πρέπει να πληρούνται οι τρεις παρακάτω προϋποθέσεις:
Α. Η νέα θέση του κτηρίου να είναι σύννομη
Β. Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και
Γ. Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α.
Ποιο από τα 2 σκεπτικά είναι το ορθό στα παρακάτω παραδείγματα:
Παράδειγμα Νο1: Διώροφη κατοικία με υπόγειο βοηθητικό χώρο έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση, χωρίς κανένα κοινό σημείο με την προβλεπόμενη θέση, χωρίς όμως να μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και έχοντας το προβλεπόμενο βάσει αδείας περίγραμμα. Επιπρόσθετα έγινε αύξηση της επιφάνειας των εξωστών (περίπτωση γ.γγ του άρθρου 96).
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα τακτοποιείται και η υπέρβαση της επιφάνειας των εξωστών.
Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, το κτήριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α., δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α.) τους ανάλογους συντελεστές.
Παράδειγμα Νο2: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα και αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% (περίπτωση γ.ιε του άρθρου 96).
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα τακτοποιείται και η υπέρβαση της επιφάνειας των εξωστών και η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων
Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλά κυρίως με την αλλαγή των διαστάσεων του κτηρίου, προκύπτει ότι δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.
Παράδειγμα Νο3: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε κατοικία και έκλεισε ο προβλεπόμενος Η/Χ.
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπέρβαση δόμησης με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου
Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αύξηση της επιφάνειας των εξωστών, αλλά κυρίως με την υπέρβαση δόμησης, προκύπτει ότι δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις και κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.
Παράδειγμα Νο4: Το ίδιο παράδειγμα Νο1 με τη διαφορά ότι έγινε επιπρόσθετα και προσθήκη κατ' επέκταση.
Σκεπτικό Α: Επιλέγω Κατηγορία 3 λόγω αλλαγή της θέσης του κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπέρβαση δόμησης - κάλυψης με τις γενικές διατάξεις υπολογισμού προστίμου

Σκεπτικό Β: Εφόσον με την αλλαγή του περιγράμματος του κτηρίου δεν πληρούνται οι τρεις προϋποθέσεις, κατά συνέπεια θεωρώ το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο και υπολογίζω για όλα τα τ.μ. (προβλεπόμενα από την Ο.Α. και αυθαίρετα) τους ανάλογους συντελεστές.
Προσωπικά θεωρώ το Σκεπτικό Α ως ορθό σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, διότι το Σκεπτικό Β πέραν ότι είναι αυστηρό, έρχεται και σε αντίθεση με το Παράρτημα Α, στο οποίο δεν προβλέπεται η επιλογή «Χωρίς Ο.Α.» στην περίπτωση που μετακινηθεί το κτήριο σε άλλη νόμιμη θέση, παρά μόνο σε μη νόμιμη.

1. α) Κατά το άρθρο 5 του ν. 2690/1999 (ΚΔΔιαδ) δημόσια έγγραφα είναι: α) τα διοικητικά, αυτά δηλαδή που συντάσσονται από τις δημόσιες υπηρεσίες όπως εκθέσεις, μελέτες, πρακτικά, στατιστικά στοιχεία, εγκύκλιες οδηγίες, απαντήσεις της Διοίκησης, γνωμοδοτήσεις και αποφάσεις και β) τα ιδιωτικά έγγραφα που φυλάσσονται στις δημόσιες υπηρεσίες. Επιπλέον ως διοικητικά έγγραφα γίνεται δεκτό ότι νοούνται και όσα δεν προέρχονται μεν από δημόσιες υπηρεσίες, αλλά χρησιμοποιήθηκαν ή ελήφθησαν υπόψη για τον καθορισμό της διοικητικής δράσης ή τη διαμόρφωση γνώμης ή κρίσης διοικητικού οργάνου.

   Κατά τη γνώμη μας το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο κάτι το οποίο έχουμε αναφέρει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α.

   β) Από την στιγμή που ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίριο με οικοδομική άδεια δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση. Ισχύει δηλαδή ότι αναφέρετε στο ερώτημά σας.

   γ) Προφανώς η άδεια της ανέγερσης θα έχει ημερομηνία θεώρησης για ηλεκτροδότηση προγενέστερη από οποιαδήποτε άλλη άδεια έχει εκδοθεί και αφορά την συγκεκριμένη κατασκευή. Εάν τυχόν η θεώρηση για ηλεκτροδότηση του ακινήτου είναι σε μεταγενέστερη της ανέγερσης άδειας μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτή.

   δ) Σε αυτή την περίπτωση ο χρόνος αλλαγής χρήσης θεωρείται το έτος 1985.

   ε) Ναι

2. α) Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3, για την συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρεστε, δεν μπορεί να εφαρμοστεί. Τον λόγο τον αναγράφεται και ο ίδιος στο ερώτημά σας. Η μεταβολή των διαστάσεων αφορά το νόμιμο περίγραμμα της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού του 5%. Η απάντηση επομένως είναι ξεκάθαρα όχι.

   β) Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στο ν.4495/2017 μόνο το τμήμα που εμπίπτει στον οικοδομήσιμο χώρο του οικοπέδου, αφήνονται εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2^{α} του άρθρου 89. Αυτό δεν σημαίνει ότι δεν πρέπει να αποτυπωθεί και να αναγραφεί στην τεχνική έκθεση ο λόγος μη υπαγωγής του. Δείτε και Ε/Α 695 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση.

   Για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2^{α} του άρθρου 89. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Υποχρέωση κατεδάφισής του έχει ο ιδιοκτήτης της οριζόντιας ιδιοκτησίας. Προφανώς και η διακοπή της ενιαίας λειτουργικότητάς τους δεν αποτελεί επίλυση του προβλήματος. Άλλωστε δεν υπάρχει και προβλεπόμενη διαδικασία για αυτή την διακοπή. Άρα η μοναδική λύση είναι η κατεδάφισή του.

   Με βάση το νόμο, η κατεδάφισή του θα πρέπει να γίνει άμεσα. Διαφορετικά σε περίπτωση έκθεσης αυτοψίας θα πρέπει να καταβληθούν τα ανάλογα πρόστιμα.

   Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να δηλωθεί στον ν.4495/2017, όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της* εκτέλεσης *των εργασιών*.»

Για το ν ερώτημά σας, η πιθανή έλλειψη στατικής επάρκειας του υπολοίπου τμήματος που θα τακτοποιηθεί σε περίπτωση κατεδάφισης, εάν και κρίνουμε ότι δεν τίθεται τέτοιο ζήτημα από την στιγμή που αναφερόμαστε σε κατάληψη εξώστη, δεν προβλέπεται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017.

3. Σύμφωνα με την απόφαση 1223/2012 (Άρειος Πάγος) ο οροφοκτήτης είναι αποκλειστικός κύριος της βεράντας του διαμερίσματος του. Επομένως βασιζόμενοι στην παραπάνω ερμηνεία του Αρείου Πάγου θεωρούμε ότι έχει και δικαίωμα υπαγωγής χωρίς την λήψη συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου όπως αναφέρει το πρώτο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 98.

   Αλλά και την παραπάνω ερμηνεία να μην δεχτούμε, εφόσον έχει εφαρμογή η περίπτωση της παρ. 5 του άρθρου 98, δηλαδή η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και ο ιδιοκτήτης με υπεύθυνη δήλωση βεβαιώνει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής, δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου.

4. Τα παραρτήματα του Ακινήτου (της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας) είναι τμήματα, που εξυπηρετούν διαρκώς τον οικονομικό σκοπό του κυρίου πράγματος. Ο προσδιορισμός εξυπηρέτησης του Ακινήτου δίνεται στο παράρτημα από αυτούς, που έχουν διαρκή δικαιώματα πάνω στο κύριο πράγμα. Το παράρτημα είναι συνδεδεμένο διαρκώς με το κύριο πράγμα. Όταν μεταβιβάζεται το κύριο πράγμα μεταβιβάζεται και το παράρτημα αυτού. Παραρτήματα αποτελούν οι χώροι στάθμευσης της πυλωτής, αποθήκες, χώροι αποκλειστικής χρήσεως κ.α. οι οποίοι κατά την σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μνημονεύονται ως χώροι που έχει παραχωρηθεί η αποκλειστική τους χρήσης στους εκάστοτε ιδιοκτήτες της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

   Με την παρ. 8 του άρθρου 98 ο νόμος δίνει το δικαίωμα όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν την συνιδιοκτησία (δηλαδή το παράρτημα έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο) έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Π.χ. υπόγεια αποθήκη που αποτελούσε παράρτημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης και με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο.

5. Το παράβολο πληρώνεται σε κάθε περίπτωση και αφαιρείται από το συνολικό ποσό του ειδικού προστίμου. Άρα εάν έχουμε μία λοιπή παράβαση δεν θα πληρωθεί και παράβολο και πρόστιμο. Εάν έχουμε π.χ. 3 λοιπές παραβάσεις θα πληρωθεί το παράβολο ένταξης ύψους 250 € και μετά την υπαγωγή το ποσό προς αποπληρωμή θα είναι ύψους 3x250€-250€ = 500€.

6. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1744.

7. Με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφαση «Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά ΕΕΔΜΚ» έχει τροποποιηθεί η συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρετε και πλέον ισχύει η παρακάτω διατύπωση «Για την προσθήκη επιφάνειας εμβαδού έως πέντε (5) τ.μ., αποκλειστικά για την κατασκευή χώρου υγιεινής, σε κτίρια προϋφιστάμενα της 31ης Ιανουαρίου 1983, σε στάσιμους οικισμούς και σε οικισμούς προ του 1923 ή σε οικισμούς κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, χωρίς να απαιτούνται στοιχεία νομιμότητας κτιρίου»

8. Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1107, υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές

διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Επίσης, για την Κατηγορία 3 ισχύει ότι «*Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ειδικού προστίμου, οι εξής παραβάσεις, ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών και υπό την προϋπόθεση ότι αυτές δεν περιλαμβάνονται στις διατάξεις του άρθρου 30 του παρόντος νόμου*.»

Κατά τη γνώμη μας, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, η αύξηση της επιφάνειας των εξωστών (περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3), η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5% (περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3), η αλλαγή χρήσης του υπογείου από βοηθητικό χώρο σε κατοικία και το κλείσιμο προβλεπόμενων Η/Χ, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση ιδιδ. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

Επομένως για τα παραδείγματα 1, 2, 3 συμφωνούμε με το σκεπτικό Α του ερωτήματός σας. Για το παράδειγμα 4 μόνο εφόσον η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση είναι στατικώς ανεξάρτητη θεωρούμε ότι μπορεί να έχει εφαρμογή το σκεπτικό Α. Διαφορετικά εφαρμόζεται το σκεπτικό Β (δείτε σχετικά Ε/Α 200, 306 (ii), 381 (e), 780, 875, 894, 1053, 1135, 1163, 1817).

1904. ΕΠΕΙΔΗ ΥΠΆΡΧΟΥΝ ΠΟΛΛΕΣ ΑΠΟΨΕΙΣ ΤΟΣΟ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΑΔΕΛΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΟΣΟ ΚΑΙ ΥΠΕΡΕΣΙΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ ΚΑΘΩΣ ΕΠΙΣΗΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΙΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ ,ΘΑ ΗΘΕΛΑ ΑΝ ΕΙΝΑΙ ΔΥΝΑΤΟΝ ΝΑ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΤΕ ΜΕ ΕΓΓΡΑΦΟ ΣΑΣ θα ήθελα να διευκρινίσετέ ΤΟ ΕΞΗΣ ΕΡΩΤΗΜΑ:
ΑΝ ΤΑ ΣΤΕΓΑΣΤΡΑ (ξύλινα ή μεταλλικά υποστυλώματα και δοκίδες , με επικάλυψη κεραμιδιών) τα οποία εφάπτονται σε όψη κτιρίου και έχουν κατασκευαστεί ή κατασκευάζονται για προστασία των εξωστών ή και των όψεων του κτηρίου από καιρικές συνθήκες, ΚΑΘΙΣΤΟΥΝ ΤΟ ΧΩΡΟ ΠΟΥ ΚΑΤΑΛΑΜΒΆΝΟΥΝ ΗΜΙΥΠΑΙΘΡΙΟ.
ΣΗΜΕΙΩΣΗ. Το μόνο κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης που έχουν είναι ο ήδη υπάρχον τοίχος της εν επαφή όψης του κτιρίου.

Θα θέλαμε να επισημάνουμε και πάλι ότι οι απαντήσεις που δίδονται μέσα από το πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας αποτελούν μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων από την ομάδα εργασίας και σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να έχουν νομικό έρεισμα. Δυνατότητα έκδοσης ερμηνευτικών εγκυκλίων έχουν μόνο οι αρμόδιες διευθύνσεις του Υπουργείου Περιβάλλοντος & Ενέργειας.

Είναι γεγονός ότι για το συγκεκριμένο ζήτημα θα έπρεπε να έχει εκδοθεί διευκρινιστική εγκύκλιος καθότι υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση μεταξύ συναδέλφων μηχανικών αλλά και υπαλλήλων των Υ.ΔΟΜ.

Σε περίπτωση τακτοποίησης με το ν.4495/2017, η παρ. 5 του άρθρου 100 είναι σαφής και ορίζει ότι το ειδικό πρόστιμο για αυθαίρετους ημιυπαίθριους χώρους και στέγαστρα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Όσα παρατίθενται παρακάτω αποτελούν προσωπική άποψη και αποτελούν μια προσπάθεια να δοθεί απάντηση στο ερώτημά σας.

Με βάση τους ορισμούς του ΝΟΚ στο άρθρο 2 έχουμε ότι:
«6. Ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι είναι οι μη θερμαινόμενοι στεγασμένοι χώροι που διαθέτουν τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς κοινόχρηστο χώρο ή προς τους υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο ή μεγαλύτερο του 35% του συνολικού μήκους του περιγράμματος του ανοικτού ημιυπαίθριου χώρου.

72. Προστέγασμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους.

79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης.»

Στην παρ. 4 του άρθρου 16 του ΝΟΚ αναφέρεται ότι «Κατακόρυφα στηρίγματα κινητών προστεγασμάτων επιτρέπεται να κατασκευάζονται σε οποιαδήποτε θέση, ακόμα και σε τμήματα εξωστών που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστους χώρους, εφόσον τα στηρίγματα αυτά εδράζονται στους εξώστες και δεν εξέχουν από το περίγραμμά τους.»

Στην παρ. 7 του άρθρου 16 του ΝΟΚ αναφέρεται ότι «Σε καταστήματα και εισόδους κτιρίων πάνω από κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται να κατασκευάζονται μόνιμα προστεγάσματα χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα. Μέσα στις αποστάσεις Δ του κτιρίου από τα όρια ή από άλλο κτίριο του ίδιου οικοπέδου τα παραπάνω προστεγάσματα επιτρέπεται να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/2 Δ ή 1/2 δ.»

Σύμφωνα με το ΓΟΚ 85 «Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων»

Με βάση τα παραπάνω, αποκλείουμε να είναι στέγαστρο η κατασκευή που περιγράφετε στο ερώτημά σας, καθότι δεν επιτρέπεται να έχει κανένα κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης. Επίσης, το στέγαστρο είναι πρόσθετη ή ανεξάρτητη κατασκευή ενώ το προστέγασμα συνδέεται οπωσδήποτε με το κτίριο.

Εφόσον η κατασκευή είναι σταθερή και στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων θεωρούμε ότι είναι ημιυπαίθριος χώρος. Εάν δεν ήταν σταθερή η γνώμη μας είναι ότι θα ήταν προστέγασμα.

1905. Θα ήθελα να διευκρινίσετε αν κατασκευή αποτελούμενη από μεταλλικά ή ξύλινα υποστυλώματα με επικάλυψη οροφής από κεραμίδια, το οποίο εφάπτεται-στηρίζεται σε τοίχο υπάρχουσας οικίας αποτελεί Η/Χ καθώς αποκτά αυτόματα κατακόρυφο στοιχείο πλήρωσης (αν και δεν είναι δικό του). ή είναι προστέγασμα καθώς αυτά επιτρέπεται να έχουν και κατακόρυφα στοιχεία .Σε σχετικό ερώτημα που έστειλα στο αρμόδιο τμήμα του ΥΠΕΚΑ η απάντηση ήταν ότι βάσει της παρ. 1 του άρθρου 27 του ΓΟΚ του 85 αρμόδιες για το θέμα αυτό είναι οι κατά τόπους πολεοδομίες.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1904.

1906. Παρακολουθώντας τα αρχεία ερωτήσεων και απαντήσεων που αναρτώνται στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ - Τμήματος Πελοποννήσου, θα ήθελα να ρωτήσω την άποψη του Τμήματος για το συγκεκριμένο θέμα.

1. Μικρό αιολικό πάρκο έχει αδειοδοτηθεί με την λήψη των απαραίτητων αδειών και εγκρίσεων για την τοποθέτηση ανεμογεννητριών και την κατασκευή ενός οικίσκου επιφάνειας 20μ2, εντός ευρύτερης ιδιωτικής δασικής έκτασης.

2. Οι σχετικές άδειες και εγκρίσεις είναι μεταξύ άλλων, η απόφαση έγκριση περιβαλλοντικών όρων με ενσωματωμένη την άδεια επέμβασης του οικείου Δασαρχείου, η άδεια εγκατάστασης του Φορέα καθώς και η οικοδομική άδεια.

3. Κατά την υλοποίηση του έργου το οποίο ξεκίνησε και ολοκληρώθηκε πριν το 2009 λόγω προβλημάτων με το ανάγλυφο έγινε προσαρμογή της εγκεκριμένης από την Πολεοδομία μελέτης. Διατηρήθηκε ο αριθμός των ανεμογεννητριών αλλά υπήρξε διαφοροποίηση ως προς τη θέση τους άρα και στη θεμελίωση τους. Επίσης υλοποιήθηκε το ορθό περίγραμμα του οικίσκου στην σωστή θέση, αλλά υπήρξε διαφοροποίηση στη θέση όπου υλοποιήθηκε η ράμπα πρόσβασης σε αυτό.

4. Η έκταση ως αναφέρθηκε έχει κριθεί οριστικώς ως ιδιωτική καθώς λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο εδώ και >10 χρόνια.

5. Επίσης, η έκταση έχει κριθεί τελεσίδικα ως δασική κάτι που μνημονεύεται σε όλες τις εγκριτικές αποφάσεις και δεν αποτέλεσε κώλυμα στη νόμιμη αδειοδότηση του πάρκου.

Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν η διαφορά θέσης των ανεμογεννητριών και της ράμπας δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Νόμου 4495 δεδομένου του δασικού χαρακτήρα του ακινήτου.

Με βάση το άρθρο 89 «Απαγόρευση υπαγωγής» του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα την παρ. 2 στ, δεν επιτρέπεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση. Το ότι η έκταση είναι ιδιωτική δεν παίζει κανένα απολύτως ρόλο ως προς την δυνατότητα υπαγωγής.

Κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 89 υπάγονται μόνο αυθαίρετες κατασκευές που περιγράφονται στα άρθρο 114 «Αυθαίρετες κατασκευές ακινήτων δημόσιου ενδιαφέροντος».

Επομένως μπορεί ναι μεν από την κείμενη νομοθεσία να δύναται η εγκατάσταση Αιολικού Πάρκου εντός δασικής έκτασης αλλά δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή τυχόν αυθαίρετων κατασκευών αυτού στο ν.4495/2017. Ίσως η μόνη δυνατότητα να ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης με την αντίστοιχη καταβολή των προβλεπόμενων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης αλλά είναι κάτι που δεν μπορούμε να πούμε με βεβαιότητα καθότι δεν γνωρίζουμε την νομοθεσία (Ειδικό Πλαίσιο Χωροταξικού Σχεδιασμού και Αειφόρου Ανάπτυξης για τις Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας (ΑΠΕ) και της στρατηγικής μελέτης περιβαλλοντικών επιπτώσεων αυτού) περί αδειοδότησης τέτοιων έργων.

1907. Παρακαλώ ενημερώστε με αν στις ευεργετικές διατάξεις που προβλέπονται στον Ν.4495/2017 για τα ΑΜΕΑ με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, υπάγονται όλων των ειδών τα ακίνητα ή μόνο οι κατοικίες. Επαγγελματικοί χώροι παίρνουν την εν λόγω έκπτωση.

Δείτε Ε/Α 1714.

1908. Αυθαίρετη προσθήκη σε κτίριο με οικοδομική άδεια εντός ιστορικού διατηρητέου τόπου βάσει του Ν.4495/2017 (άρθρο 116 παρ. 9) για να μπορεί πλέον να ρυθμιστεί (δε νομιμοποιείται καθότι υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο Σ.Δ.) πρέπει να προηγηθεί σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού. Υπάρχει κάποια διευκρίνιση σε σχέση με τη διαδικασία που ακολουθείται; Τι είδους δικαιολογητικά κλπ; Σε περίπτωση που πρέπει να γίνουν κάποιες εργασίες προσαρμογής προ της Υπαγωγής, λογικά θα πρέπει να εκδοθεί κάποιου είδους άδεια, πως όμως θα μπορεί αυτή να εκδοθεί σε ένα κτίριο που έχει αυθαιρεσίες οι οποίες δεν έχουν υπαχθεί σε κάποιο νόμο;

Ας ξεκινήσουμε επισημαίνοντας ότι σύμφωνα με την παρ. ια του άρθρου 89 απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 σε ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους εκτός αν δεν απαγορευόταν η εκτέλεση εργασιών κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετη χρήσης.

Σύμφωνα με τις παρ. 9 & 10 του άρθρου 116:
«*9. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002, δύνανται να τακτοποιούνται με σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού, η οποία προηγείται της υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος.*

10. Η σύμφωνη γνώμη του Υπουργού Πολιτισμού και Αθλητισμού δίνεται μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση των αρμοδίων συλλογικών οργάνων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους και δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Κατ' εξαίρεση, για την τακτοποίηση αυθαίρετων πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81, παράγραφος 3 του παρόντος νόμου και αυθαίρετων κατασκευών και χρήσεων κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96 του παρόντος νόμου ο έλεγχος διενεργείται από εξαμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού. Η σύνθεση αυτής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 του παρόντος με την προσθήκη δύο μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους, εφόσον : α) η αυθαίρετη κατασκευή/χρήση και οι ως άνω πολεοδομικές παραβάσεις δεν έχουν συντελεστεί εντός περιοχής UNESCO και εντός αρχαιολογικής ζώνης Α και β) τα αρμόδια όργανα 3 του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού δεν έχουν πιστοποιήσει με προηγούμενη διοικητική πράξη τους ότι προκαλείται άμεση ή έμμεση βλάβη στο προστατευόμενο από το ν.3028/2002 πολιτιστικό αγαθό.»

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ΦΕΚ-1255/Β/05-04-2018:
«*Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών και Ειδικών Περιφερειακών Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Αρχαιοτήτων και Πολιτιστικής Κληρονομιάς του ΥΠΠΟΑ, που λειτουργούν σε επίπεδο Διεύθυνσης,*

εκτός των περιπτώσεων που εμπίπτουν στην αρμοδιότητα των Κεντρικών Συμβουλίων (παρ. 5 του άρθρου 50 του ν. 3028/2002) και κατά λόγον αρμοδιότητας της κάθε Υπηρεσίας σύμφωνα με τον Οργανισμό του ΥΠΠΟΑ, ως εξής:
Α. Στους Προϊσταμένους των Περιφερειακών Υπηρεσιών
32. Η παροχή σύμφωνης γνώμης μετά από αιτιολογημένη γνωμοδότηση του Τοπικού Συμβουλίου Μνημείων, που προηγείται της υπαγωγής για την τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή τακτοποίηση αυθαιρέτων χρήσεων σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο άμεσο περιβάλλον μνημείων, εφόσον η προς τακτοποίηση κατασκευή δεν υπερβαίνει τα 100 τ.μ. και δεν βλάπτει τα μνημεία και τους προστατευόμενους τόπους. Η παροχή σύμφωνης γνώμης κατά τα ανωτέρω δύναται να επιβάλλει όρους και περιορισμούς στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον, κατά τις διατάξεις του άρθρου 116, παρ. 9 και 10 του ν. 4495/2017.»

Την διαδικασία και τα δικαιολογητικά δεν τα γνωρίζουμε καθότι δεν υπάρχει σχετική απόφαση που να τα καθορίζει. Σίγουρα θα απαιτηθούν όλα τα δικαιολογητικά του άρθρου 99 καθώς και όψεις. Σαν πρώτο βήμα θα πρέπει να απευθυνθείτε με αίτηση στην αρμόδια Εφορεία Αρχαιοτήτων όπου θα σας καθοδηγήσουν ακριβέστερα διότι οι αρμοδιότητες του συγκεκριμένου Υπουργείου είναι αρκετά πολύπλοκες. Σε κάθε περίπτωση οπλιστείτε με υπομονή.

Όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης. Δείτε σχετικά και το Έγγραφο ΔΟΚΚ/3411/07.02.2014 όπου θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017.

1909. Σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης, σε περιοχή που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος και ιδιαίτερου φυσικού κάλλους έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατασκευή διώροφης οικοδομής (μία κατοικία ανά όροφο) με υπερύψωση (μπάζωμα) λόγω της κλίσης του εδάφους, από 0.20 μ έως 1.50 μ. (1.50 στο πρόσωπο του οικοπέδου). Η οικοδομή που έχει κατασκευαστεί έχει υπερύψωση από 0.20 μ έως 2.00 μ. (2.00 στο πρόσωπο του οικοπέδου), δεν παραβιάζεται το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής αλλά έχει δημιουργηθεί χώρος κάτω από το προβλεπόμενο ισόγειο, καθαρού ύψους 1.98 μ εν μέρει υπόγειος και εν μέρει ισόγειος. Το υπόγειο τμήμα του χώρου επιφάνειας 50 τ.μ. περίπου που κατασκευάστηκε καθ' υπέρβαση της άδειας έχει βοηθητική χρήση. Στο ισόγειο τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. περίπου έχει κατασκευαστεί λουτρό ενώ στον υπόλοιπο χώρο που είναι ενιαίος και χρησιμοποιείται ως αποθήκη υπάρχει νεροχύτης και ντουλάπια κουζίνας. Το ερώτημα μου είναι αν μπορεί και το ισόγειο τμήμα να υπαχθεί στο νόμο ως χώρος μειωτικού συντελεστή λόγω της μορφής του και του καθαρού του ύψους (1.98 μ). Για το συγκεκριμένο αυθαίρετο έγινε αρχικά υπαγωγή στον νόμο με την επιλογή «εκτός παραδοσιακού οικισμού» και πληρώθηκαν παράβολο, ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ και δύο δόσεις. Έχει διεκπεραιωθεί το αίτημα για την αλλαγή επιλογής πεδίου σε παραδοσιακό – διατηρητέο με σκοπό την επιλογή του πεδίου «εντός παραδοσιακού οικισμού με διαδικασία επιτροπής». Είναι αυτή η σωστή επιλογή για την περίπτωση των ιστορικών τόπων; Να υποθέσω ότι τα ποσά που έχουν πληρωθεί θα συμψηφιστούν με το πληρωτέο ποσό όπως θα διαμορφωθεί την ημερομηνία που θα ανέβουν τα αρχεία έγκρισης της επιτροπής και θα γίνει ξανά η υπαγωγή;

Αυτό που θα πρέπει να σας απασχολεί περισσότερο είναι ότι η περίπτωσή σας εμπίπτει στις παρ. 9 & 10 του άρθρου 116 και κακώς έχει γίνει υπαγωγή πριν την σύμφωνη γνώμη των αρμόδιων φορέων. Δείτε την παραπάνω Ε/Α 1905 σχετικά με την διαδικασία. Προφανώς σε περίπτωση αρνητικής γνωμοδότησης θα χαθεί το σύνολο του καταβληθέντος προστίμου καθώς η δήλωση πρέπει να ακυρωθεί. Σε διαφορετική περίπτωση θα γίνει συμψηφισμός.

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν το ισόγειο τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. και αυτό των 50 τ.μ. με βοηθητική χρήση είναι λειτουργικά εξαρτημένα, τότε θεωρούμε ότι δεν μπορούν να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή, διότι το τμήμα επιφάνειας 40 τ.μ. δεν πληροί τις προϋποθέσεις να θεωρηθεί υπόγειο (Δείτε Ε/Α 1880-Α).
- Εάν δεν είναι λειτουργικά εξαρτημένα, μόνο το τμήμα επιφάνειας 50 τ.μ. μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

1910. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, δυο εξ' αδιαίρετου ιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50%, ανήγειραν δυο ανεξάρτητες κατοικίες, μια για τον καθένα. Οι κατοικίες αυτές κατά τον Νόμο ανήκουν εξ' αδιαίρετου και στους δυο, ενώ στην πραγματικότητα ο καθένας έχει το σπίτι του. Και στις δυο κατοικίες υπάρχουν αυθαίρετες προσθήκες. Ο πρώτος ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαίρετες κατασκευές της κατοικίας του, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν4495/2017, ενώ ο δεύτερος λόγω οικονομικής δυσχέρειας κωλύεται.
1.Μπορεί ο πρώτος ιδιοκτήτης έχοντας την συναίνεση του δευτέρου να υποβάλλει δήλωση στον Ν4495/2017 ρυθμίζοντας τις υπερβάσεις της μιας κατοικίας?
2.Αν ναι, για τον προσδιορισμό των ποσοστών και της κατηγορίας θα συνυπολογιστούν όλες οι υπερβάσεις και των δυο κατοικιών οι οποίες θα αποτυπώνονται στο διάγραμμα κάλυψης?
Σημείωση: Λόγω της απαγόρευσης συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης στις εκτός σχεδίου περιοχές η ανωτέρω περίπτωση συναντάται ευρέως.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και των δύο κατοικιών από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση επί του ακινήτου (άποψη την οποία έχουμε επαναλάβει και σε προηγούμενες Ε/Α). Επιλεκτική τακτοποίηση (μόνος της μίας εκ των δύο κατοικιών) θεωρούμε ότι θα πρέπει να αποφεύγεται. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να ληφθεί και η συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη.

Στην περίπτωση όπου τακτοποιηθούν όλες οι αυθαιρεσίες στο γήπεδο μπορεί να έχει εφαρμογή η παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι:

«*Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση.*

Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.»

Ίσως αποτελεί ένα καλό λόγο-αφορμή το παραπάνω ώστε να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρέτων επί του γηπέδου και έπειτα να γίνει σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας.

1911. Ισχύει ότι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς (ΦΕΚ 292 Δ'/1983) στους οποίους εφαρμόσθηκε το ΦΕΚ 181Δ'/3-5-85 (οριοθετήθηκαν και κατηγοριοποιήθηκαν) υποχρεούνται να δηλωθούν στο νόμο 4495, ενώ οι ευρισκόμενες αυθαίρετες κατασκευές στους υπόλοιπους στάσιμους οικισμούς που δεν έχουν μέχρι σήμερα οριοθετηθεί δεν υποχρεούνται να δηλωθούν.

Δείτε Ε/Α 1901 & 1902.

1912. Σε πολ/κια με Ο.Α. του 1999 έγινε εκ κατασκευής – με τροποποίηση της σύστασης αλλά χωρίς ενημέρωση φακέλου αδείας – συνένωση δυο διαμερισμάτων σε ένα το οποίο συμπεριέλαβε και χώρο από τα κοινόχρηστα. (κοινόχρηστος διάδρομος μεταξύ τους). Πως τακτοποιείται αυτή η περίπτωση;

Η συνένωση των δύο διαμερισμάτων σε ένα τακτοποιείται ως διαφορετική διαμερισμάτωση (άρθρο 100 παρ. 8). Σε περίπτωση που η επιφάνεια του κοινόχρηστου διαδρόμου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας) τότε η διαμερισμάτωση καλύπτει και αυτή την υπέρβαση. Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Το ότι η σύσταση ανταποκρίνεται στην πραγματική-τωρινή κατάσταση σας απαλλάσσει από την ανάγκη τροποποίησής της. Σε περίπτωση που ληφθεί η συναίνεση και των λοιπών ιδιοκτητών των διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς (αφορά μόνο την παράβαση της διαμερισμάτωση και όχι τυχόν άλλες αυθαιρεσίες που πιθανόν να υπάρχουν στα άλλα διαμερίσματα του ορόφου).

1913. Σε πολυκατοικία του 1996 το διαμέρισμα Α χωρίστηκε εκ κατασκευής σε Α1 και Α2 με τροποποίηση της σύστασης χωρίς ενημέρωση φακέλου Ο.Α. Το Α1 κατέλαβε και ένα τμήμα 3m2 ημιυπαιθρίου χώρου χωρίς η κατάληψη αυτή να αποτυπώνεται στη σύσταση. Κάνω δήλωση για το Α1 σημειώνοντας στο ίδιο φύλλο καταγραφής μία διαμερισμάτωση και ΥΔ 3m2; Με αυτή τη δήλωση τακτοποιείται αυτομάτως και το Α2; (πολεοδομικά πάντα, η διόρθωση της σύστασης είναι άλλο θέμα)

Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε στο ερώτημά σας. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 1912.

1914. Ισόγεια (υπερυψωμένη) κατοικία με άδεια του 1979 κατασκευάσθηκε με αυθαίρετη προεξοχή του δαπέδου κατά 0,50m από την Ρ.Γ. ώστε να προκύψει εξώστης σε ύψος 1,00m πάνω από το πεζοδρόμιο ο οποίος δεν εμφανιζόταν σε κανένα σχέδιο της Ο.Α. Είχε γίνει όμως Τελική Αυτοψία με σφραγίδα «ΚΑΛΩΣ» από την υπηρεσία. Θεωρώ την προεξοχή νομίμως υφιστάμενη ή θα πρέπει να κατεδαφιστεί αφού δεν μπορεί να υπαχθεί σε καμία διάταξη του 4495; Στην πρώτη περίπτωση πρέπει να αποδεχθεί η κατασκευή του εξώστη εξ αρχής ή τεκμαίρεται αυτό λόγω του ότι αποτελεί τμήμα του φέροντος οργανισμού;

Το ότι υπάρχει Τελική Αυτοψία με σφραγίδα «ΚΑΛΩΣ» δεν συνεπάγεται ότι θα θεωρηθεί και νομίμως υφιστάμενος ο εξώστης εφόσον δεν υπάρχει στα εγκεκριμένα σχέδια. Από την στιγμή που δεν εξασφαλίζεται καθαρό ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνειά του τουλάχιστον τριών (3) μέτρων δεν δύναται να τακτοποιηθεί (Δείτε Ε/Α 1685). Επομένως η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του.

Για την κατεδάφισή του θα πρέπει να υποβληθεί δήλωση στο ν.4495/2017 (ώστε να μην επιβληθούν πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης), όπου στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών*.»

1915. Σε κτίσμα ισόγειο λιθόκτιστο προϋφιστάμενο του 1955 έχει γίνει αυθαίρετη επίσης λιθόκτιστη προσθήκη κατ΄ επέκταση. Το οικόπεδο είναι άρτιο αλλά μη οικοδομήσιμο.
α)Τσεκάρω το ΝΑΙ στην οικοδ. άδεια εφόσον έχω κτίσμα προ 55?
β) Αφαιρώ από την πραγματοποιηθείσα δόμηση της αυθαίρετης προσθήκης το εμβαδόν της φέρουσας πέτρινης τοιχοποιίας της προσθήκης αφού κατά τον χρόνο κατασκευής της το έτος 2010 αυτή δεν προσμετρούσε στον Σ.Δ.?
γ) Αφαιρώ από την πραγμ. δόμηση όλου του κτιρίου τις επιφάνειες της φέρουσας τοιχοποιίας, τόσο δηλαδή από το προ 55 κτίσμα όσο και από την αυθαίρετη προσθήκη?

α) Από την στιγμή που υπάρχει κτίσμα προ του 55 θα επιλέξετε ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια.

β & γ) Η συγκεκριμένη διάταξη της παρ. 6κβ του άρθρου 11 του ΝΟΚ, όπου αναφέρει ότι δεν προσμετράται στον συντελεστή δόμησης η επιφάνεια που καταλαμβάνει η περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία ή ο περιμετρικός φέρων οργανισμός και οι τοίχοι πλήρωσής του από φυσικά ανακυκλώσιμα πρωτογενή υλικά, όπως πέτρα, ξύλο λάσπη κ.λπ., εφαρμόζεται σε νέες κατασκευές για τις οποίες προβλέπεται περιμετρική φέρουσα τοιχοποιία η περιμετρικός φέρων οργανισμός και τοίχοι πλήρωσής του από τα αναφερόμενα υλικά και για τις οποίες εκδίδεται άδεια δόμησης. Επίσης, σε περίπτωση προσθήκης σε υφιστάμενη οικοδομή με φέρουσα τοιχοποιία κατά τα ανωτέρω, η φέρουσα τοιχοποιία του υφιστάμενου κτιρίου προσμετράται στο συντελεστή δόμησης.

Η παραπάνω διάταξη δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση τακτοποίησης με το ν.4495/2017. Άρα το εμβαδόν της φέρουσας περιμετρικής τοιχοποιίας θα προσμετρηθεί κανονικά στο εμβαδόν που θα δηλωθεί ως ΥΔ.

1916. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο υπάρχει στο δώμα αυθαίρετη κατασκευή 15 τ.μ., ενώ στους υπόλοιπους ορόφους υπάρχουν 15τ.μ. κλειστοί Η/Χ, ενώ το δάπεδο του υπογείου (50 τ.μ.) είναι 0,50 m ψηλότερα. Το υπόγειο στην περίμετρο αποτελείται από περιμετρικά τοιχία οπλισμένου σκυροδέματος. Με βάση την περίπτωση ι) του αρ.2 του ΦΕΚ 1643 περί Μ.Σ.Ε. στο «σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών» που θα συγκριθούν με τα 25 τ.μ. αθροίζονται τα τετραγωνικά όλων των προαναφερόμενων παραβάσεων ή εξαιρούνται αυτά των ημιυπαίθριων και του υπογείου οπότε δεν απαιτείται;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν θα προσμετρηθούν τα εμβαδά των Η/Χ (περίπτωση α του άρθρου 2) που κλείστηκαν καθώς και του υπογείου που το δάπεδό του κατασκευάστηκε ψηλότερα (αντίστοιχη είναι η περίπτωση ζ του άρθρου 2), εφόσον αποτελείται από περιμετρικά τοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος, στο άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων κατασκευών που θα ελεγχθεί εάν ξεπερνά τα 25 τ.μ. σύμφωνα με την περίπτωση ι του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης (ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018).

1917. Στο Ν4495 έκανα υπαγωγή αυθαιρέτων λοιπών παραβάσεων, πατάρι εμβαδού 5τμ καθ' επέκταση υφιστάμενου, στο Ν4014/11 και αυθαίρετες μικρές παραβάσεις.
Για κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές στο ακίνητο, είχε γίνει ένταξη σε προηγούμενους νόμους με περαιωμένες στο Ν3843/10 και στο Ν4014/11 από άλλο συνάδελφο.
Σήμερα ο ιδιοκτήτης αναθέτει σε εμένα την ΕΕΔΜΚ, οπότε πρέπει το κτίριο να ελεγχθεί ως προς την νομιμότητά του.
Διαπίστωσα αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση των μέχρι σήμερα υπαγωγών στους προηγούμενους νόμους που ο χρόνος κατασκευής τους τεκμαίρεται από την κατασκευή του κτιρίου. Επίσης οι κατασκευές αυτές που εντάσσω σήμερα στο νόμο εμπίπτουν στις απαλλαγές από ΜΣΕ.
Τα ερωτήματά μου είναι τα εξής:
α) Εφόσον οι αυθαιρεσίες στους προηγούμενους νόμους είναι περαιωμένες από άλλο συνάδελφο, εγώ μπορώ να εντάξω τα υπόλοιπα αυθαίρετα που είτε είχε γίνει επιλεκτική φαντάζομαι τακτοποίηση είτε δεν τα περιελάμβαναν οι κατά καιρούς νόμοι και δεν είχαν ενταχθεί; Απλά στα σχέδιά μου κάνω αναφορά στις επιφάνειες με τις αντίστοιχες δηλώσεις;
β) Οι αυθαίρετες κατασκευές που εντάσσω σήμερα εμπίπτουν στις εξαιρέσεις από ΜΣΕ. Συγκεντρωτικά αν ελεγχθεί το κτίριο και με τις άλλες αυθαίρετες κατασκευές απαιτείται ΜΣΕ.
Μπορώ να αναφέρω στην Τεχνική έκθεσή μου ότι με την ταυτότητα των κτιρίων θα απαιτηθεί έλεγχος στατικής επάρκειας για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ώστε να μην χρειαστεί να την υποβάλλω σήμερα;

Α) Η γνώμη μας είναι ότι για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή σε περίπτωση μη ύπαρξης σύστασης, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μια δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017 για κάθε ακίνητο. Σε περίπτωση όπου διαπιστωθεί ότι για ήδη υποβληθείσα υπαγωγή (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013) δεν έχουν υπαχθεί αυθαίρετες κατασκευές, θα πρέπει να μεταφέρεται η δήλωση στο ν.4495/2017 και να δηλώνονται και ΟΧΙ να υποβάλλεται συμπληρωματική νέα δήλωση τακτοποίησης.

Εφόσον το παραπάνω δεν δύναται να πραγματοποιηθεί, η γνώμη μας είναι να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο α ερώτημά σας. Δηλαδή στα σχέδια της τακτοποίησή σας να γίνει αναφορά στις συγκεκριμένες επιφάνειες με αντίστοιχη παραπομπή στις δηλώσεις τακτοποίησης.

Β) Δυστυχώς το συγκεκριμένο ζήτημα δεν διευκρινίζεται ούτε στο κείμενο του ν.4495/2017 αλλά ούτε και στην υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

Ανάλογο ερώτημα γεννάται και σε περίπτωση κτιρίου με σύσταση Ο.Ι. όταν υπάρχουν αυθαιρεσίες σε κάθε μία από αυτές. Μπορεί από τον έλεγχο απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας σε κάθε μία ξεχωριστά από αυτές να μην προκύπτει απαίτηση αλλά εάν εξεταστεί συνολικά το κτίριο σαν ενιαίο να απαιτείται. Το εάν με βάση την παρ. 1ζ του άρθρου 54 του ν.4495/2017 απαιτηθεί στις παραπάνω περιπτώσεις μελέτη στατικής επάρκειας, όταν εφαρμοστεί η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, είναι κάτι που θα πρέπει να διευκρινιστεί.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές, που εντάσσονται τώρα στο ν.4495/2017, εμπίπτουν στις εξαιρέσεις από την απαίτηση Μελέτης Στατικής Επάρκειας, θα υποβάλλεται απλά τεχνική έκθεση.

1918. Έχω κάποιες διαφωνίες σχετικά με την Ε/Α 1885 και την απαίτηση άμεσης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και θα ήθελα την άποψή σας για αυτό.
Καταρχήν χρησιμοποιείτε την ανακοίνωση του ΤΕΕ και το τμήμα αυτής " δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4178/2013 για τις οποίες δεν υποβληθούν τα απαραίτητα δικαιολογητικά, συμπεριλαμβανομένης τυχόν Μελέτης Στατικής Επάρκειας και Τεχνικής Έκθεσης ΗΜ, και δεν οριστικοποιηθούν". Ωστόσο το τμήμα αυτό της ανακοίνωσης ΔΕΝ περιέχεται, αν δεν κάνω λάθος, έτσι ακριβώς μέσα στην ΚΥΑ 27454/2631, όπου αναφέρει ότι "ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά". Η επισήμανση του ΤΕΕ ειδικά για την μελέτη στατικής επάρκειας θεωρώ ότι είναι αυθαίρετη, καθώς η μελέτη στατικής επάρκειας ΔΕΝ είναι στα απαραίτητα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 (εννοώ φυσικά για τις περιπτώσεις που βάσει του νόμου αρκούσε η υποβολή δελτίου δομικής τρωτότητας) ή απλώς το ΤΕΕ αναφέρει την μελέτη στατικής επάρκειας για τις περιπτώσεις που πράγματι χρειαζόταν και με τον Ν.4178/13 και όχι για τις περιπτώσεις που αρκούσε το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. και προέκυψε μεταγενέστερα η απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας λόγω του βαθμού επικινδυνότητας.
Η απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας προέκυψε από μεταγενέστερο νόμο! Είναι τραγικό να θέτεις ουσιαστικά στον αέρα υποθέσεις που θεωρητικά είχαν λήξει (κι ελπίζω κάποιος να έχει το κουράγιο και την οικονομική δυνατότητα να κινηθεί νομικά εναντίον αυτής της παράλογης απαίτησης), αλλά αυτό έχει ξανασυζητηθεί και δεν είναι της παρούσας. Πέραν αυτού όμως ο Ν.4495/17, ο οποίος δεν άλλαξε στο σημείο αυτό ούτε με τον Ν.4546/18, ορίζει ρητώς στο άρθρο 99/παρ.η ότι "για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στον Ν.4178/13, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ".
Συνεπώς σε ολοκληρωμένες περιπτώσεις αυθαιρέτων του Ν.4178/13, που ξαφνικά προέκυψε απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας (...) θεωρώ ξεκάθαρο απ' τα παραπάνω ότι η μελέτη αυτή δεν συμπεριλαμβάνεται στα απαιτούμενα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 (της ρύθμισης δηλαδή), αλλά στα απαιτούμενα δικαιολογητικά της ταυτότητας κτιρίου, όταν κι όποτε αυτή απαιτηθεί. Αυτό άλλωστε είναι και το λογικό και επαγγελματικά, αφού έτσι θα αφορά ξεκάθαρα μια νεότερη συμφωνία του μηχανικού με τον εργοδότη, αντί του να απαιτηθεί ξαφνικά απ' τον μηχανικό να εκπονήσει μια μελέτη που αρχικά δεν προβλεπόταν σε ένα έργο για το οποίο έχει πληρωθεί κι έχει εκπληρώσει την συμβατική του υποχρέωση.
Πέραν των παραπάνω θα ήθελα να κάνω και μια συναφή ερώτηση. Έστω περίπτωση ρύθμισης με τον Ν.4178/13 (ολοκληρωμένης) με ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ υψηλής επικινδυνότητας, άρα υπάρχει απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας. Αν οι ρυθμιζόμενες αυθαιρεσίες ανήκουν στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του Ν.4495/17 (που ουσιαστικά είναι ίδιες και στον 4178/13) δεν υπάρχει τελικά η απαίτηση στατικής μελέτης ή για να μην απαιτηθεί πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στον Ν.4495/17; Το ρωτάω, γιατί στις εξαιρέσεις αναφέρονται οι Κατηγορίες 1,2,3 του Ν.4495/17, χωρίς να γίνεται πουθενά μνεία για τις αντίστοιχες περιπτώσεις του Ν.4178/13, όπου δεν υπάρχουν εξαιρέσεις παρά μόνο επαφίεται η απαίτηση στατικής μελέτης στο αποτέλεσμα του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ.!

Σχετικά με την παρατήρησή σας για το χρόνο υποβολής της Μελέτης Στατικής Επάρκειας θα συμφωνήσουμε μαζί σας (έχει ήδη διορθωθεί και η Ε/Α 1885). Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου (με την επιφύλαξη του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης).

Ενώ εάν η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας ήταν υποχρεωτική με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 αυτή θα πρέπει να υποβληθεί έως 03/05/2019 ώστε να μπορέσει να οριστικοποιηθεί η δήλωση διαφορετικά θα πρέπει να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι «*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*». Από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραπάνω παραγράφου, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με την

εφαρμογή της. Η απόφαση υποχρεώνει σε υποβολή ΜΣΕ κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου. Σε κάθε περίπτωση όμως, και για αυτές τις περιπτώσεις θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης, που ορίζει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση υποβολή ΜΣΕ.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι συμφωνούμε απόλυτα με τον προβληματισμό σας και θεωρούμε παράλογο μια δήλωση που έχει ολοκληρωθεί με τις διατάξεις του ν.4178/2013 και για την οποία δεν υπήρχε υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας, να προκύπτει σε μεταγενέστερο χρόνο από το ν.4495/2017 η υποχρέωση αυτή.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, σύμφωνα με το ν.4178/2013 για αυθαιρεσίες που ανήκαν στις κατηγορίες 1, 2 ή 3 δεν γινόταν έλεγχος απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και ούτε υποβαλλόταν ΔΕΔΟΤΑ. Άρα, δεν υπάρχει υποχρέωση ελέγχου σε αυτές τις περιπτώσεις (δεν απαιτείται σύμφωνα με το ν.4495/2017 υποβολή ΜΣΕ). Υποχρέωση υπήρχε μόνο σε περίπτωση κτιρίου όπου υπήρχαν αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1 σε συνδυασμό με αυθαίρετες κατασκευές των κατηγοριών 4 ή 5 (δηλαδή υπήρχαν και αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις με παλαιότητα μετά την 01.01.1983) όπου έπρεπε να γίνει έλεγχος απαίτησης υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή να υποβληθεί ΔΕΔΟΤΑ για το σύνολο του κτιρίου.

1919. Σε τετραώροφη οικοδομή με δώμα και δύο υπόγεια με Ο.Α. έτους 1977 έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του Β' Υπογείου εμβαδού 210 τ.μ. από αποθήκη σε συνεργείο αυτοκινήτων.
Όλοι οι όροφοι της οικοδομής έχουν το ίδιο εμβαδόν.
Το θέμα είναι αν απαιτείται Μ.Σ.Ε.
Σημειώνω αποσπάσματα της κείμενης Νομοθεσίας :
Παρ. (η) / (ββ) / (στστστ) του άρθρου 99 του Ν.4495/17 : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για υπόγειους χώρους μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.
Παρ. (η) / (ββ) / (ζζζ) του άρθρου 99 του Ν.4495/17 : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από 30% του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση.
Παρ. (γγ) άρθρου 1 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) : Απαιτείται Μ.Σ.Ε. για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εφαρμοστεί σε κτίρια κατηγορίας σπουδαιότητας Σ2, Σ3 και Σ4, σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό.
Παρ. (ε) άρθρου 2 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) : Δεν απαιτείται Μ.Σ.Ε. για υπόγειους χώρους μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην παραπάνω Ε/Α 1918, από την στιγμή που δυνάμει του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου η) «στατικός έλεγχος παραβάσεων» του άρθρου 99 του ν.4495/2017, έχει εκδοθεί η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση, έχουν πλέον εφαρμογή τα όσα αναγράφονται σε αυτήν σχετικά με τις προϋποθέσεις εφαρμογής της.

Η περίπτωσή σας εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης καθώς η αλλαγή χρήσης του Β υπογείου από αποθηκευτικό χώρο σε συνεργείο αυτοκινήτων δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% και επομένως δεν απαιτείται υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού (τα φορτία μεταβιβάζονται στο έδαφος μέσω της εδαφόπλακας του Β υπογείου).

Κατά τη γνώμη μας, η περίπτωσή σας εμπίπτει και στην περίπτωση ε του άρθρου 2 της παραπάνω απόφασης. Παρόλο που με μια πρώτη ανάγνωση συμπεραίνει κανείς ότι η περίπτωση ε του άρθρου 2 αφορά την κατασκευή εντελώς αυθαίρετων υπόγειων χώρων (δλδ που δεν προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια), θεωρούμε ότι κάτι τέτοιο δεν ισχύει. Δεν μπορεί ένα εντελώς αυθαίρετο υπόγειο με χρήση συνεργείου αυτοκινήτου να απαλλάσσεται από την απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας και ένα υπόγειο το οποίο προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια, π.χ. σαν αποθηκευτικός χώρος, και έχει μετατραπεί σε συνεργείο αυτοκινήτων να απαιτεί υποβολή ΜΣΕ.

1920. Παρακαλώ την άποψή/επιβεβαίωσή σας στο παρακάτω θέμα.
Φωταγωγός σε κτίριο κατοικίας έχει μετατραπεί αυθαίρετα σε Ασανσέρ.
1) Η παράβαση δηλώνεται ως λοιπή παράβαση ανεξάρτητα αν πληρούνται οι προδιαγραφές για ασανσέρ.
2) Δεν χρειάζεται τεχνική έκθεση Η/Μ εγκαταστάσεων αφού πρόκειται για κατοικία.
3) Δεν υπάρχει κάποια ιδιαίτερη διάταξη για αυθαίρετους ανελκυστήρες όσον αφορά την απαίτηση ή μη Μελέτης Στατικής Επάρκειας.

1) Η συγκεκριμένη παράβαση, όπως σωστά αναφέρετε, θα δηλωθεί ως λοιπή παράβαση.

2) Συμφωνούμε ότι δεν απαιτείται για την τακτοποίηση τεχνική έκθεση Η/Μ σύμφωνα με την παρ. θ του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

3) Θεωρούμε ότι η παραπάνω αυθαιρεσία εμπίπτει στην περίπτωση ια του άρθρου 2 της υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφασης για την «Εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν. 4495/2017» και υποβάλλεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού και όχι μελέτη στατικής επάρκειας.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ισχύουν τα όσα προβλέπονται με βάση την κείμενη νομοθεσία για τη νόμιμη λειτουργία του ανελκυστήρα ανεξαρτήτως της υπαγωγής του στις διατάξεις του ν.4495/2017.

1921. Για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων είναι ξεκάθαρο ότι σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, αυτά συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου (άρθρο 100,2).
Αντίθετα για τον υπολογισμό της κατηγορίας δεν αναφέρεται πουθενά σύγκριση με τα αναλογούντα χιλιοστά, αλλά με αυτά που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής (γενικά). Μήπως αυτός είναι ένας τρόπος του νομοθέτη να υπαχθούν στην κατ. 4 περισσότερα αυθαίρετα και άρα να εξαιρεθούν από την κατεδάφιση?
Υπάρχουν περιπτώσεις αυθαιρέτων που τα χιλιοστά που τους αναλογούν είναι μικρότερα από αυτά που θα έπρεπε να έχουν λόγω του εμβαδού-δόμησής τους και τα οποία αυτόματα κατατάσσονται στην κατ.5 χωρίς απαραίτητα να έχουν μεγάλες παραβάσεις.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου 4495/2017, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για την εύρεση της κατηγορίας, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου. Κάτι ανάλογο είχε διευκρινιστεί και για το ν.4178/2013 με την εγκύκλιο 3/01.10.2013 στο εδάφιο 33 για την Κατηγορία 4.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας θεωρούμε ότι εξακολουθεί να έχει εφαρμογή η διευκρίνηση της εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «*Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.*»

1922. Στα ποσοστά παραβίασης κάλυψης και δόμησης και στα ποσοστά επιβάρυνσης προστίμου θα συνυπολογιστεί το εμβαδόν αυθαίρετης ανεξάρτητης από το κυρίως κτίσμα αποθήκης κατηγορίας 3 ή όχι?

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι: «*Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι* ***κλειστοί χώροι κύριας χρήσης*** *που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»

Η αποθήκη που εμπίπτει στην Κατηγορία 3 (περίπτωση ιβιβ) είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως χώρος κύριας χρήσης. Άρα δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

1923. Αυθαίρετα που περαίωσαν τη διαδικασία του 3843, πώς εξασφαλίζουν την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με το άρθρο 88 παρ.1,β,αα και ββ? Χρειάζεται να κάνουν κάποια ενέργεια ή υπερισχύει το εν λόγω άρθρο, έναντι των διατάξεων του 3843, για διατήρηση 30 ετών?
Προτείνετε να καλέσουμε τους ιδιοκτήτες με τα περαιωμένα με τον 3843 να υπαχθούν στο άρθρο 88 παρ.1,β πληρώνοντας το παράβολο, εφόσον ανήκουν στην κατηγορία 5?

Η περίπτωση β της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3775/2009 (Α122) ή του ν.3843/2010 (Α62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και με τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.*

Οι ανωτέρω κατασκευές που περαίωσαν όλες τις προβλεπόμενες από τον κατά περίπτωση νόμο διαδικασίες και:

αα) δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου,

ββ) δεν βρίσκονται εντός προκηπίου, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρω ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στους νόμους 3775/2009 και 3843/2010 και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Για την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ.»

Η συγκεκριμένη διάταξη ως μεταγενέστερη υπερισχύει έναντι των διατάξεων του ν.3843/2010 που προέβλεπαν διατήρηση για 40 χρόνια. Δεν απαιτείται να γίνει καμία ενέργεια στην συγκεκριμένη περίπτωση.

Για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων (Δείτε και Ε/Α 1780).

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, προφανώς αποτελεί την προτεινόμενη λύση η υπαγωγή στο άρθρο 88 όταν δεν ισχύουν τα αα ή ββ της παρ. 1β του άρθρου 88. Μην ξεχνάτε ότι ο έλεγχος της κατηγορίας 4, σύμφωνα με το ν.4495/2017, γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ΚΑΙ όχι με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας όπως στο ν.4178/2013. Άρα, επανελέγχουμε σύμφωνα με το άρθρο 96 σε ποια κατηγορία μπορεί να γίνει υπαγωγή. Μην ξεχνάτε ότι και στην χειρότερη περίπτωση υπαγωγής στην κατηγορία 5, υπό προϋποθέσεις μελλοντικά, μπορεί οι κατασκευές που υπάγονται σε αυτήν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης (άρθρο 96 παρ. ε – ββ του ν.4495/2017).

1924. Έχω αναλάβει την τακτοποίηση οικοδομής με υπέρβαση στερεού. Η υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους στερεού δόμησης είναι μεγαλύτερη του 20%, όμως το ύψος της οικοδομής δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. (ύψος κτιρίου 16.60μ, επιτρεπόμενο ύψος 26.00μ). Είναι δυνατή η ένταξη στην κατηγορία 4 των υπερβάσεων του ορόφου που έχει την ως άνω υπέρβαση στερεού;

Ο νόμος δεν αναφέρει σε κανένα σημείο το ιδεατό στερεό και υπολογισμό προστίμου ή απαγόρευση υπαγωγής λόγω υπέρβασής του. Επομένως, θεωρούμε ότι στην περίπτωσή σας, εφόσον δεν συντρέχει και υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) και δύναται να ενταχθεί στην κατηγορία 4.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1827 για την επιλογή κατηγορίας αυθαίρετων κατασκευών που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό.

1925. Σχετικά με την υπ' αριθμόν 1794 ερωτ/ντηση θα ήθελα να κάνω το εξής ερώτημα: Δεδομένου ότι η άδεια νομιμοποίησης αποτελεί απαραίτητο δικαιολογητικό για την ολοκλήρωση της υπαγωγής στο Ν.4178/2013. Στην περίπτωση που υποβλήθηκε φάκελος στην Υπηρεσία Δόμησης και έληξε όμως το χρονικό διάστημα των 4 ετών (από την πληρωμή του παραβόλου) για την έκδοση της σχετικής άδειας, αλλά προλαβαίνει να εκδοθεί η άδεια πριν τις 3/5/2019, ποια είναι η σωστή διαδικασία; Μπορεί να εκδοθεί η άδεια με το παλιό νόμο ή πρέπει να μεταφερθεί στο νέο νόμο; Γνωρίζετε ποια διαδικασία πρέπει να εφαρμόσουν οι υπηρεσίες δόμησης σε τέτοιες περιπτώσεις;

Η παρ. 1 α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 ανέφερε ότι:

«*Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παρ.10 του Αρθ-11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τεσσάρων (4) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.*

Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τεσσάρων (4) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων. ***Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τεσσάρων (4) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος****.»*

Επομένως, εφόσον ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας δεν οφείλεται σε υπαιτιότητα του αιτούντος (αλλά π.χ. λόγω καθυστέρησης της Υ.ΔΟΜ) και η άδεια δύναται να εκδοθεί πριν τις 3/5/2019 μπορεί να εκδοθεί και αντίστοιχα να οριστικοποιηθεί και η δήλωση του ν.4178/2013.

Η ασφαλέστερη όμως λύση αλλά και ανέξοδη, κατά την γνώμη μας, είναι η μεταφορά της δήλωσης στο ν.4495/2017 και η αντικατάσταση της δήλωσης του ν.4178/2013 στον κατατεθειμένο φάκελο.

1926. Όταν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή χωρίς χιλιοστά πχ. αυθαίρετος όροφος ή αυθαίρετη κατασκευή στην pilotis μιας πολυκατοικίας, πως χειρίζομαι την υπόθεση για τον υπολογισμό του προστίμου σε περίπτωση που δεν έχω έναν ιδιοκτήτη στο κτήριο ή δεν κάνω κοινή δήλωση, αφού είναι προαπαιτούμενο να επιμερίσω τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης με βάση τα ποσοστά συνιδιοκτησίας?

Θα χρησιμοποιήσω τον δυσμενέστερο συντελεστή, δηλαδή υπέρβαση δόμησης >200% ή λόγω του ότι δεν υπάρχουν χιλιοστά θα προσκομίσω υπεύθυνες δηλώσεις από τους λοιπούς ιδιοκτήτες ότι επιτρέπουν τη ρύθμιση αφού θεωρείται κοινόχρηστος χώρος?

Υπάρχει περίπτωση αν ο ιδιοκτήτης του αυθαίρετου χώρου έχει και επιπλέον δικαιώματα στο κτήριο (έχει κάνει την ανοιχτή θέση στάθμευσης γκαρσονιερα και παράλληλα είναι και ιδιοκτήτης 2 διαμερισμάτων στην πολυκατοικία) να χρησιμοποιηθούν αυτοί οι συντελεστές για τον επιμερισμό των επιτρεπόμενων στοιχείων δόμησης?

Γενικά, υπάρχει κάποια οδηγία για τις παραπάνω περιπτώσεις σε εγκυκλίους ή στο νόμο?

Δυστυχώς δεν υπάρχει κάποια οδηγία για τις περιπτώσεις που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον υποβάλλεται ξεχωριστή υπαγωγή για αυθαίρετη κοινόχρηστη κατασκευή θα πρέπει στην δήλωση να ενταχθούν και όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται στους κοινόχρηστους χώρους. Π.χ. εάν έχουμε κατασκευή αυθαίρετου ορόφου και μετατροπή Pilotis σε κατοικία, τα οποία δεν περιγράφονται στην σύσταση και επομένως είναι κοινόχρηστοι χώροι, θα πρέπει η δήλωση να περιλαμβάνει και τις δύο αυθαιρεσίες και όχι μόνο την μία.

Επίσης, θεωρούμε ότι σε περίπτωση υποβολής ξεχωριστής δήλωσης για τα κοινόχρηστα, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τη εύρεση των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας, πρέπει να συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου (100%).

Σε κάθε περίπτωση είναι απαραίτητη η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών (παρ. 9 άρθ. 98 του ν.4495/2017)

1927. Ο νόμος αναφέρει πως για τον υπολογισμό του προστίμου παίρνουμε υπόψιν την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου. Έχω περίπτωση όπου το οικόπεδο βρίσκεται στη συμβολή δύο οδών. Ο συμβολαιογράφος σύμφωνα με το σύστημα που υπολογίζει την ΤΖ μου δίνει μια τιμή 1500€ (1250€ με τις καινούριες) για αυτά τα διαμερίσματα που κοιτάν στον κεντρικό δρόμο και μία τιμή 1100€ (1050€ με τις καινούριες) για τα διαμερίσματα που βλέπουν στον πίσω δρόμο, ο οποίος σημειωτέων υπάρχει στο σχέδιο πόλης αλλά δεν έχει ακόμη διανοιχθεί. Υπάρχει κάποια οδηγία για το αν χρησιμοποιώ τη δυσμενέστερη όταν έχω σε οικόπεδο παραπάνω της μιας τιμή ζώνης ή υπολογίζω το πρόστιμο ανάλογα με το που έχει πρόσοψη το διαμέρισμα? Έχει σημασία αν έχει διανοιχθεί ο δρόμος με τη μικρότερη τιμή ζώνης? Τέλος, για τον υπολογισμό του προστίμου με τον ν.3843/10 χρησιμοποιήθηκαν και οι δυο τιμές ζώνης, ανάλογα με τη θέση των ιδιοκτησιών.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.1.2016.

Δυστυχώς δεν υπάρχει οδηγία σχετικά με το πως πρέπει να αντιμετωπίζονται περιπτώσεις όπως αυτές που περιγράφετε στο ερώτημά σας. Ότι πιο κοντινό έχουμε είναι ο ορισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από την Δ.Ο.Υ. Ο υπολογισμός γίνεται ανά Ο.Ι., π.χ. στην οικοδομή τα διαμερίσματα που έχουν πρόσωπο προς τον κεντρικό δρόμο θα υπολογιστούν με τιμή ζώνης 1500 € ενώ αυτά που έχουν πρόσωπο μόνο στον πίσω δρόμο θα υπολογιστούν με τιμή ζώνης 1100 €. Το ότι είναι αδιάνοιχτος ο δρόμος, από όσο γνωρίζουμε, δεν διαφοροποιεί τα παραπάνω.

1928. Σε μία πολυκατοικία οι θέσεις στάθμευσης στη πραγματικότητα είναι διαφορετικές από την άδεια και οι οποίες είναι παρακολουθήματα διαμερισμάτων. Θα κάνω μία δήλωση για τις θέσεις στάθμευσης όλων των ιδιοκτητών και θα ερευνήσω αν έχει και άλλες αυθαιρεσίες η πυλωτή? Θα πρέπει να ελέγξω και τα διαμερίσματα? Επίσης οι θέσεις στάθμευσης θα πρέπει να είναι πολεοδομικά σωστές δηλ. 4,50χ2.25?

Η παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε διαφορετική χωροθέτηση **των υποχρεωτικά προβλεπόμενων** από την οικοδομική άδεια θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981. Επίσης, σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 98728/7722/93 (ΦΕΚ-167/Δ/2-3-93) απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων, οι ελάχιστες επιτρεπόμενες διαστάσεις για θέση στάθμευσης είναι 4.50x2.25 υπό τις προϋποθέσεις που θέτει το Παράρτημα Α.

Επομένως, εάν οι διαστάσεις των θέσεων στάθμευσης είναι ίδιες με αυτές του σχεδίου της συμβολαιογραφικής δήλωσης του Ν.1221/1981 μπορεί να γίνει χρήση της παρ. 9 του άρθρου 100. Αλλιώς, θα πρέπει να δηλωθεί με άλλο τρόπο (ως μια λοιπή παράβαση - μιλάμε για το ίδιο πράγμα με άλλα λόγια). Δείτε σχετικά και την Ε/Α 592.

Εφόσον υπάρχουν αυθαιρεσίες σε κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους και αποτελεί επιλογή των συνιδιοκτητών του όλου ακινήτου η τακτοποίησή τους, μπορεί στην δήλωση υπαγωγής που θα υποβληθεί για τα κοινόχρηστα – κοινόκτητα να συμπεριληφθεί και η παραπάνω διαφοροποίηση. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών (παρ. 9 του άρθρου 98). Επίσης, η διαφοροποίηση αυτή θα μπορούσε να συμπεριληφθεί και σε τυχόν δήλωση τακτοποίησης ενός εκ των διαμερισμάτων στο οποίο ανήκει η αποκλειστική χρήση μίας εκ των θέσεων στάθμευσης.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ελέγξετε στα σχέδια της σύστασης, εάν ταυτίζονται οι θέσεις στάθμευσης με την πραγματική τους θέση. Οι θέσεις στάθμευσης, ως παρακολουθήματα των διαμερισμάτων, αποτελούν κοινόκτητα τμήματα όπου η αποκλειστική τους χρήση ανήκει στους εκάστοτε ιδιοκτήτες αυτών. Εάν δεν υπάρχει ταύτιση με τα σχέδια της σύστασης, απαιτείται η συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών. Καλό είναι να ληφθεί και η άποψη ενός συμβολαιογράφου για το εάν απαιτείται να γίνει κάποια περαιτέρω ενέργεια (π.χ. τροποποίηση σύστασης) σε περίπτωση μεταβίβασης ενός εκ των διαμερισμάτων στο οποίο ανήκει θέση στάθμευσης.

Επισημαίνουμε ότι η γνώμη μας σε περιπτώσεις μεταβίβασης αυτοτελών διαμερισμάτων, τα οποία έχουν παρακολουθήματα ή χώρους αποκλειστικής χρήσης, είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλες οι αυθαιρεσίες και μετά να γίνεται η όποια συμβολαιογραφική πράξη, παρόλο που ο νόμος (άρθρο 83 παρ. 2β) μας δίνει το δικαίωμα να εκδώσουμε βεβαίωση, αφού σε αυτήν δηλώνουμε ότι στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ***μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου***, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια.

1929. Καταθέτω κάτωθι ερώτημα για Ν. 4495/17 και σας παρακαλώ πολύ για άποψή σας, λόγω σύγχυσης απόψεων (άποψη οικείας ΥΔΟΜ, Νομοθεσία Ν. 4495, ημερίδες κλπ)
Σε εκτός σχεδίου περιοχής γήπεδο, υφίσταται κτίριο ισόγειας αποθήκης με περίγραμμα το προβλεπόμενο της ΟΑ του 1995, αλλά με παραβίαση των πλαγίων ορίων των 15μ και υπέρβαση ύψους .
Το τμήμα του κτιρίου με την παραβίαση των πλαγίων ορίων θα χρεωθεί την ΥΔ και το υπόλοιπο τμήμα, που εύλογα είναι στατικά εξαρτημένο με αυτό που έχει την παραβίαση, παρόλο που είναι σύννομο θα χρεωθεί με το πρόστιμο των συννόμων άρθρου 106 ?? (επιλογή τύπου Αυθαιρεσίας)
Με τον τρόπο αυτό, μικρή παραβίαση πλαγίων ορίων μεγάλων σε εμβαδόν εγκαταστάσεων (βιομηχανικών κτιρίων, αποθηκών, εμπορικών αποθηκών) οδηγεί σε επιβολή προστίμων που δεν χρεώνονταν με προηγούμενους νόμους.
Μήπως αυτό κατ΄ αναλογία οδηγεί και σε χρέωση υπερβάσεων των συννόμων τμημάτων οποιουδήποτε διαμερίσματος ή κτίσματος που κατά το λοιπό μικρό τμήμα τους παραβιάζουν πχ το Δ ή πλάγια όρια ???

Για την περίπτωσής σας αντιλαμβανόμαστε, σύμφωνα με τα όσα αναφέρετε, ότι υπάρχει μετακίνηση της ισόγειας αποθήκης σε μη σύννομη θέση (τμήμα της βρίσκεται πλέον εντός των πλάγιων ορίων) καθώς και υπέρβαση ύψους.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς το σχήμα και τη θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική. Ότι δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια τακτοποιείται και ότι καλύπτεται θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και δεν χρειάζεται να δηλωθεί. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 306 (ii), 381 (e), 780, 1053, 1135, 1745, 1762, 1845, 1846.

Η περίπτωση ββ της παρ. 1 του άρθρου 106 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης :*

i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Εφόσον από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τα εγκεκριμένα, προκύπτει ότι και το τμήμα που δεν βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων απαιτείται να δηλωθεί, σύμφωνα με τα όσα αναφέρουμε στην 2η παράγραφο της απάντησή μας, και δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω περίπτωση (ββ της παρ. 1 του άρθρου 106 & υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι η υπέρβαση ύψους που αναφέρετε ότι υπάρχει να μην οδηγεί σε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής), τότε:

- Σε ένα Φ.Κ. θα δηλωθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός των πλάγιων ορίων. Θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και Υπέρβαση Πλάγιων αποστάσεων. Στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «ρύθμιση». Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:
    - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων καλύπτεται από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους.
    - Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου και μικρότερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής το ειδικό πρόστιμο για

την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

- Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής τότε θα χρεωθεί και ΥΥ στο Φ.Κ.

- Σε διαφορετικό Φ.Κ. θα δηλωθεί το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του τμήματος που βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων. Στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «Σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης (αρθ. 106 παρ. 1ᵅ, ββ ii)» ώστε να καταβληθεί το 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Θα πρέπει να δηλωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Στην περίπτωση όπου δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ββ της παρ. 1 του άρθρου 106, τότε προφανώς στο πεδίο «τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «ρύθμιση» και για το τμήμα που δεν βρίσκεται εντός πλάγιων ορίων. Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εκτός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από εγκεκριμένο ύψος της οικοδομικής άδειας και μικρότερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο βάση οικοδομικής αδείας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.
- Εάν το ύψος του τμήματος που βρίσκεται εκτός πλάγιων ορίων είναι μεγαλύτερο από το μέγιστο ύψος της περιοχής τότε θα χρεωθεί και ΥΥ στο Φ.Κ.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα επιλεγεί ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια εάν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

1930. Έχει γίνει υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο Ν4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικ. άδειας. Πληρώθηκε το 30% του προστίμου, προκειμένου να γίνει γονική παροχή, με ευθύνη του νέου ιδιοκτήτη να αναλάβει την έκδοση της Οικ. Άδειας. Έως σήμερα δεν έχει εκδοθεί η εν λόγω άδεια που έχει υποβληθεί στο όνομα του νέου ιδιοκτήτη, όχι από υπαιτιότητα δικιά του ή καθυστέρηση της ΥΔομ, αλλά επειδή τελικά απαιτούνται επιπλέον μη προβλεπόμενες αρχικά μελέτες.
Μέχρι την καταληκτική ημερομηνία περαίωσης των δηλώσεων του Ν4178 είναι αδύνατη η έκδοση της Ο.Α., άρα θα κάνω μετάβαση στο Ν4495.
Προκύπτουν λοιπόν οι εξής απορίες σχετικά με την συνέχιση και ολοκλήρωση της διαδικασίας:
α) Η δήλωση του Ν4178 ήταν στο όνομα του πατέρα, σήμερα που έχει γίνει γονική παροχή, το ακίνητο ανήκει στην θυγατέρα. Κατά την μετάβαση μεταφέρονται όλα τα στοιχεία που υπήρχαν στην αρχική δήλωση.
Πώς θα πρέπει να διαχειριστώ τα στοιχεία του ιδιοκτήτη σε αυτή την περίπτωση; Θα βάλω στον "αιτών" τα στοιχεία της κόρης, με αναφορά στα σχόλια των στοιχείων της γονικής παροχής;
β) Ως επακόλουθο του α) ερωτήματος: για την μετάβαση, θα πρέπει να εξασφαλίσω ανάθεση και υπεύθυνη δήλωση για τις αυθαίρετες κατασκευές από το νέο ιδιοκτήτη;
Σύμφωνα με το άρθρο 23, εδάφιο 2 , Ν4178/13 και άρθρο 106, εδάφιο 3, Ν4495: "..η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματων δικαιωμάτων μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν την έκδοση της Οικ. Άδειας με την καταβολή του 30% και με την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος ιδιοκτήτης την υποχρέωση να εκδώσει την σχετική άδεια με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο"
Εντός της γονικής παροχής δεν γίνεται ειδική αναφορά στην έκδοση της σχετικής Ο.Α., αλλά αναφέρεται:"...η αφετέρου που παρέλαβε τα παραπάνω ακίνητα, αναλαμβάνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των παραπάνω ακινήτων..", άρα η έκδοση Ο.Α. είναι στις υποχρεώσεις που ανέλαβε και ας μην γίνεται ειδική μνεία σε αυτό κατά τον νόμο.

Συμφωνούμε σχετικά με την μεταφορά της δήλωσης στις διατάξεις του ν.4495/2017 για τους λόγους που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Α) Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε. Στα στοιχεία του ιδιοκτήτη θα βάλετε ως αιτών αυτά της κόρης και στα σχόλια της δήλωσης θα αναγράψετε τα στοιχεία της γονικής παροχής καθώς και τον λόγο για τον οποίο η δήλωση μεταφέρθηκε στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Β) Ναι. Θα πρέπει να εξασφαλίσετε την ΥΔ ανάθεσης και την ΥΔ για τις αυθαίρετες κατασκευές του ιδιοκτήτη (άρθρο 99 παρ. β) από την κόρη.

Σχετικά με την τελευταία επισήμανσή σας, θεωρούμε ότι κανονικά θα έπρεπε να είχε γίνει, όπως σωστά αναφέρετε και εσείς, ειδική μνεία στο συμβόλαιο της γονικής παροχής σχετικά με την υποχρέωση έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης από το νέο ιδιοκτήτη. Παρόλα αυτά δεν θεωρούμε ότι η μη αναφορά αποτελεί εμπόδιο στην έκδοσή της.

1931. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν μπορώ να βγάλω άδεια μικρής κλίμακας για κατασκευή Στεγάστρου μέσα στην υποχρεωτική απόσταση των 15,00μ. από το όριο, βάσει της παρ. λα του άρθρου 29 του Ν. 4495/2017 σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου με ακίνητο που έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178/2013. Η προϋπόθεση 6ιστ του άρθρου 11 του Ν.4067/2012 αναφέρεται στις κατασκευές του άρθρου 17 του Ν.4067/2012 «…..με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται», οπότε σύμφωνα με άρθρο 17 του Ν.4067/2012 παρ. 7ια :
«Στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4Δ ή δ»
Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4067/2012 Δ είναι η απόσταση του κτιρίου από τα όρια οικοπέδου ή κτιρίου, κατά περίπτωση, και ορίζεται σε : 3,00 μ. + 0,10 Η. Τι ισχύει για τα εκτός σχεδίου;

Αυτά τα οποία αναφέρετε ισχύουν και για εκτός σχεδίου σύμφωνα με το ΝΟΚ. Το Δ για την εύρεση του πλάτους υπολογίζεται από την σχέση 3.00+0.10Η και δεν λαμβάνεται 15 μέτρα.

Άρα εάν Η = 7.50 μέτρα (Η όπως ορίζεται στο άρθρο 3 του ΝΟΚ), το πλάτος του στεγάστρου μπορεί να είναι μέχρι 1/4 x (3.00 + 0.10 x 7.50) = 0.9375 μέτρα εφόσον αναπτύσσεται εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου (εντός της απόστασης 15 μέτρων από το όριο).

1932. Βιομηχανικό κτήριο με χρήση αποθήκης αλλά και με χώρο γραφείων μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 για υπέρβαση ύψους της Οικοδομικής Άδειας <20% χωρίς υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής;

Η περίπτωση ιγιγ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει:
«*υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια*».

Η παρ. 2 του άρθρου 3 του Κτιριοδομικού κανονισμού αναφέρει ότι:
«*Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση. Και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς.*
***Ειδικά στις περιπτώσεις που για τη λειτουργία ενός ενιαίου οργανισμού είναι απαραίτητο να συνυπάρχουν στο ίδιο κτίριο περισσότερες της μιας χρήσεις, για την εξυπηρέτηση αποκλειστικά της κύρια χρήσης, τότε το κτίριο μπορεί να χαρακτηρισθεί συνολικά με τη χρήση που κυριαρχεί**.»*

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, θεωρούμε ότι εάν τα γραφεία εξυπηρετούν αποκλειστικά την αποθήκη τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιγιγ της Κατηγορίας 3.

Σε διαφορετική περίπτωση και εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) και δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 4 (η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση) αφού υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο/ γήπεδο (δείτε σχετικά την Ε/Α 1827 για την επιλογή κατηγορίας αυθαίρετων κατασκευών που το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό).

1933. Βιομηχανικό κτήριο έχει υπέρβαση ύψους μικρότερη από 20% του προβλεπόμενου στην Οικοδομική Άδεια χωρίς να υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής. Το εμβαδόν του κτηρίου βάσει της Ο.Α. είναι 2400 τ.μ. εκ των οποίων 90 τ.μ. αποτελούν νόμιμο χώρο γραφείων (ισόγειο + πατάρι). Πέραν του χώρου των γραφείων η υπόλοιπη επιφάνεια χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος. Μπορεί η υπέρβαση του ύψους να υπαχθεί στην παρ. (ιγιγ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96; Αν όχι θα απαιτηθεί Μελέτη Στατικής Επάρκειας για τη μοναδική αυτή υπέρβαση;

Σχετικά με το πρώτο ερώτημά σας δείτε την παραπάνω Ε/Α 1932.

Για την απαίτηση Μελέτη Στατικής Επάρκειας, θεωρούμε ότι σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018) απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, μόνο εάν έχει εφαρμογή η περ. ια του άρθρου 2 δεν απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Προφανώς εάν μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 δεν απαιτείται να γίνει έλεγχος για απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

1934. Σε νομίμως υφιστάμενο βιομηχανικό κτήριο και εκτός του περιγράμματος αλλά σε επαφή με αυτό υφίστανται αυθαίρετος οικίσκος ψυκτικών μηχανημάτων εμβαδού 4.50 τ.μ. και ύψους 3μ. και αυθαίρετο υπόγειο αντλιοστάσιο εμβαδού 20 τ.μ. Τα τμήματα αυτά θα λάβουν μειωτικό συντελεστή αλλά πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης αφού δεν αποτελούν χώρους κύριας χρήσης; Επίσης στον περιβάλλοντα χώρο υφίσταται ανεξάρτητο κτήριο εμβαδού 3.00 τ.μ. και ύψους 2.50 τ.μ. χωρίς χρήση. Μπορεί να υπαχθεί παρ. (ιβιβ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96;

Όπως έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α (δείτε Ε/Α 1892), θεωρούμε ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Εάν ο αριθμητής της παραπάνω πράξης είναι 0, όπως στην περίπτωσής σας, τότε θα επιλεγεί ποσοστό υπέρβασης δόμησης <50%.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, μόνο εάν η χρήση του ανεξάρτητου κτιρίου είναι αποθήκη μπορεί να υπαχθεί στην περ. ιβιβ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96.

1935. Ας υποθέσουμε πως σε κτήριο έχουμε παραβάσεις Κ1, Κ2, Κ3 (5% και αποθήκη έως 15μ2) και μετά το 1983.
α) Για την εκτίμηση της κατηγορίας των παραβάσεων οι οποίες είναι υλοποιημένες μετά το 1983 θα λάβουμε υπ όψιν μας και τις παραβάσεις των άλλων τριών κατηγοριών; Αν έχουμε υπέρβαση του επιτρεπομένου συντελεστή μόνον από τι παραβάσεις Κ1, Κ2, Κ3 πλέον του 40% που αναφέρει ο νόμος για μετάβαση στην Κ5, υποθέτω πως εξακολουθούν να ισχύουν οι κατηγορίες Κ1, Κ2, Κ3. Αν έχουμε μικρή ακόμα παράβαση επιφανείας μετά το 1983, αυτή η υπέρβαση επιφανείας, μια και έχει ξεπεραστεί το όριο του 40% θα πάει κατ' ευθείαν Κ5;
β) Το ερώτημα τίθεται ανάλογα και για τον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης: Οι υπερβάσεις επιφανείας για παραβάσεις κατηγοριών Κ1, Κ2, Κ3 που συνυπάρχουν με παραβάσεις μεταγενέστερες του 1983, συμπεριλαμβάνονται στην εκτίμηση του συντελεστή που θα επιβαρύνει τον υπολογισμό του προστίμου Κ2 και Κ4 ή Κ5;

Α) Στην Ε/Α 1735 είχαμε αναλύσει την άποψή μας σχετικά με τον υπολογισμό των ποσοστών για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Θεωρούμε ότι θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Προφανώς, εάν πρέπει για τις μετά το 1983 αυθαίρετες κατασκευές να επιλεγεί η κατηγορία 5, αυτό δεν επηρεάζει την επιλογή κατηγορίας για τις υπόλοιπες. Δηλαδή όσες αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις Κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 σύμφωνα με το ν.4495/2017 δεν επηρεάζονται.

Δυστυχώς, ακόμη και μια μικρή παράβαση επιφάνειας μετά το 1983, εφόσον αυτή οδηγεί σε υπέρβαση άνω του 40% των πολεοδομικών μεγεθών δόμησης ή κάλυψης που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας, θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5.

Β) Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α 1618, 1629, 1705, 1892 και 1922, θεωρούμε ότι από την στιγμή που δεν υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία έστω μέσω εγκυκλίου, η κοντινότερη αναφορά είναι η εγκύκλιος 4 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) που αναφέρει ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση του προστίμου) συνυπολογίζονται **ΟΛΟΙ** (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Άρα, οι συντελεστές υπέρβασης που θα υπολογιστούν για την εύρεση του προστίμου θα είναι κοινοί σε όλα τα φύλλα καταγραφής ανεξαρτήτως της κατηγορίας παράβασης που θα επιλεγεί σε αυτά.

1936. Σε αυθαίρετη κατασκευή η οποία σύμφωνα με πρόσφατο τοπογραφικό έχει ανεγερθεί εν μέρει μέσα σε οικόπεδο που ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη, ο ιδιοκτήτης του αυθαιρέτου μπορεί να τακτοποιήσει μόνο το κομμάτι που βρίσκεται εντός του δικού του οικοπέδου, κατεδαφίζοντας το κομμάτι εντός ξένης ιδιοκτησίας; Για την κατεδάφιση προβλέπεται κάποια διαδικασία όπως στο Ν.4178/2013 όπου υπήρχε στο σύστημα των αυθαιρέτων νομιμοποίηση προς κατεδάφιση; Αλλιώς για έγκριση εργασιών κατεδάφισης θα πρέπει να τακτοποιήσει τμήμα κτιρίου που είναι σε ξένο οικόπεδο;

Η γνώμη μας είναι να υποβληθούν δύο δηλώσεις υπαγωγής στο ν.4495/2017 ώστε να πραγματοποιηθεί η διαδικασία που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Η μία δήλωση θα αφορά το τμήμα του αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός της ξένης ιδιοκτησίας και θα κατεδαφιστεί. Στο Φ.Κ. της δήλωσης στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.»

Προφανώς σαν ιδιοκτήτης θα δηλωθεί αυτός στον οποίο ανήκει το οικόπεδο.

Η δεύτερη δήλωση θα αφορά την τακτοποίηση του τμήματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου του πελάτη σας και θα διατηρηθεί.

1937. Πελάτης μου διαθέτει τριώροφη πολυκατοικία με ένα οροφοδιαμέρισμα Α ορόφου και μια μεζονέτα Β και Γ ορόφων, χωρίς να έχει προβεί σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Με παλαιότερες ενέργειες που είχε κάνει είχε τακτοποιήσει μόνο κάποιες από τις υπερβάσεις της μεζονέτας σύμφωνα με το Ν.3843/10 και είχε περαιώσει τη διαδικασία με πλήρη εξόφληση του προστίμου.
Σήμερα, θέλει να προβεί στη δημιουργία συμβολαίου σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και πρέπει να εντάξω όλη την πολυκατοικία για τις υπόλοιπες υπερβάσεις στο Ν.4495/17 δηλαδή για εκείνες που δεν είχε εντάξει στο Ν.3843/10. Τι πρέπει λοιπόν να κάνω? Πρέπει να εντάξω στο σημερινό νόμο όλες τις αυθαιρεσίες ακόμα και τις παλιές, και να αφαιρεθεί από το πρόστιμο το ποσό που είχε πληρώσει στην παλαιότερη ρύθμιση βάζοντας στο σύστημα του ΤΕΕ τις παλαιότερες πληρωμές ή μήπως να εντάξω στο Ν.4495/17 μόνο τις υπόλοιπες μη ρυθμισμένες αυθαιρεσίες και να εκδώσω εν συνεχεία βεβαίωση για όλα (παλιά και νέα αυθαίρετα) κάνοντας μνεία στην τεχνική έκθεση?
Ευχαριστώ για τις ενέργειές σας.

Από την στιγμή που η δήλωση του ν.3843/2010 έχει περαιωθεί και δεν επιθυμείτε τον συμψηφισμό, ο οποίος προϋποθέτει την δήλωση ξανά των υπερβάσεων, είτε την δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (άρθρο 88 παρ. 1 περίπτωση β – Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1780 και 1923), αρκεί απλά η περιγραφή τους στην Τεχνική Έκθεση και η ανάρτηση αντιγράφου της στα αρχεία της δήλωσης του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στον τύπο «Έγγραφα ρύθμισης με προηγούμενους νόμους (Ν.1337/83, Ν.3843/10 κλπ)».

Μόνο στην περίπτωση συμψηφισμού εισάγουμε τις παλαιότερες πληρωμές στο σύστημα προς συμψηφισμό.

Θα σας συμβουλεύαμε πρώτα να ελέγξετε όσα αναφέρουμε στην αρχή της απάντησή μας σχετικά με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αφού ανατρέξετε και στις προηγούμενες Ε/Α μας, και έπειτα να καταλήξετε στην οριστική σας απόφαση.

1938. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί Ο.Α. για βιοτεχνικό κτίριο 595τμ. Σήμερα λόγω ΓΠΣ, στην περιοχή επιτρέπεται μόνον χρήση γεωργική με όρους δόμησης: δόμηση & κάλυψη 150 τμ γεωργικών κτιρίων.
Στο κτίριο κατασκευάστηκαν αυθαίρετες κατασκευές της ίδιας χρήσης οι οποίες είναι:
α)μικρή μετακίνηση του υπάρχοντος κτιρίου-> ΥΔ,ΥΚ
β)αυθαίρετες προσθήκες καθ΄ επέκταση και εντός Δ-> ΥΔ, ΥΚ, πλάγια απόσταση
γ)40 τμ γραφείο που εξυπηρετεί την επιχείρηση. Σύνολο αυθαιρέτων 200τμ
Επομένως καταλήγω στα εξής:
Αποδεδειγμένα οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν προ ΓΠΣ άρα επιτρέπεται η ένταξη στο νόμο.
Ως προς την κατηγορία τα αυθαίρετα θα υπολογιστούν είτε με τους τότε είτε με τους τώρα όρους δόμησης (συμφέρει με τους τότε)
Ερώτηση: Τα ποσοστά των επιβαρυντικών συντελεστών θα είναι:
Δόμηση (200/150)*100=133,33% (ΥΔ από 100-200%)
Κάλυψη:(200/150)*100=133,33% (ΥΚ >60%)

Για να μπορεί να υπαχθεί μια συγκεκριμένη χρήση στο ν.4495/2017 θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
ii. Να μη απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας
iii. Να μην απαγορεύονταν κατά το χρόνο κατασκευής
iv. Να μην απαγορεύονταν κατά το χρόνο εγκατάστασης της χρήσης

Επειδή για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την εύρεση του προστίμου, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης **που ισχύουν σήμερα** στην περιοχή του ακινήτου, ο υπολογισμός των επιβαρυντικών συντελεστών θα γίνει με βάση τις πράξεις που έχετε αναγράψει στο ερώτημά σας.

1939. Σε αγροτεμάχιο με εντός αυτού βιομηχανικό κτίριο με οικοδομική άδεια και άλλες αυθαίρετες κατασκευές, το 2002 έγινε καταγγελία για την αυθαίρετη περίφραξη και μετά από αυτοψία της πολεοδομίας, υπολογίστηκε πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης περίπου 3000 ευρώ τα οποία ο υπόχρεος πλήρωσε και κατόπιν προέβη σε έκδοση άδειας νομιμοποίησης για την περίφραξη καθώς και για κάποιες μικρές ακόμα αυθαίρετες κατασκευές εντός του αγροτεμαχίου.

1.Κάνοντας καινούριο τοπογραφικό με σκοπό να κάνουμε τακτοποίηση του συνόλου των αυθαιρέτων κατασκευών, φαίνεται πως η περίφραξη για την οποία πληρώθηκε το πρόστιμο, δεν είναι στα όρια του πραγματικού οικοπέδου. Σε κάποιο σημείο είναι σε απόσταση 2 μέτρα από το όριο και προς το εσωτερικό του οικοπέδου, σε άλλα σημεία είναι εκτός αγροτεμαχίου και εντός ρέματος. Μπορούμε να θεωρήσουμε ως άκυρη την άδεια νομιμοποίησης γιατί νομιμοποιεί μια περίφραξη η οποία δεν οριοθετεί το πραγματικό οικόπεδο και να συμπεριλάβουμε την περίφραξη στην καινούρια τακτοποίηση; Στην περίπτωση αυτή, θα μπορέσουμε να χρησιμοποιήσουμε το ποσό των 3000 ευρώ που έχει πληρώσει ο υπόχρεος για ελάφρυνση του νέου προστίμου;

2.Το συγκεκριμένο αγροτεμάχιο και τα κτίσματά του, δεν ανήκουν στον πελάτη μας αλλά στην τράπεζα η οποία με leasing τους το νοικιάζει. Μπορεί ο πελάτης ως μισθωτής να κάνει την τακτοποίηση και αν ναι με τι δικαιολογητικό;

1. Άκυρη δεν μπορεί να θεωρηθεί η άδεια από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί από την ΥΔΟΜ. Μπορείτε όμως να τακτοποιήσετε το τμήμα της περίφραξης που είναι εντός αγροτεμαχίου αλλά **ΟΧΙ** ότι βρίσκεται εκτός ορίων και εντός ρέματος. Επίσης δύναται σύμφωνα με το άρθρο 104 του ν.4495/2017 να συμψηφιστεί το ποσό των 3000 ευρώ που έχει καταβληθεί ως πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης.

Η γνώμη μας είναι ότι η οριστική επίλυση του προβλήματος θα επέλθει μόνο με την κατεδάφιση του μη σύννομου τμήματος της περίφραξης και την κατασκευή νέας στα σωστά όρια του αγροτεμαχίου. Για την κατεδάφισή της θα πρέπει να δηλωθεί στο ν.4495/2017, όπου στο πεδίο Τύπος αυθαιρεσίας του Φ.Κ. θα επιλεγεί «Έκδοση άδειας νομιμοποίησης/ έγκριση κατεδάφισης» (παρ. 1 άρθρο 106 του ν.4495/2017) και θα εκδοθεί Έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών.*»

2. Σύμφωνα με το άρθρο 99 την αίτηση δύναται να υποβάλει ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση. Σε αυτή την περίπτωση μπορείτε να υποβάλλεται στα αρχεία της δήλωσης την μισθωτική σύμβαση.

1940. Τριώροφος οικοδομή κατοικιών με δύο όμοια διαμερίσματα κατ' όροφο ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες που έχουν ο καθένας τα 3 διαμερίσματα της βόρειας και τα 3 της νότιας πλευράς αντίστοιχα. Μεταξύ τους στα σχέδια υπήρχε φωταγωγός 2,00*3,00 που δεν κατασκευάσθηκε και ο χώρος καταλήφθηκε εξ' ημισείας από κάθε διαμέρισμα ορόφου (το κάθε διαμέρισμα δηλ. κατέλαβε χώρο 2,00*1,50). Συναίνεση για την τακτοποίηση υπάρχει. Θα γίνει μία δήλωση από κάθε ιδιοκτήτη για τις 3 ιδιοκτησίες του με ξεχωριστό φύλλο καταγραφής για το κάθε διαμέρισμα (Υ.Δ. Κ.Χ. 3,00m2) ή έξι ξεχωριστές δηλώσεις - μία για κάθε διαμέρισμα;

Η γνώμη μας είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλο το κτίριο, από την στιγμή που θέλουν και οι δύο να προβούν σε τακτοποίηση των ιδιοκτησιών τους.

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α από την στιγμή που θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση για το σύνολο του κτιρίου (κοινόχρηστα και Οριζόντιες Ιδιοκτησίες), ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης θα είναι ενιαίος. Δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου οικοπέδου.

Σε περίπτωση που η επιφάνεια του φωταγωγού δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ. (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης) θα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ κύριων χώρων. Εάν έχει προσμετρήσει στο Σ.Δ. η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί και ως διαμερισμάτωση (επειδή πρόκειται για τριώροφο κτίριο θα πρέπει να δηλωθεί η διαμερισμάτωση τρεις φορές).

1941. Σε κτίσμα όπου διαπιστώθηκε επέκτασή του εντός των πλαισίων της επιτρεπομένης απόκλισης του 2%, χορηγείται βεβαίωση για μεταβίβαση για το ακίνητο, ως άνευ αυθαιρέτων κατασκευών. Η απόκλιση που όπως είπαμε πληροί την ανοχή του 2%, αφορά τμηματική καταπάτηση πλαγίου ακαλύπτου ως επέκταση του κτίσματος κατά 0,15μ (θα μπορούσε να είναι και εντός πρασιάς). Αν ο νέος ιδιοκτήτης ζητήσει ακολούθως από την ΥΔΟΜ άδεια προσθήκης, θα αποτυπωθεί η καταπάτηση στο διάγραμμα κάλυψης και θα προκύψει απαίτηση ρύθμισης του ακινήτου. Ποια η θέση του μηχανικού ο οποίος έχει χορηγήσει σύμφωνα με τον νόμο βεβαίωση περί μη αυθαιρέτων κατασκευών για το ακίνητο;

Ο νόμος είναι σαφής και διευκρινίζει απόλυτα το συγκεκριμένο ζήτημα στο οποίο αναφέρεστε. Η παρ. 2 του άρθρου 81 αναφέρει ότι: «*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, 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.*»

Δεν μπορούμε να αντιληφθούμε το γιατί θα πρέπει να απολογηθεί ο μηχανικός που χορήγησε την βεβαίωση κάνοντας χρήση της παραπάνω διάταξης. Κατά τη γνώμη μας η άδεια προσθήκης μπορεί να εκδοθεί χωρίς την απαίτηση τακτοποίησης αφού η παραπάνω απόκλιση δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή. Προφανώς, η προσθήκη δεν μπορεί να είναι εντός του υποχρεωτικού πλάγιου ακαλύπτου.

1942. Σε αγροτεμάχιο, έκτασης Ε = 6.500 τμ έχουν κτιστεί με άδεια - υφιστάμενα - δύο (2) κτήρια με χρήση βιοτεχνία - βιομηχανία συνολικού εμβαδού (νόμιμη δόμηση) Ε = 1.560 τμ. Επομένως σύμφωνα με τους όρους δόμησης έχουμε επιτρεπόμενη δόμηση 0.90, δηλαδή Ε = 5.850 τμ και επιτρεπόμενη κάλυψη 30%, δηλαδή Ε = 1.950 τμ. Στο αγροτεμάχιο υπάρχουν επιπλέον αυθαίρετες κατασκευές, δηλαδή αποθήκες συνολικού εμβαδού Ε = 100 τμ και στο ένα κτήριο δημιουργήθηκε αυθαίρετο υπόγειο - κατ' επέκταση του νόμιμου - εμβαδού Ε = 120τμ με βοηθητική χρήση το οποίο βρίσκεται εντός του νόμιμου περιγράμματος. Είναι σωστή η αντιμετώπιση της περίπτωσης σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του νόμου που αναφέρει πως αν δεν υπερβαίνω τα επιτρεπόμενα μεγέθη τότε θα υπολογίσω το πρόστιμο με τους συντελεστές 0,20 και 0,40 και όχι με το γενικό κανόνα του Παραρτήματος Α? Στη συγκεκριμένη ιδιοκτησία, οι αυθαίρετες κατασκευές δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης (ούτε κάλυψη ούτε δόμηση). Επειδή είναι καινούρια διάταξη μου φάνηκε ευεργετική για τα βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτήρια σε σχέση με τον γενικό κανόνα (προσθέτω τμ - υπολογίζω με Παράρτημα Α) και σκέφτομαι μήπως εννοεί κάτι άλλο? Δηλαδή αφού δεν έχω υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης υπολογίζω και το υπόγειο με αυτόν τον κανόνα παρόλο που βρίσκεται εντός νόμιμου περιγράμματος του κτηρίου που έχει άδεια ή το υπολογίζω με το Παράρτημα Α συμπληρώνοντας στα φύλλα καταγραφής < 50% της επιτρεπόμενης δόμησης? Αν τα υπολογίσω με την παρ. 10 του άρθρου 100 , θα επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή για υπόγεια και ισόγειους βοηθητικούς χώρους έως 50τμ?

Η παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«Σε περιπτώσεις υπέρβασης ύψους νομίμως υφισταμένων κτιρίων ή υπέρβασης κάλυψης νομίμως υφισταμένων βιομηχανικών, βιοτεχνικών κτιρίων, αποθηκευτικών και επαγγελματικών χώρων ή τμημάτων τους, στις οποίες δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται χωρίς να πολλαπλασιάζεται ο συντελεστής του Παραρτήματος Α αλλά ο συντελεστής 0,20 για υπερβάσεις αυτών έως είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης και συντελεστής 0,40 για υπερβάσεις μεγαλύτερες του είκοσι τοις εκατό (20%) του επιτρεπόμενου ύψους και επιτρεπόμενης κάλυψης.»

Για την περίπτωσή σας, εφόσον όπως αναφέρετε δεν συντρέχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης του ακινήτου, η παραπάνω διάταξη μπορεί να εφαρμοστεί μόνο για τις αυθαίρετες αποθήκες συνολικού εμβαδού 100 τ.μ. όπου συντρέχει υπέρβαση κάλυψης και όχι για το αυθαίρετο υπόγειο καθ΄ επέκταση του νομίμως υφιστάμενου για το οποίο δεν συντρέχει υπέρβαση κάλυψης (βρίσκεται εντός νομίμου περιγράμματος). Επομένως στο αντίστοιχο Φ.Κ. για τον υπολογισμού του προστίμου για τις αυθαίρετες αποθήκες στο πεδίο «Υπέρβαση Δόμησης» θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης στο πεδίο «Υπέρβαση Κάλυψης». Ενώ ο υπολογισμός του προστίμου για το αυθαίρετο υπόγειο θα γίνει με το γενικό κανόνα.

Εάν και θεωρούμε άδικη την παραπάνω αντιμετώπιση αυτό δυστυχώς συμπεραίνουμε από το λεκτικό της παρ. 10 του άρθρου 100. Π.χ. εάν σε βιομηχανικό κτίριο έχουμε σε μία περίπτωση αυθαίρετη προσθήκη ορόφου 100 τ.μ. η οποία καλύπτεται από το νομίμως υφιστάμενο περίγραμμα (άρα δεν συντρέχει υπέρβαση κάλυψης) και σε άλλη περίπτωση αυθαίρετη προσθήκη καθ' επέκταση 100 τ.μ., το πρόστιμο για την πρώτη είναι πολύ μεγαλύτερο από αυτό της δεύτερης.

Η χρήση της διάταξης της παρ. 10 του άρθρου 100 δεν επηρεάζει την δυνατότητα χρήσης των μειωτικών συντελεστών της παρ. 6 του ίδιου άρθρου.

1943. Σε κτήριο κατοικίας, με ΟΑ η οποία αφορούσε μονοκατοικία πέραν αυθαιρεσιών τύπου παραπάνω τμ, ύψος, κλπ έχει γίνει διαμερισμάτωση και πλέον υπάρχουν τέσσερα αυτοτελή διαμερίσματα. Στην τακτοποίηση θα υπάρξει και διαμερισμάτωση. Το πρόστιμο ωστόσο είναι ενιαίο μιας και δεν υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Οι ιδιοκτήτες θα προβούν σε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μετά την ένταξη στον νόμο.
Επειδή τα διαμερίσματα δεν έχουν αποπερατωθεί όλα (δύο είναι ολοκληρωμένα, τα άλλα δύο βρίσκονται στο στάδιο των επιχρισμάτων) γίνεται να γίνει συμψηφισμός του προστίμου με ενεργειακή αναβάθμιση των αποπερατωμένων διαμερισμάτων; αν ναι και των δύο διαμερισμάτων ή μόνο ενός (μιας και θα πρέπει να εκδοθούν από δύο ΠΕΑ για έκαστο); αν ναι αυτό πρέπει να γίνει μετά την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας;

Λαμβάνοντας υπόψη:

- την παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017,
- τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ- 3976/Β/14-11-2017)
- και το γεγονός ότι δεν υφίσταται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας την παρούσα χρονική στιγμή,

θεωρούμε ότι δεν είναι εφικτή η χρήση της μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4495/2017 λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης, αφού αυτό προϋποθέτει την έκδοση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης για όλο το κτίριο ως ενιαία ιδιοκτησία. Το ΠΕΑ δεν μπορεί να εκδοθεί για όλο το κτίριο εφόσον τα δύο από τα τέσσερα διαμερίσματα είναι ημιτελή.

Παρόλο που η περίπτωση που περιγράφετε είναι ειδική και δεν περιλαμβάνεται στην παραπάνω απόφαση, η γνώμη μας είναι ότι εφόσον εξοφληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και γίνει η συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, μπορούν να εκδοθούν έπειτα δύο ΠΕΑ (ένα για κάθε αποπερατωμένο διαμέρισμα) ώστε να έχει εφαρμογή η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 6 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ- 3976/Β/14-11-2017) απόφασης:

«*Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι:*

α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων, εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.»

Επομένως ανακύπτει το πρόβλημα ότι αρχικά θα υποβληθεί μια κοινή δήλωση όπου ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου θα γίνει για όλο το κτίριο ως ενιαία ιδιοκτησία, αλλά μετά την σύσταση η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω εξόδων Ενεργειακής Αναβάθμισης θα πρέπει να εφαρμοστεί μόνο για το ενιαίο ειδικό πρόστιμο που αντιστοιχεί για το καθένα από τα δύο αποπερατωμένα και αυτοτελή διαμερίσματα.

Μία λύση στο παραπάνω πρόβλημα αποτελεί η επιλογή της δήλωσης σε ξεχωριστό Φ.Κ. των υπερβάσεων κάθε διαμερίσματος που θα αποτελεί αυτοτελή και διηρημένη ιδιοκτησία, ώστε να είναι δυνατός ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί σε αυτό και η αντίστοιχη μείωση του με βάση τα έξοδα που του αναλογούν μετέπειτα.

1944. 4495/17: Έχουμε ακίνητο (οικόπεδο με κτίριο) στο οποίο υπάρχει συμβόλαιο του 1983 δωρεάς των 2/3 εξ αδιαιρέτου του ακινήτου από τον πατέρα στο 1ο παιδί και για το 2ο παιδί γίνεται αποδοχή κληρονομιάς με διαθήκη το 2016 (θάνατος το 2015) τμήματος του κτιρίου και οικοπέδου. Συγκεκριμένα στην αποδοχή κληρονομίας περιγράφεται ότι το 2ο παιδί παίρνει ένα τμήμα ισογείου, ένα τμήμα Α' ορόφου, και ένα οικόπεδο (εμβαδό μικρότερο της αρτιότητας) τα οποία αναφέρεται ότι προέκυψαν από άτυπη διανομή από το 1984. Τα όρια μεταξύ των ιδιοκτητών σε κάθε όροφο δε συμπίπτουν σε κάτοψη. Μπορούν να θεωρηθούν μια ανεξάρτητη ιδιοκτησία αυτά που περιγράφονται στην αποδοχή κληρονομιάς του 2ου παιδιού σε σχέση με το υπόλοιπο κτίριο κ οικόπεδο? Επιπλέον τι γίνεται με το γεγονός ότι τα όρια των ιδιοκτησιών δε συμπίπτουν σε κάθε όροφο? Παρακαλώ πολύ αν κάτι δεν είναι σαφές, μπορώ να σας διευκρινίσω περαιτέρω.

Θα πρέπει αρχικά να ξεκαθαρίσετε το ιδιοκτησιακό καθεστώς με έναν συμβολαιογράφο ώστε να καταστεί σαφές το τι ανήκει στο κάθε παιδί και έπειτα να προχωρήσετε σε οποιαδήποτε τακτοποίηση. Το να δοθεί μια τέτοια απάντηση-διευκρίνιση μέσω αυτής εδώ της διαδικασίας είναι αδύνατο.

Επίσης, τα στοιχεία που αναφέρετε στο ερώτημά σας δεν μας βοηθούν στο να προσπαθήσουμε να δώσουμε μια απάντηση και για την διαδικασία τακτοποίησης. Μιλάμε για κτίριο με οικοδομική άδεια ή για εντελώς αυθαίρετο; Εάν υπάρχει οικοδομική άδεια, προβλεπόταν π.χ. δυο διαμερίσματα στον όροφο τα οποία στην πράξη έχουν διαμορφωθεί διαφορετικά (διαμερισμάτωση) ή η περιγραφή της κάθε ιδιοκτησίας στα συμβόλαια δεν ταυτίζεται με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας κατάσταση; Έχει γίνει κατάτμηση στο οικόπεδο ή απλά κάθετη ιδιοκτησία;

Σε κάθε περίπτωση το κάθε παιδί μπορεί να προβεί με μία δήλωση στην τακτοποίηση του συνόλου των διηρημένων ιδιοκτησιών που κατέχει στο όλο οικόπεδο. Επίσης, μπορείτε να υποβάλετε και μια κοινή δήλωση για τα δύο παιδιά τακτοποιώντας το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί του οικοπέδου.

1945. 4495/17: Σύμφωνα με το άρθρο 65, παρ.8 του νόμου 4602/2019, όσον αφορά την τροποποίηση του άρθρου 89 του Ν.4495/17, οι αυθαίρετες κατασκευές εντός της απόστασης από την οριογραμμή του ρέματος παίρνουν συντελεστή επιβάρυνσης ίδιο με της πρασιάς.
Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής σε εκτός σχεδίου που βρίσκεται εντός απόστασης 20μ. από οριογραμμή μεσαίου μη οριοθετημένου ρέματος, κατά αντιστοιχία, παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και πρέπει να μπει στην κατηγορία 5 ή από τη στιγμή που δεν προκύπτει αυτό με σαφήνεια μπορούμε να την εντάξουμε σε οποιαδήποτε άλλη κατηγορία?

Με την παρ. 8 του ν.4602/2019 έχει εισαχθεί ρύθμιση για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Περαιτέρω, έχει εισαχθεί ρύθμιση για την προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί ή στα οποία ελλείπουν οι προσωρινές οριογραμμές, η οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο για τη διευκόλυνση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 και δεν επεκτείνεται σε καμία άλλη περίπτωση πλην της παρούσας.

Η συγκεκριμένη τροποποίηση αναφέρει ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται **μεταξύ** της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος. Προφανώς αυτό ισχύει μόνο για τα εντός σχεδίου όπου υπάρχει η έννοια της οικοδομικής γραμμής.

Η περίπτωσή σας αφορά εκτός σχεδίου ακίνητο και μεσαίο μη οριοθετημένο ρέμα. Επομένως, ως προσωρινή οριογραμμή αποκλειστικά για την τακτοποίηση με το ν.4495/2017 θεωρείται η γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος. Άρα αυθαίρετες κατασκευές σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος (δηλαδή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος) δεν επιτρέπεται να ενταχθούν στο νόμο.

Επομένως, δεν είναι δυνατή η ένταξη στο ν.4495/2017 της αυθαίρετης κατασκευής που περιγράφετε στο ερώτημά σας καθώς εμπίπτει στις απαγορευτικές διατάξεις του άρθρου 89.

1946. 4178/13: Αυθαίρετη αποθήκη κατοικίας ορθογωνικής κάτοψης ύψους 3 μέτρων είναι εν μέρει υπόγεια και εν μέρει ισόγεια ως εξής: Η βόρεια πλευρά της έχει οροφή στο επίπεδο του εδάφους 0,00, η νότια πλευρά της έχει δάπεδο στο επίπεδο του εδάφους -3,00 και οι ανατολική και δυτική πλευρά είναι σε επαφή με κεκλιμένο έδαφος σταθερής κλίσης από το 0,00 έως το -3,00. Προκύπτει έτσι ότι η οροφή της μισής κάτοψης βρίσκεται έως 1,5 μέτρο ψηλότερα από το έδαφος. Ωστόσο ο χώρος αυτός είναι ενιαίος, δηλαδή δεν έχει μέσα διαχωριστικούς τοίχους. Μπορώ εγώ να δημιουργήσω ένα νοερό όριο στη μέση της κάτοψης και να θεωρήσω ότι ο χώρος πίσω από αυτήν είναι υπόγειο όποτε να λάβει μειωτικό συντελεστή υπογείου υπέρβασης δόμησης; Εάν ναι, ο χώρος της υπόλοιπης κάτοψης, εάν είναι έως 50m2 μπορεί και αυτός να πάρει μειωτικό συντελεστή ισόγειας αποθήκης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η Ε/Α 21 του helpdesk. Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν.1577/85 (ΦΕΚ 210 Α), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.» Δείτε Ε/Α 665, 676, 983, 1829.

Επειδή στην περίπτωσή σας έχουμε ενιαίο χώρο, η γνώμη μας είναι ότι δεν γίνεται να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωτικού συντελεστή. Μόνο εάν στην μέση της κάτοψης υπήρχε διαχωριστικό στοιχείο (π.χ. τοιχοποιία), ώστε να μπορεί να θεωρηθεί ξεχωριστό τμήμα, θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής και σε καμιά περίπτωση απλά θεωρώντας ένα νοερό όριο.

Η χρήση του μειωτικού συντελεστή αφορά μόνο ισόγειους βοηθητικούς χώρους επιφάνειας έως 50 τ.μ. Εάν οι χώροι αυτοί αποτελούν τμήμα ισόγειου ορόφου δεν απαγορεύεται η χρήση του μειωτικού συντελεστή.

1947. 4178/13: Σε διαμέρισμα έχει κλείσει ο ημιυπαίθριος, έχει αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση, χωρίς μεταβολή της μηχανολογικής εγκατάστασης και έχει επεκταθεί ο εξώστης. Προφανώς δεν απαιτείται αποτύπωση της εσωτερικής διαρρύθμισης, διότι αυτή δεν αποτελεί αυθαιρεσία και απαιτείται αποτύπωση της διαμόρφωσης του κλειστού ημιυπαίθριου.
α) Συμπεραίνω επίσης από την 577 ερωταπάντησή σας ότι δεν απαιτείται καμία αναφορά επί της κάτοψης αδείας για τους εξώστες, διότι αυτοί υπολογίζονται με κατηγορία 3 ή αναλυτικό προϋπολογισμό. Σωστά;
β) Ωστόσο στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να καταλήξω στο ποσό του αναλυτικού προϋπολογισμού. Προκειμένου να γίνει αυτό η τεχνική έκθεση πρέπει να συνοδεύεται από ξεχωριστό σχέδιο κάτοψης των αυθαιρεσιών αναλυτικού προϋπολογισμού ή αρκούν φωτογραφίες και αμυδρή περιγραφή τους;
γ) μπορώ να παραδώσω το τεύχος υπολογισμού αναλυτικού προϋπολογισμού στον ιδιοκτήτη και να μην το επισυνάψω ηλεκτρονικά, αφού δεν είναι προαπαιτούμενο;

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που έχει κλείσει ο ημιυπαίθριος χώρος και υπάρχει και αλλαγή της εσωτερικής διαρρύθμισης θα πρέπει να υποβληθεί νέα κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης. Έτσι θα υπάρχει ένα εγκεκριμένο σχέδιο που θα μπορεί να επισυναφθεί σε συμβολαιογραφική ή διοικητική πράξη που πιθανόν να απαιτηθεί στο μέλλον.

α, β) Στο νέο σχέδιο θα αποτυπωθούν και θα επισημανθούν όλες οι αυθαιρεσίες ακόμη και αυτές που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 ή υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

γ) Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να επισυνάπτεται με την τεχνική έκθεση που αναρτάται στο σύστημα και συμπληρωμένο το Παράρτημα Β του αναλυτικού προϋπολογισμού.

1948. 4178/13: Κτίριο με υπόγειο και ισόγειο 100 m2 έκαστο με κοινό ύψος ορόφου 3 μέτρα κατασκευάζεται με επέκταση 50m2 δηλαδή με 150 m2 έκαστη στάθμη και με το υπόγειο ξεμπαζωμένο. Το νέο κτίριο έχει συνολικό ύψος ορόφων ως και το παλιό και μάλιστα βρίσκεται σε απόλυτα υψόμετρα 1m χαμηλότερα από την άδεια. Τόσο για τα 100m2, όσο και για την επέκταση των 50m2 δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους, αλλά από κοινού στα 150m2 γίνεται αναλυτικός προϋπολογισμός για το κάτω 1m της πρώτης στάθμης. Σωστά;

Στον αναλυτικό προϋπολογισμό για το ξεμπάζωμα (παρ. 2 άρθρο 19 του ν.4178/2013) θα συμπεριληφθεί και η διαφοροποίηση της στάθμης κατά (1) ένα μέτρο χαμηλότερα (βάσει της Ε/Α 20 του helpdesk).

1949. 4178/13: Διώροφο κτίριο (ισόγειο 3 μέτρα και α όροφος 3 μέτρα) 6 μέτρων προβλέπεται από άδεια. Το ισόγειο και ο α όροφος κατασκευάζονται χωρίς υπερβάσεις με υψομετρική διαφορά δαπέδου δώματος α ορόφου-δαπέδου ισογείου 6 μέτρα και μάλιστα το δάπεδο του ισογείου βρίσκεται σε απόλυτα υψόμετρα 0,30 μέτρα χαμηλότερα από τα προβλεπόμενα της αδείας. Ωστόσο στο κτίριο κατασκευάζεται επίσης «υπόγειο» ύψους 3 μέτρων (ενιαία αίθουσα αποθήκης χωρίς χωρίσματα) και ο περιβάλλων χώρος διαμορφώνεται με σταθερή κλίση ώστε από τη μια πλευρά το «υπόγειο» να είναι θαμμένο στο χώμα και από την άλλη να είναι ξεμπαζωμένο. Επίσης κατασκευάζεται ρετιρέ ύψους επίσης 3 μέτρων. Το κτίριο δεν έχει σύσταση οριζόντιας. Κατόπιν τούτων η αυθαιρεσία ύψους αντιμετωπίζεται ως εξής:
Α΄ ΤΡΟΠΟΣ ανά στάθμη: α) Το «υπόγειο» έχει αυθαιρεσία ύψους που για το τμήμα του με οροφή που βρίσκεται έως 1,5 μέτρο ψηλότερα από το έδαφος, δηλαδή για την μισή του επιφάνεια υπολογίζεται με αναλυτικό. Για το υπόλοιπό με συντελεστή υπέρβασης ύψους κανονικά.
β) Ισόγειο και πρώτος όροφος εξετάζονται συνολικά, δε λαμβάνουν υπέρβαση ύψους γιατί κατασκευάστηκαν με συνολικό ύψος 6 μέτρων και μάλιστα χαμηλότερα από τα προβλεπόμενα από την άδεια (το ισόγειο έχει μεγαλύτερο ύψος από την άδεια 3,20 και ο όροφος μικρότερο 2,80, αλλά στο σύνολο δεν υπάρχει διαφορά). Επειδή όμως υπάρχει υποβίβαση του δαπέδου ισογείου κατά 0,30 μέτρα η κατασκευή ισογείου για τα χαμηλότερα 0,30 μέτρα αυτού υπολογίζεται με αναλυτικό.
γ) Το ρετιρέ έχει προφανώς υπέρβαση ύψους >20%.
Β΄ ΤΡΟΠΟΣ ως σύνολο 1: Γίνονται οι αναλυτικοί προϋπολογισμοί στο μισό «υπόγειο» και για τα 0,30 μέτρα ισογείου ως πριν, αλλά η αυθαιρεσία ύψους αθροιστικά ισογείου και υπογείου των 6 μέτρων αποδίδεται σε όσες από τις στάθμες έχουν απόσταση από το επίπεδο του ξεμπαζωμενου χώματος πάνω από 6 μέτρα (ύψος αδείας), δηλαδή στο πρώτο όροφο με υπέρβαση ύψους 3/6 (η οροφή του βρίσκεται στα 9 μέτρα από το διαμορφωμένο έδαφος, δηλαδή το ύψος του υπερβαίνει κατά 3m αυτό της αδείας) και στο ρετιρέ με υπέρβαση ύψους 6/6 (η οροφή του βρίσκεται στα 12 μέτρα από το διαμορφωμένο έδαφος, δηλαδή το ύψος του υπερβαίνει κατά 6m αυτό της αδείας)
Γ΄ ΤΡΟΠΟΣ ως σύνολο 1: Ότι και στον Β΄ τρόπο μόνο που συντελεστή υπέρβασης παίρνει μόνο η τελευταία στάθμη ομοίως με πριν 6/6.
Είναι σωστές οι εναλλακτικές;

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών ο βέλτιστος τρόπος αντιμετώπισης του ύψους είναι εξετάζοντας συνολικά το κτίριο και όχι ανά στάθμη. Άρα έχουμε:

1. Θα πραγματοποιηθεί αναλυτικός προϋπολογισμός για το ξεμπάζωμα (διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου από την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας) καθώς και για την υποβίβαση κατά 0,30 μέτρα του δαπέδου του ισογείου δηλαδή του όλου κτιρίου από την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας στάθμη (παρ. 2 άρθρο 19 του ν.4178/2013).
2. Θα χρεωθεί με ΥΥ η επιφάνεια του ρετιρέ που υπερβαίνει το εγκεκριμένο βάσει οικοδομικής άδειας ύψος. Το ποσοστό υπέρβασης θα υπολογιστεί από την πράξη (υπέρβαση ύψους οικοδομικής άδειας) / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος από τους όρους δόμησης). Ο αριθμητής προκύπτει από την πράξη (τελικό ύψος κατασκευής με βάση το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια διαμορφωμένο έδαφος --- παρ.2 άρθρο 19 του ν.4178/2013) – (6 μέτρα ύψος οικοδομικής άδειας).

1950. 4495/17: Σχέδιο Κάτοψης Ισογείου Οικοδομικής Άδειας έτους 1956 αναγράφει λανθασμένες κάποιες από τις εξωτερικές διαστάσεις με αποτέλεσμα να μην προκύπτει το εγκεκριμένο εμβαδόν. Η διαπίστωση προκύπτει γραφικά αλλά και από τις εσωτερικές διαστάσεις που είναι ορθές. Με τις γραφικές διαστάσεις προκύπτει το εγκεκριμένο εμβαδόν. Τι κάνουμε;

Η γνώμη μας είναι να αγνοηθούν οι αναγραφόμενες εξωτερικές διαστάσεις και να θεωρηθούν ως εγκεκριμένες οι μετρούμενες γραφικά εφόσον με αυτές προκύπτει και το εγκεκριμένο εμβαδόν εκτός και εάν έχει γίνει κάτι εκ του πονηρού. Κάτι το οποίο όμως δεν προκύπτει από τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας.

1951. 4495/17: Ισόγειο με Οικοδομική Άδεια έτους 1956 έχει παραβιάσει την πλάγια απόσταση της Οικοδομικής Άδειας και την Οικοδομική Γραμμή. Γίνεται απλή αναφορά στα τ.μ. υπέρβαση ή πρέπει να υπολογισθούν και συντελεστές δόμησης, κάλυψης και πλάγιας απόστασης με βάση τους ισχύοντες όρους δόμησης;

Προφανώς στην περίπτωση υπαγωγής στην Κατηγορία 1 δεν έχει νόημα ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης αφού καταβάλλεται μόνο παράβολο 250 ευρώ σε κάθε περίπτωση. Σε περίπτωση υπαγωγής στις κατηγορίες 2 ή 4 ή 5 τότε θα πρέπει να υπολογιστούν τα ποσοστά υπέρβασης με βάση του ισχύοντες όρους δόμησης.

1952. 4178/13: Το παράβολο κατηγορίας 3 για μικρές αλλαγές του στατικού φορέα είναι ανεξάρτητο από το παράβολο που απαιτείται για λοιπές αυθαιρεσίες κατηγορίας 3 ή απαιτείται 1 κοινό παράβολο όταν αυτά συνυπάρχουν;

Μικρές αλλαγές του στατικού φορέα που μπορούν να υπαχθούν στην Κατηγορία 3 του ν.4178/2013 είναι:

- Περίπτωση δ. Αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφάνειάς του έως 10%.
- Περίπτωση ιδ. Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια.
- Περίπτωση ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2%.

Επίσης υπάρχει και η Ε/Α 7 του helpdesk όπου αναφέρει ότι η διαπίστωση μικρής κλίμακας τροποποιήσεων της στατικής μελέτης από αυτήν που προβλέπεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία δεν επιφέρει αλλαγές στη δόμηση, στην κάλυψη και στον όγκο του κτιρίου μπορεί να υπαχθεί στην παρ. ιζ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 ως παράβαση του Κτιριοδομικού Κανονισμού, εφ' όσον αιτιολογείται επαρκώς στην Τεχνική Έκθεση από τον αρμόδιο μηχανικό.

Η Κατηγορία 3 αφορά «Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις». Οι κατασκευές αυτές, ανεξαρτήτως του αριθμού τους, έχουν οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση με την καταβολή 500 ευρώ. Μπορούν να γίνουν περισσότερα του ενός Φ.Κ. κατηγορίας 3 (ανά μικροπαράβαση) ή ενναλακτικά να γίνει ένα Φ.Κ. για το σύνολο των μικροπαραβάσεων με ανάλυση στην τεχνική έκθεση. Σε κάθε περίπτωση το παράβολο είναι 500 ευρώ όσα Φ.Κ. Κατηγορίας 3 και να δημιουργηθούν.

Για τις κατασκευές που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3, δεν συντάσσετε αναλυτικό προϋπολογισμό, δεν αναγράφετε στο Φ.Κ. αριθμό «λοιπών παραβάσεων», ούτε συμπληρώνετε τ.μ. υπέρβασης.

1953. 4495/17: Γήπεδο με άδεια γραφείων και γήπεδο με άδεια ξενοδοχείου είναι στην πράξη λειτουργικά ενοποιημένα με άδεια ΕΟΤ που αφορά στο σύνολο. Σύμφωνα με παλαιότερη απάντησή σας σε σχετικό ερώτημά μου μπορώ να τακτοποιήσω το σύνολο με μια δήλωση. α) Είναι δυνατόν η αυθαιρεσία ύψους σε κτίριο του ενός γηπέδου να καλυφθεί από το ύψος νόμιμου κτιρίου του άλλου γηπέδου; β) Στο πρώτο γήπεδο υπάρχει νόμιμο κτίριο 10 μέτρων και επίσης αυθαίρετο κτίριο 8 μέτρων με στάθμη θεμελίωσης 5 μέτρα χαμηλότερα από αυτήν του νόμιμου κτιρίου. Μπορώ να αμελήσω τη διαφορά στη στάθμη θεμελίωσης και το ύψος του νόμιμου κτιρίου να καλύψει την αυθαιρεσία ύψους του αυθαιρέτου; Αν ναι, τότε τα 5 μέτρα υποβάθμισης του αυθαιρέτου μου πρέπει επιπλέον να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Λογικά αναφέρεστε στην Ε/Α 1396.

Α) Παρόλο που είχαμε εκφράσει την άποψη ότι στην περίπτωσή σας και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, θεωρούμε ορθότερο να λειτουργήσετε με τον κανόνα Α+Β+Γ, η γνώμη μας είναι ότι δεν μπορεί η αυθαιρεσία ύψους σε κτίριο του ενός γηπέδου να καλυφθεί από το ύψος νόμιμου κτιρίου του άλλου γηπέδου λόγω του ότι οι οικοδομικές άδειες έχουν εκδοθεί για κάθε γήπεδο ξεχωριστά.

Β) Προφανώς για να υπάρχει νόμιμο κτίριο ύψους 10 μέτρων, το αυθαίρετο κτίριο ύψους 8 μέτρων δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και το ύψος του καλύπτεται από αυτό της οικοδομικής άδειας. Επομένως, δεν συντρέχει υπέρβαση - παραβίαση ύψους (δείτε σχετικά την Ε/Α 1837) και επιπλέον δεν απαιτείται να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό τα (5) πέντε μέτρα «υποβάθμισης» της στάθμης θεμελίωσης του αυθαίρετου κτιρίου.

1954. 4178/13: Τακτοποιείται κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας χωρίς οριζόντια σύσταση. Στο κτίριο υπάρχουν κατοικίες, ένα κατάστημα, ένα γραφείο και αποθήκες υπόγειες.
α) Το δικαιολογητικό της παραγράφου 9 του άρθρου 11 απαιτείται αποκλειστικά για το κατάστημα και το γραφείο, σωστά;
β) Απαιτείται και για τις αποθήκες; (οι αποθήκες είναι ανεξάρτητες από το κατάστημα και το γραφείο και υπάρχει η δυνατότητα χρήσης τους είτε από το κατάστημα και το γραφείο είτε από τις κατοικίες. Κατά την αυτοψία οι αποθήκες ήταν άδειες).
γ) Εάν τακτοποιούσα οριζόντια ιδιοκτησία αυθαίρετου καταστήματος θα απαιτούνταν το δικαιολογητικό αυτό;

Η Τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο (παρ. 9 άρθρο 11 του ν.4178/2013) απαιτείται μόνο για το χώρο του καταστήματος και του γραφείου, ακόμη και στην περίπτωσή σας, όπου υποβάλλετε μία κοινή δήλωση για το σύνολο του κτιρίου και ως επικρατούσα χρήση θα επιλέξετε «άλλη κατοικία», παρόλο που το πληροφοριακό σύστημα δεν θα την συμπεριλάβει στα απαραίτητα δικαιολογητικά (λόγω της επιλογής «άλλη κατοικία» στο πεδίο επικρατούσα χρήση).

Επισημαίνουμε, ότι το παραπάνω δικαιολογητικό δεν είναι απαραίτητο σε περίπτωση υπαγωγής στην Κατηγορία 2.

1955. 4495/17: Έχω ακίνητο με αυθαίρετη, ανεξάρτητη από το κυρίως κτίσμα ισόγεια αποθήκη κατηγορίας 3 και αυθαίρετη προσθήκη στο κυρίως κτίσμα. Για τον υπολογισμό της υπέρβασης δόμησης θα προσθέσω επιφάνεια αποθήκης κατηγορίας 3 + αυθαίρετη προσθήκη κυρίως κτίσματος ή μόνον την αυθαίρετη προσθήκη χωρίς προσμέτρηση της αποθήκης κατηγορίας 3?

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α για την εύρεση των ποσοστών παραβίασης κάλυψης και δόμησης για την εύρεση του προστίμου, η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι: «*Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»

Η αποθήκη που εμπίπτει στην Κατηγορία 3 (περίπτωση ιβιβ) είναι μεν κλειστός χώρος ΔΕΝ είναι όμως κύριας χρήσης. Άρα δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου.

1956. Κάνω ρύθμιση ισόγειας μονοκατοικίας προ 55 σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων. Υπάρχει βεβαίωση του Δήμου ότι το κτίσμα είναι προϋφιστάμενο του 55, χωρίς συνημμένο τοπογραφικό. Έχει γίνει αποδοχή κληρονομιάς του ακινήτου το 2007 και έχει επισυναφθεί στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα φυσικά όχι ΕΓΣΑ87. Δεν υπάρχει σύσταση ιδιοκτησίας οριζόντια ή κάθετη. Απαιτείται για την ρύθμιση των αυθαιρεσιών του ακινήτου σύνταξη νέου τοπογραφικού διαγράμματος ΕΓΣΑ87 παρότι το κτίσμα είναι πριν το 55 άρα θεωρείται ότι υπάρχει οικοδομική άδεια ή μπορώ να βάλλω στο σύστημα το τοπογραφικό διάγραμμα του 2007 που είχε επισυναφθεί στο συμβόλαιο που δεν είναι σε ΕΓΣΑ87?

Η απαίτηση ή όχι νέου τοπογραφικού διαγράμματος σε ΕΓΣΑ 87 εξαρτάται αποκλειστικά από το αν υπάρχει ή όχι άδεια στο οικόπεδο / γήπεδο.

Σε περίπτωση λοιπόν που ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, καταρχήν απαιτείται νέο τοπογραφικό (κανόνας). Εξαίρεση αποτελούν οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3 (κακώς κατά την γνώμη μας διότι για την ασφάλεια των μηχανικών και την ορθή αποτύπωση των κατασκευών θα έπρεπε να απαιτείται να γίνεται νέο τοπογραφικό διάγραμμα).

Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια, ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα παρά μόνο αντίγραφο του τοπογραφικού που συνοδεύει την άδεια (υπάρχουν περιπτώσεις που καλυπτόμαστε από αυτό αλλά και άλλες που θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό για την ορθή αποτύπωση και την σωστή ολοκλήρωση της διαδικασίας).

Η περίπτωσή σας αφορά ύπαρξη κτιρίου προ του 55 και επομένως ορθώς επιλέγετε ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση το σύστημα θα απαιτήσει για την πληρότητα και αντίγραφο του τοπογραφικού της οικοδομικής άδειας (σύμφωνα με το άρθρο 99 περίπτωση στ – αα).

Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι το τοπογραφικό αποτυπώνει πέρα του οικοπέδου και τις κατασκευές εντός αυτού κατά το χρόνο σύνταξής του, η γνώμη μας είναι ότι το καλύτερο θα ήταν η σύνταξη νέου τοπογραφικού με συντεταγμένες ΕΓΣΑ 87 το οποίο και θα αναρτηθεί στον τύπο αρχείου «Τοπογραφικό διάγραμμα οικοδομικής αδείας» με την επισήμανση ότι δεν υπάρχει εγκεκριμένο τοπογραφικό άδειας λόγω κτιρίου προ του 55. Δεν θεωρούμε πάντως ότι δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιήσετε το επισυναπτόμενο στο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα με την ανάλογη επισήμανση. Σε κάθε περίπτωση η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς.

1957. Θεωρώ ότι το άρθρο 100 παρ. 6 δεν είναι ξεκάθαρο για τον μειωτικό συντελεστή 0.30 που αναφέρεται σε υπόγεια στάθμη και χώρο που δεν είναι αυτοτελής αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Αυτό αφορά δηλαδή μόνο μεζονέτες με υπόγειο που κατεβαίνεις με εσωτερική σκάλα και καταστήματα με υπόγειο? θα επωφεληθώ του συντελεστή 0.30 για τις εξής περιπτώσεις? :
α. Διώροφη οικοδομή. Ένα διαμέρισμα στον 1ο όροφο (υπερυψωμένο ισόγειο στα 1,50) και ένα ακόμα στον 2ο. Το κτήριο έχει αυθαίρετο υπόγειο - βοηθητικό χώρο - σε όλο το περίγραμμα με είσοδο από το κεντρικό κλιμακοστάσιο, δηλαδή για να πάω στο υπόγειο κατεβαίνω από το κεντρικό εσωτερικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Επομένως η είσοδος στο υπόγειο γίνεται από τον υπερκείμενο όροφο και η χρήση του εξαρτάται από τον υπόλοιπο φορέα.
β. Ακριβώς ίδια περίπτωση με την α, μόνο που η είσοδος στον υπόγειο βοηθητικό χώρο εκτός από το κεντρικό κλιμακοστάσιο γίνεται και από είσοδο εκτός του κλιμακοστασίου - ανεξάρτητη είσοδος από έξω.
γ. Διώροφη οικοδομή με ξεχωριστά οροφοδιαμερίσματα στην άνω στάθμη. Μέρος του βοηθητικού υπόγειου χώρου έχει μετατραπεί σε κατοικία. Η επικοινωνία γίνεται και από το κεντρικό κλιμακοστάσιο άλλα και από εξωτερική είσοδο.

Θα διαφωνήσουμε μαζί σας. Θεωρούμε ότι η διατύπωση της παρ. 6 του άρθρου 100 είναι ξεκάθαρη για την χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1659, 1722, 1752, 1770, 1789.

Και για τις τρεις περιπτώσεις που περιγράφετε στο ερώτημά σας δεν δύναται να έχει εφαρμογή η χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30 καθότι πρόκειται για ***αυτοτελείς*** χώρους οι οποίοι δεν συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Η είσοδος γίνεται από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Αντιθέτως, η χρήση του μειωτικού συντελεστή θα εφαρμοστεί σε μεζονέτα όπου κατεβαίνεις με εσωτερική σκάλα στο υπόγειο καθώς και σε κατάστημα με εσωτερική σκάλα που οδηγεί στο υπόγειο, διότι υπάρχει λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο.

1958. Σε ισόγεια μονοκατοικία, με μπαζωμένη κατά την οικοδομική άδεια υπερύψωση 1,20 μέτρων, αυτή η υπερύψωση αυθαίρετα κατασκευάστηκε με ύψος 2,00 μέτρα και δεν μπαζώθηκε με αποτέλεσμα να διαμορφωθεί εσωτερικός χώρος κάτω από το νόμιμο όροφο, με χρήση αποθήκης ο οποίος είναι αυτοτελής με εξωτερική είσοδο και χωρίς εσωτερική επικοινωνία με τον νόμιμο όροφο. Ο αυθαίρετα διαμορφωμένος χώρος αυτός, βρίσκεται πάνω από την τελική διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους. Το ελάχιστο επιτρεπόμενο ύψος ορόφου που ισχύει στην περιοχή είναι 2,40. Με αυτά τα δεδομένα μιλάμε για υπέρβαση δόμησης και υπέρβαση ύψους ή λόγω του χαμηλού ύψους του κάτω ορόφου που διαμορφώθηκε αυθαίρετα (2 μέτρα ύψος) μπορεί να μπει με κάποιο μειωτικό συντελεστή;

Υπάρχει υπέρβαση δόμησης λόγω της δημιουργίας ισόγειας αποθήκης στο χώρο που προβλεπόταν ως μπαζωμένος για την υπερύψωση. Χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,50 θα γίνει μόνο εάν το συνολικό εμβαδόν της ισόγειας αποθήκης είναι μικρότερο από 50 τ.μ. (παρ. 6 του άρθρου 100). Διαφορετικά δεν εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Το γεγονός ότι το ελάχιστα επιτρεπόμενο ύψος είναι 2,40 δεν παίζει κάποιο ρόλο καθότι πρόκειται για τακτοποίηση και όχι για νομιμοποίηση.

Σχετικά με το ύψος (δείτε και Ε/Α 1837) υπάρχει μια υπέρβαση σε σύγκριση με την άδεια κατά 0,80 μέτρα, με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας. Προβλεπόταν υπερύψωση 1,20 μέτρα και αυτή κατασκευάστηκε τελικά 2,00 μέτρα ώστε να διαμορφωθεί η αποθήκη. Σε κάθε περίπτωση, εφόσον το κτίριο δεν παραβιάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100).

1959. Στο παράρτημα Α στους συντελεστές τετραγωνιδίων, στην αναγνώριση συντελεστή αδείας, στην τρίτη τελεία, αναφέρεται η σύγκριση του προβλεπομένου από την οικοδομική άδεια κτηρίου με το υλοποιημένο κτήριο, ως προς το περίγραμμα. Εκεί αναφέρεται ο όρος "σύμπτωση" ανάμεσα στο αυθαίρετα τοποθετημένο κτίσμα και το προβλεπόμενο από την άδεια. Υπάρχει μία διάσταση απόψεων ανάμεσα σε συναδέλφους, αν με τον όρο "σύμπτωση" ο νομοθέτης εννοεί την σύμπτωση ως προς το περίγραμμα-γραμμή του νέου κτίσματος ή ως προς την θέση (παλαιά -νέα). Αν παραδείγματος χάριν, το ίδιο κατά το περίγραμμα κτήριο έχει μεταφερθεί χωρίς καμία άλλη αλλαγή σε μη σύννομη θέση και η νέα θέση δεν τέμνεται σε κανένα σημείο με την παλαιά τότε α) αν δεχτούμε τη σύμπτωση ως προς το περίγραμμα-γραμμή, η επιφάνεια που παραβιάζει τις διατάξεις υπολογίζεται με συντελεστή αδεία με τους ανάλογους επιβαρυντικούς συντελεστές μια και τα δύο περιγράμματα-γραμμές ταυτίζονται και δεν πληρούνται και οι δύο προϋποθέσεις που τίθενται ενώ β) αν δεχτούμε την σύμπτωση ως προς την θέση, τότε επειδή πληρούνται και οι δύο προϋποθέσεις που θέτει η διάταξη (μη νόμιμη θέση και μη αλληλεπικάλυψη δύο θέσεων) χρεώνεται άνευ συντελεστού αδείας, χωρίς τις σχετικές επιβαρύνσεις. Ποιά είναι η άποψή σας; Να συμπληρώσω σχετικά, πως στη νέα θέση το κτίσμα μόνο κατά τμήμα του παραβιάζει τις πολεοδομικές διατάξεις, ενώ το μεγαλύτερο μέρος βρίσκεται σε σύννομη θέση.

Η τρίτη περίπτωση αναφέρει ότι:

«*το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.*»

Η δόμηση και η κάλυψη είναι δύο μεγέθη όχι μόνο αριθμητικά αλλά προσδιορίζονται και με την θέση τους στον χώρο. Γι' αυτό και θεωρούμε την β΄ προσέγγιση του ερωτήματός σας ως σωστή. Επομένως, επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, εφόσον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση **και** συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης (δηλαδή της νέα θέσης του περιγράμματος του κτιρίου) με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας (δηλαδή την εγκεκριμένη με βάση την οικοδομική άδεια θέση του περιγράμματος του κτιρίου), προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει (δεν υπάρχει αλληλοεπικάλυψη σε κανένα σημείο) με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

1960. Κτήριο κατοικίας το οποίο κατασκευάστηκε προ '83, έχει τοποθετηθεί σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Η τοποθέτηση αφορά σε νόμιμη θέση σε σχέση με τους όρους δόμησης του τότε, αλλά αν συγκρίνω με τους επιτρεπόμενους που ισχύουν στη περιοχή σήμερα το κτήριο έχει τοποθετηθεί σε μικρή απόσταση από τα όρια του οικοπέδου και επομένως υπάρχει παράβαση Δ παρόλο που το κτήριο έχει κατασκευαστεί σε ημερομηνία που δεν ίσχυε η πλάγια απόσταση. Αυτό με αφορά στον υπολογισμό του προστίμου ή αφού συγκρίνω με τους όρους που ισχύουν σήμερα τότε θα πρέπει να υπολογιστεί η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων?

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση ιδιδ) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «Αλλαγή θέσης του **προβλεπόμενου** με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον **δεν παραβιάζονται** οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση **και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους**». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3. Συνεπώς η περίπτωσή σας δεν μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν αφού το κτίριο σας ΔΕΝ είναι σήμερα σε σύννομη θέση.

Μια επιλογή είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εφόσον ελέγξετε ότι δύναται να εκδοθεί, με βάση τις ισχύουσες κατά το χρόνο κατασκευής πολεοδομικές διατάξεις.

Η άλλη επιλογή είναι η υπαγωγή στην Κατηγορία 2 (παλαιότητα προ του 83) και η τακτοποίηση με ΥΔ ,ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια (Δείτε Ε/Α 1817). Επίσης, τα μεγέθη των υπερβάσεων για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης τα συγκρίνουμε με του επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου (άρθρο 100 παρ. 2). Δείτε και Ε/Α 1894. Άρα η παραβίαση του Δ σήμερα θα πρέπει να χρεωθεί με υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων.

Σχετικά με την επιλογή ΝΑΙ ή ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δείτε την προηγούμενη Ε/Α .

1961. Αν έχουμε υποβάλλει ΔΕΔΟΤΑ στις ανολοκλήρωτες παλιές υπαγωγές του Ν.4178, κατοχυρωνόμαστε στον Ν.4495 όταν θα κάνουμε την μεταφορά τους εκεί, ώστε να μην αλλάξουμε μελέτη από ΔΕΔΟΤΑ σε Μελέτη Στατικής Επάρκειας;

Από την στιγμή που θα γίνει μεταφορά της δήλωσης αυτό συνεπάγεται και την ολοκλήρωση της με βάση τις διατάξεις του ν.4495/2017. Επομένως, ο έλεγχος για απαίτηση ή μη υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/14909/1507 – ΦΕΚ-1643/Β/11-05-2018 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

1962. Παρακαλώ θα ήθελα τη βοήθειά σας σχετικά με την κατασκευή στεγάστρου στην όψη υφιστάμενου κτιρίου εντός οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στο οικόπεδο έχει εξαντληθεί η κάλυψη. Η επιφάνεια του στεγάστρου θα είναι 10.00μ*2.00μ, και θα αποτελείται από οριζόντια μεταλλικά στοιχεία και διάφανο πολυκαρμπονικό. Θα κατασκευαστεί εντός του υποχρεωτικού ακαλύπτου, πέραν της υποχρεωτικής δενδροφύτευσης και δεν θα βρίσκεται εντός πλαγίων αποστάσεων.
Βάση των στοιχείων αυτών και κάνοντας χρήση των άρθρων: 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012 και με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά, μπορώ να κατασκευάσω το στέγαστρο αυτό;

Ανατρέξτε σχετικά και στην Ε/Α 1904. Κατά την γνώμη μας, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Εάν η κατασκευή που αναφέρετε το ερώτημά σας στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων αποτελεί ημιυπαίθριο χώρο και επομένως δεν δύναται να κατασκευαστεί καθότι δεν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης.
- Εάν δεν στηρίζεται επί κατακόρυφων στηριγμάτων αποτελεί προστέγασμα και εφόσον έχει μέγιστο πλάτος προεξοχής έως ½ Δ (παρ. 7 - άρθρο 17 του ΝΟΚ) δεν προσμετράται στην κάλυψη. Επομένως, μπορεί να κατασκευαστεί.

1963. Το 1983 εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο 10.000 τ.μ. (εκτός σχεδίου) με την οποία κατασκευάσθηκαν δύο διώροφες οικοδομές με αδιαμόρφωτο ισόγειο με τα ισόγεια να έχουν μετρήσει στη δόμηση. Στην συνέχεια τα ισόγεια διαμορφώθηκαν σε κατοικίες. Το 1995 το αγροτεμάχιο κατατμήθηκε σε δύο άρτια μεν αγροτεμάχια αλλά χωρίς να κρατηθεί η απόσταση των 15 μέτρων από τα όρια. Στα νέα αγροτεμάχια συστάθηκαν οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σήμερα πώς αντιμετωπίζεται η κατάσταση; Εξετάζεται μόνο η κάθε οριζόντια ανεξάρτητα από το τι έχει γίνει με το αγροτεμάχιο ή είναι όλη η οικοδομή αυθαίρετη;

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.»***

Γεννάτε 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.

Γενικά το θέμα κατά την γνώμη μας είναι νομικό και ιδιοκτησιακό και δευτερευόντως πολεοδομικό. Καλό θα είναι οι συγκεκριμένες περιπτώσεις να επιλύονται και σε συνεργασία με νομικούς (συμβολαιογράφους και δικηγόρους) ώστε να ξεκαθαρίζεται πλήρως το ζήτημα της κατάτμησης (δηλαδή το κατά πόσο είναι έγκυρη και εάν θεωρείται αυτοδικαίως και εξ υπαρχής άκυρη). Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που δεν έχει ακυρωθεί, έχει δημιουργήσει δύο αυτοτελή αγροτεμάχια επί των οποίων έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες.

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 να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. 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 η κατάτμηση είναι σε ισχύ, υπάρχουν οι παρακάτω επιλογές και εξετάζουμε την κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά:

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. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης και της κατηγορίας παράβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας επί του νέου αγροτεμαχίου που βρίσκεται. Η συγκεκριμένη επιλογή συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας στο μέλλον λόγω αλλαγής του αγροτεμαχίου (παρ. 2 άρθρο 39 του ν.4495/2017).

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία ακόμα και άμα καλύπτεται από την οικοδομική άδεια (από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση και πλέον το νέο αγροτεμάχιο δεν μπορεί να «φέρει» το κτίριο – λόγω παραβίασης πλάγιων αποστάσεων), 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. Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο της οριζόντιας ιδιοκτησίας ως αυθαίρετη.

Δείτε και Ε/Α 1540, 1761, 1822, 1884, 1900

1964. Σε διώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης που ανεγέρθηκε το 1993 έγινε υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/13 για τις εξής αυθαιρεσίες
1. Αλλαγή χρήσης ισόγειου χώρου αποθήκης σε κατοικία επιφάνειας 14,96 Μ2
2. Προσθήκη κατ' επέκταση αποθήκης (λεβητοστασίου) Α' ορόφου επιφάνειας 3,06μ2
3. Αλλαγή θέσης εσωτερικής σκάλας κτηρίου με τροποποίηση στατικών
4. Αλλαγή χρήσης καταστήματος σε κατοικία
Η διώροφη οικοδομή τηρεί το νόμιμο περίγραμμα και για τις παραβάσεις 1, 2 και 4 είναι δυνατόν να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Σύμφωνα με την υπουργική Απόφαση οικ._7581_2014 - ΦΕΚ 405_Β_20-2-2014 και την παρ. 8 του άρθρου 11 του ν. 4178/2013 για την τροποποίηση των στατικών απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ για τις ως άνω παραβάσεις. Στη συνέχεια έχω καταθέσει άδεια νομιμοποίησης αυθαίρετης απόληξης κλιμακοστασίου με το άρθρο 94 του ν.4495/17 καθότι είναι κατασκευή μεταγενέστερη του 2011. Το πολεοδομικό γραφείο αρνείται να εκδώσει άδεια νομιμοποίησης της εν λόγω με την αιτιολόγηση ότι στη μείζονα οικοδομή υπάρχουν τακτοποιημένα και όχι νομιμοποιημένα τμήματα. Το ερώτημα είναι αν δύναται να νομιμοποιηθεί με το άρθρο 94 του ν.4495/17 η απόληξη κλιμακοστασίου?

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. που αναφέρετε στο ερώτημά σας, ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης. Άρα σωστά έχει συμπληρωθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την δήλωση του ν.4178/2013.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ:

«*Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:*
α) αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια ή αναθεώρηση και σύμφωνα με τους όρους αυτής,
β) αν έχει νομιμοποιηθεί με το εδάφιο 5 της παραγράφου 8 του άρθρου 8 του ν.1512/1985 ή την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με το ν.2831/2000 ή την παράγραφο 2 του άρθρου 26 του ν.4014/2011,
γ) αν προϋπήρχε της έγκρισης του σχεδίου πόλης και συγχρόνως οποιουδήποτε κανονισμού δόμησης στην περιοχή προ της δημοσίευσης του προεδρικού διατάγματος της 23.10.1928 για τις εκτός σχεδίου δόμησης περιοχές και προ της δημοσίευσης του ν.δ. της 16.8.1923 για τις εντός σχεδίου περιοχές,
δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ***ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.***
ε) αν πρόκειται για κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί νεότερα μνημεία ή διατηρητέα είτε στο σύνολο, είτε μόνο τμήματα αυτών όπως ιδίως όψεις, φέρουσα τοιχοποιία,
στ) αν πρόκειται για κτίριο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια πριν την ισχύ του παρόντος και που έχει πρόσωπο σε οικοδομική γραμμή που βρίσκεται απέναντι από οικοδομικό τετράγωνο στα ακραία σημεία του σχεδίου και με τους όρους δόμησης του απέναντι οικοδομικού τετραγώνου.»

Εάν εμπίπτετε στην Περίπτωση 1 - παράγραφος γ - υποπερίπτωση γγ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, τότε οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν δηλωθεί με το ν.4178/2013 έχουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Λαμβάνοντας υπόψη και την παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για την απόληξη του κλιμακοστασίου. Το ίδιο ισχύει και εάν για όλες τις παραβάσεις 1, 2, 3, 4 δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης (κάτι το οποίο απορρίπτετε στο ερώτημά σας).

Σε διαφορετική περίπτωση, λαμβάνοντας υπόψη και το άρθρο 106 παρ. 1, θεωρούμε ότι δεν δύναται να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης λόγω της στατικής εξάρτησης.

1965. Κτίριο στην Ο.Α. έχει γενικές διαστάσεις 20,00*20,00m και σε επαφή στη μία πλευρά του προεξοχή 2,00*2,00m. Η προεξοχή κατασκευάστηκε με διαστάσεις 2,20*2,20m. Συγκρίνω τα επί πλέον 0,20m με την διάσταση όλου του κτιρίου (20,00m) οπότε είμαι στο περιθώριο του 2% και δεν έχω παράβαση ή με τα 2,00m της πλευράς της προεξοχής;

Η γνώμη μας είναι ότι στην περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει σύγκριση με την διάσταση των 2,00 μέτρων και όχι με αυτή των 20,00 μέτρων.

1966. Ακίνητο εντός ορίων στάσιμου και προ 23 οικισμού, έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με νόμιμη άδεια. Όμως το οικόπεδο δεν είχε φανεί με το σωστό σχήμα στην εν λόγω άδεια. Μελετώντας τους παλαιότερους τίτλους το οικόπεδο βγαίνει πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλο σχήμα. Το κτίσμα έχει ίδιες διαστάσεις με την οικοδομική άδεια και δεν έχει πρόβλημα με την απόσταση από τα όρια. Το κτίσμα πρέπει να δηλωθεί σαν οικοδομική άδεια με ψευδή στοιχεία ή επειδή το οικόπεδο παραμένει άρτιο με άλλο σχήμα η οικοδομική άδεια είναι εντάξει;

Αρχικά να επισημάνουμε ότι από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1963. Άρα από την στιγμή που δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας, θεωρούμε το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο.

Επιπλέον ισχύει και η παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4495/2017 όπου αναφέρει ότι:

«*β. 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 οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±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 αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Εάν επομένως η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι έως ±5% δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια. Διαφορετικά, εάν η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του ±5% και απαιτηθεί στο μέλλον έκδοση άδειας θα πρέπει να γίνει νομιμοποίηση (ο νόμος αναφέρει αναθεώρηση αλλά πως μπορεί να γίνει αυτή σε περίπτωση άδειας που έχει λήξει δεν μας το διευκρινίζει) και τροποποίηση των τίτλων κτήσης.

1967. Σε αυθαίρετη κατασκευή εντός παραδοσιακού οικισμού <5000 κατοίκων, σε κτίσμα με οικοδομική άδεια, ο ιδιοκτήτης προτίθεται να προβεί σε νομιμοποίηση μετά την υπαγωγή στο Ν.4495/2017. Αν δεν υπήρχε το θέμα της νομιμοποίησης θα προχωρούσε στη διαδικασία με την Έγκριση από επιτροπή. Στη συγκεκριμένη περίπτωση που θα βγει άδεια νομιμοποίησης, απαιτείται να ακολουθηθεί η διαδικασία της Επιτροπής ή όχι;

Πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια καλό θα ήταν να απευθυνθείτε ~~στην αρμόδια Υπηρεσία του ΥΠΠΟΑ όπου θα σας ενημερώσουν σχετικά καθότι αποτελεί μια απαραίτητη έγκριση~~ στις αρμόδιες υπηρεσίες που πρέπει να γνωμοδοτήσουν για την έκδοση της άδειας. Σε ανάλογη προσωπική περίπτωση (το έτος 2013), όπου ζητήθηκε η έκδοση οικοδομικής άδειας σε ακίνητο εντός παραδοσιακού οικισμού <5000 κατοίκων που ήταν χαρακτηρισμένος και ως ιστορικός τόπος, η αρμόδια υπηρεσία νεωτέρων μνημείων αρνήθηκε την χορήγηση της σχετικής έγκρισης της αρχιτεκτονικής μελέτης, καθότι υπήρχαν τακτοποιημένα αυθαίρετα τμήματα με το ν.4178/2013 και για τα οποία υπήρχε θετική έγκριση της αρμόδιας επιτροπής του άρθρου 12 του ν.4178/2013. Τελικά καταλήξαμε σε ανταλλαγή εγγράφων με το Υπουργείο και την αναμονή γνωμοδότησης από το ΝΣΚ για το εάν η Υπηρεσία μπορεί να εγκρίνει αρχιτεκτονική μελέτη σε περίπτωση ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών σε κτίριο εντός παραδοσιακού οικισμού που είναι χαρακτηρισμένο και ως ιστορικός τόπος.

Σχετικά με το ερώτημά σας, παρόλο που δεν διευκρινίζεται με σαφήνεια στο νόμο, η γνώμη μας είναι ότι είναι απαραίτητη η υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3 του άρθρου 116 από την στιγμή που γίνεται υπαγωγή στο ν.4495/2017 για την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης σε παραδοσιακό οικισμό <5000 κατοίκων (υπό την προϋπόθεση ότι δεν έχει διπλό χαρακτηρισμό – παρ. 9 άρθρο 116). Σε κάθε περίπτωση η παραπάνω έγκριση δεν σημαίνει ότι παύουν να απαιτούνται και όλες οι λοιπές γνωμοδοτήσεις από τις άλλες αρμόδιες υπηρεσίες όπως το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (άρθρο 8 παρ. 1 ια).

1968. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς υπολογίζεται το πρόστιμο για μετατροπή ανοιχτού χώρου στάθμευσης σε pilotis, σε κλειστό χώρο στάθμευσης. Σαν υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,50 (είναι κάτω από 50 τ.μ), ή με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Σαν υπέρβαση δόμησης. Ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφαρμόζεται μόνο εάν η επιφάνεια είναι κάτω από 50 τ.μ.

1969. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου μη άρτιο και οικοδομήσιμο, ο ιδιοκτήτης κατασκεύασε αυθαίρετη ισόγεια λυόμενη κατοικία την οποία και ενέταξε στον νόμο Τρίτση και πήρε οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση. Στη συνέχεια εκδόθηκε μια οικ. άδεια για αντικατάσταση στηθαίου με κεραμοσκεπή. Ο ιδιοκτήτης αντί αυτού κατασκεύασε έναν επιπλέον όροφο τον οποίο σήμερα θέλει να εντάξει στο Ν.4495/17. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:
1)Στο πεδίο οικοδομική άδεια, θα δηλωθεί ΝΑΙ;
2)Πως θα υπολογιστούν οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης, ύψους και πλαγίων αποστάσεων αφού το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο; Θα μπορούσε τα 200 τμ. (για 4000 τμ. γηπέδου κατά κανόνα) να αποτελέσει τη βάση αναφοράς για την υπέρβαση δόμησης;

Για να υπάρχει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί και η γ΄ φάση του ν.1337/1983. Κάτι το οποίο για τα εκτός σχεδίου δηλωθέντα ακίνητα μπορεί να γίνει μόνο όταν ενταχθούν σε σχέδιο. Ελέγξτε μήπως έχει ολοκληρωθεί μόνο η β΄ φάση και επομένως υπάρχει αναστολή από την κατεδάφιση. Εάν όντως υπάρχει απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση και δεν έχει ανακληθεί θα θεωρήσετε ότι είναι σε ισχύ.

1) Εάν έχει ολοκληρωθεί μόνο η β΄ φάση στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΟΧΙ. Διαφορετικά εάν υπάρχει απόφαση οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ΄ φάση) θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

2) Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (εδάφιο 33), ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο / γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν **σήμερα** στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Για τις περιπτώσεις γηπέδων που βρίσκονται εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, 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 24/31.05.1985 (ΦΕΚ.270/Δ΄)** είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Επομένως θα υπολογίσετε «τι χτίζει» το γήπεδό σας σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου περιοχές, «ξεχνώντας» θέματα αρτιότητας. (Δείτε και Ε/Α 169, 1185, 1236)

1970. Σε τριώροφο, ιδιοκτήτης θέλει να μεταβιβάσει το οροφοδιαμέρισμα του 3ου ορόφου και την αέρινη στήλη του 4ου (μελλοντικού) ορόφου. Πάνω από τον 3ο όροφο έχει γίνει αυθαίρετη υπερύψωση δίκλινης στέγης με προσβάσιμο χώρο από το διαμέρισμα με εσωτερική σκάλα. Ο χώρος εσωτερικά έχει χωριστεί με γυψοσανίδα σε κατοικήσιμο (το 50% της κάτοψης στο κεντρικό τμήμα ύψους από 1,50-3,00m) και μη κατοικήσιμο (το υπόλοιπο 50% στα άκρα ύψους από 0,00-1,50m). Θα μπορούσα να εντάξω στον νόμο σαν σοφίτα το 50% της κάτοψης με τον μειωτικό συντελεστή 0,30 και τον υπόλοιπο χώρο με αναλυτικό ως μη προσβάσιμο αλλά ο συμβολαιογράφος διατείνεται ότι ο χώρος αυτός (ο μη προσβάσιμος) θα είναι κοινόχρηστος ασχέτως της ιδιοκτησίας της αέρινης στήλης. Προκειμένου να εντάξω και αυτόν τον χώρο με ΥΔ για να αποφύγω τον χαρακτηρισμό του «κοινοχρήστου» μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή 0,30 ή - αφού συνολικά ξεπερνώ το 50% της κάτοψης - τον 0,50 (αποθήκης);
Γενικά ποιόν συντελεστή μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε όταν η «σοφίτα» ξεπερνά το 50% της κάτοψης του υποκειμένου-συνδεδεμένου διαμερίσματος. Παύει να χαρακτηρίζεται ως σοφίτα και δεν ισχύει καθόλου ο μειωτικός συντελεστής ή για το τμήμα μέχρι το 50% εφαρμόζεται ο μειωτικός 0,30 και για το υπερβάλλον ο 1 ή ο 0,50 (αν είναι αποθήκη);

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. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από στην στέγη. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 731 (ii), 748, 1064)

Ο ν.4495/2017 στις παρ. 5, 6, 7 του άρθρου 98 αναφέρει ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :
α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Επειδή όμως, κατά τη γνώμη μας, δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Για το ζήτημα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και τον συμβολαιογράφο.

Τέλος, η εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή 0,30 της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 γίνεται εφόσον η σοφίτα δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο (όπως στην περίπτωσή σας όπου η πρόσβαση γίνεται από εσωτερική σκάλα από το διαμέρισμα του υποκείμενου ορόφου) και πληροί αποκλειστικά τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ανεξαρτήτως μεγέθους και μέσου ελεύθερου ύψους). Άρα θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30 για την επιφάνεια που είναι προσβάσιμη (ανεξαρτήτως εάν υπερβαίνει το 50% του εμβαδού της κάτοψης του υποκείμενου διαμερίσματος) και ο υπόλοιπος μη προσβάσιμος χώρος θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω της υπερύψωσης της στέγης.

1971. Σε κτίριο οικίας με ΟΑ του 2000, το οποίο είναι εν μέρει ημιτελές και εντάχθηκε στον 4495 έγινε τακτοποίηση με υπέρβαση δόμησης μεγαλύτερη του 200%. Για το εν λόγω ακίνητο θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης. Με δεδομένο ότι θα γίνει και μελέτη στατικής επάρκειας (στα πλαίσια του 4495) και μπορεί να απαιτηθεί και ενίσχυση, μπορεί στην άδεια αποπεράτωσης να προστεθεί φυτεμένο δώμα και για την δημιουργία χώρου κύριας και αποκλειστικής χρήσης; Ή λόγω του 200% δεν είναι εφικτό αυτό;

Λογικά αναφέρεστε στην παρ. 2-α του άρθρου 19 του Ν.Ο.Κ. όπου αναφέρει ότι:

«*Πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και μέσα στο ιδεατό στερεό επιτρέπονται :*

α) Σε νέα και υφιστάμενα κτίρια, χώροι κύριας χρήσης αποκλειστικής ή κοινόχρηστης, μέγιστης επιφάνειας 35 τμ. και μέγιστου ύψους 3,40 μ., με προϋπόθεση τη δημιουργία φυτεμένου δώματος που καλύπτει το 80% της συνολικής επιφάνειας του δώματος και με αναλογία ένα (1) τμ. χώρου ανά πέντε (5) τμ. φύτευσης.»

Η παραπάνω κατασκευή αποτελεί προσθήκη καθ' ύψος και επομένως έχουν εφαρμογή τα αναφερόμενα στην παρ. 3 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. Η δήλωση τακτοποίησης, εφόσον η υπέρβαση δόμησης είναι μεγαλύτερη του 200% και η παλαιότητα μετά το έτος 2000, εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Αυτό συνεπάγεται ότι το κτίριο δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενο (σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ.) και δεν είναι δυνατή η οποιαδήποτε προσθήκη καθ' ύψος. Επομένως δεν δύναται να κατασκευαστεί ο χώρος αυτός.

Αντιθέτως, η κατασκευή φυτεμένου δώματος είναι δυνατή αφού εντάσσεται στις εργασίες Έγκρισης Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας (Αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461 – ΦΕΚ-4520/Β/16-10-2018 – Άρθρο 2 παρ. ιη) οι οποίες επιτρέπεται να εκτελούνται σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων που έχουν υπαχθεί σε οποιονδήποτε νόμο τακτοποίησης (άρθρο 1 – παρ. 2β της παραπάνω απόφασης).

1972. Εξ ολοκλήρου αυθαίρετο κτήριο σε ρυμοτομούμενο τμήμα οικοπέδου βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης. Στο οικόπεδο υφίστανται κι άλλα κτήρια με Οικοδομική Άδεια. Ποιοι από τους συντελεστές υπερβάσεων θα χρησιμοποιηθούν για τον προσδιορισμό του προστίμου του ρυμοτομούμενου κτηρίου;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017 : «*Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί η όχι η σχετική πράξη εφαρμογής*».

Συνεπώς θα επιλέξετε ΝΑΙ στο πεδίο «εντός σχεδίου-οικισμού» εφόσον έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη.

Η Πράξη Εφαρμογής είναι η διοικητική ενέργεια με την οποία γίνεται η εφαρμογή της Πολεοδομικής Μελέτης και όλες οι ιδιοκτησίες καθίστανται άρτιες και οικοδομήσιμες. Με τη Πράξη Εφαρμογής καθορίζονται:

i. τα τμήματα γης που αφαιρούνται από κάθε ιδιοκτησία για εισφορά γης
ii. τα τμήματα που μετατρέπονται σε χρηματική εισφορά
iii. η οφειλόμενη εισφορά σε χρήμα εκπεφρασμένη σε τ.μ.

Λογικά λοιπόν και παρότι δεν έχει δοθεί συγκεκριμένη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ, το μόνο που μπορεί να γίνει είναι να θεωρήσετε το οικόπεδο όπως υφίσταται (δεν μπορείτε να κάνετε και κάτι άλλο) και με βάση αυτή την θεώρηση να υπολογιστούν οι αντίστοιχοι συντελεστές υπέρβασης. Καλό θα ήταν να γίνει και σχετική επισήμανση στα σχόλια της δήλωσης. (Δείτε και Ε/Α 437)

1973. Αυθαίρετη τσιμεντένια κλειστή δεξαμενή νερού μπορεί να υπαχθεί στην κατ. 3;

Η διατύπωση της περίπτωσης (ζζ) της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 είναι ακριβώς η ίδια με αυτή της περίπτωσης (η) της Κατηγορίας 3 του ν.4178/2013. Άρα, θεωρούμε ότι έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3/01.10.13 όπου αναφέρει ότι «*Ως δεξαμενές νερού θεωρούνται οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων και δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες*» (εδάφιο 30), καθώς και αυτή της Εγκυκλίου 4/03.12.13 όπου αναφέρει ότι «*Στην έννοια των δεξαμενών νερού συμπεριλαμβάνονται και υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού*» (εδάφιο 13).

Επομένως, εάν η δεξαμενή νερού είναι υπόγεια μπορεί να ενταχθεί στην Κατηγορία 3. Εάν είναι υπέργεια θα ενταχθεί στην Κατηγορία 3 εφόσον χρησιμοποιείται για αποθήκευση ή επεξεργασία πόσιμου νερού. Διαφορετικά θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1974. Αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση εκτός νομίμου περιγράμματος θα συνυπολογισθεί με άλλες αυθαίρετες κατασκευές κύριας χρήσης για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης δόμησης / κάλυψης;

Όπως έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α μας, η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η διατύπωση του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 του ν.4178/2013: «*Μετά την επιλογή της κατηγορίας, για τον υπολογισμό του προστίμου εφαρμόζονται οι συντελεστές που προκύπτουν από την σύγκριση των αυθαίρετων επιφανειών προς τις επιτρεπόμενες επιφάνειες από τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι* ***κλειστοί χώροι κύριας χρήσης*** *που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου*.»

Επομένως, για την εύρεση του ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, θα συγκριθεί το άθροισμα της επιφάνειας των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης προς τα επιτρεπόμενα μεγέθη που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Άρα, δεν θα συνυπολογιστεί το αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση εκτός νομίμου περιγράμματος. Το ποσοστό υπέρβασης που θα υπολογιστεί σύμφωνα με τα παραπάνω θα επιλεχθεί και στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί το υπόγειο παρόλο που το εμβαδόν του δεν προσμετράται για την εύρεση των ποσοστών. (Δείτε Ε/Α 1618, 1705, **1892**, 1922)

Σχετικά με τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 δείτε την Ε/Α 1735. Επειδή το υπόγειο είναι εκτός περιγράμματος κτιρίου θα πρέπει να προσμετρηθεί το εμβαδόν του για τον έλεγχο.

1975. Σε περίπτωση που μόνο ένας εκ των συνιδιοκτητών επιθυμεί την υπαγωγή αυθαιρέτου, πώς θα δηλωθεί στο σύστημα έτσι ώστε να καταβάλλει μόνο το ποσοστό του προστίμου που του αναλογεί;

Αρχικά να ξεκαθαρίσουμε ότι ο αιτών θα πρέπει να πληρώσει όλο το ποσό του προστίμου και όχι μόνο το ποσοστό που του αναλογεί. Διατηρεί βέβαια τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκύριων. Μπορεί δηλαδή να στραφεί με αγωγή κατά των άλλων συγκύριων ώστε να απαιτήσει να πληρώσουν τα ποσά που τους αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.

Έπειτα, ελέγξτε εάν η διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως έχει τροποποιηθεί με το ν.4546/2018, αφορά την περίπτωσή σας. Αναφέρεται σε συγκύριους εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας. Δηλαδή σε περίπτωση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας μπορεί να υποβάλλει αίτηση και ένας εκ των συνιδιοκτητών ανεξαρτήτως του ποσοστού ιδιοκτησίας που κατέχει. Ομοίως και σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως.

Σε αυτή την περίπτωση, στην καρτέλα «Ιδιοκτήτες/Αιτούντες» του ηλεκτρονικού συστήματος αναγράφονται όλοι οι συνιδιοκτήτες και στο πεδίο αιτών επιλέγεται ναι ή όχι ανάλογα με το αν το πρόσωπο συναινεί ή όχι στην υπαγωγή. Δείτε και Ε/Α 1686, 1694, 1727.

1976. Οικόπεδο το οποίο το τέμνει το όριο οικισμού, έχει μέσα δύο κτίρια. Για το κτίριο Α έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1974 στο οποίο έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, το οποίο βρίσκεται ΕΝΤΟΣ ορίου οικισμού. Σε απόσταση από αυτό έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα δεύτερο κτίριο (κτίριο Β) το οποίο όμως βρίσκεται στο τμήμα του οικοπέδου που είναι ΕΚΤΟΣ ορίου οικισμού. Και τα δύο κτίρια είναι του ίδιου ιδιοκτήτη. Η απορία μου είναι αν θα πρέπει να γίνει μία δήλωση (ένα οικόπεδο, ένας ιδιοκτήτης) αλλά πως θα διαχωρίσω το εντός από το εκτός, ή αν θα πρέπει να γίνουν δύο δηλώσεις, μία για το κτίριο Α εντός ορίου και μία για το κτίριο Β εκτός ορίου;

Η γνώμη μας είναι ότι έχει εφαρμογή η Ε/Α 18 του helpdesk για το ν.4178/2013:

«*18. Τι εφαρμόζεται στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού;*

Στην περίπτωση αυτή σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.»

1977. Θα ήθελα την απάντησή σας για το εάν η ημερομηνία της αρχικής ηλεκτροδότησης ενός διαμερίσματος μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν αποδεικτικό παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής στις παρακάτω περιπτώσεις, όπου η αεροφωτογραφία δεν μπορεί να απεικονίσει τις αυθαίρετες κατασκευές:

1) Κλείσιμο ανοιχτού Η/Χ και μετατροπή του σε κατοικία

2) Κλείσιμο εξώστη και μετατροπή του σε κατοικία

3) Μετατροπή υπογείου σε κατοικία, όταν το υπόγειο δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο και συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υπερκείμενο (άνωθεν) διαμέρισμα

4) Μετατροπή υπογείου σε κατοικία, όταν το υπόγειο αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, δεν συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υπερκείμενο διαμέρισμα και έχει δική του ξεχωριστή είσοδο. Σε αυτήν την περίπτωση ο αριθμός ηλεκτροδότησης είναι αυτός του υπερκείμενου διαμερίσματος;

5) Μετατροπή του χώρου κάτω από υπάρχουσα στην άδεια στέγη σε κατοικία, όταν δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο και συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υποκείμενο (κάτωθεν) διαμέρισμα.

6) Μετατροπή του χώρου κάτω από υπάρχουσα στην άδεια στέγη σε κατοικία, όταν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, δεν συνδέεται με εσωτερική σκάλα με το υποκείμενο (κάτωθεν) οροφοδιαμέρισμα και έχει δική του ξεχωριστή είσοδο από το κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Σε αυτήν την περίπτωση ο αριθμός ηλεκτροδότησης είναι αυτός του υποκείμενου οροφοδιαμερίσματος.

1) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του ανοιχτού Η/Χ που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Διαφορετικά έχει εφαρμογή η διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3/01.10.-13 – εδάφιο 26 και ως χρόνος λαμβάνεται η 01.01.2004.

2) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του εξώστη που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

3) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του υπερκείμενου διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του υπογείου που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας. Διαφορετικά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 1 περίπτωση γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017, ως χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια.

4) Σε αυτή την περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης άλλου διαμερίσματος. Αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, σύμφωνα με την παρ. 1 περίπτωση γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017, ως χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια.

5) Εφόσον στην βεβαίωση της αρχικής ηλεκτροδότησης του υποκείμενου διαμερίσματος από τη ΔΕΗ εμφαίνεται και το εμβαδόν του χώρου κάτω από τη στέγη που έχει μετατραπεί σε κατοικία, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

6) Σε αυτή την περίπτωση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης άλλου διαμερίσματος. Μόνο με αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο αποδεικνύεται η μετατροπή του χώρου της στέγης σε κατοικία εφόσον αποτελεί ανεξάρτητο χώρο.

1978. Στο ν.4178/13 υπήρχε πρόβλεψη σύμφωνα με το άρθρο 23, παρ. 17α να διατηρήσει την χρήση "κατοικία" αυθαίρετη κατασκευή, σε περιοχή όπου δεν επιτρέπεται η εν λόγω χρήση για 10 χρόνια κατά παρέκκλιση του γενικού κανόνα του προηγούμενου νόμου.

Στον ν.4495/17 υπάρχει η ίδια διάταξη ή έχει αφαιρεθεί?

Η συγκεκριμένη διάταξη έχει αφαιρεθεί στο ν.4495/2017.

1979. Διώροφη κατοικία σε χωριό είναι υφιστάμενη προ 1955 με επιφάνεια 60Χ2=120μ2 ενώ το 1992 έγινε επέκταση κουζίνας με οπλισμένο σκυρόδεμα 15μ2.
1) αρχικά σκέφτομαι να κάνω τακτοποίηση της επέκτασης δηλώνοντας ότι υπάρχει οικοδομική άδεια (για το νομίμως υφιστάμενο προ 1955) και μετά να ζητήσω νόμιμο περίγραμμα για την κατοικία προ 1955. Όμορες ΥΔΟΜ της περιοχής απάντησαν: (α) ότι ισχύει η διαδικασία όπως παραπάνω περιγράφω και (β) ότι έχει καταργηθεί η διαδικασία ορισμού νομίμου περιγράμματος προ 1955 και άρα πρέπει να δηλώσω στην κατηγορία 1 (προ 1975) και την διώροφη κατοικία… η δεύτερη λύση έχει λιγότερη γραφειοκρατία…
2) η επέκταση των 15μ2 είναι κατηγορία 5 εφόσον πραγματικά ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια… αλλιώς τι θεωρείται ότι πρέπει να συγκρίνω με τα επιτρεπόμενα; Όλες τις επιφάνειες (60+60+15=135μ2) ή μόνο την επέκταση των 15μ2; Διότι αναλόγως προκύπτει διαφορετική κατηγορία 4 ή 5 και διαφορετικός συντελεστής υπέρβασης δόμησης – κάλυψης.
3) η επέκταση των 15μ2 εφόσον είναι <25μ2 θεωρείται ότι απαλλάσσεται της στατικής επάρκειας με δεδομένο ότι υπάρχει η νομίμως υφιστάμενη κατοικία προ 1955 ή πρέπει να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας για όλα;

Η έννοια του νομίμου περιγράμματος κτιρίου προϋφιστάμενου του Β.Δ/τος / 9-8-1955 εισήχθη στην Πολεοδομική Νομοθεσία με την Εγκύκλιο 85195/55/2000 (Εγκ-55/2000). Η υπόψη εγκύκλιος παρείχε οδηγίες για την εφαρμογή του Ν.2831/2000 (Τροποποίηση των διατάξεων του Ν.1577/85 -Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός- και άλλες πολεοδομικές διατάξεις, ΦΕΚ-140/Α/13-6-00).

Στο τροποποιημένο (μετά την εφαρμογή του Ν.2831/2000) άρθρο 23 του Ν.1577/85 και συγκεκριμένα στην παρ. 1.α αυτού, δινόταν ο ορισμός του κτιρίου ή τμήματος αυτού που θεωρείτο νομίμως υφιστάμενο: «α. *Αν έχει ανεγερθεί με νόμιμη άδεια και σύμφωνα με τους όρους αυτή ή έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση σύμφωνα με τις διατάξεις του ΑΝ-410/68 ή αν έχει χορηγηθεί γι' αυτό νόμιμη άδεια ή νόμιμη αναθεώρηση άδειας κατά τις διατάξεις είτε της παρ. 5 του Αρθ-16 του ν.1337/83, είτε της παρ.3 του Αρθ-22, ή αν έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν-1337/83, όπως εκάστοτε ισχύει* ***ή αν έχει ανεγερθεί πριν από την ισχύ του ΒΔ/9-8-55.***

Στις δυο τελευταίες περιπτώσεις θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο το τμήμα του κτιρίου που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αν αυτές είναι ευνοϊκότερες.»

Σύμφωνα με την Εγκ-55/2000 «*Στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια, στα οποία εφαρμόζεται το "νόμιμο περίγραμμα", κατά την προσθήκη περιλαμβάνονται και αυτά που έχουν εξαιρεθεί με τις διατάξεις του Ν-1337/83 και αυτά που έχουν ανεγερθεί πριν από το ΓΟΚ/55 (****χωρίς να απαιτείται σχετική οικοδομική άδεια****), μόνο όμως για το τμήμα τους, που δεν αντίκειται στις κατά τον χρόνο κατασκευής τους ή τις σημερινές διατάξεις.*

Σε κάθε άλλη περίπτωση, όπως πχ στη χορήγηση βεβαιώσεων για άδεια λειτουργίας απαιτείται, ως δικαιολογητικό, απόφαση Προϊσταμένου, η οποία θα συνοδεύεται από τοπογραφικό και διάγραμμα κάλυψης με σχηματική τομή. Με τη διοικητική αυτή πράξη, που αντικαθιστά την πράξη έγκρισης οικοδομικών εργασιών πιστοποιείται το νόμιμο περίγραμμα.»

Με την έναρξη ισχύος του ν.4178/2013 και συγκεκριμένα με την παρ. 14 του άρθρου 25 αυτού (αλλά και την διευκρινιστική Εγκύκλιο 3/2013) η αρμοδιότητα χορήγησης βεβαιώσεων χώρου κύριας χρήσης (πχ βεβαιώσεις για άδεια λειτουργίας) περιήλθε στους ιδιώτες μηχανικούς. Η ίδια διάταξη υπάρχει και στην παρ. 8 του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Ως εκ τούτου, μετά και την εφαρμογή του Ν.4067/2012 – ΝΟΚ – και συγκεκριμένα την παρ. 1.δ. του άρθ. 23 αυτού (όπως ισχύει σήμερα), σύμφωνα με την οποία « *Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με διατάξεις ρύθμισης, τακτοποίησης ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων*.», τα ως άνω κτίρια θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα στο σύνολό τους.

Σε περίπτωση έκδοσης άδεια δόμησης προσθήκης καθ' ύψος, το νόμιμο περίγραμμα υφιστάμενων κτιρίων της παραπάνω περίπτωσης «πιστοποιείται» από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. κατά τη φάση ελέγχου του Διαγράμματος Δόμησης. Για αυτό το λόγο δεν εκδίδονται πλέον αυτοτελείς διοικητικές πράξεις πιστοποίησης νομίμου περιγράμματος κτιρίου προϋφιστάμενου του Β.Δ/τος /9-8-1955 (Στην πράξη, όπως και αναφέρετε στο ερώτημά σας, ορισμένες Υ.ΔΟΜ. εκδίδουν και άλλες όχι).

Επιπλέον, η διευκρινιστική Εγκύκλιο 4/2013 στο εδάφιο 1 αναφέρει ότι «*Κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνία ισχύος του από 09.08.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1.δ του άρθρου 23 του ν.4067/2012. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο ν.4178/2013 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου*».

Άρα: 1) Εφόσον η διώροφη κατοικία είναι αποδεδειγμένα προ του 55, τα 120 τ.μ. θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα και δεν χρειάζεται να δηλωθούν στο ν.4495/2017 ως Κατηγορία 1. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α, λόγω της ύπαρξης κτιρίου προ του 55, θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2) Αυθαίρετα θεωρούνται μόνο τα 15 τ.μ. της επέκτασης της κουζίνας. Άρα, για την εύρεση των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης, ο αριθμητής θα ισούται με 15.

3) Όπως έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 1814, η γνώμη μας είναι ότι το άρθρο 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – ΦΕΚ 1643/Β/11-05-2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017, αναφέρεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία διατίθεται εγκεκριμένη στατική μελέτη η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας. Άρα ένα κτίριο προ του 55 χωρίς οικοδομική άδεια, παρόλο που θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, δεν εμπίπτει στην παραπάνω εξαίρεση εφόσον έχουν συντελεστεί σε αυτό αυθαίρετες προσθήκες ή τροποποιήσεις ή αλλαγές χρήσεις μεταγενέστερες από την 1.1.1983.

Εάν η αυθαίρετη επέκταση των 15 τ.μ. είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή θα γίνει μελέτη στατική επάρκειας μόνο για αυτήν. Εάν υπάρχει στατική εξάρτηση θα πρέπει η μελέτη στατικής επάρκειας να εκπονηθεί με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής.

1980. Η παράγραφος ιδιδ) της κατηγορίας 3 (άρθρο 96) που αφορά μετατόπιση κτιρίου σε νέα σύννομη θέση, έχει σαν απαραίτητη προϋπόθεση να παραμένει ίδιο το περίγραμμα κάλυψης της ο.α.? Τοπική υδομ δεν το δέχεται σε κτίριο που έχει προστεθεί νέος ανοιχτός ΗΧ κατεπέκταση (προς τακτοποίηση) και έχει μετατοπιστεί το όλο κτίσμα σε νέα σύννομη θέση, με τη λογική ότι άλλαξε το περίγραμμα κάλυψης της ο.α. και επομένως δε μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου ιδιδ) της κατηγορίας 3.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και λόγω όμοιων διατάξεων με το ν.4178/13, η περίπτωση (ιδιδ) της Κατηγορίας 3 περιλαμβάνει αποκλειστικά και περιοριστικά «*Αλλαγή θέσης του **προβλεπόμενου** με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση εφόσον **δεν παραβιάζονται** οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέση του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτηρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση **και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφου***ς». Σε περίπτωση που δεν τηρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις υπαγωγής του αυθαιρέτου στην Κατηγορία 3.

Συμφωνούμε με την άποψη της ΥΔΟΜ, διότι στην περίπτωσή σας, λόγω της προσθήκης του αυθαίρετου Η/Χ, το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια. Εάν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης ελέγξτε την δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης. Δείτε σχετικά και Ε/Α 1762, 1817, 1845, 1903 (8), 1960

1981. Σε περίπτωση που σε ένα εκτός σχεδίου τεμάχιο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια επιλέγουμε ΟΧΙ άδεια στο σύστημα αυθαιρέτων και εν συνεχεία πρέπει να επιλεγεί ο βαθμός υπέρβασης δόμησης, δηλαδή κάτω από 100 τμ, πάνω από 100 τμ κτλ. Η ερώτησή μου είναι αν ισχύει σε αυτήν την περίπτωση η κατεύθυνση του Παραρτήματος που λέει ότι στον συντελεστή δόμησης θα προστεθούν μόνο οι αυθαίρετοι χώροι κύριας χρήσης. Αν για παράδειγμα έχω στο τεμάχιο αυθαίρετα κτίσματα με χρήση κατοικία εμβαδού Ε = 80 τμ και υπάρχουν αυθαίρετες αποθήκες - βοηθητικοί χώροι των κτισμάτων κατοικίας - εμβαδού Ε = 30 τμ. Θα επιλέξω ΟΧΙ άδεια με υπέρβαση δόμησης έως 100 τμ ή θα αθροίσω συνολικά την επιφάνεια των αυθαιρέτων και θα επιλέξω υπέρβαση δόμησης 100 - 200 τμ?

Η γνώμη μας είναι ότι για την παραπάνω επιλογή, θα πρέπει να προσμετρηθεί το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών, είτε κύριας χρήσης είτε βοηθητικής, όπου ο υπολογισμός του ειδικού προστίμου γίνεται δηλώνοντας στο Φ.Κ. επιφάνεια σε τετραγωνικά μέτρα. Π.χ. η επιφάνεια ενός αυθαίρετου ημιυπαίθριου χώρου ή ενός στεγάστρου δεν θα ληφθεί υπόψη καθότι υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Άρα για το παράδειγμα του ερωτήματός σας θα επιλεγεί «Υπέρβαση δόμησης 100-200 τ.μ.»

1982. Έχω μια διαφωνία σχετικά με κάποια απ' τις απαντήσεις σας και συγκεκριμένα την 1970. Γράφετε ότι "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. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση είτε του δώματος είτε του χώρου κάτω από στην στέγη.". Αυτό είναι μεν σωστό, αλλά σας οδηγεί στο (κατά την άποψή μου) λάθος συμπέρασμα ότι χρειάζεται για την κατασκευή επ' αυτού τροποποίηση της σύστασης.

Αν έχει γίνει μια κατασκευή στο δώμα και υπάρχει δικαίωμα υψούν, αυτό που πρέπει να εξετάσουμε πρωτίστως είναι το σχέδιο του προβλεπόμενου ορόφου από την σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Αν λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή έχει γίνει εντός του προβλεπόμενου χώρου για την υπό ανέγερση ιδιοκτησία (κι όχι σε προβλεπόμενους κοινόχρηστους χώρους), τότε δεν απαιτείται ούτε συγκατάθεση απ' τους άλλους ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας ούτε τροποποίηση της σύστασης. Γίνεται κανονικά και η τακτοποίηση και η όποια συμβολαιογραφική πράξη χρειαστεί (πχ πώληση).

Εξάλλου σκεφτείτε το και διαφορετικά, βάσει και αυτού που γράφετε (ότι δεν είναι δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης). Στην ουσία με την απάντησή σας είναι σαν να λέτε ότι σε ένα χώρο αποκλειστικής χρήσης (χώρο δηλαδή που δεν έχουμε καν χιλιοστά ιδιοκτησίας) μπορούμε να τακτοποιήσουμε χωρίς συναίνεση ένα αυθαίρετο και μπορούμε και να κάνουμε και συμβολαιογραφική πράξη, ενώ σε ένα χώρο που ουσιαστικά έχουμε χιλιοστά ιδιοκτησίας δεν μπορούμε!

Τα παραπάνω δεν είναι απλά προσωπική άποψη, αλλά και... συμβολαιογραφική.

Η προτελευταία παράγραφος της Ε/Α 1970, στην οποία εκφράζουμε την γνώμη μας περί απαίτησης για τροποποίηση της σύστασης, βασίστηκε:

- Στην Εγκύκλιο-35/17-07-2012 του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών. Συγκεκριμένα στο τέλος (3η σελίδα – περίπτωση Δ) αναφέρεται το τι πρέπει να αναγραφεί κατά την τροποποίηση της σύστασης:
  «Δ) Στο δικαίωμα υψούν μελλοντικού ορόφου, το οποίο είχε χιλιοστά και η ανέγερσή του έγινε αυθαίρετα:
  Το δικαίωμα υψούν του Β' μελλοντικού ορόφου, στο οποίο αναγέρθηκε αυθαίρετο κτίσμα 100 τ.μ. σύμφωνα με την ολοκληρωμένη υπαγωγή ……., με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο …%»
- Στην Απόφαση-264/2010 του Αρείου Πάγου και το άρθρο (Ο κοινόκτητος και κοινόχρηστος χαρακτήρας της ταράτσας – δώματος και το δικαίωμα υψούν (δικαίωμα επεκτάσεως καθ' ύψος της οικοδόμησης) όπου μεταξύ άλλων αναφέρεται:
  «*Συνεπώς, ο ανοιχτός χώρος της ταράτσας-δώματος δε μπορεί να αποτελέσει ανεξάρτητη, αυτοτελή, διηρημένη οριζόντια ιδιοκτησία, ακόμη και αν το επιθυμούν οι συνιδιοκτήτες. Οι νόμιμες επιλογές που έχουν είναι αφενός η συμφωνία των οροφοκτητών περί παραχώρησης της αποκλειστικής χρήσης της ταράτσας-δώματος σε κάποιον από τους συνιδιοκτήτες (συμφωνία που έχει χαρακτήρα δουλείας, βλ. και ΕφΘεσ 1668/2003, ΜΠρΘεσ 32966/2001, ΑΠ 127/2001), με την οποία όμως δεν αποκτάται ούτε κυριότητα ούτε δικαίωμα ανέγερσης στην ταράτσα, και αφετέρου να υπάρξει πρόβλεψη για μελλοντικό όροφο επί της κοινόχρηστης καταρχήν ταράτσας (δικαίωμα υψούν – δικαίωμα επεκτάσεως καθ' ύψος της οικοδομής).*
  Στην τελευταία επιλογή σύμφωνα με το άρθρο 8 παρ. 1 του ν. 3741/29, επί οικοδομής που έχει υπαχθεί στο καθεστώς της οριζόντιας ιδιοκτησίας, το δικαίωμα επέκτασης της οικοδομής με την προσθήκη νέου ορόφου επί του δώματος («ταράτσας») ανήκει, κατ' αρχήν, από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες του εδάφους, εκτός αν με κοινή συμφωνία (μεταγεγραμμένη συστατική της οροφοκτησίας συμβολαιογραφική πράξη) παραχωρηθεί σε ένα μόνον από αυτούς. Το δικαίωμα αυτό της καθ' ύψος επέκτασης της οικοδομής δεν είναι δικαίωμα κυριότητας αλλά δικαίωμα εξουσίας όλων των συνιδιοκτητών, το οποίο πηγάζει από το δικαίωμα συγκυριότητας αυτών επί του οικοπέδου και της υφισταμένης επ' αυτού οικοδομής και επομένως, εωσότου κατασκευαστεί ο νέος όροφος, ανήκει κατά κυριότητα και χρήση σε όλους από κοινού τους ιδιοκτήτες ορόφων ή διαμερισμάτων. Μετά την ανέγερση του, ο νέος όροφος περιέρχεται, κατ' αποκλειστική κυριότητα, στον δικαιούχο της επεκτάσεως και με το ανάλογο ποσοστό αναγκαίας συγκυριότητας επί του εδάφους και των λοιπών κοινών μερών της οικοδομής. Η άσκηση του δικαιώματος επεκτάσεως προϋποθέτει την τήρηση των σχετικών διατάξεων της πολεοδομικής νομοθεσίας.»

Σε κάθε περίπτωση το παραπάνω είναι πρωτίστως νομικό ζήτημα. Και εφόσον υπάρχει διαφορετική άποψη από τον συμβολαιογράφο (που είναι ο καθόλα αρμόδιος) μπορείτε να ενεργήσετε σύμφωνα με την καθοδήγησή του.

1983. Σε μονοκατοικία βάσει αδείας προβλέπεται στέγη 1.5 μ. ύψος εδραζόμενη σε ανεστραμμένη δοκό ύψους 0.45 μ. Δημιουργήθηκε πρόσβαση αποκλειστικά μέσω του υποκείμενου ορόφου και ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης, περιμετρικά, με τοιχοποιία επιπλέον 0.55 μ. Το μέσο ελεύθερο ύψος παραμένει κάτω από 2 μ με τον κορφιά πλέον στα 2.5 από την πλάκα οροφής του κάτω ορόφου. Ρυθμίζεται σαν κύριος χώρος ή με μειωτικό συντελεστή 0.30; Η υπέρβαση ύψους πόση είναι; (Πριν την ανύψωση τα ύψη ήταν τα μέγιστα επιτρεπόμενα)

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Λόγω της αυθαίρετης κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας, λαμβάνοντας υπόψη και τους ορισμούς των παρ. 80 και 91 του άρθρου 2 του ΝΟΚ., θεωρούμε ότι δεν πληρείται ο ορισμός της σοφίτας και επομένως δεν δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής. Άρα η επιφάνεια θα εισαχθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» του ΦΚ.

Σχετικά με το ύψος διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις (με βάση και το γεγονός ότι πριν την ανύψωση τα ύψη ήταν τα μέγιστα επιτρεπόμενα):

- Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της δεν ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου λόγω της υπέρβασης ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 (δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό) με βάση το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100.
- Για την επιφάνεια της σοφίτας όπου το ύψος της ξεπερνά το άθροισμα (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης) ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με χρέωση ΥΥ στο αντίστοιχο ΦΚ. Η υπέρβαση ύψους με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας είναι 2.50-1.50=1.00 μέτρο. Άρα η εύρεση του ποσοστού υπέρβασης θα προκύψει από την πράξη 1.00 / (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής + μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στέγης στην περιοχή).

1984. Σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας της Οικοδομικής Άδειας η οποία είχε εκδοθεί όσο το ακίνητο βρισκόταν εκτός σχεδίου, ενώ τώρα πια έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης, στο Τοπογραφικό Διάγραμμα θα εμφανισθούν τα όρια του ακινήτου πριν τη ρυμοτόμηση και με τους ισχύοντες όρους δόμησης την εποχή έκδοσης της Ο.Α.;

Υποθέτουμε ότι αναφέρεστε στο εδάφιο γγ της παρ. στ του άρθρου 99, το οποίο αναφέρει ότι:

«*αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει* ***τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος****, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων,* ***υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας*** *για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης*»

Άρα, το τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να απεικονίζει τα όρια του ακινήτου πριν τη ρυμοτόμηση, τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας καθώς και την τωρινή κατάσταση, διότι ο υπολογισμός του προστίμου των αυθαίρετων κατασκευών γίνεται με βάση τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

1985. Σχετικά με την απάντηση που δώσατε σε ερώτημά μου, κατά την προσωπική μου άποψη οι αυθαίρετες κατασκευές σε ρυμοτομούμενα τμήματα, όπου δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, είναι εφικτή με τη διαφορά όμως ότι για τον προσδιορισμό των συντελεστών υπερβάσεων θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το εναπομείναν τμήμα του οικοπέδου εντός του Οικοδομικού Τετραγώνου εφόσον έχει τις προϋποθέσεις Αρτιότητας για να καταστεί Οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της Πράξης Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης και την πλήρη διάνοιξη των εγκεκριμένων οδών. Με τους συντελεστές υπερβάσεων Δόμησης και Κάλυψης, ίσως και Προκηπίου θα επιβαρυνθούν οι ρυμοτομούμενες αυθαίρετες κατασκευές.

Από την στιγμή που δεν υπάρχουν συγκεκριμένες οδηγίες από το Υπουργείο, δεν μπορούμε να διαφωνήσουμε με την προσέγγισή σας, ειδικά από την στιγμή που είναι «δυσμενέστερη» ως προς τον υπολογισμό του προστίμου σε σύγκριση με αυτή που εκφράσαμε εμείς.

Με την θεσπισθείσα ρύθμιση του άρθρου 89 παρ. 2^{α} του ν.4495/2017, ο νομοθέτης παρέχει δυνατότητα, στον ιδιοκτήτη ρυμοτομούμενου ακινήτου που έχει αυθαίρετες κατασκευές να υπάγει αυτό στις ρυθμίσεις του ως άνω νόμου για κάθε συνέπεια (όπως π.χ. αναστολή κυρώσεων) που προβλέπεται ρητά στον νόμο, ορίζοντας βεβαίως ρητά ότι τυχόν υπαγωγή ρυμοτομούμενου τμήματος αυθαιρέτου στις ως άνω ρυθμίσεις δεν επηρεάζει το κύρος και τη διαδικασία απαλλοτριώσεως και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Η άποψή μας (στις Ε/Α 437 και 1972) για την θεώρηση του οικοπέδου όπως υφίσταται και τον υπολογισμό των αντίστοιχων συντελεστών υπέρβασης, στηρίζεται στα παρακάτω:

- Η πράξη εφαρμογής προσδιορίζει τα τμήματα που ρυμοτομούνται για κοινόχρηστους χώρους ή καταλαμβάνονται από κοινωφελείς χώρους και μπορεί, για να γίνει δυνατή η διάθεση της εισφοράς γης για τους σκοπούς του νόμου, να επιφέρει σημαντικές διαρρυθμίσεις στα τμήματα που προέρχονται από εισφορά γης, καθώς και σε κάθε ιδιοκτησία γενικά, όπως μετακινήσεις, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις, ανταλλαγές καθώς και αλλαγές της μορφής των ιδιοκτησιών.
- Η πράξη εφαρμογής, μέχρι την κύρωσή της, καθώς και τα συνημμένα κτηματολογικά διαγράμματα και ο πίνακας στερούνται εκτελεστότητας και προσβάλλονται απαραδέκτως με αίτηση ακύρωσης. Μετά την κύρωσή και με τη μεταγραφή της επέρχονται όλες οι αναφερόμενες σε αυτήν μεταβολές στις ιδιοκτησίες, εκτός από εκείνες για τις οποίες οφείλεται αποζημίωση και για τη συντέλεση των οποίων πρέπει να ολοκληρωθούν οι κατά τις κείμενες διατάξεις διαδικασίες.
- Σύμφωνα με το εδάφιο 33 της Εγκυκλίου 4/03.12.13 (όμοιες διατάξεις με άρθρο 100 παρ. 2 του ν.4495/2017):

  «*α) Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων (τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου).*

  Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.»
- Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017: «*Η αυθαίρετη κατασκευή είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξάρτητα αν έχει κυρωθεί η όχι η σχετική πράξη εφαρμογής*».

Τέλος, θεωρούμε ότι δεν θα πρέπει να συγχέουμε το τι προβλέπουν οι κείμενες διατάξεις για την δυνατότητα έκδοσης άδειας δόμησης σε αντίστοιχες περιπτώσεις, με την διαδικασία τακτοποίησης.

1986. Σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια υφίσταται και αυθαίρετο κτήριο το οποίο ρυμοτομείται εξ ολοκλήρου. Επειδή δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής το κτήριο μπορεί να υπαχθεί στο Ν.4495/17, αλλά ποιους συντελεστές υπέρβασης θα λάβει;

Δείτε Ε/Α 1972 και 1985.

1987. Σε ακίνητο με Οικοδομική Άδεια σε περιοχή που δεν έχει συνταχθεί ακόμα η Πράξη Εφαρμογής της Πολεοδομικής Μελέτης θα ληφθεί υπόψη μόνο το οικοδομήσιμο τμήμα του οικοπέδου για τον υπολογισμό των επιτρεπομένων μεγεθών δόμησης και κάλυψης;

Δείτε Ε/Α 1972 και 1985.

1988. Προκειμένου να εκδώσω βεβαίωση νομιμότητας σχετικά με το Ν.4495/17, για ακίνητο (που είναι ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία σε πολυκατοικία), οφείλω να ζητήσω και συμβολαιογραφικά σχέδια του ακινήτου και να τα ελέγξω και αυτά. Αν βρω ότι το ακίνητο είναι σύμφωνο με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια αλλά όχι με τα συμβολαιογραφικά, μπορώ να εκδώσω την αναγκαία βεβαίωση μεταβίβασης?

Σε αυτή την περίπτωση η αυτοτελής ιδιοκτησία είναι πολεοδομικά νομίμως υφιστάμενη αλλά συμβολαιογραφικά – νομικά εγείρεται θέμα τροποποίησης της σύστασης ώστε να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη. Αυτό είναι που θα πρέπει να σας απασχολεί σε πρώτη φάση και για το οποίο θα πρέπει να συμβουλευτείτε έναν συμβολαιογράφο.

1989. Θα ήθελα την άποψή σας σχετικά με το ακόλουθο θέμα: υπάρχει κάποιο όριο στο ύψος που αν αυτό είναι μικρότερο υπάρχει δυνατότητα αντιμετώπισης αυθαίρετης υπέρβασης χώρου με αναλυτικό και όχι με συντελεστές επιφανείας; Για παράδειγμα, αυθαίρετα κατασκευασμένος υπόγειος χώρος που χρησιμοποιείται ως αποθήκη, έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 1,90μ. Θα υπολογιστεί το πρόστιμο με συντελεστές επιφανείας ή με αναλυτικό. Άλλο παράδειγμα: χώρος κάτω από ισόγειο εξώστη εσωτερικού ύψους 1,50μ (που δεν πληροί τις προϋποθέσεις επιφανείας κατηγορία 3) έχει διαμορφωθεί σε αποθηκευτικό χώρο. Θα χρεωθεί με κριτήρια επιφανείας ή αναλυτικό; Συμπληρωματικά, στο τέλος της αναφοράς στις προϋποθέσεις ένταξης στην κατηγορία 3 αναφέρεται "Σε περίπτωση παραβάσεων που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, εφαρμόζεται η παράγραφος 5 του άρθρου 100, με την επιφύλαξη της περίπτωσης ιστ (ιειε), για την οποία εφαρμόζονται οι γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου του ίδιου άρθρου". Ισόγεια αποθήκη επομένως που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ύψους ή της επιφανείας της Κατηγορίας 3, μπορεί να ενταχθεί σε υπολογισμό προστίμου με αναλυτικό;

Το θέμα του ύψους ενός χώρου δεν διαφοροποιεί τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Ο κανόνας είναι ότι ανεξάρτητα εάν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, το πρόστιμο υπολογίζεται με επιφάνεια, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον. Εξαίρεση αποτελούν συγκεκριμένες περιπτώσεις της Κατηγορίας 3.

Άρα, το πρόστιμο για αυθαίρετο υπόγειο χώρο που χρησιμοποιείται ως αποθήκη και έχει κατασκευαστεί με εσωτερικό ύψος 1,90 μ. και για χώρο κάτω από ισόγειο εξώστη εσωτερικού ύψους 1,50 μ., θα υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με επιφάνεια.

Όσο αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, από την διατύπωση προκύπτει ότι ισόγεια αποθήκη που δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ύψους ή της επιφάνειας της Κατηγορίας 3, εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός. Παρόμοια διατύπωση υπήρχε και στο ν.4178/2013 και «διορθώθηκε» μέσω της εγκυκλίου 3 όπου αναφέρει ότι «*Οι παραβάσεις των εδαφίων θ (αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα) και ιγ (αποθήκη), που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία (3), δεν θεωρούνται ως αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, ώστε να υπαχθούν στη Κατηγορία αυτή*.»

Υπάρχει πλέον και η αναφορά της Εγκυκλίου 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την Κατηγορία 3 ότι «*Οι παραβάσεις που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία, δεν συνιστούν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις και στο φύλλο καταγραφής επιλέγεται κατά περίπτωση οποιαδήποτε άλλη κατηγορία πλην της 3*» καθώς και η διευκρίνιση ότι η περίπτωση ιβιβ αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης κ.α.).

Επομένως, το πρόστιμο για ισόγεια αποθήκη που δεν πληροί τις προϋποθέσεις της περίπτωσης ιβιβ της Κατηγορίας 3 θα πρέπει να υπολογιστεί με βάση τις γενικές διατάξεις υπολογισμού του προστίμου και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1990. Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης αθροίζονται όλοι οι χώροι κύριας χρήσης, όπως και για το συντελεστή δόμησης;

Ισχύει το ίδιο ότι και για το συντελεστή δόμησης. Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (δηλαδή και του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης) συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

1991. Έχω για κοινή ρύθμιση 4όροφη πολυκατοικία με υπόγειο και στέγη με 4 οριζ. ιδιοκτησίες. Μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών υπάρχει υπέρβαση υπογείου 20μ2 το οποίο στην άδεια φαίνεται σαν αποθήκη, στην πραγματικότητα είναι λεβητοστάσιο όλου του κτιρίου και αποθήκη. Το ερώτημά μου αφορά τον συντελεστή για την υπέρβαση δόμησης του υπογείου. Έχω την άποψη ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί συντελεστής 0,30 καθώς στην παρ. 6 του άρθρου 100 μιλάει στην περίπτωση των υπογείων για "αυτοτελή λειτουργικά χώρο" δηλαδή για χώρο που δεν έχει λειτουργικά αυτοτελή λειτουργία και χρήση ενώ για τα πατάρια και τις σοφίτες χρησιμοποιεί παρακάτω την έννοια του "ανεξάρτητου χώρου". Νομίζω δηλαδή ότι ο Νόμος λέει ότι όταν υπόγειο συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο/υπερκείμενους ορόφους όπως εδώ το λεβητοστάσιο μπορεί να έχει συντελεστή 0,30. Μήπως είναι λανθασμένη η ερμηνεία που συνήθως δίνεται για προϋπόθεση σύνδεσης με εσωτερική σκάλα με τον υπερκείμενο όροφο? Δεν μπορεί παρά σκόπιμα ο Νόμος να χρησιμοποιεί την έννοια της "λειτουργικής σύνδεσης" και να κάνει διάκριση στην παρ. 6 του άρθρου 100 ανάμεσα σε "αυτοτελείς χώρους που δεν συνδέονται λειτουργικά μεταξύ τους" και σε "ανεξάρτητους χώρους" και πιστεύω ότι τα υπόγεια λεβητοστάσια που έχουν λειτουργία συνδεδεμένη με όλους τους ορόφους μιας οικοδομής και όχι τα υπόγεια που έχουν απλά είσοδο από τον παραπάνω όροφο, μπορούν να έχουν μειωτικό συντελεστή 0,30. Παρακαλώ εκ νέου για την άποψή σας ή αν υπάρχει κάποια σχετική ερμηνεία από ΥΠΕΝ.

Στη νέα Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) δεν υπάρχει κάποια αναφορά για το θέμα που θίγετε στο ερώτημά σας. Ως εκ τούτου δεν έχουμε να διαφοροποιήσουμε κάτι στις απαντήσεις μας. Η άποψη μας έχει διατυπωθεί αρκετές φορές.

Ο υπόγειος χώρος που αναφέρετε στο ερώτημά σας θεωρούμε ότι αποτελεί αυτοτελή χώρο αφού μπορεί από μόνος του να λειτουργεί. Η είσοδος σε αυτόν γίνεται προφανώς από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο (το ίδιο βέβαια θα ίσχυε και εάν υπήρχε ξεχωριστή είσοδος από τον ακάλυπτο χώρο). Επομένως θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 αφού δεν υπάρχει λειτουργική σύνδεση με τον υπερκείμενο όροφο. Η επικοινωνία με κοινόχρηστη σκάλα με τους επάνω ορόφους δεν θεωρούμε ότι αποτελεί λειτουργική σύνδεση.

Ο μειωτικός συντελεστής 0,30 θα εφαρμοζόταν εάν ο υπόγειος χώρος επικοινωνούσε με εσωτερική σκάλα με διαμέρισμα του ισογείου για την περίπτωσή σας ώστε να υφίσταται λειτουργική σύνδεση.

Ένα πατάρι είτε μια σοφίτα που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο, προφανώς και θα συνδέονται λειτουργικά το μεν πατάρι με την ιδιοκτησία που βρίσκεται στον ίδιο όροφο, η δε σοφίτα με τον υποκείμενο όροφο.

Εάν κρίνεται ότι η ερμηνεία μας είναι λανθασμένη μπορείτε να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο ερώτημά σας.

1992. Αυθαίρετη μεταλλική κατασκευή με κατακόρυφους και οριζόντιους σωλήνες ανοικτή από όλες τις πλευρές και τέντα πάνινη στο πάνω μέρος που χρησιμοποιείται για σκίαση αυτοκινήτου πώς χαρακτηρίζεται (υπόστεγο, στέγαστρο, πέργκολα) και το πρόστιμό της υπολογίζεται με αναλυτικό;

Η γνώμη μας είναι ότι η συγκεκριμένη κατασκευή αποτελεί στέγαστρο (παρ. 79 – άρθρο 2 του ΝΟΚ).
«*Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης*.»
Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό.

1993. Πώς θα υπολογισθεί το πρόστιμο αυθαίρετης μόνιμης κατασκευής από μεταλλικό σκελετό με κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία και πάνινη τέντα στο πάνω μέρος, τοποθετημένη στον ακάλυπτο, η οποία χρησιμοποιείται για τη σκίαση αυτοκινήτου;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

1994. Στο άρθρο 3 της Απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18) αναφέρεται : "Από την έκθεση αποτίμησης προκύπτει είτε στατική επάρκεια του κτιρίου είτε ανεπάρκεια. Το παραπάνω συμπέρασμα κοινοποιείται υποχρεωτικά στον αιτούντα την υπαγωγή, συνοδεύει τη βεβαίωση του μηχανικού σε κάθε δικαιοπραξία και συμπληρώνεται στο πληροφοριακό σύστημα υπαγωγής των αυθαιρέτων". Εννοείται ότι αυτό γίνεται μετά τη σύνταξη της Μ.Σ.Ε. και όχι να γίνει μεταβίβαση του ακινήτου πριν το πέρας της χρονικής προθεσμίας εκπόνησής της, οπότε και μοναδική υποχρέωση του Μηχ/κού είναι να επισημάνει στην Τεχνική Έκθεση την ανάγκη εκπόνησης της Μ.Σ.Ε. εντός των προθεσμιών και της Συμβολαιογράφου να αναφέρει στο Συμβόλαιο ότι η υποχρέωση αυτή μεταφέρεται στο νέο ιδιοκτήτη.

Συμφωνούμε με τα λεγόμενά σας. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1786.

Επιπλέον, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 83 αναφέρει ότι:

«*Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99»*

Τέλος, υπάρχει πλέον και η αναφορά στην Εγκύκλιο2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 3 του άρθρου 83 όπου αναφέρει ότι:

«*Επί των αναφερομένων στην παρ.3 σημειώνεται ότι στα συμβόλαια δικαιοπραξιών ή εγγραπτέων πράξεων γίνεται ειδική μνεία : α) για την υποχρέωση εξόφλησης του υπολοίπου ενιαίου ειδικού προστίμου από τον νέο ιδιοκτήτη, β) ελέγχου πίνακα των γειώσεων και λοιπών ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων (περίπτωση θ του άρθρου 99), γ) για την υποχρέωση περαίωσης της υπαγωγής και δ)* ***με δήλωση για την απαίτηση ελέγχου στατικής επάρκειας από το νέο ιδιοκτήτη καθώς και για την υποχρέωση ανάρτησης της σχετικής μελέτης στο πληροφοριακό σύστημα εντός της προβλεπόμενου στις σχετικές διατάξεις προθεσμίας (περίπτωση η του άρθρου 99)****.»*

1995. Παραβάσεις κατ.13 δεν έχουν ολοκληρωθεί την ίδια περίοδο βάσει των χρονικών διαστημάτων του Ν4495/17. Άλλες υφίστανται προ 1983 και άλλες μετά. Από το άθροισμα των προστίμων τους βάσει αναλυτικού προκύπτουν 5 παραβάσεις, αλλά αν χωριστούν χρονικά και δηλωθούν οι μεν στην Κατηγορία 2 και οι δε στην Κατηγορία 4 προκύπτουν 6 παραβάσεις. Ποιο είναι ορθό;

Με βάση την Εγκύκλιο 4/03-12-2013, αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

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

Επειδή και η Κατηγορία 4 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, θα συντάξετε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό για το σύνολο των παραβάσεων (δηλαδή 5 λοιπές παραβάσεις).

Εάν είχατε περίπτωση οικοπέδου / γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια, όπου θα έπρεπε να επιλεγεί η Κατηγορία 5 (λόγω παλαιότητας μετά το 1983), τότε θα μπορούσατε να τις χωρίσετε χρονικά ώστε αυτές που η παλαιότητά τους είναι προ του 1983 να δηλωθούν ως Κατηγορία 2 (σε άλλο ΦΚ) ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση.

1996. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν εμπορικές τιμές, βάσει οικονομικής προσφοράς, όταν τα υλικά κατασκευής παραβάσεων κατ.13 δεν αντιστοιχίζονται σε άρθρα του παραρτήματος Β, όπως δάπεδο γηπέδου τένις, στύλοι φωτιστικών σωμάτων κλπ.;

Η παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Αν στο Παράρτημα Β δεν περιλαμβάνεται τιμή μονάδος της αυθαίρετης κατασκευής, λαμβάνεται η τιμή μονάδος τιμολογίων αγοράς.»*

Εάν δεν είναι δυνατόν να ανευρεθεί τιμολόγιο για τις παραπάνω εργασίες, θεωρούμε ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί και οικονομική προσφορά.

1997. Η κατασκευή λουτρού ή κουζίνας αυτόνομης κατοικίας σε άλλη θέση θεωρείται διαφορετική διαμερισμάτωση ή απαιτείται και σύνταξη αναλυτικού;

Η συγκεκριμένη διαφοροποίηση, που περιγράφετε στο ερώτημά σας, εμπίπτει στην παρ. 14 του άρθρου 100. Αποτελεί δηλαδή διαφορετική διαρρύθμιση και όχι διαφορετική διαμερισμάτωση.

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου.»*

1998. Υπόγειο κατοικίας με Ο.Α. έτους 1974 επικοινωνεί με το Ισόγειο και δεν έχει υπερβάσεις. Η χρήση έχει αλλάξει από βοηθητική σε κύρια στο ήμισυ του εμβαδού του. Η αλλαγή αποδεικνύεται μόνο από ταυτοποίηση των υφιστάμενων χρήσεων χώρων με τις αναγραφόμενες σε Κάτοψη του Μηχανικού που εξέδωσε την Ο.Α. αλλά με ημερομηνία σύνταξης ένα έτος αργότερα και χωρίς να έχει υποβληθεί επίσημα. Η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησης δεν αναγράφει εμβαδόν. Η παλαιότερη Α/Φ που υφίσταται και εμφανίζει το κτήριο με τη σημερινή του μορφή είναι έτους 1981. Σε ποια χρονική περίοδο πρέπει να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης; σημερινή του μορφή είναι έτους 1981. Σε ποια χρονική περίοδο πρέπει να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης;

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) αναφέρει για την περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 87 ότι:

«*Στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.*»

Άρα, θεωρούμε ότι δύναται να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια στο ήμισυ του εμβαδού του υπογείου η βεβαίωση αρχικής ηλεκτροδότησή του ακινήτου (ανεξαρτήτως εάν αναγράφει ή όχι εμβαδόν).

1999. Σε ακίνητο στο οποίο έχει γίνει κατάληψη φωταγωγού (όπου μπορώ να δικαιολογήσω την κατασκευή του κλεισμένου φωταγωγού από κατασκευής- ανέγερσης του κτιρίου) μπορώ να κάνω υπαγωγή χωρίς συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών? Ερωτώ καθώς στο Άρθρο 98 παρ5 λέει «.....β)όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.» Τι εννοεί ο νομοθέτης? Μήπως ήθελε να πει «...υφίσταται σε όλους τους ορόφους του κτιρίου;» Αν έχει λάθος διατύπωση, μήπως έχει εκδοθεί ερμηνευτική ή διορθωτική εγκύκλιος? Διαφορετικά θεωρώ ότι οφείλουμε να το εκλάβουμε και να το θεωρήσουμε όπως ρητά το αναφέρει.

Οι παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν σήμερα αναφέρουν:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη

τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση (κατάληψη φωταγωγού) υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Θα απαιτηθεί επιπλέον για την υπαγωγή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Εάν η κατάληψη του φωταγωγού έχει γίνει και σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, τότε συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5 και ο ιδιοκτήτης έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Θα απαιτηθεί επιπλέον και βεβαίωση μηχανικού ότι η κατάληψη του φωταγωγού πραγματοποιήθηκε σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

2000. Δύναται να γίνει υπαγωγή των αυθαίρετων κατασκευών σε οριζόντια ιδιοκτησία (όχι μεζονέτα) που υφίστανται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής και που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου χωρίς την συναίνεση των λοιπόν συνιδιοκτητών?
Αφού υποβληθούν : α) η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντιος ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί και καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,
β) βεβαίωση του Μηχανικού η οποία θα αναφέρει ότι η αυθαίρετη κατασκευή δεν υφίστανται σε όλους τους ορόφους της οριζοντίου ιδιοκτησίας καθότι αυτή εκτείνεται σε έναν όροφο και
γ) χωρίς την αναφερόμενη στην παρ. 9 του άρθρου 98, συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

Εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών (δηλαδή χωρίς την αναφερόμενη στην παρ. 9 του άρθρου 98 συναίνεση του 51% των συνιδιοκτητών). Θα απαιτηθεί για την υπαγωγή μόνο υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη που θα αναφέρει ότι η οριζόντια ιδιοκτησία έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από το χρόνο ανέγερσης της όλης οικοδομής.

Επειδή όμως, δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις της παρ. 5, ο ιδιοκτήτης δεν έχει το δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Κατά τη γνώμη μας απαιτείται τροποποίηση της σύστασης κάτι το οποίο προϋποθέτει την σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών. Για το ζήτημα αυτό καλό είναι να συμβουλευτείτε και έναν συμβολαιογράφο.

Άρα, η υπαγωγή είναι δυνατή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών αλλά όχι η ενσωμάτωση του υπαγόμενου στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρου στην οριζόντια ιδιοκτησία συμβολαιογραφικά.

2001. Σε οικόπεδο γωνιακό επιφανείας 600μ2 (που είναι και η αρτιότητα) υπάρχει παλαιότερη άδεια για κτίσμα. Σήμερα μετρήθηκε και βρέθηκε 575μ2 με σχετικά μικρές διαφοροποιήσεις των πλευρών του έναντι της αδείας, οι οποίες όμως επηρεάζουν το κτίσμα, το οποίο σε σχέση με τα νέα όρια παραβιάζει πλέον τις πρασιές και τις πλάγιες αποστάσεις, σε κάποιο βαθμό μη αμελητέο. Παράλληλα υπάρχουν και υπερβάσεις επιφανείας έναντι του εγκεκριμένου περιγράμματος. Ο έλεγχος που θα πραγματοποιηθεί έναντι των εγκεκριμένων κατόψεων θα γίνει λαμβάνοντας υπ όψιν το τοπογραφικό της οικοδομικής αδείας αφού η διαφοροποίηση του μεγέθους του είναι εντός των ορίων απόκλισης του άρθρου 39.2 του Ν. 4495/17, το οποίο όμως δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα ή με το περίγραμμα του οικοπέδου σύμφωνα με την νέα μέτρηση, οπότε θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές υπερβάσεις πρασιών; Πως γίνεται ρύθμιση σε κτίσματα που ευρίσκονται σε οικόπεδα που έχουν διαφοροποίηση οικοπέδου σε σχέση με τα περιγραφόμενα στην οικοδομική άδεια αλλά δεν εντάσσονται ούτε στην κατηγορία "άνευ αδείας" ούτε απαιτείται διαδικασία ενημέρωσης της πολεοδομίας.

Πολλές άδειες εμφανίζουν παρόμοια θέματα. Άδειες που έχουν βγει σε μη άρτια οικόπεδα, σε μεγαλύτερα από την πραγματικότητα οικόπεδα, σε οικόπεδα που κατατμήθηκαν παράνομα και στη συνέχεια βγήκε άδεια, άδειες που προέβλεπαν κατεδάφιση υφιστάμενων κτιρίων που δεν έγινε ποτέ κτλ.

Νομικά υπάρχει η γενική αρχή του τεκμηρίου νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις , οι οποίες έστω και αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες και παράγουν όλες τις έννομες συνέπειες τους μέχρι να ακυρωθούν ή να ανακληθούν. Αυτό είναι κάτι που θα πρέπει κατά τη γνώμη μας να διευκρινισθεί και γραπτώς από το Υπουργείο. Δηλαδή από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Επομένως, ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και δεν τακτοποιείται.

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

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 39 του ν.4495/2017, εμβαδομετρήσεις οικοπέδων ή γηπέδων που έχουν περιληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιοπραξίες και είναι εντός της αποδεκτής απόκλισης, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρησης της οικοδομική άδειας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας. Ο νόμος βέβαια δεν διευκρινίζει το τι ισχύει στην περίπτωση όπου λόγω της παραπάνω απόκλισης – διαφοροποίησης παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Στην περίπτωσή σας το οικόπεδο δεν είναι πλέον άρτιο και επομένως δεν δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης. Επίσης τμήμα του κτιρίου που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια βρίσκεται εντός προκηπίου και πλάγιων αποστάσεων σύμφωνα με το νέο τοπογραφικό διάγραμμα.

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.

Υπάρχουν κατά την γνώμη μας οι παρακάτω επιλογές:

- Θεωρείτε οτιδήποτε καλύπτεται από τα εγκεκριμένα σχέδια (από την οικοδομική άδεια) ως νομίμως υφιστάμενο και τακτοποιείτε οτιδήποτε είναι καθ' υπέρβαση αυτής.
- Θεωρείτε οτιδήποτε καλύπτεται από τα εγκεκριμένα σχέδια (από την οικοδομική άδεια) και βρίσκεται εκτός πρασιάς και πλάγιων αποστάσεων ως νομίμως υφιστάμενο και τακτοποιείτε οτιδήποτε είναι καθ' υπέρβαση αυτής ή παραβιάζει την πρασιά ή τις πλάγιες αποστάσεις.
- Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου 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).
- 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.

Σε κάθε περίπτωση ο έλεγχος και η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/17 (υπολογισμός συντελεστών υπέρβασης) θα γίνει με βάση τη νέα κατάσταση που προέκυψε από το πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο με βάση την πραγματική του κατάσταση δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο.

2002. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε το 1991 άδεια λυόμενης ισογείου κατοικίας, κάνοντας χρήση των διατάξεων του Β.Δ. /7-8-67 ΦΕΚ 101/Α/14-8-67. Δηλ. αρτιότητα 2000τμ., ισόγειοι οικίσκοι μέγιστης επιφ. 80μ2 και όχι μικρότερης από 50μ2, μέγιστη κάλυψη 200μ2, μέγιστο ύψος πάνω από την βάση 3,70μ, μαζί με την στέγη και σκεπαστές βεράντες μέχρι 20μ2. Στην οικοδ. άδεια το γήπεδο έχει επιφάνεια 2041,75μ2, οι διαστάσεις του ισογείου λυομένου είναι 12,16μ*7,85μ και μέσα σε αυτό το περίγραμμα υπάρχει σκεπαστή βεράντα διαστ. 2,35μ*8,36μ. Το Β.Δ. /7-8-67 καταργήθηκε από τις 11-9-1996 με το Π.Δ./ 29-8-96.

Κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε:

α) Όταν εκδόθηκε η οικ. άδεια η επιφάνεια του αγροτεμαχίου ήταν 1.500μ2. Αργότερα, το 2007, ο ιδιοκτήτης αγοράζει τμήμα γειτονικού αγροτεμαχίου επιφ. 634μ2 και το προσαρτά στο αρχικό και σήμερα η επιφάνεια του αγροτεμαχίου είναι 2.134μ2. Σήμερα όμως το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο διότι καταργήθηκε όπως είπαμε το Β.Δ./7-8-67 το 1996 και δεν πληροί τις προδιαγραφές για την κατά παρέκκλιση αρτιότητα.

β) Η κάτοψη (και το περίγραμμα βεβαίως) του υπάρχοντος ισογείου λυόμενου είναι διαφορετική από αυτή της οικοδ. άδειας. Επίσης έχομε υπέρβαση από τα μεγέθη της οικοδ. αδείας κατά 10,00μ2 στη δόμηση, κατά 15μ2 στην κάλυψη και υπέρβαση ύψους. Επίσης σε τμήμα της κάτοψης έχει δημιουργηθεί σοφίτα μέσα στο ύψος της στέγης.

Η θέση του υπάρχοντος κτιρίου είναι διαφορετική από αυτήν του διαγραμ. κάλυψης της οικ. αδείας (λόγω μετακινήσεως), χωρίς να παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις, που αναφέρονται στην οικοδ. άδεια και τμήμα του περιγράμματός του (του υπάρχοντος κτιρίου) καλύπτεται από αυτό της οικοδ. αδείας.

Η συνολική επιφάνια του περιγραμ. του κτιρίου (δόμηση και κάλυψη) που δεν καλύπτεται από το περίγραμμα της οικοδ. αδείας είναι 65,00μ2.

γ) Επίσης έχουν κατασκευαστεί ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη <50μ2 και ανοικτό στέγαστρο στον ακάλυπτο χώρο. Η οικοδ. άδεια δεν έχει ανακληθεί και έχει θεωρηθεί από την πολεοδομία για την σύνδεση του λυομένου με την ΔΕΗ.

Με βάση τα παραπάνω ποιο είναι σωστό.

1). Συσχετίζεται η σημερινή κατάσταση του κτιρίου (ως προς της θέση, το ύψος, τη δόμηση και την κάλυψη) με την αντίστοιχη του διαγράμματος κάλυψης και τακτοποιούνται μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

Δηλ 10,00μ2 δόμησης, 15,00μ2 κάλυψης της κάτοψης η 65,00μ2 δόμησης και κάλυψης του περιγράμματος και επίσης υπέρβαση ύψους, σοφίτα, ισόγεια αποθήκη και στέγαστρο;

Για τα τμήματα αυτά επιλέγουμε «χωρίς Ο.Α.», η "με Ο.Α.", δεδομένου ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί και έχει θεωρηθεί από την πολεοδομία όπως αναφέρω παραπάνω;

Σε περίπτωση δήλωσης "χωρίς Ο.Α." δημιουργείται καμία επίπτωση για το ακίνητο, σε μελλοντική μεταβίβασή του;

2) Για τις υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους, τα πολεοδομικά μεγέθη συγκρίνονται με αυτά της οικ. αδείας για λυόμενα, η με τα ισχύοντα σήμερα, ανεξάρτητα εάν το οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Δηλ δόμηση 80,00μ2, κάλυψη 200μ2, ύψος 3,70μ(με στέγη) + υπερύψωση 1,00, που ίσχυε κατά την έκδοση της οικ. αδείας για τα λυόμενα, η δόμηση 200,00μ2, κάλυψη 200μ2, ύψος 7,50+1,50(στέγη) που ισχύει στα εκτός σχεδίου σήμερα;

Ας ξεκινήσουμε με την απάντηση στο ερώτημα εάν θα επιλεγεί στο πεδίο της οικοδομικής άδειας ΝΑΙ ή ΟΧΙ. Το Παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται το ΟΧΙ όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το ακίνητο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

Σε αντίστοιχη προηγούμενη Ε/Α 1827, είχαμε εκφράσει την συντηρητική προσέγγιση ότι από την στιγμή που σήμερα το γήπεδο / οικόπεδο είναι μη άρτιο, βάση του Παραρτήματος Α θα επιλεγεί το ΟΧΙ. Η συγκεκριμένη επιλογή ίσως είναι αυστηρή καθότι κατά την χρονολογία έκδοσης της οικοδομικής άδειας το γήπεδο / οικόπεδο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΒΔ/7-8-67 (ΦΕΚ-101/Α/14-8-67) και κατέστη δε μη άρτιο λόγω κατάργησης του (ΦΕΚ-1032/Δ/11-9-96). Επομένως δεν υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Για την περίπτωσή σας, επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Η επιλογή του ΟΧΙ οδηγεί στην επιλογή της Κατηγορίας 5 (σύμφωνα πλέον και με την νέα Εγκύκλιο 2/31-05-2019), η οποία συνεπάγεται την αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη. Η οριστική εξαίρεση των κατασκευών αυτών δύναται να γίνει με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ββ και γγ της περ. ε του Αρθ. 96 του ν.4495/2017.

Σχετικά με τα ερωτήματά σας:

1) Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 780, 1135, 1745, 1762, 1845, 1846

Επισημαίνουμε ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο / γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, οι υπερβάσεις ύψους υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επίσης, αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. υπόστυλη στάθμη) υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Ομοίως θα υπολογιστεί και τυχόν αυθαίρετη επέκταση της σκεπαστής βεράντας.

2) Τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σκοπός της διάταξης αυτής είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο / γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαίρετων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Για τα εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου γήπεδα, 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 (Δ’ 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

2003. Η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος κτηρίου, που συνιστά υπέρβαση δόμησης, καλύπτει και όλες τις επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στο εσωτερικό όπως τοιχοποιία, ανοίγματα, λουτρά κλπ, ή πρέπει να συνταχθεί και αναλυτικός προϋπολογισμός;

Ναι τις καλύπτει. Δεν απαιτείται να συνταχθεί και αναλυτικός προϋπολογισμός στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2004. Σε κληροτεμάχιο 12στρ. εκδόθηκαν κατά σειρά οι εξής οικοδομικές άδειες α) το 1981 80μ2, β) το 1983 προσθήκη 40μ2 και το 1988 προσθήκη 170μ2, δηλ. συνολική επιφάνεια κατοικίας 290μ2 . Με δικαστική απόφαση Ειρηνοδικείου, έγινε επικύρωση ανώμαλου δικαιοπραξίας με αναφορά σε ιδιωτικό συμφωνητικό το 1984 και το κληροτεμάχιο κατατμήθηκε σε 4στρ., 2στρ. και 6στρ. Η κατοικία βρίσκεται εντός του τεμαχίου των 4στρ. το οποίο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο με δυνατότητα σήμερα δόμησης 200μ2. Καμία εκ των παραπάνω αδειών μέχρι σήμερα δεν έχει ανακληθεί. Εντός του τεμαχίου που βρίσκεται η κατοικία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ενώ και η κατοικία όπως αυτή προβλέπονταν από τις οικοδομικές άδειες έχει πρόβλημα αποστάσεων από τα όρια εντός του 20%. Πως αντιμετωπίζεται σε αυτή την περίπτωση η τακτοποίηση?

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 να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημοσίου συμφέροντος. Η πιθανολογούμενη ανάκληση θα εμπίπτει στην παρ. 2 του άρθρου 110 κατά την γνώμη μας. 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. Η συγκεκριμένη επιλογή συνεπάγεται την αδυναμία έκδοσης οικοδομικής άδειας στο μέλλον λόγω αλλαγής του αγροτεμαχίου (παρ. 2 άρθρο 39 του ν.4495/2017).

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 δεν μπορεί να «φέρει» το κτίριο – λόγω παραβίασης πλάγιων αποστάσεων και της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης), 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.

2005. Έχω μια διώροφη οικοδομή, εκτός σχεδίου, με οικοδομική άδεια (ΟΑ) του 1982, σε οικόπεδο 3.500 μ2. Κάποια στιγμή μεταγενέστερα (περίπου 1990) πωλήθηκε η οικοδομή με το μισό οικόπεδο (κατάτμηση, ενώ δεν προβλέπεται από τη νομοθεσία, για τα εκτός σχεδίου).

Στο Παράρτημα Α του Ν. 4495/17 (σελ. 3242), στην επεξήγηση για την επιλογή της ΟΑ (1), αναφέρει την περίπτωση του μικρότερου οικοπέδου λόγω κατάτμησης.

Στο τέλος των περιπτώσεων αναφέρει επίσης, ότι η επιλογή της ΟΑ θεωρείται αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης των προβλεπόμενων από την ΟΑ.

Η ερώτησή μου είναι εάν αυτή η θεώρηση αναφέρεται (αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης των προβλεπόμενων από την ΟΑ) για όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, ή μόνο για την υποπερίπτωση (3) που το ανεγερθέν κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Δηλαδή θεωρούμαι νόμιμο το κτίσμα που έχει τηρήσει τις προβλεπόμενες μελέτες της ΟΑ και θεωρούμαι αυθαίρετα χωρίς ΟΑ τις επιπλέον της ΟΑ κατασκευές?

Η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο του Παραρτήματος Α που αναφέρει ότι «*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*» αναφέρεται και στις τρεις υποπεριπτώσεις (τρεις τελείες) της περίπτωσης γ.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, έχουμε εκφράσει την άποψη μας για αντίστοιχες περιπτώσεις σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α. Δείτε σχετικά και την προηγούμενη Ε/Α καθώς και τις Ε/Α 1822, 1884, 1900 και **1963**.

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 μία άδεια αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ. 1 α 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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με* ***βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε***.»

2006. Η κατασκευή λουτρού ή κουζίνας σε άλλη θέση ή ακόμα και η κατασκευή πρόσθετου λουτρού ή WC συνιστούν διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της Οικοδομικής Άδειας, αφού έχει επέλθει τροποποίηση των ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων.

Τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας αποτελούν διαφορετική διαρρύθμιση (παρ. 14 του άρθρου 100) και όχι διαφορετική διαμερισμάτωση (παρ. 8 του άρθρου 100). Η διαφορετική διαρρύθμιση αφορά σε αλλαγές εντός της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.

Επίσης, υπάρχει και η αντίστοιχη Ε/Α 23 του helpdesk για το ν.4178/2013 όπου αναφέρει ότι «*σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 23 του ν.4178/13 σε κάθε περίπτωση η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή ανεξάρτητα αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και δεν έχει υποχρέωση υπαγωγής στο νόμο*.»

Τέλος, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):

«*Στην παρ. 14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

2007. Τμήμα πλατύσκαλου κλιμακοστασίου που έχει ενσωματωθεί σε διαμέρισμα εκ κατασκευής και στη σύσταση περιλαμβάνεται στο διαμέρισμα, χρειάζεται τακτοποίηση ή μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση;
Το ρωτάω με τη λογική ότι δεν επηρεάζονται μηχανολογικά και η παράβαση δεν είναι σε κοινόχρηστο χώρο.

Ναι, απαιτείται να γίνει τακτοποίηση. Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 8 του άρθρου 100 «*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*» Έτσι, θα προκύψει και το νέο σχέδιο κάτοψης όπου θα μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε μελλοντική συμβολαιογραφική ή διοικητική πράξη.

Σε περίπτωση που η επιφάνεια του πλατύσκαλου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας) τότε αρκεί μόνο η δήλωση της διαμερισμάτωσης. Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Το ότι η σύσταση ανταποκρίνεται στην πραγματική - τωρινή κατάσταση σας απαλλάσσει από την ανάγκη λήψης συναινέσεων για την υπαγωγή καθώς και την τροποποίησής της.

2008. Χώρος κάτω από εσωτερική σκάλα διαμορφώθηκε σε αποθήκη. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό;

Εάν η εσωτερική σκάλα βρίσκεται εντός αυτοτελούς ιδιοκτησίας (π.χ. εσωτερική σκάλα μεζονέτας που οδηγεί από το ισόγειο στον Α όροφο), τότε:

- Εάν η επιφάνειά της έχει προσμετρήθει στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας), τότε αρκεί μόνο ο υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Εάν πρόκειται για περίπτωση κοινόχρηστης σκάλας, όπου ο χώρος κάτω από αυτήν διαμορφώθηκε σε αποθήκη και ενσωματώθηκε στο διαμέρισμα, τότε:

- Σε περίπτωση που η επιφάνεια αυτή έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης (ελέγξτε το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας), τότε αρκεί μόνο η δήλωση της διαμερισμάτωσης.
- Διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Επισημαίνουμε, ότι όταν η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείται συναίνεση κατά το άρθρο 98 του ν.4495/2017.

2009. Χώρος κάτω από εξωτερική σκάλα διαμορφώθηκε σε αποθήκη. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κλπ;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

Εάν η περίπτωση αφορά εξωτερική σκάλα στον ακάλυπτο χώρο, που δεν έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα (δλδ ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται). Εκτός, εάν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3.

Εάν, έχει μετρήσει σε κάλυψη και δόμηση, τότε το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2010. Σε υπόγειο με Ο.Α. έγινε αλλαγή χρήσης του garage και κάποιων αποθηκών σε χώρους κύριας χρήσης (υπνοδωμάτιο, καθιστικό, λουτρό). Το υπόγειο αποτελούσε και αποτελεί ενιαίο λειτουργικά χώρο. Θα επιβαρυνθούν και οι υπόλοιπες αποθήκες με συντελεστή υπέρβασης δόμησης;

Επειδή μιλάμε για περίπτωση τακτοποίησης και όχι νομιμοποίησης, οι υπόλοιπες αποθήκες, που διατηρούν την χρήση τους με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθούν με συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

2011. Σε εκτός σχεδίου περιοχή υφίσταται με οικ. άδεια του 2000 μεταλλική αποθήκη διαστάσεων 12,0μΧ30,0μ. και ύψους 8,50μ. Εκτός από τις παραβάσεις της ΚΑΤ.3 που εμπίπτει έχει και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού που είναι η αυθαίρετη προσθήκη τριών προστεγασμάτων το έτος 2010 (δεν ήταν από την αρχική κατασκευή) με πλάτος 8,0μ. κατά μήκος της μεγάλης πλευράς των 30,0μ και 4,00μ. κατά μήκος των δύο μικρότερων πλευρών των 12,0μ. Θεωρείτε ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας βάσει της παρ. η του αρθρ. 99 του νόμου λαμβάνοντας υπόψιν την παρ. γ του άρθρου 2 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 για αυθαίρετη κατασκευή προβόλων που προεξέχουν πάνω από 2,00μ.;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Η περίπτωσή σας (αυθαίρετα προστεγάσματα) δεν ικανοποιεί καμία εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της Υπουργικής Απόφασης. Επομένως, απαιτείται η υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας αφού και η παλαιότητά τους είναι μετά την 31/12/1982.

Η μόνη περίπτωση απαλλαγής από την υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας είναι εάν επρόκειτο για κτίριο το οποίο σύμφωνα με τον Ελληνικό Αντισεισμικό Κανονισμό (ΕΑΚ) ανήκει στην Κατηγορία Σπουδαιότητας Σ1 δηλαδή «*Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, όπως αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ*».

2012. Για τις κατασκευές που υπάγονται στις Κατηγορίες 1, 2 και 3 του άρθρου 96 και για τις παραβάσεις κατ. 13 απαιτείται Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου;

Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάγονται στις Κατηγορίες 1, 2 και 3 δεν απαιτείται ούτε έλεγχος για υποβολή Μελέτης Στατικής Επάρκειας αλλά ούτε και υποβολή Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου.

Για τις κατασκευές που εμπίπτουν στην κατ. 13 (λοιπές παραβάσεις – παρ. 5 του άρθρου 100) και η παλαιότητά τους είναι μετά την 31/12/1982 (δηλαδή εμπίπτουν είτε στην Κατηγορία 4 είτε στην Κατηγορία 5), απαιτείται να γίνει έλεγχος για απαίτηση υποβολής Μελέτης Στατικής Επάρκειας. Εάν δεν απαιτείται, τότε θα πρέπει να υποβληθεί Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου.

2013. Γιατί το σύστημα του ΤΕΕ απαιτεί την υποβολή Κάτοψης, Τομής και Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου όταν έχουν δηλωθεί μόνο παραβάσεις κατ.3 και κατ.13;

Σύμφωνα με το ν.4495/2017 για την υπαγωγή στην Κατηγορία 3 υποβάλλεται αίτηση και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 (αναλυτικός προϋπολογισμός – λοιπές παραβάσεις) του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99*.»

Για την περίπτωσή σας, όπου σε ένα ΦΚ θα δηλωθούν οι παραβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 3 και σε άλλο ΦΚ θα δηλωθούν οι λοιπές παραβάσεις - κατ. 13 είτε ως Κατηγορία 4 είτε ως Κατηγορία 5, το σύστημα του ΤΕΕ θα απαιτήσει για την πληρότητα να αναρτηθούν τοπογραφικό, κατόψεις, τομές, διάγραμμα κάλυψης και μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου.

Λαμβάνοντας υπόψη τα προαναφερόμενα, κατόψεις, διάγραμμα κάλυψης και τομές δεν απαιτούνται (**μόνο όμως για την συγκεκριμένη περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας, όπου δεν δηλώνετε κάποια υπέρβαση δόμησης**). Αντί αυτών, θα αναρτηθεί για τον έλεγχο πληρότητας δήλωση του μηχανικού όπου θα περιγράφει το λόγο μη απαίτησής τους.

Σε κάθε περίπτωση από την στιγμή που υπάρχει λοιπή παράβαση παλαιότητας μετά την 31/12/1982, δηλαδή Κατηγορίας 4 ή 5, απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου (δείτε και την παραπάνω Ε/Α).

2014. Στην απάντηση που δώσατε στο ερώτημα 1983, επικαλείστε για την απόρριψη της εφαρμογής μειωτικού στον αναφερόμενο χώρο ότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της σοφίτας.
Όμως από την περιγραφή του συναδέλφου εξάγεται ότι ο χώρος είναι πάνω από την περιμετρική δοκό της τελευταίας στάθμης του κτηρίου και εντός (δηλαδή υποκείμενος) της επικλινούς στέγης, όπως ο ορισμός 81 απαιτεί, ενώ σύμφωνα με την εγκύκλιο, δεν λαμβάνονται υπ΄ όψιν για την αναγνώριση του χώρου ως σοφίτα (αναφέρει: ανεξαρτήτως επιφανείας και ύψους) τα μεγέθη επιφάνεια και ύψος της αυθαίρετης κατασκευής.
Η μόνη ερμηνεία που θα μπορούσα να δώσω στην απάντησή σας είναι πως θεωρείτε ότι για να αναγνωριστεί ο χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να βρίσκεται εντός του όγκου που προβλέπεται από την οικοδομική άδεια και επειδή αυτό δεν ισχύει λόγω αυθαίρετης υπερύψωσης, απορρίπτετε τον μειωτικό. Από όσο γνωρίζω αυτό δεν προβλέπεται σε κάποια διάταξη. Αν κάνω λάθος, μπορείτε να μου υποδείξετε που αναφέρεται στις διατάξεις;

Το ερώτημα στην Ε/Α 1983 αναφέρει ότι σε μονοκατοικία βάσει αδείας προβλέπεται στέγη 1.50 μ. ύψος, εδραζόμενη σε ανεστραμμένη δοκό ύψους 0.45 μ. Στην πράξη δημιουργήθηκε πρόσβαση αποκλειστικά μέσω του υποκείμενου ορόφου και ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης, περιμετρικά, με κατασκευή τοιχοποιίας 0.55 μ. Επομένως η στέγη πλέον δεν εδράζεται απευθείας επάνω στην ανεστραμμένη δοκό αλλά επί της τοιχοποιίας ύψους 0.55 μ.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) «***για να θεωρηθεί ένας χώρος ως σοφίτα θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.»***

Σύμφωνα με την παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «*Σοφίτα είναι ανοιχτός ή κλειστός προσβάσιμος χώρος που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και δεν μπορεί να αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία*.»

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ για την παρ. 81 του άρθρου 2 «*Ο χώρος της σοφίτας μπορεί να είναι ανοιχτός ή κλειστός. Έχει μέσο ελεύθερο ύψος κάτω από την επιφάνεια της στέγης μικρότερο του 2,20 μ. και συνολικό εμβαδόν έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. Δεν αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, δηλαδή δεν προσεγγίζεται από εξωτερική κλίμακα. Αποτελεί λειτουργικό παράρτημα της υποκείμενης επιφάνειας και σε περίπτωση διαφορετικών ιδιοκτησιών στον ίδιο όροφο, κάθε σοφίτα τοποθετείται μέσα στα όρια της υποκείμενης ανεξάρτητης ιδιοκτησίας και δεν εκτείνεται στην όμορη.*

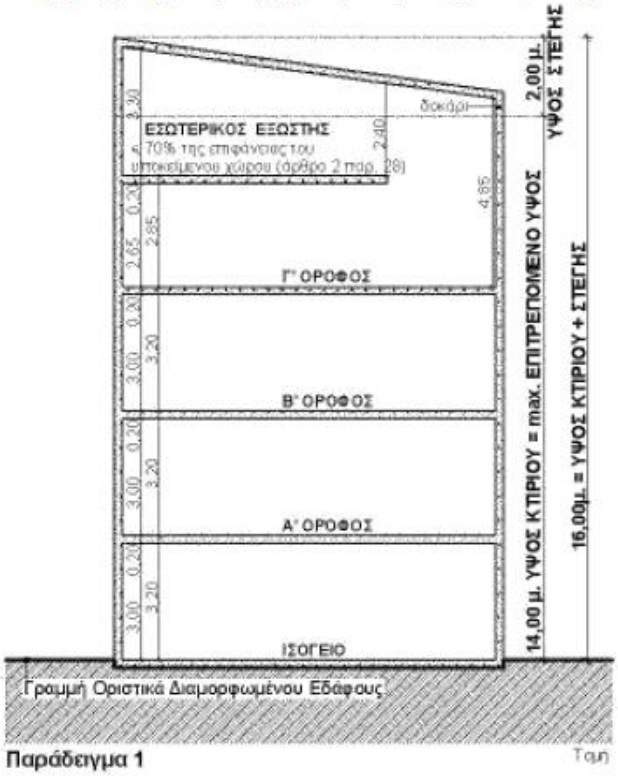
Δεν υποκαθιστά τη λειτουργία των χώρων κύριας ή βοηθητικής χρήσης που είναι απαραίτητοι για τη λειτουργία της αυτοτελούς ανεξάρτητης ιδιοκτησίας του κτιρίου στην οποία ανήκει.

Επιτρέπονται ανοίγματα στη στέγη που ακολουθούν τη στερεομετρία της, όσο και ανοίγματα στους τυχόν τοίχους που συμμετέχουν σε αυτήν, για τον φωτισμό και αερισμό του χώρου.»

Σύμφωνα με την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «*Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών*.»

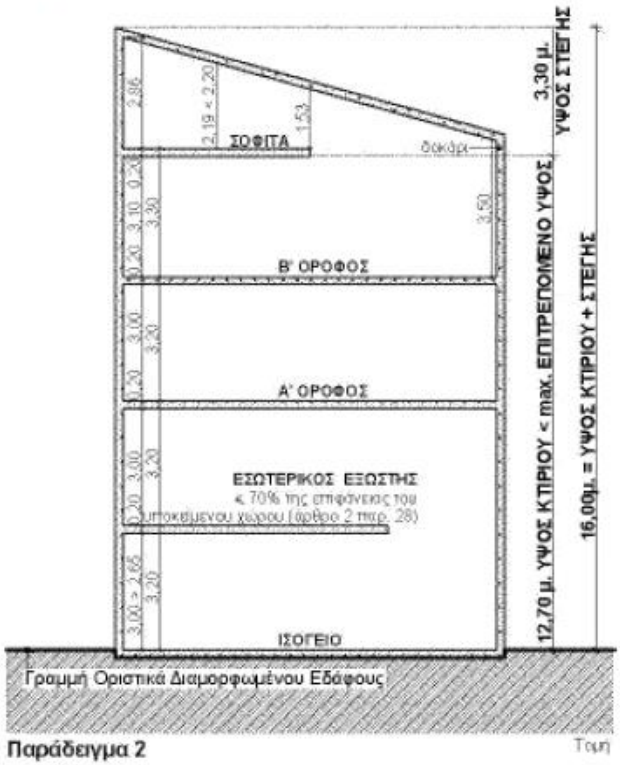
Σύμφωνα με την παρ. 91 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «*Ύψος στέγης είναι η μεγαλύτερη κάθετη απόσταση από το σημείο έδρασής της έως το ανώτατο σημείο της και αν δεν ορίζεται διαφορετικά, δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 2,00 μ. από το ανώτατο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής*.»

Σύμφωνα με τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ για την παρ. 91 του άρθρου 2 «*Η στέγη μπορεί να έχει συνολικό ύψος από το σημείο έδρασής της έως και δύο μέτρα πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά από ειδικά Π.Δ. Όταν το ύψος του κτιρίου είναι μικρότερο του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής τότε το ύψος της στέγης μπορεί να είναι μεγαλύτερο των δύο μέτρων με την προϋπόθεση ότι το συνολικό ύψος κτιρίου και στέγης δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής προσαυξημένο κατά δύο μέτρα. Τα ανωτέρω ισχύουν με την επιφύλαξη ειδικών όρων και περιορισμών που επιβάλλουν ειδικοί όροι δόμησης της εκάστοτε περιοχής. Όταν το κτίριο κατασκευάζεται με μονόριχτη στέγη, ως ύψος κτιρίου θεωρείται η κατακόρυφη απόσταση από το σημείο τομής της όψης του κτιρίου με το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως το ανώτατο σημείο της στέγης στη θέση αυτή μείον 2,00 μ., εκτός αν ορίζεται διαφορετικό μέγιστο ύψος στέγης από τους όρους δόμησης της περιοχής, οπότε και αφαιρείται το οριζόμενο ύψος. Τα ανωτέρω δεν ισχύουν στην περίπτωση που το μέγιστο ύψος του κτιρίου δίδεται από τους όρους δόμησης της περιοχής συμπεριλαμβανομένης και της στέγης.»*



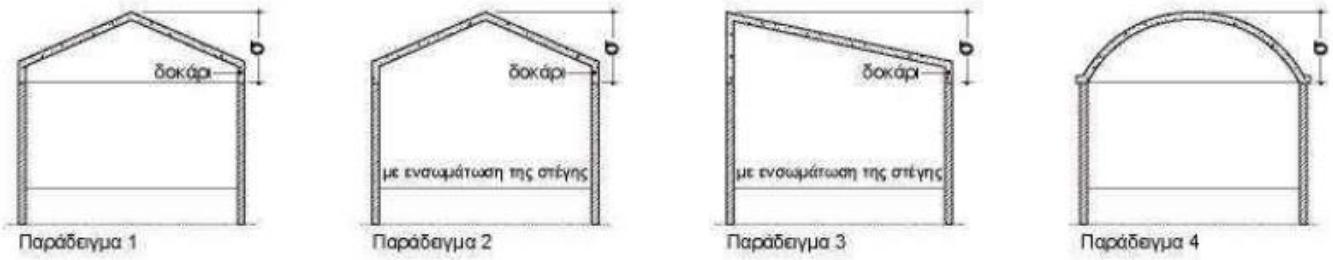
Παράδειγμα 1

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.



Παράδειγμα 2

ΜΕΓΙΣΤΟ ΕΠΙΤΡΕΠΟΜΕΝΟ ΥΨΟΣ (ΑΡΘΡΟ 15 παρ. 1 & 2) = 14,00μ.



σ : στέγη με τα φέροντα στοιχεία από οποιοδήποτε υλικό

Λόγω της κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας (ύψους 0.55 μ) επί της οποίας εδράζεται η στέγη πλέον, θεωρούμε ότι ο χώρος δεν πληροί τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 καθώς δεν βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου (δείτε και τα παραπάνω σχήματα από τις Τεχνικές Οδηγίες του ΝΟΚ). Αντίθετα, εάν δεν υπήρχε η περιμετρική τοιχοποιία και η στέγη εδραζόταν άμεσα επί της ανεστραμμένης δοκού, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ και θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής.

2015. Αυθαίρετο κτήριο που αποδεδειγμένα υφίσταται προ 1-1-1983 σε εκτός σχεδίου περιοχή χωρίς πράξη χαρακτηρισμού υπάγεται στην Κατηγορία 2 του άρθρου 96. Αν στο μέλλον η έκταση χαρακτηρισθεί ως Δασική παύει η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την περ. στ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 «*για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.»*

Για να αποφύγετε τυχόν μελλοντικά προβλήματα και να εξαλείψετε τυχόν αμφιβολίες, αρμόδια υπηρεσία για να αποφανθεί για τον χαρακτηρισμό της έκτασης είναι το Δασαρχείο. Η γνώμη μας είναι να υποβάλλεται αίτηση έκδοσης πράξης χαρακτηρισμού από την στιγμή που δεν υπάρχει αναρτημένος δασικός χάρτης.

2016. Σε οικόπεδο που προέκυψε από Πράξη Εφαρμογής εκδόθηκε Ο.Α. για διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο. Το πρόσωπο του οικοπέδου έχει υλοποιηθεί εσώτερον κατά 0.50μ. της Ρυμοτομικής Γραμμής με αποτέλεσμα και το κτήριο να έχει κατασκευασθεί εσώτερον κατά 0.50μ. χωρίς όμως να παραβιάζονται το προκήπιο και το Δ.
Το Υπόγειο έχει μικρή υπέρβαση δόμησης και αλλαγή χρήσης η οποία έχει τακτοποιηθεί με το Ν.3843/10.
Οι περιμετρικές διαστάσεις του Ισογείου βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2% και το εμβαδόν εντός του 5%.
Στον Α' Όροφο έχουν κλείσει δύο Η/Χ οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί με το Ν.3843/10.
1. Με βάση τα δεδομένα αυτά η αλλαγή θέσης του κτηρίου μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 του άρθρου 96;
2. Τα εμβαδά των υπαγωγών του Ν.3843/10 θα συνυπολογισθούν για να εξετασθεί αν απαιτείται η σύνταξη ΜΣΕ;

1. Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αναφέρει:

«*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου*».

Με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) διευκρινίστηκε ότι:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250 € (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1903 (8), η γνώμη μας είναι, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, ότι η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 5% (περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3), η αλλαγή χρήσης του υπογείου και το κλείσιμο Η/Χ, είναι υπερβάσεις που δεν επηρεάζουν την υπαγωγή στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «προβλεπόμενο κτίριο».

Στην περίπτωσή σας, θεωρούμε ότι λόγω της υπέρβασης δόμησης στο υπόγειο, το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και επομένως δεν δύναται να υπαχθεί στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) θα πρέπει χρεωθεί με ΥΔ και ΥΚ. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1762, 1845, 1903 (8), 1960, 1980, 2002

2. Δείτε Ε/Α 1917 (Β)

2017. Κτήριο μετακινήθηκε σε άλλη θέση με κοινό τόπο με την εγκεκριμένη αλλά με παράβαση Δ. Οι εξώστες διατηρούν τις διαστάσεις τους. Όσοι δεν βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος εξωστών θα υπολογισθούν με αναλυτικό;

Όχι. Η γνώμη μας είναι ότι δεν απαιτείται για αυτή την περίπτωση να γίνει υπολογισμός με αναλυτικό προϋπολογισμό για τους εξώστες που λόγω μετακίνησης του κτιρίου βρίσκονται σε άλλη θέση από αυτή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α)

2018. Στην απάντηση της ΕΑ 2002 αναφέρετε ότι "….επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας".
Δηλαδή και η επιλογή ΝΑΙ, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, νομίζετε ότι είναι εφικτή;

Για την συγκεκριμένη περίπτωση της Ε/Α 2002 θεωρούμε πως δεν είναι εφικτή η επιλογή του ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας καθότι υποβλήθηκε σκόπιμα ανακριβή αποτύπωση της τότε υφιστάμενης κατάστασης. Το αγροτεμάχιο ήταν 1500 τ.μ. και στο τοπογραφικό της οικοδομικής άδειας είχε αποτυπωθεί με εμβαδόν 2041,75 τ.μ.

Η επιλογή του ΝΑΙ θεωρούμε ότι θα ήταν εφικτή μόνο εάν το αγροτεμάχιο είχε αποτυπωθεί σωστά κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας (δηλαδή δεν υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας) και ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΒΔ/7-8-67 (ΦΕΚ-101/Α/14-8-67).

2019. Ελέγχουμε την παραβίαση του Δ βάσει Ο.Α. ή με αυτό που προκύπτει σήμερα αν έχουμε υπέρβαση ύψους;

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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση 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)».

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ. 2 του άρθρου 100 «*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας*.»

Για το τελευταίο εδάφιο της διευκρίνισης της εγκυκλίου «*Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας*» εκφράζουμε τις επιφυλάξεις μας, καθώς κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο σώμα του κειμένου του νόμου. Παρουσιάζεται για ακόμη μια φορά το φαινόμενο η Εγκύκλιος να διευρύνει τον νόμο ενώ ο βασικός σκοπός της είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών.

Η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο 1.00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2.90 μέτρα σύμφωνα με το ΝΟΚ (ισχύον κανονισμός), ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2.90–1.00)/2.90 = 65.52%. (Δείτε Ε/Α 480, 599, 926, 997)

Τέλος, οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους. Επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. 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, ανεξαρτήτως αν υπολείπονται ή εάν τα υπερβαίνουν.

2020. Το ύψος κτηρίου που αναγράφεται στο Διάγραμμα Κάλυψης και στην ενσωματωμένη σχηματική τομή και βάσει του οποίου υπολογίσθηκε το Δ, διαφέρει από το ύψος που εμφανίζεται στην εγκεκριμένη Τομή. Τι ισχύει;

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ληφθεί ως εγκεκριμένο ύψος αυτό που αναγράφεται στο Διάγραμμα Κάλυψης.

2021. Για τον υπολογισμό του Σ.Υ.Κ. ποια είναι η σωστή προσέγγιση:
α) υπολογίζουμε τη μέγιστη επιφάνεια κάλυψης που προκύπτει από όλους του χώρους κύριας χρήσης (νόμιμους και αυθαίρετους), αφαιρούμε την εγκεκριμένη βάσει Ο.Α. και συγκρίνουμε τη διαφορά με τη μέγιστη σήμερα επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει των Ο.Δ. ή
β) αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κύριοι χώροι που επιβαρύνονται με υπέρβαση κάλυψης σε όλα τα επίπεδα, αφαιρούμε την εγκεκριμένη βάσει Ο.Α. και συγκρίνουμε τη διαφορά με τη μέγιστη σήμερα επιτρεπόμενη κάλυψη βάσει των Ο.Δ.

Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ). Το παραπάνω άθροισμα διαιρείται με την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει σήμερα για το ακίνητο. (Δείτε και Ε/Α 2019).

Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ), καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Το παραπάνω άθροισμα διαιρείται με την μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη που ισχύει σήμερα για το ακίνητο ή αυτή που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας (ότι είναι ευμενέστερο).

2022. Αν οι κύριοι χώροι οι οποίοι συνιστούν υπέρβαση κάλυψης έχουν αθροιστικά μικρότερο εμβαδόν από τους κύριους χώρους που συνιστούν υπέρβαση δόμησης τότε για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης θα αθροισθούν μόνο εκείνοι οι κύριοι χώροι οι οποίοι συνιστούν υπέρβαση κάλυψης;

Ναι. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

2023. Σε κατάστημα γίνεται τακτοποίηση παταριού. Αν χρησιμοποιηθεί το 0,3 εφόσον καλύπτει τις προϋποθέσεις ΝΟΚ για το αν είναι πατάρι ή όχι, μετά το πατάρι θα θεωρείτε βοηθητικός ή κύριος χώρος (για πιθανές άδειες λειτουργίας);

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075), για να θεωρηθεί ένας χώρος ως πατάρι (εσωτερικός εξώστης) θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ), ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.

Όπως έχει διευκρινιστεί με την Εγκύκλιο 3/01-10-2013 «ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.»

Όσο αφορά το τελευταίο σκέλος της ερώτησής σας, σχετικά με πιθανόν μελλοντικό πρόβλημα στην λειτουργία του καταστήματος, ξεφεύγει από τα πλαίσια της συγκεκριμένης διαδικασίας ερωταπαντήσεων. Απλά επισημαίνουμε ότι η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης στις διατάξεις των νόμων 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011, 4178/2013 και του 4495/2017 δεν συνεπάγεται απαλλαγή αυτών των κατασκευών από άλλες προβλεπόμενες ή απαιτούμενες εγκρίσεις, όρους και προδιαγραφές που αφορούν τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης (παρ. 6 άρθρο 107 του ν.4495/2017).

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παρ.6 του άρθρου 107 αναφέρει ότι «*Επιτρέπεται σε όλους τους φορείς να χορηγούν άδειες εγκατάστασης, λειτουργίας κ.λ.π. σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων, που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις τακτοποίησης εφ' όσον πληρούν τις σχετικές προϋποθέσεις του κάθε φορέα.*»

Επομένως, μπορεί μεν το πατάρι να υπαχθεί ως κύριος χώρος (ανεξαρτήτως ύψους) στις διατάξεις του ν.4495/2017, αλλά εάν από την κείμενη νομοθεσία για την λειτουργία του χώρου ως κατάστημα απαιτείται η εξασφάλιση μεγαλύτερου ύψους δεν δύναται να αδειοδοτηθεί - λειτουργήσει ως τέτοιος χώρος.

2024. Υπόγεια κλειστή θέση στάθμευσης που προβλεπόταν στα σχέδια της δήλωσης του Ν.1221/81 και στην Ο.Α. μετατράπηκε σε κατοικία. Πέραν του προστίμου λόγω υπέρβασης δόμησης θα πληρωθεί και ποσό 250€ βάσει της παρ. 9 του άρθρου 100;

Όχι. Αρκεί η υπέρβαση δόμησης. Δεν απαιτείται και η καταβολή του ειδικού προστίμου ύψους 250 ευρώ της παρ. 9 του άρθρου 100.

2025. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου που στεγάζεται βιοτεχνία παραγωγής σκυροδέματος, υπήρχαν νομίμως υφιστάμενα μία αποθήκη και σε επαφή με αυτή ένα υπόστεγο.

Εκ των υστέρων εκδόθηκε οικοδομική άδεια για αλλαγή της στέγης τόσο της αποθήκης όσο και του υπόστεγου, καθώς και προσθήκης ενός ακόμη υπόστεγου σε επαφή με το υπάρχον υπόστεγο.

Στην κατασκευή όμως, αντί να γίνουν τρεις ανεξάρτητες στέγες, μία για κάθε κτίσμα, έγινε ένα ενιαίο στέγαστρο με σιδηροκατασκευή εδραζόμενο στην περίμετρο των τριών παραπάνω κτισμάτων, που αποτελεί την κοινή στέγη αυτών.

Ως εκ τούτου, τόσο στην αποθήκη όσο και στα δύο υπόστεγα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης, αλλά μόνο υπέρβαση ύψους. Θα ήθελα την άποψη σας αν μπορεί η παράβαση αυτή να δηλωθεί ότι εμπίπτει στο άρθρο 100 παραγρ. 5 του 4495/17 και να υπολογιστεί το ειδικό πρόστιμο με τον αναλυτικό προϋπολογισμό του όλου στεγάστρου, συν τον προϋπολογισμό από την υπέρβαση ύψους στις τοιχοποιίες.

Σε αντίθετη περίπτωση πώς πρέπει να δηλωθεί;

Θα ενεργήσετε όπως ακριβώς περιγράφετε. Θα υπολογίσετε με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017) την κατασκευή του όλου στεγάστρου και την υπέρβαση ύψους των τοιχοποιιών που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

2026. Το ερώτημα αφορά δηλώσεις του ν.4178/2013 (ΦΕΚ 174α) οι οποίες έχουν υπαχθεί οριστικά, έχουν κατατεθεί τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, δεν έχουν μεταφερθεί στον ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167α) και ανήκουν στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013. Για τις εν λόγω δηλώσεις, σύμφωνα με την παράγραφο Ε-δ του άρθρου 9 του ν.4178/2013, απαιτείται εντός προθεσμίας επτά (7) ετών από τη δημοσίευση του ν.4178/2013 έλεγχος των υποβαλλόμενων στοιχείων από ελεγκτή δόμησης κατόπιν υποβολής αίτησης στην αρμόδια Υ.ΔΟΜ. από τον ενδιαφερόμενο. Παρακαλώ πολύ να με ενημερώσετε αν η εν λόγω διαδικασία και η προθεσμία των 7 ετών εξακολουθεί να ισχύει, ή αν προβλέπεται κάποια άλλη διαδικασία για τις εν λόγω δηλώσεις.

Οι προϋποθέσεις των εδαφίων γ, δ και ε της παραγράφου Ε - Κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 δεν είναι πλέον σε ισχύ έπειτα από την κατάργηση του νόμου, και οποίες εφόσον εξασφαλίζονταν σωρευτικά, οι αυθαίρετες κατασκευές της Κατηγορίας 5 θα λάμβαναν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Ο ν.4495/2017 προβλέπει νέα διαδικασία, η οποία περιγράφεται στην παρ. 1 – γ – δδ του άρθρου 88:

«***Οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν*** *και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69*.»

Το πότε και εάν εφαρμοστούν τα άρθρα 67, 69, 71, 73 του ν.4495/2017, ώστε να μπορέσει να εφαρμοστεί η παραπάνω διαδικασία, είναι κάτι το οποίο δεν γνωρίζουμε.

2027. Σε συνέχεια του υπ' αριθ. 1991 ερωτήματος που αφορά την χρήση του συντελεστή 0,30 ή 0,50 για ρύθμιση αυθαίρετου τμήματος υπογείου 4όροφης οικοδομής με διαμερίσματα κατοικιών που λειτουργεί ως λεβητοστάσιο και αποθήκη όλων των διαμερισμάτων με είσοδο από τον ακάλυπτο χώρο της οικοδομής και όχι από υπερκείμενο διαμέρισμα, θα ήθελα να ρωτήσω το εξής:
Σύμφωνα με την κατηγορία 4 του άρθρου 96 στα ποσοστά υπέρβασης συνυπολογίζονται και οι επιφάνειες των αυτοτελών υπογείων αφού ρητά εξαιρεί μόνον τα μη αυτοτελή υπόγεια. Άρα εδώ θα πρέπει να συνυπολογίσω στα ποσοστά υπέρβασης και την αυθαίρετη επιφάνεια του υπογείου?

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για το άρθρο 96 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*.»

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται από το εάν η αυθαίρετη επιφάνεια του υπογείου αυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Λαμβάνοντας υπόψη την παρ. 6 ι του άρθρου 11 του ΝΟΚ, εάν η αυθαίρετη επέκταση του υπογείου βρίσκεται εντός της επιφάνειας που καταλαμβάνει το κτίριο (εντός της κάλυψης κτιρίου) και εφόσον η χρήση της είναι βοηθητική, δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2028. Υφίσταται Οικοδομική Άδεια Λυόμενης Οικίας Εκ Beton έτους 1970 η οποία εκδόθηκε με βάση εγκεκριμένη μελέτη από το Υπ. Δ.Ε. με όρους / περιορισμούς :
Εμβαδόν οικίας=50 τ.μ., Εμβαδόν βεράντας=20 τ.μ., Ύψος βάσης=1μ. και Ύψος ολικό κτηρίου=4.50μ., Αποστάσεις από τα όρια ≥ 2.5μ.
Σήμερα έχουμε : Εμβαδόν οικίας= 53.70 τ.μ., Εμβαδόν βεράντας=66.55 τ.μ., Μέσο ύψος βάσης=1.08μ., Μέσο ολικό ύψος κτηρίου=4.18μ., ορισμένες αποστάσεις από τα όρια ξεπερνούν τα 2.50μ. αλλά δεν παραβιάζεται σήμερα το προκήπιο αφού η περιοχή από το έτος 2014 βρίσκεται εντός σχεδίου και το οικόπεδο είναι Άρτιο και Οικοδομήσιμο αλλά δεν είναι δυνατή η έκδοση Ο.Α. λόγω μη σύνταξης της Π.Ε.
Το σημερινό εμβαδόν του οικοπέδου βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης του άρθρου 39 του Ν.4495/17 με διαφορές όμως στο σχήμα και σε διαστάσεις κάποιων πλευρών. Το Τοπογραφικό Διάγραμμα της Ο.Α. δεν αναγράφει κλίμακα και από κάθε αναγραφόμενη διάσταση προκύπτει διαφορετική κλίμακα, οπότε πρόκειται στην ουσία για σκαρίφημα.
Η κάτοψη της οικίας ως προς το σχήμα και τη διαρρύθμιση δεν έχει καμιά σχέση με την εγκεκριμένη.
Σε Α/Φ έτους 1971 φαίνεται να έχει κατασκευασθεί τμήμα της οικίας και της βεράντας, ενώ σε Α/Φ έτους 1980 φαίνεται η οικία και η βεράντα ως έχουν σήμερα πλην μικρού τμήματος της οικίας περίπου 4.00 τ.μ. που φαίνεται να κατασκευάσθηκε μεταγενέστερα.
Πώς αντιμετωπίζεται η περίπτωση αυτή όταν υπάρχει αδυναμία εύρεσης της εγκεκριμένης θέσης του κτηρίου και διαφορές με την εγκεκριμένη κάτοψη;

Είναι ένα σύνηθες φαινόμενο στις παλαιότερες οικοδομικές άδειες, το να μην μπορεί να προκύψει η ακριβής θέση του κτιρίου εντός του οικοπέδου/γηπέδου. Απάντηση στο ερώτημα για το πως αντιμετωπίζονται ανάλογες περιπτώσεις είναι αδύνατο να δοθεί. Πόσο μάλλον όταν και το κτίριο διαφέρει και ως προς το σχήμα από την εγκεκριμένη κάτοψη.

Η γνώμη μας είναι να δηλωθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο, από την στιγμή που υπάρχει αδυναμία σύγκρισης της εγκεκριμένης με την υφιστάμενη κατάσταση και η κάτοψη της οικίας ως προς το σχήμα δεν έχει καμιά σχέση με την άδεια. Το ότι υπάρχουν αεροφωτογραφίες που αποδεικνύουν ότι το μεγαλύτερο τμήμα έχει κατασκευαστεί πριν την 1/1/1983 (Κατηγορία 2) οδηγεί σε μικρότερο πρόστιμο.

Επίσης, εάν από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας (παρόλο που αποτελεί σκαρίφημα), προκύπτει κατά την γνώμη σας ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποιο σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο. Εάν δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Διαφορετικά θα επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2029. Έχω περίπτωση ισογείου μονοκατοικίας με άδεια λυομένου εκ beton έτους 1970 για εμβαδόν έως 50 τ.μ. με στεγασμένη βεράντα έως 20 τ.μ, Το κτήριο που κατασκευάσθηκε το έτος 1971 έχει διαφορετική κάτοψη από την εγκεκριμένη και προσθήκη WC εμβαδού 3.70 τ.μ. η οποία έγινε μετά το 1983. Υπάρχει αδυναμία ταυτοποίησης της υφιστάμενης θέσης του κτηρίου με την εγκεκριμένη αφού το Τοπογραφικό Διάγραμμα της Ο.Α. στερείται κλίμακας και αποτελεί στην ουσία σκαρίφημα, οπότε θα επιλεγεί στη δήλωση "χωρίς Ο.Α. και υπέρβαση έως 100 τ.μ." Για την προσθήκη του WC απαιτείται ΜΣΕ ή εμπίπτει στις εξαιρέσεις των παρ. (ι) και (ια) του άρθρου 2 της Υ.Α. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643Β/2018);

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α καθώς και τις Ε/Α 1814 και 1979 (3).

Με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για το άρθρο 99 διευκρινίστηκε ότι «*Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.*»

Όπως έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, η παραπάνω δυνατότητα απαλλαγής από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας δύναται να εφαρμοστεί σε κτίρια με εγκεκριμένη στατική μελέτη, η οποία έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου. Σε διαφορετική περίπτωση απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας.

Άρα, για την περίπτωσή σας διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

1. Εάν για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου (παλαιότητα πριν τις 9.6.1975 – Κατηγορία 1) έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού, η εγκεκριμένη στατική μελέτη (κάτι το οποίο εξαρτάται με το τι ακριβώς εννοείται με την έκφραση *διαφορετική κάτοψη από την εγκεκριμένη*), τότε η κατασκευή του WC (παλαιότητα μετά το 1983) εμπίπτει στην περίπτωση ι του άρθρου 2 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης.
2. Εάν για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου (παλαιότητα πριν τις 9.6.1975 – Κατηγορία 1) δεν έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού, η εγκεκριμένη στατική μελέτη, τότε:
   2.1. Εάν το WC (παλαιότητα μετά το 1983) είναι στατικά ανεξάρτητη κατασκευή και επειδή σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό οι χώροι υγιεινής εντάσσονται στους βοηθητικούς χώρους, έχει εφαρμογή η περίπτωση η του άρθρου 2 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης.
   2.2. Εάν υπάρχει στατική εξάρτηση θα πρέπει να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής (σύμφωνα με την τελευταία παράγραφο του άρθρου 1 της παραπάνω Υπουργικής Απόφασης).

2030. Αν έχουμε προσθήκη κατ' επέκταση υπογείου, περίγραμμα ισογείου εντός του 2% και περίγραμμα Α' ορόφου εντός 2% αλλά και κλείσιμο Η/Χ ή βεράντας τότε μπορεί να εφαρμοσθεί η απόκλιση του 2% της παρ.2 του άρθρου 81 του Ν.4495/17 ανά επίπεδο, οπότε οι αυθαιρεσίες να είναι μόνο η επέκταση του υπογείου και το κλείσιμο του Η/Χ ή της βεράντας;

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 «*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, 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.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) «*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Θεωρούμε, σύμφωνα και με τα παραπάνω, ότι η απόκλιση 2% στο περίγραμμα του ισογείου και σε αυτό του Α ορόφου δεν θα δηλωθούν ως αυθαιρεσίες. Θα δηλωθούν μόνο η επέκταση του υπογείου και το κλείσιμο του Η/Χ ή της βεράντας.

2031. Πρόκειται για ένα διαμέρισμα σε εσοχή πολυκατοικίας, που έχει κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια του 1975. Σε σχέση με την οικοδομική άδεια, υπάρχουν κάποιες μικρές διαφορές στο περίγραμμα του διαμερίσματος (και της οικοδομής) και συγκεκριμένα επέκταση προς τον ακάλυπτο κατά 20εκ και αλλαγές στις διαστάσεις των τριών φωταγωγών (έγιναν λίγο μικρότεροι απ' την οικοδομική άδεια), καθώς και ένα έρκερ που δεν κατασκευάστηκε.

Το πρώτο μου ερώτημα είναι αν μπορεί να γίνει παράλειψη των αυθαιρεσιών, λόγω της απόκλισης του 2%. Για την επέκταση των 20εκ, σε πλευρά 19μ φαντάζομαι γίνεται, αλλά το ερώτημα αφορά κυρίως τους φωταγωγούς. Για τον έλεγχο του 2% εξετάζουμε ως απόκλιση την διαφοροποίηση στους φωταγωγούς ή την αντίστοιχη διαφοροποίηση στο κτισμένο τμήμα. Γιατί πχ 1 φωταγωγός έχει γίνει 100εκ από 120εκ, οπότε γι' αυτό η απόκλιση είναι 16,7%, ενώ αν το δούμε σαν διαφορά στο δομημένο τμήμα, έχουμε εκεί συνολική διάσταση της κτισμένης επιφάνειας 10,50 αντί για 10,30, απόκλιση δηλαδή 1,9%! Ποια θεωρείτε σωστή προσέγγιση;

Επίσης, όσον αφορά το θέμα των επιτρεπτών αποκλίσεων, αυτό μας καλύπτει μόνο σε σχέση με την οικοδομική άδεια, στο θέμα της ιδιοκτησίας όμως το πρόβλημα δεν λύνεται, αφού αν πάμε να αποτυπώσουμε την πραγματική κατάσταση και καταλήξουμε ότι τελικά το εμβαδόν δεν είναι πχ 100τμ αλλά 101τμ, αυτό δεν γίνεται δεκτό συμβολαιογραφικά και καλούμαστε είτε να κάνουμε ρύθμιση με τις διατάξεις της μονομερούς τροποποίησης της σύστασης, αν υφίστανται οι προϋποθέσεις, είτε να μην δείξουμε τις μικρές αποκλίσεις και να θεωρήσουμε απλά ότι είμαστε καλυμμένοι απ' την απόκλιση του 2%.

Προσωπικά σε κάθε περίπτωση θεώρησα ότι καλό θα είναι να αποφύγω το "κόλπο" με το 2% και να προχωρήσω κανονικά σε ρύθμιση (ούτως ή άλλως υπήρχε και το έρκερ που δεν έγινε), καθώς υπάρχει και η δυνατότητα να γίνει μονομερής τροποποίηση (ίδια αυθαιρεσία σε όλους τους ορόφους της πολυκατοικίας κι από κατασκευής αυτής). Εδώ έρχεται τώρα το δεύτερο ερώτημά μου, σχετικά με το τι είδους αυθαιρεσία θα δηλώσω. Το προφανές είναι υπέρβαση δόμησης, ωστόσο απ' το διάγραμμα κάλυψης προκύπτει ότι όλοι οι φωταγωγοί, αλλά και το τμήμα που έχει γίνει η επέκταση των 20εκ, έχουν υπολογιστεί σαν δομημένη επιφάνεια στην κάλυψη του κτιρίου (δεν υπολογίζεται δόμηση). Άρα μήπως λόγω των τότε διατάξεων δεν θα πρέπει να τα δηλώσω ως υπέρβαση δόμησης (υπέρβαση κάλυψης σίγουρα δεν είναι) και θα πρέπει να τα δηλώσω ως λοιπή παράβαση; Ή μήπως να τα δηλώσω με την Κατηγορία 3 ως απόκλιση 5%; Την μη κατασκευή του έρκερ μπορώ να την δηλώσω είτε σαν λοιπή παράβαση είτε σαν απόκλιση 5%.

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α.

Για το πρώτο ερώτημά σας, η επέκταση των 20 εκ. σε πλευρά 19 μ. προφανώς και βρίσκεται εντός της ανεκτής απόκλισης του 2%. Άρα, δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση.

Για τον φωταγωγό η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα γίνει με βάση την διάσταση των 10.30 μ και όχι του 1.20 μ. Άρα και πάλι η επέκταση κατά 20 εκ. δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφεται ως παράβαση. Βέβαια, η διάσταση 1.00 μ. πλέον του φωταγωγού δεν πληροί τις προϋποθέσεις για φυσικό φωτισμό και αερισμό (περίπτωση ιστιστ της Κατηγορίας 3) κάτι το οποίο δεν επηρεάζει την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 82 του ν.4495/2017.

Σχετικά με το δεύτερο ερώτημά σας, προσωπική μας άποψη είναι ότι οι αποκλίσεις της παρ. 2 του άρθρου 81 δεν αναφέρονται μόνο για τις πολεοδομικές διατάξεις αλλά ισχύουν και για το ιδιοκτησιακό. Προφανώς και μια κατασκευή είναι αδύνατον να έχει κατασκευαστεί με ακρίβεια εκατοστού σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια. Όπως επίσης είναι αδύνατον να συμπίπτουν με απόλυτη ακρίβεια οι μετρήσεις συναδέλφων που θα κληθούν να ελέγξουν την οριζόντια ιδιοκτησία.

Βέβαια, το να προχωρήσετε σε ρύθμιση είναι κάτι το οποίο δεν σας το απαγορεύει κανείς. Εφόσον, καταλήξετε σε αυτή την λύση τότε:

- Για τις επεκτάσεις, η γνώμη μας είναι να δηλωθούν ως Κατηγορία 3 – περίπτωση ιειε. Επίσης, παρόλο που δεν είναι υποχρεωτικό από το νόμο, καλό θα ήταν να υποβληθεί και νέα κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε περίπτωση μελλοντικής μεταβίβασης ή διοικητικής πράξης.

- Σχετικά με την μη κατασκευή του έρκερ, μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία την Ε/Α 23 της Εγκυκλίου 3/01.10.13 κατά την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο. Επίσης, από τη διατύπωση της περίπτωσης ιειε της Κατηγορίας 3 (αναφέρει αλλαγές) μπορούν και οι μειώσεις να υπαχθούν στην περίπτωση αυτή.

Συνοψίζοντας, σε περίπτωση ρύθμισης αρκεί η δήλωση σε ένα ΦΚ της Κατηγορίας 3 και περιγραφή στην Τεχνική Έκθεση των αλλαγών των διαστάσεων της αυτοτελούς ιδιοκτησίας που εμπίπτουν στην περίπτωση ιειε καθώς και της μείωσης της διάστασης του φωταγωγού σε 1.00 μέτρο που εμπίπτει στην περίπτωση ιστιστ.

2032. Ν.4178/13 Κτίριο με υπόγειο (όλο μπαζωμένο), ισόγειο και α όροφο 100m2 έκαστο με κοινό ύψος ορόφου 3m κατασκευάζεται με επέκταση 50m2, δηλαδή με 150m2 εκάστη στάθμη και το υπόγειο όλο ξεμπαζωμένο. Το νέο κτίριο έχει ύψος κάθε ορόφου 4m αντί για 3m, αλλά λόγω υποβάθμισης της θεμελίωσης η στάθμη οροφής του τελευταίου ορόφου βρίσκεται 1m χαμηλότερα από την προβλεπόμενη της αδείας. Επομένως η επέκταση των 50m2 έχει ύψος 4*3=12m, αλλά απόλυτο υψόμετρο οροφής τελευταίου ορόφου 1m χαμηλότερο από το προβλεπόμενο αδείας για το αρχικό κτίριο. Για την επέκταση των 50m2: α) υπάρχει αυθαιρεσία ύψους 12,0 - 7,5 (επιτρεπόμενο) m που υπολογίζεται με Υ.Υ. στα φύλλα καταγραφής ή β) υπάρχει αυθαιρεσία ύψους = απόλυτη στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης αδείας - απόλυτη στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης επέκτασης=3*4,0+1,0-3*3,0=4,0m που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Αρχικά να επισημάνουμε ότι, από τη στιγμή που ΔΕΝ βρίσκεστε σε παραδοσιακό οικισμό, το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν.4178/2013, όπου αναφέρει ότι:

«*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το* ***πρόσθετο ύψος*** *αυτής, που έχει προκύψει* ***από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν****. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 5 του προηγούμενου άρθρου. Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13*.»

Για το θέμα του ύψους έχουμε πει αρκετές φορές ότι είναι ίσως το χειρότερο κομμάτι του 4178. Πολλά από αυτά είναι δυσνόητα ενώ άλλα αλληλοαναιρούνται. Π.χ. η απάντηση 20 του helpdesk έρχεται σε αντίθεση με την αναφορά του Παραρτήματος Α. Προσωπικά, μας φαίνεται λογική η απάντηση του helpdesk και εντελώς παράλογη η αναφορά του Παραρτήματος Α. Τέλος, υπάρχει και η αναφορά του εδαφίου 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.13 «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.»

Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, η γνώμη μας είναι ότι:

- Για την επέκταση των 50 τ.μ. δεν θα εφαρμοστεί συντελεστής ύψους διότι η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση δεν υπερβαίνει το ύψος του υφιστάμενου κτιρίου (παρόλο που δεν είναι πλέον νομίμως υφιστάμενο, αφού έχει κατασκευαστεί σε χαμηλότερη στάθμη και με μεγαλύτερο ύψος ορόφων από τα εγκεκριμένα αλλά χωρίς να υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας) που βρίσκεται στην ίδια στάθμη.
- Επειδή η υπέρβαση ύψους, για το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια κτίριο, έχει γίνει προς τα κάτω, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό.
- Με αναλυτικό προϋπολογισμό θα υπολογιστεί και το ξεμπάζωμα.

Δείτε σχετικά και τις παρακάτω Ε/Α 2033, 2034, 2035, 2036 και 2039.

2033. Ν.4178/13 Κτίριο προβλέπεται από άδεια υπόγειο + ισόγειο + όροφος με το δάπεδο υπόγειου στο -3,00 και το δώμα στο +6,00. Το συνολικό ύψος του κτιρίου (συνολικό ύψος σταθμών) μετά του υπογείου είναι 3+6=9m. Ωστόσο το κτίριο κατασκευάζεται ξεμπαζωμένο με δάπεδο πρώην υπογείου και νυν ισογείου στο -4,00 και το δώμα και πάλι στο 6,00. Έτσι το συνολικό ύψος του κτιρίου μας είναι τώρα 4+6=10m. α) Η υπέρβαση ύψους προς τα κάτω υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό τόσο για το ξεμπάζωμα όσο και για το 1m παραπάνω κτίριο προς τα κάτω; β) εάν το κτίριο είχε και αυθαίρετες επεκτάσεις, στις αυθαίρετες επεκτάσεις θα υπήρχε υπέρβαση ύψους ή θα εφαρμόζονταν απλά τα αντίστοιχα αναλυτικού προϋπολογισμού που έγιναν και στο αρχικό μας κτίριο;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2032, 2034, 2035, 2036 και 2039 που αφορούν το ν.4178/13 και το ύψος.

Κατά τη γνώμη μας:

- Η υπέρβαση ύψους προς τα κάτω (1 μέτρο μεγαλύτερο ύψος) υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Το ίδιο και το ξεμπάζωμα.
- Για το β ερώτημά σας δείτε την παραπάνω Ε/Α 2032.

2034. Ν.4178/13 Σε ξενοδοχείο εκτός σχεδίου που εκτείνεται σε γήπεδο Α + Β, υπάρχει άδεια μόνο για το Α γήπεδο, ενώ το Β είναι μη άρτιο. Οι αυθαιρεσίες στα Α, Β γήπεδα έχουν ενοποιηθεί σε 1 δήλωση. Στο Α γήπεδο κατασκευάστηκε κτίριο Κ1 ύψους 11,0m, το οποίο βάση αδείας προβλεπόταν 10,5m, διότι όλοι οι όροφοι είχαν μικροαυξήσεις στο ύψος τους και το δάπεδο ισογείου κατασκευάστηκε στη στάθμη που προβλεπόταν από την άδεια +1,00 (καθώς και του υπογείου στη στάθμη που προβλεπόταν -2,00). Θεωρώ ότι το νομίμως υφιστάμενο τμήμα του κτιρίου αυτού είναι αυτό με ύψος τα 10,5m. Στο Β γήπεδο κατασκευάζεται αυθαίρετο κτίριο τριώροφο Κ2 (ισόγειο + 2 όροφοι) με συνολικό ύψος 8,0m. Λόγω κλίσης και μεγάλης έκτασης των Α, Β γηπέδων προκύπτει ότι το δάπεδο ισογείου του Κ1 έχει στάθμη -4,00m. Το επιτρεπόμενο ύψος για το Κ2 κτίριο, εφόσον μπορούσε να εκδοθεί άδεια, θα ήταν 7,5m. Το Κ1 προβλεπόταν από την άδεια 10,5m, διότι στα ξενοδοχεία εκτός σχεδίου το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος ορίζεται σε 10,5m με την προϋπόθεση ότι το ποσοστό της επιφάνειας των κτιρίων ύψους μεγαλύτερο των 7,5m δε θα υπερβαίνει το 30% της πραγματοποιούμενης κάλυψης – το 30% έχει εξαντληθεί από το Κ1. Ενώ λοιπόν το Κ2 έχει ύψος = 8,0m < 10,5m = ύψος νομίμως υφιστάμενου τμήματος κτιρίου Κ1, τα Κ1, Κ2 δεν έχουν κοινή στάθμη οπότε προκύπτει ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους του Κ2 8,0 - 7,5 (επιτρεπόμενη) = 0,5m. Ωστόσο πέρα από το γράμμα του Νόμου, το ότι το Κ2 έχει χαμηλότερη στάθμη από το Κ1 αφενός είναι μια αναγκαία συνθήκη καθότι τα κτίρια Κ1, Κ2 προσαρμόστηκαν στο ανάγλυφο του φυσικού περιβάλλοντος χώρου και αφετέρου η επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω της υποβάθμισης της στάθμης του Κ2 σε σχέση με την στάθμη του Κ1 είναι μειωμένη. Κατόπιν τούτων θεωρώ δικαιότερη αντιμετώπιση να μη δοθεί τελικά υπέρβαση ύψους στο Κ2, αλλά να θεωρήσω ότι το συνολικό ύψος του Κ2 καλύπτεται από αυτό του Κ1. Συμφωνείτε;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, δεν θεωρούμε λανθασμένη την λογική να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για τα Α και Β γήπεδα.

Σύμφωνα με το εδάφιο 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.
Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής 1β=2 του Παραρτήματος του Ν.4178/2013) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.
Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Στην περίπτωσή σας, το κτίριο Κ2 είναι ανεξάρτητο και βρίσκεται σε διαφορετική στάθμη από το Κ1. Επομένως, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω οδηγία της Εγκυκλίου 4. Κατά τη γνώμη μας, για αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής ύψους εφαρμόζεται εάν το ύψος της αυθαίρετης ανεξάρτητης κατασκευής υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας. Επομένως, ορθώς δεν θα επιλεγεί υπέρβαση ύψους για το κτίριο Κ2 εφόσον το ύψος του καλύπτεται από αυτό της οικοδομικής άδειας για το κτίριο Κ1 (8,00 μ. < 10,50 μ.)

Σχετικά με την υπέρβαση ύψους για το κτίριο Κ1, δείτε τις Ε/Α 2032, 2033, 2035, 2036 και 2039.

2035. Ν.4178/13 Κτίριο νόμιμο έχει υλοποιηθεί βάση αδείας με διαμορφωμένο έδαφος στο +1,00 και στάθμη δώματος στο +10,00. Στο οικόπεδο κτίζεται δεύτερο αυθαίρετο κτίριο με διαμορφωμένο έδαφος στο 0,00 και στάθμη δώματος στο +8,00. Το νέο κτίριο έχει χαμηλότερο ύψος από αυτό της άδειας, δηλαδή 8 αντί για 9m, αλλά βρίσκεται σε χαμηλότερη στάθμη. Σύμφωνα με το αναθεωρημένο παράρτημα Α του Ν.4178/13, το αυθαίρετο ύψος μπορεί να καλυφθεί από το ύψος του νομίμως υφισταμένου κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή. Δε διευκρινίζεται τι σημαίνει στάθμη κτιρίου, αλλά θεωρώ ότι εννοεί στάθμη διαμορφωμένου εδάφους. α) Στεκόμενοι στο πνεύμα και όχι στο γράμμα του Νόμου, μπορώ να πω ότι στο αυθαίρετο μου δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους γιατί το καλύπτει το ύψος του νόμιμου κτιρίου; β) γενικά σε οικόπεδο με άδεια για ανεξάρτητα αυθαίρετα κτίσματα που δεν έχουν κοινή στάθμη με κάποιο από τα νόμιμα κτίρια, μπορεί ο έλεγχος ύψους να γίνεται με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2032, 2033, 2034, 2036 και 2039.

2036. Ν.4178/13 Σε συνέχεια της Ε/Α 1948 παρακαλώ διευκρινίστε μου το εξής: αν και η απάντηση 20 του helpdesk κάνει μνεία για ΝΟΜΙΜΟ υπόγειο, ο αναλυτικός προϋπολογισμός για τη διαφοροποίηση της στάθμης κατά 1m εφαρμόζεται τόσο τμήμα των 100m2 όσο ΚΑΙ στην επέκταση της 1ης στάθμης όταν τα 150m2 συνολικά 1ης στάθμης ούτε νόμιμα είναι ούτε υπόγεια;

Θα εφαρμοστεί μόνο για τα 100 τ.μ. που είναι τα νόμιμα. Ήταν παράλειψή μας που δεν το διευκρινίσαμε στην απάντηση μας. Για τα υπόλοιπα αυθαίρετα 50 τ.μ. καθ' επέκταση, η γνώμη μας είναι ότι δεν θα θεωρηθεί ότι υπάρχει υπέρβαση ύψους, κατά αναλογία του εδαφίου 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «*Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.

…

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 185, 344, 684, 880, 2032, 2033, 2034, 2035 και 2039.

2037. Ν.4178/13 Σε σχέση με την 772 ερωταπάντηση αφήνεται να εννοηθεί ότι όταν το ύψος της ιδιοκτησίας έχει αυξηθεί έως 5%, ανεξάρτητα αν έχει μεταβληθεί η επιφάνεια της ιδιοκτησίας άνω του 2%, δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους στα φύλλα καταγραφής, ούτε για το τμήμα της ιδιοκτησίας χωρίς Υ.Δ. ούτε για το τμήμα της ιδιοκτησίας με Υ.Δ. παρά μόνο κατηγορία 3 (όσον αφορά στην αυθαιρεσία του ύψους). Καταλαβαίνω σωστά;

Αυτό ισχύει μόνο για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα και όχι για τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα πρέπει να εφαρμοστεί και συντελεστής ύψους.

2038. Η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/2019 ότι για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6 θα πρέπει να πληροί της προϋποθέσεις του Ν.1577/85 σημαίνει ότι ξεμπαζωμένο υπόγειο δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή σε περίπτωση π.χ. αλλαγής χρήσης;

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την παρ. 11 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου που αφορά την υπέρβαση ύψους, στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια, δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις, υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5*.»
- Την διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 «*Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85*»,

διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο:

- Εάν ο υπόγειος χώρος έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια είτε στην εγκεκριμένη στάθμη είτε σε χαμηλότερη από αυτήν, τότε θα λάβει μειωτικό συντελεστή ακόμη και εάν είναι πλέον ξεμπαζωμένος.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να ελεγχθεί εάν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, συγκρίνοντας – ελέγχοντας με το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό. Το ίδιο ισχύει και για αυθαίρετο υπόγειο χώρο που η κατασκευή του δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Εάν, από την παραπάνω σύγκριση προκύψει ότι πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85, τότε θα λάβει μειωτικό συντελεστή ακόμη και εάν είναι πλέον ξεμπαζωμένος.
- Σε κάθε περίπτωση το πρόσθετο ύψος που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου ή από εκχωματώσεις (ξεμπάζωμα) θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, τότε για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ. 6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85. Προφανώς σε αυτή την περίπτωση, η σύγκριση - έλεγχος θα γίνει με την σημερινή διαμορφωμένη κατάσταση του περιβάλλοντος χώρου.

Δείτε και Ε/Α 1829.

2039. Ν.4178/13 Οι περιμετρικές διαστάσεις και το ύψος οικοδομής βρίσκονται εντός της αποδεκτής απόκλισης του ποσοστού 2%.

α) Το περίγραμμα του κλιμακοστασίου και φρεατίου ανελκυστήρα (που έχει προσμετρηθεί σε δόμηση/κάλυψη) έχει μετακινηθεί μέχρι 0.30μ. σε βάρος των διαμερισμάτων ή προς όφελος αυτών. Θα δηλωθεί ως αλλαγή διαμερισμάτωσης σε κάθε όροφο ;

β) Στο υπόγειο έχουν αλλάξει τα περιγράμματα των αποθηκών, του κοινοχρήστου διαδρόμου και οι θέσεις μηχανοστασίου και λεβητοστάσιου, ενώ σε κάθε αποθήκη έχει δημιουργηθεί χώρος WC. Θα γίνει κοινή δήλωση όλων των συνιδιοκτητών ως αλλαγή διαμερισμάτωσης;

γ) Στο Δώμα έγινε προσθήκη κατ' επέκταση της απόληξης του κλιμακοστασίου (που δεν έχει προσμετρηθεί σε δόμηση/κάλυψη) με δημιουργία ανεξάρτητου χώρου. Η προσθήκη πέραν της υπέρβασης δόμησης θα λάβει και συντελεστή υπέρβασης ύψους;

γενικά και ειδικά.....όσον αφορά το συντελεστή ύψους του παραρτήματος Α στον 4178/13

α) όταν υπάρχει άδεια σε γήπεδο για εντελώς αυθαίρετα κτίρια μπορεί κανείς να επικαλεστεί, εφόσον επιθυμεί, τη σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής στην περίπτωση που υπάρχει νομίμως υφιστάμενο τμήμα ή κτίριο στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή με μικρότερο ύψος από το επιτρεπόμενο;

β) Θεωρώ αυτονόητο ότι όταν το αυθαίρετο κτίριό μου δε βρίσκεται στην ίδια στάθμη με το νόμιμο κτίριο, προφανώς αναγκαστικά το ύψος του συγκρίνεται με το επιτρεπόμενο της περιοχής.

γ) αναγράφεται σε εκατοστά το αυθαίρετο ύψος που δεν καλύπτεται είτε από οικοδομική άδεια, είτε από το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου που βρίσκεται στην ίδια στάθμη με την αυθαίρετη κατασκευή....τι εννοεί στάθμη; στάθμη διαμορφωμένου ακαλύπτου; στάθμη δαπέδου 1ης στάθμης ;

δ) έχω κτίριο νόμιμο ύψους Α=10,5m και στο ίδιο οικόπεδο εντελώς αυθαίρετο κτίριο ύψους Β=10,5m. Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5m. Ωστόσο το οικόπεδο έχει έντονη κλίση με αποτέλεσμα, καθώς το Α κτίριο βρίσκεται στο ψηλότερο σημείο του οικοπέδου και το Β στο χαμηλότερο σημείο του οικοπέδου, τόσο η διαμόρφωση ακαλύπτου όσο και το δάπεδο της 1ης στάθμης του Β κτιρίου βρίσκονται χαμηλότερα από τα αντίστοιχα του Α κατά 4 m. Με βάση το γράμμα του Νόμου θα πρέπει το αυθαίρετο κτίριό μου Β που δεν έχει κοινή στάθμη με το Α να πάρει ΔΥΣΤΥΧΩΣ υπέρβαση ύψους...σωστά;...

α) Ναι θα πρέπει να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση σε κάθε όροφο εκτός και εάν βρίσκεται εντός της αποδεκτής απόκλισης του 2% (ελέγχοντας με βάση τις οριζόντιες ιδιοκτησίες) οπότε και μπορεί να αγνοηθεί.

β) Από την στιγμή που οι αποθήκες αποτελούν ξεχωριστές αυτοτελείς ιδιοκτησίες ή παρακολουθήματα των διαμερισμάτων, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να δηλωθεί η διαφοροποίηση αυτή ως διαμερισμάτωση ώστε να προκύψει και νέο σχέδιο. Προφανώς, σε αυτή την περίπτωση απαιτείται και η συναίνεση των συνιδιοκτητών σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4178/2013.

γ) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/03.12.2013 και το εδάφιο 33-β «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτηρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.»

Άρα δεν θα χρεωθεί και με ΥΥ η αυθαίρετη κατ' επέκταση προσθήκη εφόσον το ύψος της δεν υπερβαίνει αυτό της απόληξης του κλιμακοστασίου.

Όσο αφορά τα ερωτήματά σας για το συντελεστή ύψους του παραρτήματος Α του ν.4178/2013.

Σύμφωνα με το εδάφιο 33-β της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 «*Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών κατ' επέκταση νομίμως υφισταμένου κτιρίου δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους στις περιπτώσεις που η αυθαίρετη προσθήκη δεν υπερβαίνει το ύψος του νομίμως υφιστάμενου τμήματος ή κτιρίου, που βρίσκεται στην ίδια στάθμη*.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια (συντελεστής 1β=2 του Παραρτήματος του Ν.4178/2013) διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους (6α ή 6β) εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

Επίσης δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου.»

Στην περίπτωσή όπου υπάρχει κτίριο που είναι ανεξάρτητο και δεν βρίσκεται στην ίδια στάθμη με το νομίμως υφιστάμενο, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η παραπάνω οδηγία της Εγκυκλίου 4. Κατά τη γνώμη μας, για αυτές τις περιπτώσεις, συντελεστής ύψους εφαρμόζεται εάν το ύψος της αυθαίρετης ανεξάρτητης κατασκευής υπερβαίνει το εγκεκριμένο ύψος βάσει οικοδομικής άδειας.

Με το όρο στάθμη, σε περίπτωση ανεξάρτητου κτιρίου, νοείται κατά τη γνώμη μας η στάθμη του οριστικά διαμορφωμένου εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης τους ύψους του κτιρίου.

Τέλος, σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, εφόσον το εγκεκριμένο ύψος από την οικοδομική άδεια για το κτίριο Α είναι 10,5 μ. τότε δεν συντρέχει υπέρβαση ύψους για το κτίριο Β που έχει και αυτό το ίδιο ύψος.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2032, 2033, 2034, 2035 και 2036.

2040. Σε νόμιμο υπόγειο έγινε αλλαγή χρήσης του garage και κάποιων αποθηκών σε χώρους κύριας χρήσης (υπνοδωμάτιο, καθιστικό, λουτρό). Το υπόγειο αποτελούσε και αποτελεί ενιαίο λειτουργικά χώρο. Θα επιβαρυνθούν και οι υπόλοιπες εσωτερικές αποθήκες που δεν άλλαξαν χρήση με συντελεστή υπέρβασης δόμησης αφού εξυπηρετούν πλέον χώρος κύριας χρήσης;

Για την περίπτωσή σας ισχύει ότι έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2010.

Επειδή μιλάμε για τακτοποίηση και όχι νομιμοποίηση, οι υπόλοιπες αποθήκες, που διατηρούν την χρήση τους με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθούν με συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης σε τμήμα του υπογείου και μόνο αυτή.

2041. Αν έχουμε υπέρβαση ύψους σε σχέση με το εγκεκριμένο για τον έλεγχο της πλάγιας απόστασης υπολογίζουμε το Δ βάσει του υφιστάμενου ύψους ή λαμβάνουμε το Δ της Οικοδομικής Άδειας;

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2019. Ο έλεγχος θα γίνει με το Δ που ισχύει σήμερα από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Σύμφωνα με το άρθρο 3 του ΝΟΚ «*Η είναι το μέγιστο πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης ή αυτό στο οποίο προβλέπεται να εξαντληθεί μελλοντικά ο συντελεστής δόμησης, όπως απεικονίζεται στο διάγραμμα δόμησης της άδειας δόμησης ή το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, σε περίπτωση που δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης*.»

Διευκρινίζεται ότι στο μέγεθος Η δεν συμπεριλαμβάνεται το ύψος της στέγης.

Εάν το Δ προκύπτει από τη σχέση 3,00 + 0,10 Η ή 2,50 + 0,05 Η του ΝΟΚ και επειδή ο παραπάνω ορισμός αναφέρεται σε νέες κατασκευές, η γνώμη μας είναι ότι:

- Στην περίπτωση που δεν υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, ως Η για τον υπολογισμό του Δ θα λαμβάνεται το πραγματοποιούμενο ύψος του κτιρίου, σε περίπτωση που εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης.
- Σε κάθε άλλη περίπτωση, ως Η για τον υπολογισμό του Δ θα λαμβάνεται το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και όχι το τυχόν αυθαίρετα πραγματοποιούμενο ύψος που ίσως να είναι και μεγαλύτερο του επιτρεπόμενου.

Το παραπάνω βασίζεται στο σκεπτικό που έχουμε εκφράσει και σε προηγούμενες Ε/Α ότι μία παράβαση δεν προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες (ντόμινο αυθαιρεσιών).

2042. Στην Εγκύκλιο 2/2019 διευκρινίζεται ότι στην παρ. (ιειε) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 στις εξωτερικές διαστάσεις συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Ισχύει η ίδια ερμηνεία και για την απόκλιση έως 2% των περιμετρικών διαστάσεων που ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 81;

Κατά την γνώμη μας ναι.

2043. Ν.4178/13 Σε τριώροφο κτίριο κοινής κάτοψης ορόφων με αυθαίρετη επέκταση 50m2 ανά όροφο για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης η αυθαιρεσία είναι 50m2. Ωστόσο κατά τη συμπλήρωση του φύλλου καταγραφής στο σύστημα του ΤΕΕ για την τριώροφη επέκταση, όπου υπέρβαση κάλυψης (τ.μ.), αν και η συμπλήρωση αυτή δεν επηρεάζει το πρόστιμο, βάζουμε 50m2 ή 150m2;

Από την στιγμή που υποβάλλετε μία δήλωση για όλο το κτίριο, τότε η ΥΚ είναι 50 τ.μ. Επομένως:

- Σε ένα ΦΚ θα δηλωθεί ΥΔ 50 τ.μ. και ΥΚ 50 τ.μ.
- Και σε άλλο ΦΚ θα δηλωθεί μόνο ΥΔ για τα υπόλοιπα 100 τ.μ.

Έτσι θα προκύψει και ο σωστός υπολογισμός του προστίμου. Διαφορετικά, εάν συμπληρώσετε μόνο ένα ΦΚ για το σύνολο των 150 τ.μ., παρόλο που η τιμή στο πεδίο ΥΚ δεν επηρεάζει το πρόστιμο, θα χρεωθούν με ΥΚ και τα 150 τ.μ. με αποτέλεσμα να προκύψει μεγαλύτερο πρόστιμο.

2044. Ν.4178/13 Μονώροφο κτίσμα bar έχει κατ' επέκταση αποθήκη. Η αποθήκη έχει είσοδο τόσο μέσα από το bar, όσο και δική της ανεξάρτητη. Παίρνει μειωτικό συντελεστή ως αυθαίρετος ισόγειος χώρος βοηθητικής χρήσης ή επειδή έχει είσοδο και από χώρο κύριας χρήσης δεν παίρνει;

Το Παράρτημα Α του ν.4178/2013 αναφέρει ότι ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφαρμόζεται και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.) έως 50 τ.μ.

Επίσης, η Εγκύκλιος 4/03.12.13 αναφέρει στο εδάφιο 36 ότι:

«*Ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται ομοίως σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.). Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι η έννοια των χώρων βοηθητικής χρήσης της παρ. 3 του άρθρου 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού χρησιμοποιείται αποκλειστικά για την εφαρμογή των διατάξεων του Κτιριοδομικού Κανονισμού και δεν αφορά γενικά τους χώρους με χρήση αποθήκης.*
Επομένως, αυθαίρετα ισόγεια κτήρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λπ., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου / γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των βοηθητικών χώρων και για το λόγο αυτό δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής 50%. Κατά την ίδια έννοια δεν εφαρμόζεται ο μειωτικός συντελεστής και σε κτήρια χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων».

Επομένως, θεωρούμε ότι για την περίπτωσή σας δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής 0,50 εφόσον και η επιφάνεια της αυθαίρετης αποθήκης είναι έως 50 τ.μ. και αυτή χρησιμοποιείται ως αποθηκευτικός χώρος του bar.

2045. Είναι αποδεκτή η υπαγωγή ορισμένων μόνο αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση και η καταγραφή στην τεχνική έκθεση αλλά μη υπαγωγή των υπολοίπων;

Από την στιγμή που είναι δυνατή η υπαγωγή των υπολοίπων αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του ν.4495/2017, δεν συντρέχει δηλαδή κάποιος λόγος που απαγορεύει την υπαγωγή τους, τότε κατά τη γνώμη μας δεν δύναται να υπαχθούν μόνο αυτές που πρόκειται να κατεδαφιστούν και απλά να καταγραφούν στην τεχνική έκθεση οι υπόλοιπες. Δεν μπορεί δηλαδή να πραγματοποιηθεί «επιλεκτική» τακτοποίηση στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2046. Μικρό τμήμα κτιρίου με αυθαιρεσίες, πατάει στο όμορο οικόπεδο. Εντός σχεδίου πόλεως. Μπορεί ο ιδιοκτήτης του κτίσματος να τακτοποιήσει ότι «πατάει» στο όμορο οικόπεδο και να γίνει κάποια πράξη μετά (μεταβίβασης λωρίδας ας πούμε) ή πρέπει να δηλώσει και να τακτοποιήσει ο ιδιοκτήτης του όμορου οικοπέδου ότι έχει πατήσει στην ιδιοκτησία του; Γενικώς για ότι κάλυπτε στον Ν4178/13 το προσύμφωνο, τώρα στον Ν4495/17 τι κάνουμε;

Δυστυχώς, ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1582, θεωρούμε ότι τα αυθαίρετα πρέπει να δηλώνονται από τους κύριους της γης και μετά την τακτοποίηση τους να γίνονται οι όποιες συμβολαιογραφικές πράξεις. Δηλαδή να γίνουν δυο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Είναι βέβαια ένα θέμα, που σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να το δείτε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο των ενδιαφερομένων για να αποφασίσετε τελικώς για το πως θα κινηθείτε.

2047. Ν.4178/13 Σε γήπεδο όπου βρίσκεται ξενοδοχείο υπάρχουν αυθαίρετα ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΑ κτίρια α) διώροφο κτίριο με χρήση κατοικίας του διευθυντού και του ιδιοκτήτη, β) κτίριο που αφορά σε κατοικία προσωπικού και αντλιοστάσιο, γ) κτίριο 7m2 αποθήκης, δ) στέγαστρο 4m2 που στεγάζει τους κάδους απορριμμάτων του Δήμου και ε) "κτίριο" που αφορά σε υπόγειο αντλιοστάσιο μετά του υπόγειου μηχανολογικού τούνελ πέριξ της πισίνας. Θεωρείται ότι σε κάποιο από τα κτίρια απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (αφού δεν έχουν χρήση ξενοδοχείου, δηλαδή συνάθροισης, αλλά επικουρικές χρήσεις); Πέραν των κτιρίων απαιτείται στο οικόπεδο αυτό μελέτη στατικής επάρκειας για πισίνες και τοίχους αντιστήριξης;
Σύμφωνα με την ΥΠΟΥΡΓΙΚΗ ΑΠΟΦΑΣΗ οικ. 7581/ΦΕΚ Β 405/20.02.2014 όταν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας στο Ν.4178/13, αυτή εκπονείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου ή με την ισχύουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια οικοδομής, η μελέτη στατικής επάρκειας εκπονείται βάση της νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης. Ωστόσο στο κείμενο με ΦΕΚ 2984/Β/2017 έγκρισης του ΚΑΝΕΠΕ, όπου αναφέρονται οι περιπτώσεις εξαίρεσης από την υποχρεωτική εφαρμογή του ΚΑΝΕΠΕ, δεν προβλέπεται η εξαίρεση στις περιπτώσεις τακτοποίησης με τον Ν.4178/13. Πλέον για τις νεότερες τακτοποιήσεις με τον Ν. 4495/17 ο φορέας αποτιμάται είτε με ΚΑΝΕΠΕ είτε σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειάς του κτιρίου ή της κατασκευής του φέροντος οργανισμού του. Επομένως ο νομοθέτης επανέρχεται πλέον να δώσει τη δυνατότητα στις νέες τακτοποιήσεις να πάνε με ΚΑΝΕΠΕ ή παλιότερους κανονισμούς. Εν τέλει κάποιος που κάνει σήμερα μελέτη στατικής επάρκειας για αυθαίρετο του Ν.4178/13 μπορεί να εφαρμόσει την Υ.Α. 7581/2014 ή είναι υποχρεωμένος να εφαρμόσει αποκλειστικά ΚΑΝΕΠΕ;

Από την στιγμή που η δήλωση δεν μεταφέρεται στο ν.4495/2017, αυτή θα πρέπει να ολοκληρωθεί με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013. Επομένως, για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η Υπουργική Απόφαση οικ.7581/11.02.2014 (ΦΕΚ-405/Β/20.02.2014). Επιπλέον, στα σχόλια του ΚΑΝΕΠΕ αναφέρεται στην σελ. 1-3 «*Τυχόν πρόβλεψη μερικής ικανοποίησης των απαιτήσεων των παραπάνω Κανονισμών, ή ικανοποίησης απαιτήσεων προγενέστερων Κανονισμών, γίνεται είτε με ρητή αναφορά στον παρόντα Κανονισμό* ***είτε με σχετική απόφαση της Δημόσιας Αρχής***.»

Για τις δηλώσεις του ν.4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να υποβάλει τα απαραίτητα δικαιολογητικά και να περαιώσει τη διαδικασία υπαγωγής έως την καταληκτική ημερομηνία υποβολής σχεδίων και δικαιολογητικών (στα οποία συμπεριλαμβάνεται και η μελέτη στατικής επάρκειας εφόσον απαιτείται) η οποία είναι η 03.11.2019.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 1 της παραπάνω Υ.Α. «*Δελτίο Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.) απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες, κτήρια διαμερισμάτων), ξενοδοχειακά καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες) ή κτήρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της παρούσας, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω επικρατούσες χρήσεις*.»

Άρα, όλα τα αυθαίρετα ανεξάρτητα κτήρια που αναφέρετε στο ερώτημά σας, απαλλάσσονται από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Το ίδιο ισχύει και για τις πισίνες και τους τοίχους αντιστήριξης.

2048. Νομίμως υφιστάμενο κτήριο που κατασκευάσθηκε όσο το ακίνητο βρισκόταν εκτός σχεδίου, άλλαξε αποδεδειγμένα χρήση το έτος 1986. Σήμερα το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου χωρίς να έχει συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής. Το κτήριο σήμερα βρίσκεται εντός πρασιάς. Πέραν από υπέρβαση δόμησης θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή πρασιάς;

Από την στιγμή που το κτίριο κατασκευάστηκε στην σωστή του θέση με βάση την οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι δεν θα επιβαρυνθεί με συντελεστή προκηπίου για την αλλαγή χρήσης. Η υπαγωγή της αλλαγής χρήσης είναι εφικτή εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.

Επιπλέον, το ειδικό πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον ο χώρος ο οποίος άλλαξε χρήση έχει προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Διαφορετικά, εάν ο χώρος που έχει αλλάξει χρήση δεν έχει προσμετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του ακινήτου, το ειδικό πρόστιμο θα υπολογιστεί με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με υπέρβαση δόμησης.

2049. Κτήριο με Ο.Α. έτους 1972, ως εκτός σχεδίου, άλλαξε χρήση από βοηθητική σε κύρια (κατοικία) το έτος 1986. Το ακίνητο έχει ενταχθεί από το 2006 στο σχέδιο πόλης χωρίς να έχει συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής και το κτήριο βρίσκεται εντός προκηπίου, οπότε η υπαγωγή στο Ν4495/17 είναι εφικτή. Η αλλαγή χρήσης θα δηλωθεί ως Κατηγορία 4 ή 5; Θα επιβαρυνθεί με συντελεστή υπέρβασης προκηπίου ή μόνο υπέρβασης δόμησης; Απαιτείται η σύνταξη Μ.Σ.Ε.;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2048. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που το κτίριο κατασκευάστηκε στην σωστή του θέση με βάση την οικοδομική άδεια, δεν θα επιβαρυνθεί και με συντελεστή προκηπίου για την αλλαγή χρήσης. Με βάση αυτή την λογική δύναται να υπαχθεί και στην Κατηγορία 4.

Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης. Για το εάν απαιτείται ή όχι ΜΣΕ θα πρέπει να ελέγξετε εάν εμπίπτετε στην περίπτωση ζζζ της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 «*αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από τριάντα τοις εκατό (30%) του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση*.»

2050. Διευκρίνιση στην απάντηση 2014. Όπως γράφετε: "Σύμφωνα με την παρ. 80 του άρθρου 2 του ν.4067/12 (ΝΟΚ) «Στέγη είναι η κατασκευή κάλυψης του κτιρίου, η οποία περιλαμβάνει τη φέρουσα κατασκευή και την επικάλυψή της και μπορεί να αποτελείται από επιφάνειες διαφόρων μορφών, κλίσεων και υλικών.»"
Γιατί επομένως, σύμφωνα με τον ορισμό που παραθέτετε, η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55μ δεν αναγνωρίζεται ως μέρος της στέγης, από άλλο υλικό; Αν το κεκλιμένο τμήμα ήταν από τούβλα (το αναφέρω καθ΄ υπερβολή) δεν θα αναγνωριζόταν ως στέγη;

Η γνώμη μας είναι ότι η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55 μ. δεν αποτελεί μέρος της στέγης. Διότι με την ίδια λογική θα έπρεπε να θεωρείται σοφίτα και ο τελευταίος όροφος π.χ. μια μεζονέτας όπου η οροφή της έχει κατασκευαστεί κεκλιμένη.

Όπως αναφέραμε και στο τέλος της Ε/Α 2014, λόγω της κατασκευής της περιμετρικής τοιχοποιίας (ύψους 0,55 μ) επί της οποίας εδράζεται η στέγη πλέον, θεωρούμε ότι ο χώρος δεν πληροί τον ορισμό της παρ. 81 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, καθώς δεν βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου. Αντίθετα, εάν δεν υπήρχε η περιμετρική τοιχοποιία και η στέγη εδραζόταν άμεσα επί της ανεστραμμένης δοκού, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ και θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής.

Εάν η κεκλιμένη στέγη ήταν από σκυρόδεμα και η περιμετρική τοιχοποιία ύψους 0,55 μ. είχε και αυτή κατασκευαστεί από σκυρόδεμα, ώστε να θεωρείται ως δοκάρι της κεκλιμένης πλάκας, θεωρούμε ότι θα πληρούνταν ο ορισμός του ΝΟΚ.

Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς. Όλα όσα έχουμε προαναφέρει αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Εάν, θεωρείται ότι ο χώρος πληροί το ορισμό της σοφίτας σύμφωνα με το ΝΟΚ, μπορείτε να κάνετε χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,30.

2051. Με ποιους συντελεστές υπερβάσεων επιβαρύνονται ρυμοτομούμενα κτήρια όταν είναι δυνατή η υπαγωγή τους αφού δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1972, 1985, 1986 και 1987.

2052. Σε υπάρχουσα ισόγεια αποθήκη κατασκευάσθηκε αυθαίρετη κατοικία σαν καθ' ύψος προσθήκη. Η στέγη η οποία κατασκευάσθηκε στη συνέχεια (κεραμοσκεπή πάνω στην πλάκα επικάλυψης) σαν επικάλυψη της κατοικίας, θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, σαν αυθαίρετη κατασκευή ή θεωρείται ότι έχει συμπεριληφθεί το πρόστιμό της, στο πρόστιμο της δόμησης της κατοικίας που καλύπτει;

Θα πρέπει να υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Εάν η στέγη αποτελούσε και την οροφή (δηλαδή εάν δεν υπήρχε πλάκα) τότε το πρόστιμο της υπέρβασης δόμησης θα συμπεριελάμβανε και αυτό της κατασκευής της.

2053. Σε περίπτωση που μετά τη μεταφορά δήλωσης Ν.4178/13 στο Ν.4495/17 επέρχεται μεταβολή προστίμου >20% (αύξηση ή μείωση) σε σχέση με το υπολογιζόμενο πρόστιμο κατά την προηγούμενη οριστικοποίηση της δήλωσης, λόγω αλλαγής της Τιμής Ζώνης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή;

Η υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 στην παρ. 2-α του άρθρου 2 αναφέρει ότι:

«*Μετά την οριστικοποίηση της δήλωσης υπαγωγής οποιοδήποτε αίτημα επεξεργασίας για διόρθωση στοιχείων υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα, συνοδευόμενο απαραίτητα από σχετική αιτιολόγηση.*

Το αίτημα διαβιβάζεται στην οικεία Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 η οποία με βάση την αιτιολόγηση αποδέχεται ή απορρίπτει την διόρθωση των στοιχείων. Μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση αφορά οριστικές δηλώσεις υπαγωγής με εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.»

Επίσης, στην παρ. 2-β του άρθρου 2 αναφέρει ότι:

«*Αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής, διαβιβάζονται στο οικείο τοπικό Παρατηρητήριο, το οποίο εισηγείται προς την αρμόδια Επιτροπή Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.*

Σε περιπτώσεις που η διόρθωση περαιωμένων υπαγωγών αφορά εσφαλμένα στοιχεία τα οποία όμως δεν μεταβάλλουν το ύψος του καταβληθέντος προστίμου άνω του είκοσι 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

Μέχρι την λειτουργία των παρατηρητηρίων, τα αιτήματα που υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα για διόρθωση στοιχείων περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής του παρόντα νόμου, διαβιβάζονται στην οικεία ΥΔΟΜ η οποία εισηγείται προς το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την αποδοχή ή μη του αιτήματος.

Οι αποφάσεις της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων του άρθρου 17 ν.4495/2017 για τη διόρθωση ολοκληρωμένων ή περαιωμένων δηλώσεων υπαγωγής είναι οριστικές και διαβιβάζονται στον φορέα διαχείρισης του πληροφοριακού συστήματος για τις περαιτέρω ενέργειές του.»

Η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) αναφέρει ότι:

«*Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.*»

Επομένως, σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης από το ν.4178/2013 στο ν.4495/2017 (άρθρο 8 της παραπάνω ΚΥΑ) δεν προκύπτει η απαίτηση για έγκριση από το ΣΥΠΟΘΑ ή από άλλη αρμόδια επιτροπή, στις περιπτώσεις μεταβολής του προστίμου (για οποιοδήποτε λόγο) ακόμη και άνω του 20%.

2054. Σε περίπτωση μεταφοράς δήλωσης Ν.4178/13 από οριστική υπαγωγή σε υπαγωγή για πρόσθεση λοιπών παραβάσεων το πρόστιμο ούτως ή άλλως διαφοροποιείται άνω του 20% λόγω μείωσης τη τιμής ζώνης. Απαιτείται η υποβολή της δήλωσης στην ΥΔΟΜ για έγκριση;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2053 καθώς και την Ε/Α 2069 (Α). Επίσης και την από 12/4/2018 ανακοίνωση στο site του ΤΕΕ καθώς και τις άλλες σχετικές ανακοινώσεις.

Θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ για την περίπτωσή σας μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2055. Τα εμβαδά υπόγειου χώρου και Η/Χ Α' Ορόφου σε οικοδομή εντός σχεδίου των οποίων η αλλαγή χρήσης ρυθμίσθηκε με την υπαγωγή τους στο Ν.3843/10 θα προσμετρήσουν στον έλεγχο της Κατηγορίας 4 του άρθρου 96 του Ν.4495/17;

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι 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,*».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο 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*.»

Με βάση τα παραπάνω:

- Η αλλαγή χρήσης του υπογείου, ως επιφάνεια εντός του περιγράμματος του κτιρίου, δεν θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4, εφόσον δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. Διαφορετικά, εάν αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα συνυπολογιστεί.
- Ο τακτοποιημένος Η/Χ του Α ορόφου δεν θα συνυπολογιστεί, εφόσον η επιφάνειά του δεν ξεπερνά το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης που ισχύει σήμερα στην περιοχή του ακινήτου.

2056. Έχω μια περίπτωση ακινήτου με υπόγειο, πυλωτή και τρεις ορόφους στο οποίο δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Στο ακίνητο αυτό υπάρχουν αυθαιρεσίες που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με τον νόμο 3843/10 και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία τακτοποίησης. Οι επιφάνειες που έχουν τακτοποιηθεί με αυτό τον νόμο αποτελούνται από

α) ένα διαμέρισμα μικρό στο Υπόγειο το οποίο αποτελεί αυτοτελή χώρο δηλ δεν συνδέεται λειτουργικά με τους υπόλοιπους ορόφους, και

β) από δυο ημιυπαίθριους στον Α' και Β' όροφο.

Έχουν όμως κατασκευασθεί και άλλες αυθαιρεσίες που δεν μπορούσαν να υπαχθούν στον ν. 3843/10 και κατόπιν επιθυμίας του ιδιοκτήτη προχώρησα σε καταχώρηση αυτών των τμημάτων στον ν. 4495/17. Θέλω να μου διευκρινίσετε πως θα καθορίσω την κατηγόρια του αυθαιρέτου. Συγκεκριμένα τι ποσοστό των ημιυπαίθριων (των ήδη τακτοποιημένων με τον ν.3843/10) να συνυπολογίσω με την επιφάνεια των νέων τμημάτων και την οποία θα συγκρίνω με την επιτρεπόμενη Δόμηση ώστε να διαπιστώσω την κατηγορία τελικώς (4η ή 5η).

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2055.

- Η επιφάνεια του διαμερίσματος στο υπόγειο που αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4 είτε το ακίνητο είναι εντός σχεδίου είτε όχι.
- Οι τακτοποιημένοι Η/Χ δεν συνυπολογίζονται μέχρι του ποσοστού υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου. Για παράδειγμα, εάν η επιτρεπόμενη δόμηση του ακινήτου είναι 400 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 30 τ.μ., τότε δεν θα προσμετρηθούν αφού η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (400 x 80% = 320 τ.μ.). Προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη. Εάν όμως, η συνολική επιφάνεια των τακτοποιηθέντων Η/Χ ήταν 350 τ.μ., τότε θα συνυπολογίζονταν για την εύρεση της Κατηγορίας 4 επιφάνεια ίση με 350 – 320 = 30 τ.μ.

2057. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α. έτους 2006. Οι αυθαιρεσίες είναι:
Αλλαγή χρήσης Υπογείου σε 30.44 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή Ν.3843/10) & περαιτέρω αλλαγή χρήσης Υπογείου σε 18.38 τ.μ.
Προσθήκη κατ' επέκταση Υπογείου = 10.65 τ.μ.
Προσθήκη κατ' επέκταση Ισογείου = 6.38 τ.μ.
Προσθήκη κατ' επέκταση Α' Ορόφου = 7.69 τ.μ.
Κλείσιμο Η/Χ Α' Ορόφου 14.00 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή Ν.3843/10)
(Σύνολο προσθήκης κατ' επέκτασης Υπογείου + Ισογείου + Α' Ορόφου= 24.72 τ.μ.)
Υπέρβαση ύψους σε σχέση με την Ο.Α. αλλά χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου (αναλυτικός)
1. Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροισθούν όλες οι αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση, τα τμήματα αλλαγής χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ ενώ για το αν πληρούνται τα κριτήρια της κατ. 4 του άρθρου 96 δεν θα υπολογισθούν οι αλλαγές χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ αφού περαιώθηκαν με το Ν.3843/10;
2. Απαιτείται η σύνταξη Μ.Σ.Ε. ή Τεχνικής Έκθεσης Στατικού Ελέγχου;

1. Δείτε σχετικά και τις δύο προηγούμενες Ε/Α 2055 και 2056.

Όπως έχουμε 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. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενες νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για την εύρεση – έλεγχο της κατηγορίας 4 ισχύουν όσα αναφέραμε στην Ε/Α 2055. Επομένως,

- Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε επιφάνεια 30,44 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή με το ν.3843/2010), η περαιτέρω αλλαγή χρήσης υπογείου σε επιφάνεια 18,38 τ.μ. και η προσθήκη κατ' επέκταση του υπογείου επιφάνειας 10,65 τ.μ. δεν θα συνυπολογιστούν για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις:
    - Το ακίνητο είναι εντός σχεδίου
    - Δεν αποτελούν αυτοτελείς χώρους
    - Οι επιφάνειας τους είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου
- Η προσθήκη κατ' επέκταση του Ισογείου επιφάνειας 6,38 τ.μ. καθώς και η προσθήκη κατ' επέκταση του Α ορόφου επιφάνειας 7,69 τ.μ. θα συνυπολογιστούν για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 διότι αποτελούν κλειστούς χώρους που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- Το κλείσιμο του Η/Χ του Α ορόφου επιφάνειας 14,00 τ.μ. (περαιωμένη υπαγωγή με το ν.3843/2010) δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 διότι προφανώς η επιφάνεια των 14,00 τ.μ. δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης του ακινήτου.

2. Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και συγκεκριμένα το άρθρο 2 που περιγράφει τις προϋποθέσεις για μη απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας, θεωρούμε ότι η περίπτωση σας εμπίπτει στις περιπτώσεις α) μετατροπή ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό και ι) το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25,00 τ.μ. (10,65+6,38+7,69 = 24,75 τ.μ.). Επίσης, η αλλαγή χρήσης στο υπόγειο δεν επιφέρει αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων στο κτίριο καθότι αυτά μεταφέρονται μέσω της εδαφόπλακας απευθείας στο έδαφος. Επομένως, δεν απαιτείται η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας αλλά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

2058. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α. έτους 2006, από τις αυθαίρετες κατασκευές στο κτήριο η αλλαγή χρήσης τμήματος του Υπογείου καθώς και το κλείσιμο των Η/Χ του Α' Ορόφου έχουν ρυθμισθεί με την περαιωμένη υπαγωγή τους στο Ν.3843/10.
Από την αυτοψία διαπιστώθηκε πρόσθετη αλλαγή χρήσης Υπογείου, αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση αυτού και αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση Ισογείου και Α' Ορόφου.
Για τον προσδιορισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροισθούν όλες οι αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση, τα τμήματα αλλαγής χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ ενώ για το αν πληρούνται τα κριτήρια της κατ. 4 του άρθρου 96 δεν θα υπολογισθούν οι αλλαγές χρήσης και το κλείσιμο των Η/Χ σύμφωνα με την Εγκ. 2/19;

Δείτε σχετικά τις προηγούμενες τρεις Ε/Α 2055, 2056 και 2057.

2059. Σε εξώστη κλείσθηκαν οι δύο πλαϊνές πλευρές με τοιχοποιία δημιουργώντας Η/Χ. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό;

Σωστά.

Θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό οι επιπλέον εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί (κατασκευή των δυο πλαϊνών τοιχοποιιών κ.α.).

2060. Σε περίπτωση οριζόντιας συνιδιοκτησίας υπολογίζεται πέραν του μεριδίου δόμησης και μερίδιο κάλυψης, βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας, για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης κάλυψης ή υπέρβαση κάλυψης συγκρίνεται με τη μέγιστη επιτρεπόμενη του οικοπέδου;

Εάν και το προφανές είναι ότι σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας η αναλογία στα πολεοδομικά μεγέθη έχει ουσία μόνο για τον συντελεστή δόμησης, ο νόμος δεν κάνει κάποια διάκριση.

Επομένως, θεωρούμε ότι και για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης, σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η σύγκριση θα γίνει με το μερίδιο κάλυψης που αναλογεί σε αυτήν βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας της επί του οικοπέδου.

2061. Πρόκειται για ένα θέμα τακτοποίησης.
Αφορά δυο όμορα ισόγεια καταστήματα με υπόγειο δυο διαφορετικών ιδιοκτητών που ανήκουν στο ίδιο κτίριο.
Τα δυο καταστήματα ενοικιάστηκαν σε τράπεζα η οποία με την σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών κατεδάφισε τον κοινό τοίχο και δημιούργησε ένα ενιαίο κατάστημα (τράπεζα).
Και στα δυο καταστήματα έχουν γίνει αλλαγές σε σχέση με την άδεια που χρειάζονται τακτοποίηση.
Το ερώτημα που τίθεται είναι πως αντιμετωπίζεται η πρόσκαιρη ενοποίηση των δυο ιδιοκτησιών που με την λύση της μίσθωσης θα πάψει να υφίσταται.
Η συνένωση των δυο καταστημάτων είναι αντικείμενο τακτοποίησης?
Οι δυο ενωμένες ιδιοκτησίες στην τακτοποίηση αντιμετωπίζονται σαν μία η σαν δύο?

Μπορείτε να υποβάλλεται μία κοινή δήλωση και για τα δυο ισόγεια καταστήματα από την στιγμή που ανήκουν στο ίδιο κτίριο. Το πρόστιμο για την λειτουργική συνένωση των δύο καταστημάτων θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό κατά τη γνώμη μας και όχι ως διαμερισμάτωση ορόφου. Διαφορετικά ελέγξτε εάν μπορείτε να προβείτε σε νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατάστασης εκδίδοντας ΕΕΜΚ (περίπτωση κζ του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφασης). Οι αυθαιρεσίες του κάθε καταστήματος θα πρέπει να καταχωρούνται σε ξεχωριστά ΦΚ και ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας να γίνει ανά ιδιοκτησία. Όταν λυθεί η μίσθωση και θελήσουν να διαχωρίσουν τα δύο καταστήματα θα εκδοθεί ΕΕΜΚ (περίπτωση κζ του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/69701/4461-16.10.2018 απόφασης).

2062. Μετά την έκδοση της Εγκυκλίου 2/2019 είναι δυνατή η υποβολή φακέλου ελέγχου νομιμότητας για απολεσθείσα Ο.Α. προ του 1983, αλλά μόνο από ένα συνιδιοκτήτη και μόνο για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που τον αφορούν; Θα υποβληθεί ΔΚ με περιγράμματα των ορόφων και σχηματική τομή αλλά όχι πλήρη αποτύπωση των εσωτερικών όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών για τις οποίες δεν είναι δυνατό να ελεγχθεί αν παρουσιάζουν διαφοροποιήσεις με τα σχέδια που προσαρτώνται στη σύσταση.

Όπως έχουμε αναφέρει και στις Ε/Α 1734 και 1857, σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης). Εάν, τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν (και η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια ΥΔΟΜ), μπορεί να ακολουθηθεί η διαδικασία του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 και η οποία σε καμία περίπτωση ΔΕΝ είναι ανασύσταση φακέλου αλλά μια διαφορετική διοικητική πράξη.

Μερικές ΥΔΟΜ δέχονται και μερική ανασύσταση φακέλου που μπορεί να αφορά και μια οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας.

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στο εδάφιο 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 που έρχεται όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Το εδάφιο γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«*αν έχει απολεσθεί ο φάκελος της οικοδομικής άδειας, εφόσον η απώλεια βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και, προκειμένου να διερευνηθεί η νομιμότητα του υφισταμένου κτιρίου, είναι δυνατή η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια πριν από τις 28.7.2011 η οποία έχει απολεσθεί. Για να γίνει αποδεκτός ο φάκελος από την οικεία Υπηρεσία Δόμησης, πρέπει να περιλαμβάνει τοπογραφικό διάγραμμα, διάγραμμα κάλυψης, σύμφωνα με τις προδιαγραφές του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος, κατόψεις αποτύπωσης όλων των ορόφων, τομή, φωτογραφίες όλων των όψεων, υπεύθυνη δήλωση μηχανικού ότι στο διάγραμμα κάλυψης οι υπολογισμοί και ο έλεγχος του υφισταμένου κτιρίου έχει γίνει σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας για την οποία υποβάλλεται ο φάκελος αποτύπωσης, καθώς και κρατήσεις και εισφορές σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Θεωρείται ως κάτοψη, για την εφαρμογή της παρούσας, το σχέδιο κάτοψης το οποίο προσαρτήθηκε στην πράξη σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών στις περιπτώσεις αυτοτελών οριζόντιων ή καθέτων ιδιοκτησιών, των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν από την έναρξη ισχύος του από 8.9.1983 προεδρικού διατάγματος. Αν η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, είναι δυνατή η υποβολή της κάτοψης που επισυνάπτεται στη σύσταση και δεν απαιτείται να προβεί ο μηχανικός στη σύνταξη νέου σχεδίου κάτοψης. Τα σχέδια κατατίθενται εις διπλούν και θεωρούνται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.05.2019 για το παραπάνω εδάφιο αναφέρει ότι:

«*Στο εδάφιο γγ της περίπτωσης στ) θεωρείται ότι η πραγματική κατάσταση συμφωνεί με τα σχέδια της σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τυχόν αυθαίρετες κατασκευές για τις οποίες θα γίνεται η υπαγωγή.*

Στις περιπτώσεις που μετά την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης κατά τη σύνταξη του διαγράμματος κάλυψης προκύψουν αυθαίρετες κατασκευές, αυθαίρετα τμήματα κτιρίου κ.λ.π., αυτά διαγραμμίζονται ή/και αναφέρονται ευκρινώς στο διάγραμμα κάλυψης με ειδική μνεία στην υπεύθυνη δήλωση μηχανικού, σχετικά με την υπαγωγή των τυχόν αυθαιρέτων στις διατάξεις του ν.4495/17.

Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών. Ακολουθεί η κατάθεση εις διπλούν στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης και η θεώρησή τους. Η μία σειρά σχεδίων χορηγείται στον ενδιαφερόμενο και ο φάκελος συμπληρώνει την απολεσθείσα οικοδομική άδεια στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής στον ν.4495/17 συμπληρώνεται ο φάκελος με τα σχετικά δικαιολογητικά.»

Από το συνδυασμό των προαναφερόμενων, η γνώμη μας είναι ότι επειδή η διαδικασία του εδαφίου γγ της παραγράφου στ του άρθρου 99 απαιτεί την πλήρη αποτύπωση όλων των ορόφων, δεν δύναται να γίνει μόνο για ένα τμήμα του κτιρίου (π.χ. οριζόντιες ιδιοκτησίες ενός ιδιοκτήτη) αλλά για ολόκληρο το κτίριο, παρόλο που η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 δίνει το δικαίωμα σε οποιονδήποτε ιδιοκτήτη να προβεί σε αίτηση για ανασύσταση φακέλου χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών.

2063. Από τη διευκρίνιση της Εγκυκλίου 2/2019 ότι η υποβολή αιτήματος ελέγχου νομιμότητας κτηρίου σε περίπτωση βεβαιωμένης απώλειας του φακέλου της Ο.Α. μπορεί να γίνει μόνο από ένα συνιδιοκτήτη χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων τεκμαίρεται ότι μπορεί να αφορά μόνο τη δική του οριζόντια ιδιοκτησία;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2062.

2064. Σύμφωνα με το άρθρο 118 του Ν.4495/17 : «Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περιπτ. ιζ της παρ.2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου Μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς». Σε πρόσφατη απάντηση της ΑΔΜΗΕ σε αίτηση ιδιοκτήτριας εταιρείας Βιομηχανικού ακινήτου στην περιοχή των Οινοφύων, αναφέρονται μεταξύ άλλων:
1. Προκύπτουν δύο ειδών περιορισμοί έναντι της ιδιοκτησίας, αφενός αυτός που προκύπτει από το σχετικό εμπράγματο δικαίωμα της προσωπικής περιορισμένης δουλείας κατ' άρθρο 1188 Αστικού Κώδικα και αφετέρου από την Περιβαλλοντική Νομοθεσία που ορίζει ανώτατα όρια έκθεσης του κοινού σε ηλεκτρικά και μαγνητικά πεδία χαμηλών συχνοτήτων.
Στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και για την ανωτέρω ΓΜ, έχει συσταθεί υπέρ του ΑΔΜΗΕ δουλεία εναερίου διελεύσεως, το περιεχόμενο της οποίας απαγορεύει την κατασκευή, τοποθέτηση ή εγκατάσταση οποιουδήποτε αντικειμένου μέσα στον υπόψη διάδρομο. Τμήμα του ακινήτου που βρίσκεται μέσα στο διάδρομο δουλείας πλάτους 20μ. . κατά μήκος και εκατέρωθεν του άξονα της ΓΜ 150Κν Ρουφ – Αλιβέρι (συνολικό πλάτος διαδρόμου δουλείας 40μ.), στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο και για την ανωτέρω ΓΜ, έχει συσταθεί υπέρ του ΑΔΜΗΕ δουλεία διελεύσεως τύπου ΙΙ το περιεχόμενο της οποίας απαγορεύει την τοποθέτηση ή εγκατάσταση οποιουδήποτε αντικειμένου μέσα στον υπόψη διάδρομο. Για τα υπόλοιπα τμήματα του ακινήτου, που απέχουν περισσότερο των 20μ. από τον άξονα της ΓΜ δεν υπάρχουν περιορισμοί λόγω διέλευσης υφιστάμενων εναέριων Γραμμών Μεταφοράς του ΑΔΜΗΕ. Εντός του προαναφερόμενου διαδρόμου δουλείας υφίστανται αυθαίρετες κατασκευές από το έτος έκδοσης της Οικοδομικής Άδειας και οι οποίες συνίστανται σε τοιχεία αντιστήριξης, περιτοίχιση, περίφραξη, τσιμεντένια κολώνα μετρητή ΔΕΗ, βάσεις beton, στρώσεις / ράμπες beton, κράσπεδα παρτεριών, ασφαλτόστρωση, πλακόστρωση. Κατά την άποψή σας είναι δυνατή η υπαγωγή των αυθαιρέτων αυτών κατασκευών ως κατ. 13 στο Ν.4495/17; Σε περίπτωση αρνητικής απάντησης υπάρχει κώλυμα μερικής υπαγωγής που θα αφορά τις αυθαιρεσίες εκτός διαδρόμου δουλείας;

Στο άρθρο 89 ορίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του ν.4495/17. Η περίπτωση ιζ της παρ. 2 του παραπάνω άρθρου αναφέρει «*εντός απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι πέντε (25) μέτρων εφόσον πρόκειται για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 400 KV ή απόστασης μικρότερης ή ίσης των είκοσι (20) μέτρων για γραμμή μεταφοράς υψηλής τάσης 66 ή 150 KV εκατέρωθεν του άξονα διέλευσης και καθ' όλο το μήκος της, εκτός αν συνοδεύεται από έγκριση Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του παρόντος*,»

Το άρθρο 118 του ν.4495/2017 αναφέρει «*Για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ιζ της παραγράφου 2 του άρθρου 89, ο Διαχειριστής Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας, ύστερα από αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου ή του εξουσιοδοτημένου μηχανικού, εκδίδει βεβαίωση ότι τηρούνται οι ισχύοντες περιορισμοί για τη γειτνίαση του ακινήτου με τις γραμμές μεταφοράς*.»

Από τον συνδυασμό των ανωτέρω, από την στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι εντός της απόστασης των 20 μέτρων από την γραμμή μεταφοράς, η μόνη δυνατότητα υπαγωγής τους είναι εάν υπάρχει σχετική έγκριση από τον Διαχειριστή Μεταφοράς Ηλεκτρικής Ενέργειας κατά το άρθρο 118 του ν.4495/2017. Δεν γνωρίζουμε τι ακριβώς έχετε αναφέρει στην σχετική αίτηση που έχετε υποβάλει στον φορέα, αλλά ίσως εάν διευκρινίζατε ότι οι συγκεκριμένες αυθαίρετες κατασκευές δεν αποτελούν κτίρια (δηλαδή κατασκευές που αποτελούνται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζονται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή ανθρώπων) αλλά εγκαταστάσεις και υποδομές που προορίζονται για την λειτουργία και εξυπηρέτηση της Βιομηχανίας, ίσως να λαμβάνεται θετική απάντηση.

Σε κάθε περίπτωση, από την στιγμή που δεν δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017 οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές, αυτό δεν δημιουργεί αδυναμία υπαγωγής τυχόν άλλων αυθαιρεσιών επί του ακινήτου. Απλά, θα πρέπει να γίνει σχετική αναφορά στην Τεχνική Έκθεση καθώς και αποτύπωσή τους στα υποβληθέντα σχέδια.

2065. Ο ορισμός των Πολεοδομικών παραβάσεων του άρθρου 81 έχει να κάνει μόνο με την κατάργηση της ποινικής δίωξης και την επιβολή διοικητικών ποινών;

Στην παράγραφο 3 του άρθρου 81, εισάγεται μια βασική καινοτομία, καθώς ορίζεται η έννοια της «πολεοδομικής παράβασης» η οποία αποτελεί ήσσονος σημασίας παράβαση και η οποία τιμωρείται διοικητικώς με την επιβολή διοικητικών προστίμων (παρ. 4 - άρθρο 94), χωρίς η παράβαση αυτών να επισύρει ποινικές κυρώσεις. Σκοπός του νομοθέτη είναι η αποσυμφόρηση των δικαστηρίων με υποθέσεις ήσσονος σημασίας και η κατηγοριοποίηση των παραβάσεων αυτών, οι οποίες ευρίσκονται στο περιθώριο του σφάλματος κατά την μέτρηση και αυτοψία των παραβάσεων αυτών, ή αφορούν εργασίες και κατασκευές που δεν επιβαρύνουν τον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό της χώρας. Οι εκκρεμείς ποινικές υποθέσεις και οι ασκηθείσες ποινικές διώξεις τίθενται στο αρχείο, κατόπιν ενεργειών του ενδιαφερομένου και βεβαίωσης της αρμόδιας αρχής, προς ασφάλεια δικαίου και προς ελάφρυνση του όγκου των δικαστικών υποθέσεων.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.05.2019 αναφέρει για το άρθρο 81:

«*1. Στην παρ.1 ορίζονται οι περιπτώσεις αυθαιρεσιών, οι οποίες περιλαμβάνουν τις αυθαίρετες κατασκευές, τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης και τις* ***πολεοδομικές παραβάσεις****. Με την παρ.1γ εισάγεται για πρώτη φορά η έννοια της* ***πολεοδομικής παράβασης*** *η οποία εξειδικεύεται στην παρ.3 του ιδίου άρθρου.* ***Οι πολεοδομικές παραβάσεις*** *που εξακολουθούν να είναι αυθαίρετες κατασκευές, αφορούν σε ακίνητα στα οποία έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και δεν βρίσκονται σε δάσος, αιγιαλό, παραλία, αρχαιολογικό χώρο ζώνης Α ή κοινόχρηστο χώρο, αλλά λόγω της περιορισμένης επίπτωσής τους στο περιβάλλον, αντιμετωπίζονται ευνοϊκότερα, χωρίς την επιβολή ποινικών κυρώσεων στους ιδιοκτήτες τους και με δυνατότητα διατήρησης υπό προϋποθέσεις σε ορισμένες εξ' αυτών.*

…

3. Στην παρ. 3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.

…

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

4. Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.»

2066. Η αναφορά στην Εγκύκλιο 2/2019 ότι σε κάθε περίπτωση εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του Ν.4495, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις δίνει συγχωροχάρτι σε όμοιες εργασίες / κατασκευές προ 28-7-2011;

Σε συνδυασμό και με την αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 για την παρ. 4 του άρθρου 81 (Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2065), προκύπτει το συμπέρασμα που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2067. Φωταγωγός τετραώροφης πολυκατοικίας ενσωματώθηκε σε κάθε οροφοδιαμέρισμα εκ κατασκευής. Η οπή του δώματος επεκτάθηκε καθ' ύψος μέχρι την απόληξη του κλιμακοστασίου και κλείσθηκε περιμετρικά με τζαμαρία χωρίς όμως να επεκταθεί και το δάπεδο. Έτσι ολόκληρος αυτός ο χώρος επικοινωνεί με τον τέταρτο όροφο. Η υπαγωγή μπορεί να γίνει μόνο από τον ιδιοκτήτη του τετάρτου ορόφου και πώς υπολογίζεται το πρόστιμο;

Από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας, συμπεραίνουμε ότι έχει δημιουργηθεί κάτι σαν «αίθριο». Ελέγξτε εάν για την περίπτωσή σας έχουν εφαρμογή οι παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, οι οποίες αναφέρουν ότι:

«*5. Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις :*

α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση - κατασκευή της οικοδομής ή

β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

6. Για την υπαγωγή των ανωτέρω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του παρόντος, απαιτείται, κατά περίπτωση, επιπλέον των υπόλοιπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 :

α) υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής,

β) βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

7. Μετά την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»

Εάν το κλείσιμο του φωταγωγού καθώς και επέκταση στο δώμα έχουν γίνει κατά την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Για την υπαγωγή, απαιτείται επιπλέον των υπολοίπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής.

Επίσης, κατά την γνώμη μας, επειδή η ίδια αυθαίρετη επέκταση (κλείσιμο φωταγωγού) υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής, δηλαδή συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Επιπλέον θα απαιτηθεί και βεβαίωση μηχανικού ότι η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

Τέλος, ο υπολογισμός του προστίμου, για τον χώρο που περιγράφετε στο ερώτημά σας, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2068. Κάτωθεν τμήματος δαπέδου οριζόντιας ιδιοκτησίας υπογείου με χρήση αποθήκης δημιουργήθηκε εκ κατασκευής δεύτερος αποθηκευτικός χώρος που επικοινωνεί μέσω καταπακτής. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να υπαγάγει αυτόν το χώρο;

Δείτε και την παραπάνω Ε/Α 2067. Για την περίπτωσή σας, θεωρούμε ότι έχουν εφαρμογή οι παρ. 5 και 6 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Από την στιγμή που η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, είναι δυνατή η υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Για την υπαγωγή, απαιτείται επιπλέον των υπολοίπων δικαιολογητικών που ορίζονται στο άρθρο 99 και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη της οριζόντιας ιδιοκτησίας ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί καταλάβει κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο από τον χρόνο ανέγερσης κατασκευής της όλης οικοδομής. Δεν δύναται όμως ο ιδιοκτήτης να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του ν.4495/2017 χώρο στην οριζόντια ιδιοκτησία του, καθότι δεν συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2069. Σε οικόπεδο προβλεπόταν να κατασκευασθεί ισόγεια αγροτική αποθήκη εμβαδού 144μ2. Μετά την κατασκευή της έγιναν αυθαίρετες προσθήκες εμβαδού 147μ2 με χρήση αγροτικής αποθήκης κατ' επέκτασή της, και αυθαίρετη κατοικία στον όροφο εμβαδού 136μ2. Οι κατασκευές αυτές έχουν ενταχθεί στον Ν4495/2017, χωρίς να οριστικοποιηθεί. Πρόθεση είναι να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου, και να μεταβιβασθεί το ακίνητο.

Α) Πρόκειται να γίνουν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης στο τμήμα του κτίσματος με χρήση κατοικίας, σύμφωνα με την παρ. 7 του αρθ. 102 του Ν4495/17. Αυτές θα πρέπει να ολοκληρωθούν πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης ή μπορούν να εκτελεστούν και μετά την οριστικοποίηση και κατόπιν να ζητηθεί επανακαθορισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου λόγω ενεργειακής αναβάθμισης, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ;

Το μέγιστο ποσοστό μείωσης του ενιαίου ειδικού προστίμου της περ α' της παρ. 7 (επειδή 136μ2<250μ2 με χρήση κατοικίας) αναφέρεται στο μέρος του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στο τμήμα του κτίσματος, που θα γίνει η ενεργειακή αναβάθμιση ή στο σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου της δήλωσης;

Β) Επειδή η νέα ιδιοκτήτρια έχει ποσοστό αναπηρίας >80% και θα γίνουν εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης της κατοικίας, μπορεί να γίνει μία από τις παρακάτω ενέργειες:

1) Πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση της κατοικίας επειδή μπορεί να εκδοθεί ΠΕΑ για το τμήμα της κατασκευής που έχει χρήση κατοικίας, να γίνει η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου, να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου και να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου. Στη συνέχεια η νέα ιδιοκτήτρια να ζητήσει επανακαθορισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, για την μείωσή του λόγω αναπηρίας, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ.

2) Να οριστικοποιηθεί η δήλωση πληρώνοντας το 30% του προστίμου και να γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου. Στη συνέχεια η νέα ιδιοκτήτρια να ζητήσει επανακαθορισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, για την μείωσή του λόγω αναπηρίας και ενεργειακής αναβάθμισης, με αίτηση της νέας ιδιοκτήτριας στο σύστημα του ΤΕΕ.;

Α) Η περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας είναι ειδική και δεν περιλαμβάνεται ούτε στο νόμο, ούτε σε κάποια απόφαση αλλά ούτε και σε κάποια Εγκύκλιο.

Λαμβάνοντας υπόψη:

- την παρ. 7 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 και
- τα άρθρα 6 και 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 (ΦΕΚ-3976/Β/14-11-2017),

η γνώμη μας είναι ότι οι εργασίες ενεργειακής αναβάθμισης στο τμήμα του κτίσματος με χρήση κατοικίας μπορούν να γίνουν είτε πριν την οριστικοποίηση της δήλωσης είτε και μετά. Απλά, στην περίπτωση που η δήλωση προωθηθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής, ώστε να μπορέσει να εκδοθεί η βεβαίωση μηχανικού και να μεταβιβασθεί το ακίνητο, θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα «Επαναφοράς δήλωσης σε υπαγωγή» ώστε να μπορέσουν να εισαχθούν τα έξοδα ενεργειακής αναβάθμισης. Το παραπάνω αίτημα υλοποιείται λαμβάνοντας υπόψη το άρθρο 2 - παρ. 2α της ΚΥΑ 27454/2631. Δηλαδή, σε περίπτωση που η μείωση του προστίμου είναι μεγαλύτερη του 20%, σε σχέση με το υπολογισθέν κατά την πρώτη οριστικοποίηση της δήλωσης, απαιτείται έγκριση από την αρμόδια Επιτροπή. Για να προωθηθεί η δήλωση σε «Οριστική υπαγωγή» θα πρέπει να έχει διεκπεραιωθεί το αίτημα «Επαναπροώθηση σε Οριστική υπαγωγή μετά από έγκριση επιτροπής». (Δείτε σχετικά το Εγχειρίδιο καθώς και τις Ε/Α 2053 και 2054).

Λαμβάνοντας υπόψη:

- Την παρ. 3 του άρθρου 6 της ΚΥΑ 27454/2631:

«*Το ενιαίο ειδικό πρόστιμο, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, μειώνεται κατά το κόστος των δαπανών ενεργειακής αναβάθμισης και μέχρι :*

α) πενήντα τοις εκατό (50%) του προστίμου για υπερβάσεις έως 250 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας και έως 500 τ.μ. σε οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες με άλλες χρήσεις πλην κατοικίας,

β) τριάντα τοις εκατό (30%) του προστίμου για υπερβάσεις άνω των ανωτέρω αναφερομένων,

εφόσον οι παρεμβάσεις επιφέρουν αναβάθμιση του κτιρίου κατά μια τουλάχιστον ενεργειακή κατηγορία ή ετήσια εξοικονόμηση πρωτογενούς ενέργειας μεγαλύτερη από το 30% της κατανάλωσης του κτιρίου αναφοράς.»

- Την παρ. 5-α του άρθρου 6 της ΚΥΑ 27454/2631:

«*Για την εφαρμογή της παρούσης απαιτούνται τα ακόλουθα δικαιολογητικά:*
α) Αίτηση του ενδιαφερόμενου στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του, ο αριθμός της βεβαίωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017, τα στοιχεία του κτιρίου για το οποίο αιτείται συμψηφισμό, το ποσό του ειδικού προστίμου που έχει υπολογιστεί, το ύψος της δαπάνης για την υλοποίηση παρεμβάσεων ενεργειακής αναβάθμισης και το ποσό που αιτείται να αφαιρεθεί.»

- Την παρ. 1 του άρθρου 7 της ΚΥΑ 27454/2631:

«*Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός υποβάλλει στο πληροφοριακό σύστημα κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στα προηγούμενα άρθρα, καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι τα στοιχεία που υποβάλλει έχουν ελεγχθεί για την ορθότητα και την πληρότητά τους και ότι τα παραστατικά που υποβάλλονται αντιστοιχούν στις εργασίες που έχουν δηλωθεί και πραγματοποιηθεί για τις εργασίες προσαρμογής, τη στατική ενίσχυση ή την ενεργειακή αναβάθμιση της ιδιοκτησίας ή του ακινήτου.»*,

η γνώμη μας είναι ότι η έκπτωση μέχρι και 50% θα πρέπει να εφαρμοστεί στο μέρος του προστίμου που αναλογεί στο τμήμα του κτίσματος που αναβαθμίζεται ενεργειακά, δηλαδή σε αυτό με χρήση κατοικίας και εμβαδού 136 τ.μ. Ο παραπάνω έλεγχος θα πρέπει να γίνει από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό ώστε να μην μεταφερθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ ποσό μείωσης μεγαλύτερο του 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου, εξαιρουμένου του σχετικού παραβόλου το οποίο αποτελεί έσοδο του κρατικού προϋπολογισμού, που αντιστοιχεί για την αυθαίρετη κατοικία.

Β) Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι «*Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου*.»

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση λόγω αναπηρίας μετέπειτα.

2070. Όταν έχουμε αυθαίρετα που έχουν ενταχθεί σε παλαιότερους νόμους (720, 1337) τα οποία έχουν φτάσει στην δεύτερη φάση και δεν έχουν πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, απαιτείται να συμπεριληφθούν στην ρύθμιση του 4495; Στην εγκ. 2/19 προβλέπεται πως δεν υπάρχει απαίτηση γι' αυτά που «έχουν δηλωθεί». «Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με στις νόμους ν. 410/68 ή ν. 720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από στις διατάξεις στις παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 1337/1983. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4495/2017 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν. 1337/1983 (των παρ. 4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/1983, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν. 1337/1983)».

Οι αυθαίρετες κατασκευές όλων των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 εξαιρουμένων των αναφερομένων στα εδάφια α, ζ και θ, δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17. Εφ' όσον όμως ο ιδιοκτήτης τους το επιθυμεί, δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν.4495/17 και εφαρμόζονται για τον συμψηφισμό τυχόν ήδη καταβληθέντων προστίμων τα οριζόμενα στο άρθρο 104 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και μετά την περαίωση στις δήλωσης κατισχύει η υπαγωγή του ν.4495/17, των ρυθμίσεων – τακτοποιήσεων – εξαιρέσεων από την κατεδάφιση που έχουν γίνει με στις προγενέστερους νόμους.

Επίσης, στο άρθρο 88 – Περίπτωση 1 – α αναφέρεται ότι «***Οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών***.»

Άρα, ναι μεν δεν υπάρχει υποχρέωση υποβολής στις διατάξεις του ν.4495/2017 αλλά δεν θεωρούνται και ως νομίμως υφιστάμενα (εκτός της περίπτωσης των προ του 55). Επομένως, εγείρεται το ερώτημα εάν θα ήταν συμφέρουσα η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και να θεωρηθούν και ως νομίμως υφιστάμενα.

Δείτε σχετικά και τις αντίστοιχες Ε/Α 777, 1028, 1671, 1749 και 1901.

2071. Στην περίπτωση που η αεροφωτογραφία που θα μπορούσε να αποδείξει τον χρόνο κατασκευής της αυθαιρεσίας δεν εμφανίζει την αυθαίρετη κατασκευή λόγω θέσης της (βρίσκεται ανάμεσα σε πολυώροφα κτήρια) ή δεν υπάρχει αεροφωτογραφία του 2011 αλλά του 2009 ή 2010 και ταυτόχρονα δεν είναι δυνατόν να αποδειχθεί με άλλο τρόπο η παλαιότητα της αυθαίρετης κατασκευής, είναι αποδεκτό να χρησιμοποιηθεί ως δικαιολογητικό το εδάφιο του άρθρου 87.1:

"Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004";

Το παραπάνω εδάφιο αφορά μόνο περιπτώσεις αλλαγής χρήσης και για τις οποίες δεν υπάρχει έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφαίνεται το ακίνητο και η χρήση του όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Στην περίπτωση αυτή λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Άρα δεν μπορεί να είναι αποδεκτό το παραπάνω εδάφιο για την απόδειξη του χρόνου ανέγερσης.

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκαν επιπλέον για την παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 ότι:

«Στην παρ. 1 του άρθρου 87 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.

Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.

β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.

Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.»

2072. Ν.4178/13 Το αντλητικό κτίσμα της κατηγορίας 3 είναι δυνατόν να βρίσκεται στο υπόγειο κτιρίου (να είναι ένα δωμάτιο εντός του υπογείου) και να έχει είσοδο από το εσωτερικό του υπογείου;

Κατά την γνώμη μας όχι. Θα πρέπει να είναι ανεξάρτητο κτίριο ώστε να μπορέσει να υπαχθεί στην περίπτωση θ της Κατηγορίας 3 του ν.4178/2013.

2073. Ν.4178/13: Η περίπτωση ιε της κατηγορίας 3 έχει σαν προϋπόθεση τη μη μεταβολή της τελικής στάθμης εδάφους.

α) στάθμη εδάφους εννοείται η στάθμη του διαμορφωμένου ακαλύπτου;

β) έχω κτίριο υπόγειο + ισόγειο με στάθμη δαπέδου υπογείου στο -3,00μ, στάθμη δώματος στο +3,00μ και στάθμη ακαλύπτου στο 0,00μ το οποίο δεν κατασκευάστηκε εκεί που προβλεπόταν από την άδεια αλλά μεταφέρθηκε παρακάτω αυτούσιο σε σύννομη θέση με υποβίβασή του κατά 1μ και ταυτόχρονα ξεμπαζώθηκε. Έτσι προέκυψε κτίριο με ισόγειο και α όροφο με δάπεδο ισογείου στο -4,00μ, δάπεδο δώματος στο +2,00μ και στάθμη ακαλύπτου στο -4,00μ. Μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 3 και να υπολογίσω με αναλυτικό το ξεμπάζωμα και την υποβίβαση κατά 1μ του κτιρίου και με υπέρβαση δόμησης τις αυθαιρεσίες στο υπόγειο που έγινε ισόγειο;

Η παρ. Γ.ιε του άρθρου 9 αναφέρεται στην περίπτωση:

«*Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους*.»

Η Γ.ιε λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Κατά τη γνώμη μας, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του, η οποία αποτελεί την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η Εγκύκλιος 4/03.12.13 ξεκαθάρισε (στο σημείο 15) ότι η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 ισχύει μόνο όταν ισχύουν αθροιστικά τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή.

Συνεπώς, κατά την γνώμη μας, η περίπτωσή σας δεν δύναται να υπαχθεί στην Κατηγορία 3 του ν.4178/2013. Άρα, θα υπολογίσετε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 248, 306 (ii), 381 (e), 484, 659, 663, 780, 875, 894, 1053, 1135 και **1163**.

2074. Ν.4178/13 Κτίριο μεταφέρεται από τη θέση Α αδείας στη θέση Β. Οι θέσεις Α και Β δεν αλληλεπικαλύπτονται. Η κάλυψη του νέου κτιρίου είναι έως 2% μεγαλύτερη από της αδείας και οι διαστάσεις έως 5% μεγαλύτερες από αυτές της αδείας. Το κτίριο λαμβάνεται κατηγορία 3. Ωστόσο η άδεια προέβλεπε για το κτίριο 50m2 δόμησης και 20m2 ημιυπαίθριου και κατασκευάστηκαν 71m2 δόμησης (ο ημιυπαίθριος έκλεισε και υπήρξαν μικροαλλαγές στο περίγραμμα). Τα 71-50=21m2 αυθαιρεσίας δόμησης υπολογίζονται με πρόστιμο συντελεστού δόμησης.

Θα πρέπει να χρησιμοποιήσω και συντελεστές κάλυψης-ύψους, ή θεωρείται ότι επειδή η αυθαιρεσία βρίσκεται εντός κτιρίου κατηγορίας 3, κάτι τέτοιο δεν απαιτείται;

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2073.

Όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1163, υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου.

Η παράγραφος Γ.ιε της Κατηγορίας 3 λοιπόν μιλάει για το προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο που ΔΕΝ παραβιάζει πολεοδομικές διατάξεις και με την προϋπόθεση ότι ΔΕΝ μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Στην κάθε περίπτωση ο μηχανικός που έχει όλα τα δεδομένα θα πρέπει να κρίνει.

Κατά τη γνώμη μας, αν και δεν είναι ξεκάθαρο, η αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών (περίπτωση δ της Κατηγορίας 3), η αλλαγή των εξωτερικών διαστάσεων του κτηρίου έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του 2% (περίπτωση ιστ της Κατηγορίας 3), το κλείσιμο των Η/Χ και οι αλλαγές χρήσης είναι υπερβάσεις που μπορούν να τακτοποιηθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην παράγραφο αυτή. Είναι ο ορισμός που θα δώσει ο καθένας μας στον όρο «***προβλεπόμενο με οικοδομική άδεια κτίριο***».

Για την περίπτωσή σας, εφόσον κρίνεται ότι δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. Γ.ιε της Κατηγορίας 3, θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να δηλωθεί και υπέρβαση κάλυψης για το κλείσιμο του Η/Χ. Αρκεί η ΥΔ.

2075. Ν.4495/17 Η ιδιδ κατηγορία 3 άρθρου 96 περιλαμβάνει περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Δε διευκρινίζει τι εννοεί τελική στάθμη εδάφους. Υποθέτω ότι εννοεί το δάπεδο της 1ης στάθμης. Τι συμβαίνει όμως όταν όλο το κτίριο πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, εκτός του ότι η τελική στάθμη εδάφους, δηλαδή το δάπεδο 1ης στάθμης έχει υποβιβασθεί; .π.χ. έχω ένα κτίριο 6m το οποίο παραμένει 6m, αλλά αντί το δάπεδο 1ης στάθμης να είναι στο 0,00 και το δώμα στο +6,00, το δάπεδο 1ης στάθμης είναι στο -1,00 και το δώμα στο +5,00. Εφαρμόζεται πάλι αυτή η κατηγορία;

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:
«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Όπως έχουμε αναφέρει και στην παραπάνω Ε/Α 2073, με τον όρο τελική στάθμη εδάφους, κατά τη γνώμη μας, νοείται η τελική εγκεκριμένη διαμορφωμένη στάθμη του εδάφους που αποτελεί και την αφετηρία μέτρησης του ύψους του κτιρίου. Η περίπτωση θθ της Κατηγορίας 3 αφορά «*εργασίες διαμόρφωσης εδάφους ύψους έως 1,00 μέτρο*». Στην περίπτωση θθ, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019, υπάγονται αυθαίρετες εργασίες διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου για την προσαρμογή ή λειτουργία υπάρχοντος κτιρίου με οικοδομική άδεια, εφ' όσον υπερβαίνουν τα οριζόμενα στην παρ. 1ζ του άρθρου 30 του ν.4495/2017.

Για το παράδειγμα του ερωτήματός σας, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Για την αλλαγή της στάθμης τους εδάφους, εφαρμόζεται αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2. Στην περίπτωσή σας όμως, έχει εφαρμογή το εδάφιο θθ της Κατηγορίας 3 αφού η μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους είναι 1 μέτρο. Άρα δεν θα υπολογιστεί επιπλέον ειδικό πρόστιμο πέρα αυτού της μετακίνησης.

2076. Σε περίπτωση που έχουμε μετακίνηση κτίσματος εντός πλαγίου ακαλύπτου με καταπάτηση τμήματος αυτού, χωρίς όμως καμία άλλη παράβαση στο κτίσμα, θα χρεωθεί φυσικά η επιφάνεια που παραβιάζει τον πλάγιο ακάλυπτο με τον ανάλογο συντελεστή επιβάρυνσης. Θα χρεώσουμε όμως επιπροσθέτως και συντελεστές για υπέρβαση δόμησης και κάλυψης, συγκρίνοντας την προαναφερόμενη επιφάνεια καταπάτησης με τα επιτρεπόμενα ή επειδή δεν έχει τροποποιηθεί το περίγραμμα του κτίσματος σύμφωνα με την άδεια, θα θεωρήσουμε σε κάθε περίπτωση συντελεστές υπέρβασης κάλυψης-δόμησης 1 (υπέρβαση κάλυψης&δόμησης 0);

Λογικά αναφέρεστε στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 έπειτα και από τις διευκρινίσεις που δόθηκαν με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 (Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2075). Κατά τη γνώμη μας, στην παραπάνω περίπτωση, θα δηλωθούν τα μέτρα που παραβιάζουν την πλάγια απόσταση στο αντίστοιχο πεδίο για την ΥΔ αλλά θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ και θα επιλεγεί στο πεδίο «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το αντίστοιχο ποσοστό. Θα θεωρήσουμε δηλαδή για την συγκεκριμένη επιφάνεια συντελεστή υπέρβασης δόμησης ίσο με ένα (1) για την περίπτωσή σας (ότι ακριβώς αναφέρετε στο ερώτημά σας).

2077. Σε Αγροτεμάχιο 2580μ2 που βρισκόταν εκτός των ορίων οικισμού το 1983 εκδόθηκε οικοδομική άδεια και κατασκευάσθηκε αγροτική αποθήκη 144μ2. Σήμερα το οικόπεδο εμβαδού 2010μ2 βρίσκεται εντός των ορίων του παραπάνω οικισμού ύστερα από απόφαση Νομάρχη.

Το σημερινό περιφραγμένο οικόπεδο δεν ταυτίζεται με το αρχικό έχοντας θέση και μέγεθος διαφορετικό από το αρχικό (με χρησικτησία, καταλαμβάνοντας τμήμα γειτονικού και παραχωρώντας τμήμα σε άλλο γείτονα).

Το αρχικό περίγραμμα της αποθήκης συμπίπτει κατά 114μ2 με το σημερινό περίγραμμα της θέσης της αποθήκης, το οποίο βρίσκεται μεν σε σύννομη θέση αλλά δεν βρίσκονται σε σύννομη θέση οι αυθαίρετες επεκτάσεις κατά πλάτος 100μ2, που κατασκευάσθηκαν εκ των υστέρων. Επιπλέον έχει κατασκευασθεί και αυθαίρετη επέκταση καθ' ύψος, με χρήση κατοικία 120μ2.

1) Θεωρώ ότι επειδή το συνολικό σημερινό περίγραμμα δεν είναι σύννομο θα πρέπει να δηλωθεί και το εμβαδόν των 144μ2-114μ2=30μ2 της αρχικής αποθήκης, που δεν συμπίπτει με την αρχική θέση, σαν αυθαίρετη δόμηση μαζί με τις άλλες αυθαίρετες κατασκευές και όχι σαν μετατόπιση του κτίσματος (Κατηγορία 3).
2) Θα δηλωθούν επομένως σαν επί πλέον δόμηση 30μ2 της αρχικής αποθήκης + 100μ2 της κατά πλάτος επέκτασης + 120μ2 της καθ΄ ύψος επέκτασης =250μ2.
3) Θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο για την παραπάνω αυθαίρετη δόμηση λόγω του ότι το είναι μικρότερο και δεν ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια;

Θα παραβλέψουμε το ιδιοκτησιακό σκέλος της ερώτησης και το πως το αγροτεμάχιο απέκτησε την τελική του μορφή σήμερα καθότι ξεφεύγει από τα πλαίσια της παρούσας διαδικασίας. Είναι περισσότερο συμβολαιογραφικό - νομικό το ζήτημα.

1, 2) Εάν το αρχικό κτίριο της αποθήκης (εμβαδού 144 τ.μ.) αποτελεί στατικά ανεξάρτητη κατασκευή, ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 (δείτε σχετικά και τις παραπάνω Ε/Α 2075 & 2076).

Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται τα 144 τ.μ. -114 τ.μ. = 30 τ.μ. που δεν καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα του κτιρίου βάση της οικοδομικής άδειας.

Το ίδιο ισχύει και για τα 120 τ.μ. της κατά πλάτος επέκτασης της αποθήκης. Δηλαδή, θα πρέπει να χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Για τα 120 τ.μ. της καθ' ύψος επέκτασης (κατοικία), κατά τη γνώμη μας, δεν θα δηλωθεί ΥΚ αλλά μόνο ΥΔ και όποιος άλλος συντελεστής υπέρβασης απαιτείται.

3) Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) Όταν δε υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.

b) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.

Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

i. Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.

ii. Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.

iii. Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

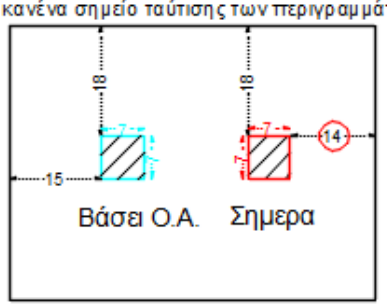
Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Από τα παραπάνω δεν συνάγουμε το συμπέρασμα ότι για την περίπτωσή σας θα πρέπει να επιλέξετε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο εκτός και εάν έχει επέλθει κατάτμηση (κάτι το οποίο βέβαια δεν αναφέρεται στο ερώτημά σας).

2078. Έχοντας υπόψη την Εγκ 2/19 παρακαλώ να επανεξετάσετε τις ΕΡ/ΣΕΙΣ Νο1903, 1980 και λοιπές αντίστοιχες. Επιπρόσθετα σας υποβάλλω το εξής ερώτημα:

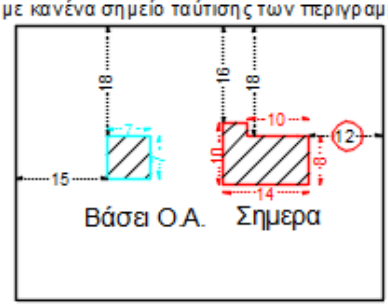
Στο Παράρτημα του Ν.4495/17 λέει ότι επιλέγουμε «ΟΧΙ» στο κελί «οικοδομική άδεια» όταν το κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και ταυτόχρονα όταν το περίγραμμα της σημερινής θέσης δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα βάσει Ο.Α. Δηλαδή μιλάει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

περιπτωση Α
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)



ΣΧΗΜΑ 1

περιπτωση Β
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη μη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)

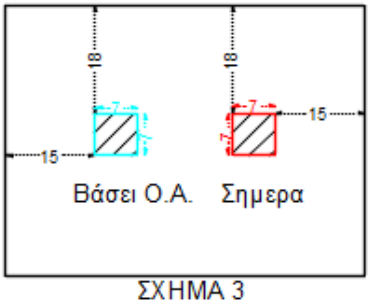


ΣΧΗΜΑ 2

Διαβάζοντας το τελευταίο εδάφιο …*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*…, προκύπτει ένας πλεονασμός διότι σύμφωνα με τα παραπάνω σχήματα σίγουρα έχουμε νέα θέση η οποία είναι εξ' ολοκλήρου καθ' υπέρβαση της θέσης που προβλέπεται στην Ο.Α. και άρα η κατοικία στο σύνολό της δηλώνεται ως αυθαίρετη με την επιλογή «ΟΧΙ» στο κελί «οικοδομική άδεια»

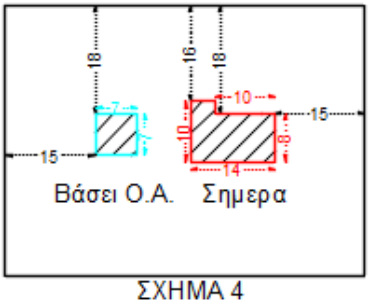
Το άρθρο 96 του Ν.4495/17 (παρ.γ ιδ) αναφέρεται σε μετακινήσεις κτηρίων εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις. Δηλαδή μιλάει για τις παρακάτω περιπτώσεις:

περιπτωση Α
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)
Προσημό=250Ε



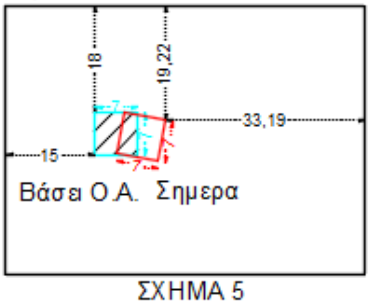
ΣΧΗΜΑ 3

περιπτωση Β
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόσημο=250Ε+ ...Ε λόγω προσθήκης κατ' επεκταση



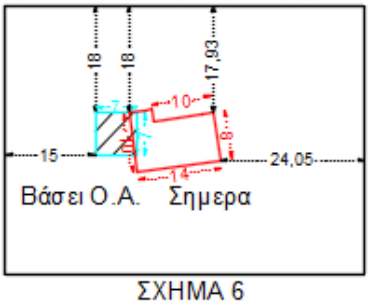
ΣΧΗΜΑ 4

περιπτωση Γ
(το ίδιο κτήριο αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με σημεία ταύτισης των περιγραμμάτων)
Προσημό=250Ε



ΣΧΗΜΑ 5

περιπτωση Δ
(κτήριο με υπερβάσεις αλλά σε άλλη νόμιμη θέση και με σημεία ταύτισης των περιγραμμάτων)
Πρόσημο=250Ε+ ...Ε λόγω προσθήκης κατ' επεκταση



ΣΧΗΜΑ 6

Η Εγκύκλιος του ΥΠΕΚΑ ανατρέπει όλα τα παραπάνω διότι μιλάει για όλες ανεξαιρέτως τις περιπτώσεις (με κοινό ή μη τόπο αλλά και με παραβίαση ή χωρίς παραβίαση του Δ ή του προκηπίου. Τι τελικά ισχύει??

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια στην περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο και από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Επομένως, είναι δύο εντελώς διαφορετικά ζητήματα τα παραπάνω. Το πρώτο αφορά την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α, δηλαδή αν θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή όχι και το δεύτερο αφορά την δυνατότητα υπαγωγής στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017, η οποία δυνατότητα έχει διευρυνθεί έπειτα από τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομιών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους).

Ας το δούμε και με βάση τα παραδείγματα που παραθέτετε.

Για το Σχήμα 1 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Δύναται, όμως, να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 2 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Για το Σχήμα 3 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση και παρόλο που από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 4 θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Για το Σχήμα 5 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια καθώς το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση. Επίσης, δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Για το Σχήμα 6 θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, παρόλο που το κτίριο λόγω των υπερβάσεων δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια, αλλά από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποια σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας. Επίσης, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 καθότι το κτίριο δεν είναι πλέον το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1845, 1903 (8), 1959, 1980, 2075, 2076 και 2077.

Τέλος, όπως έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 2005, η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο του Παραρτήματος Α που αναφέρει ότι «*Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια*» αναφέρεται και στις τρεις υποπεριπτώσεις (τρεις τελείες) της περίπτωσης γ και όχι μόνο στην τελευταία.

2079. Γήπεδο εκτός σχεδίου - εντός ζώνης, αποτυπώθηκε λάθος στο τοπογραφικό της αδείας σαν ορθογώνιο ενώ στην πραγματικότητα η μία πλάγια πλευρά του είναι λοξή έχει δηλαδή σχήμα τραπεζίου. Σαν αποτέλεσμα οικοδομή που στο τοπογραφικό δειχνόταν παράλληλα και σε απόσταση 5m από την πλάγια πλευρά και κατασκευάστηκε ομοίως (παράλληλα και σε απόσταση 5m από την πλάγια πλευρά) δεν συμπίπτει χωροθετικά με την κατασκευασθείσα. Μπορώ να το υπαγάγω σαν αλλαγή θέσης; (Κατηγορία 3)

Αρχικά ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή για την περίπτωση σας η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, όπου 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 οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±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 αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Εάν, η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι έως ±10% δεν χρειάζεται να γίνει οποιαδήποτε ενέργεια.

Εάν είναι μεγαλύτερη αλλά το πραγματικό γήπεδο δύναται να φέρει (πολεοδομικά) το κτίριο, τότε κατά τη γνώμη μας, η βέλτιστη επιλογή είναι να προβείτε σε νομιμοποίηση λόγω αλλαγής του σχήματος του γηπέδου. Εναλλακτικά, θα μπορούσατε, εφόσον δύναται, να υπαχθείτε στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 (σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να αναρτηθεί και το νέο τοπογραφικό διάγραμμα). Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2075, 2076, 2077 και 2078.

Εάν είναι μεγαλύτερη αλλά το πραγματικό γήπεδο δεν δύναται να φέρει (πολεοδομικά) το κτίριο, τότε θα πρέπει να προβείτε σε τακτοποίηση. Άρα, θα υπολογίσετε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια η οποία από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα (δείτε σχετικά και την Ε/Α 2001 για τον τρόπο αντιμετώπισης).

2081. Παρακαλώ για την απάντηση σας στο παρακάτω ερώτημα που αφορά την ένταξη διωρόφου κτηρίου στο ν.4495/17. Σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού εκδόθηκε η υπ' αρίθμου ---- οικοδομική άδεια που αφορούσε την ανέγερση διωρόφου οικοδομής με χρήση κατοικίας στον όροφο και κλειστό χώρο στάθμευσης στο ισόγειο. Το ισόγειο δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης στην οικοδομική άδεια.
Το διώροφο κτίριο κατασκευάστηκε ως προς το εμβαδόν του και τις διαστάσεις του σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αλλά τοποθετήθηκε σε άλλη θέση, σε απόσταση 30μ από την προβλεπόμενη, εντός άλλου οικοπέδου του ιδίου ιδιοκτήτη. Το ισόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κατοικίας. Για την ένταξη του παραπάνω κτιρίου στο ν.4495/17 τακτοποιείται εξ' ολοκλήρου το ακίνητο ως αυθαίρετο και το πρόστιμο θα υπολογιστεί για όλο το κτίριο ή το πρόστιμο θα υπολογιστεί μόνο για την αλλαγή χρήσης του ισογείου καθώς για το υπόλοιπο κτίριο έχουν καταβληθεί όλες οι προβλεπόμενες εισφορές με την οικοδομική άδεια.

Από την στιγμή που το κτίριο έχει κατασκευαστεί σε άλλο οικόπεδο (παρόλο που είναι του ιδίου ιδιοκτήτη), η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να θεωρηθεί ως εξ΄ ολοκλήρου αυθαίρετο. Προφανώς θα επιλεγεί η μη ύπαρξη οικοδομικής άδειας στο αντίστοιχο πεδίο της δήλωσης.

2082. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας (άδεια του 1971) υπάρχει εντελώς αυθαίρετος εξώστης πάνω από το δρόμο. Το διαμέρισμα είναι υπερυψωμένο ισόγειο και ο εξώστης είναι σε ύψος 2,70 περίπου (μέσο ύψος γιατί ο δρόμος έχει κλίση). Πέρα από αυτή την αυθαιρεσία υπάρχουν κι άλλες 2 μικρές, δλδ αύξηση του πλάτους ενός δεύτερου εξώστη που βλέπει στον ακάλυπτο και αλλαγή θέσης ενός ανοίγματος.
1. Ο αυθαίρετος εξώστης δεν μπορεί να τακτοποιηθεί;
2. Προκειμένου να γίνει μεταβίβαση, μπορώ να δώσω βεβαίωση ότι δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες, από τη στιγμή που η περίπτωση (α) της βεβαίωσης αναφέρεται σε αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας (που δεν υπάρχουν στο συγκεκριμένο ακίνητο); Ή πρέπει να γίνει τακτοποίηση οπωσδήποτε;
3. Πώς μπορεί να αντιμετωπιστεί το ζήτημα του αυθαίρετου εξώστη από τη στιγμή που δεν τακτοποιείται η συγκεκριμένη αυθαιρεσία;

Η περίπτωση γγ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε *«αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών που προκαλεί υπέρβαση της επιφανείας τους έως είκοσι τις εκατό (20%). Συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και εξαιρούνται οριστική της κατεδάφισης και ανοικτοί εξώστες που υπέρκεινται του κοινόχρηστου χώρου της πόλης, εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά τους καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων.»*

Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε για την παραπάνω περίπτωση ότι *«Η υπέρβαση αφορά στη συνολική επιφάνεια των εξωστών που έχουν κατασκευαστεί, σε σχέση με τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.»*

Επίσης, η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 του ν.4178/2013 (όμοιες διατάξεις) αναφέρει ότι *«Οι περιπτώσεις αυθαίρετων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ του Ν.1577/1985 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφανείας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.»*

Άρα, ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων τακτοποιείται υπό τις παρακάτω προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

I. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
II. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
III. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Δεν τακτοποιείται για συνολική επιφάνεια εξωστών μεγαλύτερη του 20% από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

Στην περίπτωσή σας, λόγω μη εξασφάλισης καθαρού ελεύθερου ύψους τριών (3) μέτρων, δεν είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν.4495/2017. Επομένως, η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1914)

Κατά τη γνώμη μας, δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού για μεταβίβαση από την στιγμή που ο αυθαίρετος εξώστης υπέρκεινται κοινοχρήστου χώρου.

2083. Περίπτωση αλλαγής θέσης που δεν υπάγετε στις περιπτώσεις που αναλυτικά απαντήθηκαν στην Ε/Α 2078, δηλ. μετακίνηση χωρίς άλλες υπερβάσεις σε μη νόμιμη θέση αλλά με σημεία ταύτισης. Συγκεκριμένα σε εκτός σχεδίου γήπεδο όπου η απόσταση από το πρόσθιο όριο για βιοτεχνικό κτίριο (10*10m) έπρεπε να είναι 10m (Π.Δ. της 24/31.5.1985) και έτσι δείχτηκε στη Ο.Α., αυτό κατασκευάσθηκε (το 1991) σε απόσταση 4m με αποτέλεσμα τμήμα 6*10=60m2 να βρίσκεται εντός της απόστασης από το πρόσθιο όριο και το υπόλοιπο να ταυτίζεται με την άδεια. Η τελικά πραγματοποιούμενη κάλυψη και δόμηση είναι πολύ μικρότερη από την επιτρεπόμενη για το εν λόγω γήπεδο. Δηλώνω: Ναι στην Ο.Α., Κατηγορία 3 ιδιδ (αλλαγή θέσης) και Κατηγορία 4 (ή μήπως Κατηγορία 5;) 60m2 Υ.Δ. Κ.Χ., Υ.Κ. και για την απόσταση επιλέγω Παραβίαση πλαγίων αποστάσεων (εδώ όμως είναι πρόσθια απόσταση όχι πλάγια) ή Ο.Γ σε προκήπιο;

Αρχικά, θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια από την στιγμή που από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου συμπίπτει σε κάποια σημεία με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, δηλαδή υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας, παρόλο που το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση.

Κατά τη γνώμη μας, στην περίπτωσή σας, θα δηλωθεί σε ένα ΦΚ η επιφάνεια που παραβιάζει την απόσταση από το όριο (δηλαδή τα 60 τ.μ.) στο αντίστοιχο πεδίο για την ΥΔ και θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ και θα επιλεγεί στο πεδίο «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το «>20% της υποχρεωτικής απόστασης Δ». Η επιφάνεια των 60 τ.μ. δεν θα προσμετρηθεί στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για την εύρεση της κατηγορίας παράβασης αλλά ούτε και στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου. Θα θεωρήσουμε δηλαδή για την συγκεκριμένη επιφάνεια συντελεστή υπέρβασης δόμησης ίσο με ένα (1). Άρα, εφόσον αποτελεί την μοναδική παράβαση θα επιλεγεί ως Κατηγορία η 4.

Σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής θα πρέπει να επιλεγεί και η Κατηγορία 3 ώστε να επιβληθεί και πρόστιμο λόγω μετακίνησης.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2076.

2084. Έχω προεξοχή στέγης κατά 8εκ. μέσα σε όμορο οικόπεδο. Η αύξηση της διάστασης της στέγης καλύπτεται από την περ. ιειε) της κατηγορίας 3. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 3 παρότι το τμήμα αυτό βρίσκεται μέσα σε όμορη ιδιοκτησία?

Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αναφέρεται *«σε αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89.»*

Σύμφωνα με την παρ. 61 του άρθρου 2 του ΝΟΚ: *«Περίγραμμα κτιρίου αποτελεί η προβολή επί του εδάφους όλων των χώρων που προσμετρώνται στην κάλυψη».*

Επομένως η αύξηση της διάστασης της στέγης δεν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3. Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αλλά, επειδή στην περίπτωσή σας η προεξοχή των «*8 εκ.*» της στέγης βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο δεν δύναται να τακτοποιηθεί. Κατά την γνώμη μας η μόνη λύση είναι η καθαίρεση της προεξοχής.

2085. Τα εκτός σχεδίου που είναι σε παραδοσιακό οικισμό αλλά είναι χρονολογία 75 χρειάζεται να περάσουν από επιτροπή αυθαιρέτων παραδοσιακών;

Προσωπική μας άποψη είναι ότι από τη στιγμή που το ακίνητο βρίσκεται εκτός σχεδίου και εκτός ορίων του παραδοσιακού οικισμού δεν εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 116 του ν.4495/2017.

Επιπροσθέτως, κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στο ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116.

Επίσης, η παρ. 2 του άρθρου 116 αναφέρει ότι:

«*Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής :* …»

Άρα, για την περίπτωσή σας, ακόμη και εντός του παραδοσιακού οικισμού να ήταν το ακίνητο, δεν θα απαιτούνταν να ακολουθηθεί η διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116 του ν.4495/2017, εφόσον μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 1 του άρθρου 96. Δείτε σχετικά και τις παρακάτω Ε/Α 2086 και 2089.

2086. Εξ ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα προ 75 κατηγορία 1 σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων περνάνε επιτροπή αυθαίρετων; πρέπει να γίνει έλεγχος του 40% των όρων δόμησης αρ.116 παρ. 5;

Για το πρώτο ερώτημά σας δείτε και την παραπάνω Ε/Α 2085.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρει:

«*Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων*.»

Από όσο γνωρίζουμε οι πρώτοι χαρακτηρισμοί παραδοσιακών οικισμών ξεκίνησαν με το Π.Δ 594/1978 ««Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακών οικισμών τινών του Κράτους και καθορισμού των όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων αυτών». Άρα, μια αυθαίρετη κατασκευή που υπάγεται την Κατηγορία 1 (παλαιότητα προ τις 9.6.1975) έχει κατασκευαστεί σίγουρα πριν την κήρυξη και επομένως δεν απαιτείται να περάσει επιτροπή.

Σε περίπτωση όμως διπλού χαρακτηρισμού (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2087. Αυθαίρετα προ 75 κατηγορία 1 σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων περνάνε επιτροπή αυθαιρέτων;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω δύο Ε/Α 2085 και 2086.

2088. Αυθαίρετα σε εκτός σχεδίου περιοχές κατηγορίας 1, 2, 3, 4, 5 περνάνε επιτροπή;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2085, 2086 και 2087.

2089. Θα ήθελα να ρωτήσω ποιες κατηγορίες αυθαίρετων και ποια αυθαίρετα περνάνε από επιτροπή αυθαιρέτων κατασκευών και από το υπουργείο πολιτισμού που αναφέρει στο αρ.116 του ν.4495/17;

Σχετικά με το ποιες κατηγορίες περνάνε την επιτροπή αυθαιρέτων (παρ. 3 του άρθρου 116) δείτε τις παραπάνω Ε/Α 2085, 2086, 2087 και 2088.

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων που περνάνε από το Υπουργείο Πολιτισμού αναφέρονται στην παρ. 9 του άρθρου 116:

«Α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 96, καθώς και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81, σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89 του παρόντος, καθώς και σε τόπους που έχουν διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) τακτοποιούνται κατόπιν γνωμοδότησης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

Αρχικά υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα δήλωση υπαγωγής κατά τα οριζόμενα στη 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 παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, το κατά νόμο 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 πολιτιστικό αγαθό. Η γνωμοδότηση αυτή εκδίδεται εντός προθεσμίας εξήντα (60) 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 από επταμελή επιτροπή που συγκροτείται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Πολιτισμού και Αθλητισμού και συνεδριάζει εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της γνωμοδότησης ή από τη λήξη της προθεσμίας έκδοσής της, εφαρμοζόμενων κατ' αναλογία των οριζόμενων στις περιπτώσεις β, γ και δ της παραγράφου 2 και της παραγράφου 4. Η σύνθεση της επιτροπής είναι όμοια με αυτή της επιτροπής της παραγράφου 3 με την προσθήκη δύο (2) μελών ήτοι, ενός αρχιτέκτονα και ενός αρχαιολόγου, υπαλλήλων του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με τους αναπληρωτές τους.

Β) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 5 του άρθρου 96 σε αρχαιολογικούς χώρους, ιστορικούς τόπους και στο περιβάλλον μνημείων που προστατεύονται με τις διατάξεις του ν.3028/2002, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις κατηγορίας 1, 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 96 και πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 στο περιβάλλον Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, εξαιρουμένων των ζωνών Α με την επιφύλαξη της περίπτωσης θ' της παραγράφου 2 του άρθρου 89, τακτοποιούνται μετά από έγκριση του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού με την εξής διαδικασία :

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 παρόντος άρθρου. Εν συνεχεία, εξετάζεται η δήλωση υπαγωγής του ενδιαφερομένου και εκδίδεται απόφαση έγκρισης ή μη του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, ύστερα από αιτιολογημένη γνώμη του αρμοδίου Συμβουλίου. Με την ανωτέρω διαδικασία δύναται να επιβάλλονται όροι και περιορισμοί στον όγκο, τη μορφή και τη χρήση για την προσαρμογή του αυθαιρέτου στο προστατευόμενο περιβάλλον. Μετά την έγκριση της υπαγωγής με την ως άνω διαδικασία ολοκληρώνεται η υπαγωγή των ως άνω αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων και πολεοδομικών παραβάσεων τηρουμένων των λοιπών διατάξεων του νόμου.»,

καθώς και στις παρ. 9 και 10 του άρθρου 117:

«*9. **Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις σε χαρακτηρισμένα νεότερα μνημεία, σε κτήρια που βρίσκονται εντός τμημάτων πόλεων ή οικισμών που έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία, καθώς και σε κτίρια που βρίσκονται εντός Μνημείων Παγκόσμιας Κληρονομιάς, τακτοποιούνται μετά από απόφαση έγκρισης του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, μετά από αιτιολογημένη γνώμη του αρμόδιου Συμβουλίου, σύμφωνα με τη διαδικασία της παραγράφου 9β του άρθρου 116.***

*10. **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 εξή**ς :*
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.»

2090. Διώροφο κτίσμα το ισόγειο του 1975 νόμιμο και ο όροφος αυθαίρετος του 90 σε παραδοσιακό οικισμό περνάω επιτροπή παραδοσιακών για τον αυθαίρετο όροφο του 90. Η επιτροπή μπορεί να επιβάλλει εργασίες μορφοποιήσεις πέρα από τον όροφο και στο ισόγειο το νόμιμο και που είναι κατασκευής προ 75;

Σύμφωνα με τις παρ. 2 και 3 του άρθρου 116:

«*2. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις των κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 96 που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των πέντε χιλιάδων (5.000) σύμφωνα με τα εξής :*

α) μετά την υποβολή των δικαιολογητικών των περιπτώσεων α, ι και ια του άρθρου 99, απαιτείται και υποβολή αίτησης στην επιτροπή αυθαίρετων κατασκευών της παραγράφου 3,

*β) **μετά την εξέταση των ανωτέρω δικαιολογητικών και τη διαπίστωση του δικαιώματος υπαγωγής στον παρόντα, η επιτροπή δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης,***

*γ) **η επιτροπή μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή του παραδοσιακού τμήματος πόλης, σύμφωνα με την παράγραφο 7* (μάλλον εννοεί την παρ. 5β-αα) *του άρθρου 107. Επίσης η επιτροπή μπορεί να προβεί σε αυτοψία προκειμένου να εκτιμήσει το μέγεθος και την έκταση των απαιτούμενων εργασιών προσαρμογής,***

δ) όπου απαιτούνται εργασίες προσαρμογής, αυτές εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της απόφασης της επιτροπής στον ιδιοκτήτη και μετά την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εφόσον απαιτείται. Στην περίπτωση αυτή, η άδεια εκδίδεται χωρίς να προηγηθεί η καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου. Οι εργασίες προσαρμογής πρέπει να ολοκληρωθούν σε διάστημα έξι (6) μηνών και να πιστοποιείται η ορθή εκτέλεση των εργασιών από τον ελεγκτή δόμησης.

Μετά το πέρας των εργασιών προσαρμογής, η επιτροπή, αφού διαπιστώσει την εκτέλεση αυτών, επιτρέπει την ολοκλήρωση της υπαγωγής των αυθαίρετων κατασκευών στις διατάξεις του παρόντος.

*3. **Για τον έλεγχο της δυνατότητας μορφολογικής και αισθητικής ένταξης των αυθαίρετων κατασκευών ως προς το σύνολο του κτιρίου και του δομημένου περιβάλλοντός** και των σχετικών δικαιολογητικών, συνιστάται από το Συντονιστή Αποκεντρωμένης Διοίκησης πενταμελής επιτροπή ανά περιφερειακή ενότητα που συνεδριάζει στην έδρα αυτής και αποτελείται από :*

α) έναν αρχιτέκτονα του Τοπικού Παρατηρητηρίου ως Πρόεδρο, με τον αναπληρωτή του,

β) έναν αρχιτέκτονα της Υπηρεσίας Δόμησης της περιφερειακής ενότητας, με τον αναπληρωτή του,

γ) έναν αρχιτέκτονα του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, με τον αναπληρωτή του,

δ) έναν αρχιτέκτονα εκπρόσωπο του ΣΑΔΑΣ, με τον αναπληρωτή του,

ε) έναν πολιτικό μηχανικό, εκπρόσωπο του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, με τον αναπληρωτή του.

Μέχρι τη συγκρότηση του Τοπικού Παρατηρητηρίου, ως Πρόεδρος της ως άνω επιτροπής ορίζεται ένας αρχιτέκτονας από την Περιφέρεια, με τον αναπληρωτή του.»

Με βάση τα όσα προαναφέρθηκαν, η γνώμη μας είναι ότι δύναται η επιτροπή να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής και στο ισόγειο για την περίπτωσή σας. Και αυτό, διότι η απόφαση της επιτροπής βασίζεται και στην αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, πέρα από αυτήν του ευρύτερου δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και της αρχιτεκτονικής και μορφολογικής τυπολογίας του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης. Δεν θα μπορούσε να προσαρμοστεί μόνο ο όροφος και το ισόγειο να διαφοροποιείται.

2091. Κτίριο κατασκευάστηκε με το άρθρο 14-χαμηλά κτίρια (ΓΟΚ '85). Το σημερινό επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή είναι 19,50 μ, αλλά με το άρθρο 14 το επιτρεπόμενο ήταν 8,50 μ (όπως και με τον ΝΟΚ αρθ.24 για τα χαμηλά κτίρια).
Η υπέρβαση ύψους του κτιρίου θα συγκριθεί με τα 8,50μ ή τα 19,50 μ;
Ποια μεγέθη πιστεύετε ότι πρέπει να λάβω ως επιτρεπόμενα, αυτά των χαμηλών κτιρίων ή όχι;

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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση 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)».

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075) για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Για το τελευταίο εδάφιο της διευκρίνισης της Εγκυκλίου, ότι «*Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας*», εκφράζουμε τις επιφυλάξεις μας, καθώς κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο σώμα του κειμένου του νόμου. Παρουσιάζεται για ακόμη μια φορά το φαινόμενο η Εγκύκλιος να διευρύνει τον νόμο ενώ ο βασικός σκοπός της είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών.

Σχετικά με το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος για την περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Επομένως, θα πρέπει να ληφθούν τα μεγέθη που αντιστοιχούν στα χαμηλά κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 24 του ΝΟΚ. Δηλαδή η υπέρβαση ύψους του κτιρίου θα συγκριθεί με τα 8,50 μ.

2092. Σε συνέχεια αυτών που πολύ λογικά αναφέρετε στις ε/α 1979 και 1814, μου δημιουργήθηκε το ερώτημα:
Η απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας μπορεί να προκύψει ανεξάρτητα; ή σχετίζεται πάντα με τα χαρακτηριστικά κάποιας παράβασης των αρχιτεκτονικών;
Για παράδειγμα, σε μία πολυκατοικία με υπόγειο, pilotis και τρεις ορόφους, μετά το 1983, όπου η μορφή, οι θέσεις και οι διαστάσεις των στοιχείων του φέροντος οργανισμού δεν ακολουθούν την εγκεκριμένη στατική μελέτη.
α. Εάν έχει εφαρμοσθεί πλήρως η εγκεκριμένη αρχιτεκτονική μελέτη, τι κάνουμε;
α1) αδιαφορούμε για την μη εφαρμογή της στατικής μελέτης και εκδίδουμε βεβαίωση;
α2) εκδίδουμε βεβαίωση αναφέροντας ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας;
β. Εάν υπάρχει μόνον παράβαση που τακτοποιείται με κατηγορία 3;
γ. Εάν δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, δόμησης ή ύψους και υπάρχει μόνον κάποια παράβαση που τακτοποιείται με αναλυτικό (π.χ. διάνοιξη παραθύρου σε μεσοτοιχία) θα πρέπει να αναφερθεί ότι απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας; ή λόγω της φύσης της παράβασης δεν απαιτείται στατικός έλεγχος;

Θέτετε ένα θέμα – προβληματισμό που έχει απασχολήσει πολύ τους μηχανικούς για το αν δηλαδή η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης καθιστά το κτίριο αυθαίρετο ή όχι. Είναι ένα θέμα το οποίο θα έπρεπε να έχει δώσει απάντηση το Υπουργείο και όχι να αποτελεί θέμα διαπραγμάτευσης μέσα από την παρούσα διαδικασία των Ε/Α.

Κατά τη γνώμη μας η καλύτερη λύση αυτών των περιπτώσεων είναι να γίνει μία αναθεώρηση ή ενημέρωση ή νομιμοποίηση της στατικής μελέτης.

2093. Εξακολουθούν να ισχύουν και στον Ν. 4495/17:
1. το αναφερόμενο στο Α1 της Εγκυκλίου 3 «ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή των αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους»;
2. η ε/α 7 του helpdesk που ανέφερε ότι μικρής κλίμακας τροποποιήσεις στον ξυλότυπο μπορούν να δηλωθούν ως παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού εφόσον αυτό αιτιολογείται επαρκώς στην τεχνική έκθεση, οπότε υπάγονται στην κατ.3 και γίνεται σχετική αναφορά στην βεβαίωση;

Στο τέλος της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 αναφέρεται ότι:

«*Τέλος, πέραν των ανωτέρω κατ' άρθρο διευκρινίσεων, σημειώνεται ότι εξακολουθούν να ισχύουν διευκρινίσεις, οδηγίες και κατευθύνσεις που έχουν δοθεί σε προγενέστερες εγκυκλίους του Υπουργείου για τις υπαγωγές με τις διατάξεις των νόμων ν.4014/11 και ν.4178/13, εφόσον δεν ορίζονται διαφορετικά στην παρούσα και δεν αντίκεινται στις διατάξεις του ν.4495/2017, όπως εκάστοτε ισχύει.»*

Άρα η αναφορά της Εγκυκλίου 3 που αναφέρετε στο ερώτημα σας προφανώς και έχει εφαρμογή και για το ν.4495/2017.

Σχετικά με την Ε/Α 7 προσωπικά έχουμε επιφυλάξεις και δεν θεωρούμε ότι δύναται να έχει εφαρμογή λόγω και της διευκρίνισης της Εγκυκλίου 2/31.05.2019 για την περίπτωση ιστιστ της Κατηγορίας 3 (παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού), όπου αναφέρει ότι:

«*Οι παραβάσεις της κατηγορίας αυτής αφορούν αποκλειστικά κατασκευές που δεν πληρούν τις κτιριοδομικές απαιτήσεις που καθορίζονται ρητά στον Κτιριοδομικό Κανονισμό (Αποφ. 3046/304/89, ΦΕΚ 59Δ) όπως για παράδειγμα τις απαιτήσεις φωτισμού – αερισμού, τις διατάξεις – αποστάσεις για τις καπνοδόχους, τις διαστάσεις των λεβητοστασίων, τις κλίσεις ραμπών, κ.λ.π.»*

2094. Σε χωράφι - εκτός σχεδίου υπάρχουν δύο κτίσματα χωρίς άδεια, τα οποία ανήκουν σε 2 διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Ο ένας ιδιοκτήτης θέλει να το τακτοποιήσει ενώ ο άλλος όχι. Επειδή το καθεστώς εξ' αδιαιρέτου περιορίζει το πως θα κινηθώ για την τακτοποίηση, θα ήθελα να με κατευθύνετε με ποιον τρόπο μπορώ να δηλώσω το αυθαίρετο κτήριο του ενός. Να επισημάνω ότι το αγροτεμάχιο δεν είναι άρτιο - έχει έκταση 2 στρέμματα - αλλά ο κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει τα κτίσματά του στο Ε9.

Δυστυχώς, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ν.4495/2017, δεν δύναται για την περίπτωσή σας, χωρίς τη συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη, να γίνει υπαγωγή.

2095. Όταν έχω αυθαίρετο κτίσμα χωρίς οικοδομική άδεια προ του 75 και υπάρχουν και αυθαίρετα πχ στέγαστρα, περίφραξη που δεν δηλώνονται μέτρα αλλά πολεοδομική παράβαση χρειάζεται να τα δηλώσω και εάν ναι πως; Σαν πολεοδομική στο σύστημα μαζί με τα μέτρα βγάζει πρόστιμο 250Ε στην ουσία δεν την υπολογίζει.

Η Κατηγορία 1 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*α) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1 :*

Αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, κατοικιών ή μη σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975 :

Υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος και εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες είχαν ολοκληρωθεί πριν από τις 9.6.1975 ***με την καταβολή παραβόλου ποσού διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και χωρίς την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου***.»

Οι αυθαίρετες κατασκευές που το πρόστιμο τους υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (παρ. 5 του άρθρου 100) θα πρέπει να δηλωθούν και στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, παρόλο που δεν μεταβάλλουν το ύψος του προστίμου. Θα συνταχθεί αναλυτικός προϋπολογισμός και θα δηλωθεί ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων στο αντίστοιχο πεδίο του φύλλου καταγραφής (προϋπολογισμός έως και δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ θεωρείται μία (1) παράβαση).

2096. Αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης δηλώνεται διαμερισμάτωση;
Αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης με αλλαγή ηλεκτρομηχανολογικών δηλώνεται διαμερισμάτωση;

Άλλο η έννοια της εσωτερικής διαρρύθμισης που αναφέρεται στην παρ. 14 του άρθρου 100 και άλλο η έννοια της διαφορετικής διαμερισμάτωσης που αναφέρεται στην παρ. 8 του άρθρου 100.

1. Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100:

«*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος*.»

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

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.»

2. Σύμφωνα με την παρ. 14 του άρθρου 100:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

Σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Στην παρ.14 διευκρινίζεται ότι η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, δεν θεωρείται αυθαιρεσία, υπάρχει ωστόσο υποχρέωση ενημέρωσης του φακέλου της άδειας κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

Εσείς εμπίπτετε στην 2η περίπτωση, δηλαδή στην παρ. 14 του άρθρου 100. Δεν θα δηλωθεί η αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης ως διαμερισμάτωση ακόμη και εάν επιφέρει αλλαγή των ηλεκτρομηχανολογικών εγκασταστάσεων.

Δείτε και Ε/Α 1977 και 2006.

2097. Όταν παραβιάζεται το Δ της άδειας λόγο αύξηση κτίσματος δηλώνετε Π.Π.Α; εάν στην περιοχή ισχύει το αφήνω Δ ή κολλάω απαιτείται να βάλω Π.Π.Α.;

Κατ' αρχάς να επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1α του άρθρου 81 του ν.4495/2017:

«*Αυθαίρετη κατασκευή ορίζεται κάθε κατασκευή ή εγκατάσταση, η οποία εκτελείται ή έχει εκτελεστεί χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.»*

Δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους. 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 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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση 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)».

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 «*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου*» (Δείτε και Ε/Α 2019).

Συνεπώς ο έλεγχος θα γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Εάν π.χ. από την σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με τις εγκεκριμένες μελέτες προκύψει ότι υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που απέχει από το όριο του οικοπέδου 1,00 μέτρο ενώ πρέπει να είναι σε απόσταση 2,50 μέτρα σύμφωνα με το Ν.Ο.Κ. (ισχύον κανονισμός) και τις κείμενες διατάξεις, ο υπολογισμός του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης θα προκύψει από την πράξη (2,50–1,00)/2,50 = 60,00%. Εάν η αυθαίρετη κατασκευή κολλάει στο όριο και σύμφωνα με το ΝΟΚ και τους ισχύοντες όρους δόμησης αυτό επιτρέπεται, τότε δεν θα χρεωθεί με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων.

2098. Σε άδεια προσθήκης στην οποία γίνεται αναφορά σε υφιστάμενο κτήριο δίχως να υπάρχουν στοιχεία νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου, θεωρούμε ότι το υφιστάμενο κτίριο ως νόμιμο, δεδομένου ότι απεικονίζεται και στο έντυπο αδείας;

Είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση σε ένα τέτοιο ερώτημα γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να έχει τις ιδιαιτερότητες της.

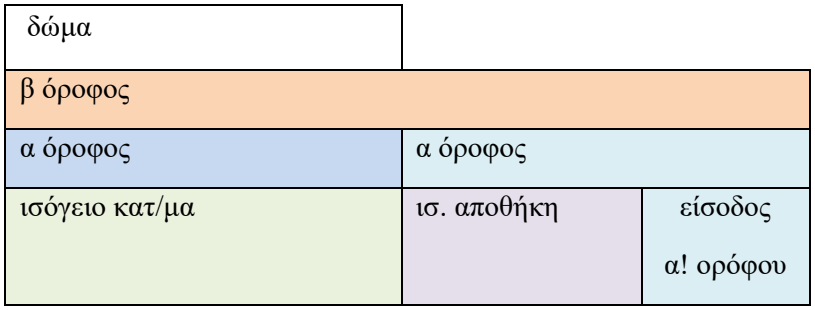
Υπάρχει από τη μία η άποψη ότι από τη στιγμή που η Διοίκηση προχώρησε στην έκδοση πράξης, σημαίνει ότι υπήρξε ο σχετικός έλεγχος (ελέγξτε εάν σε κάποια Τεχνική Έκθεση ή σχέδιο φαίνεται ο αριθμός οικοδομικής άδειας του υφισταμένου κτιρίου). Από την άλλη, υπάρχει και η άποψη ότι δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η άδεια της προσθήκης ως «νομιμοποιητικό» έγγραφο του υφισταμένου κτιρίου.

Η δική μας γνώμη μας ταυτίζεται με την δεύτερη άποψη. Γενικά είναι ένα θέμα όπου θα έπρεπε να έχει απαντηθεί επισήμως από το Υπουργείο.

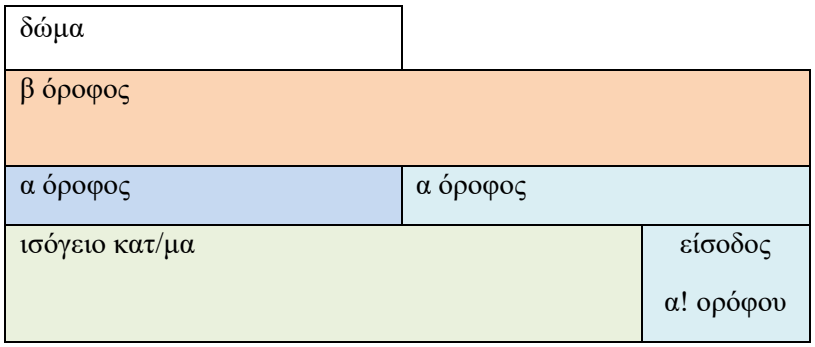
2099. Εντός σχεδίου πόλεως υπάρχει η εξής περίπτωση :

οικόπεδο (Α)	**οικόπεδο (Β)**

Το οικόπεδο Α είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ανήκει σε 4 ιδιοκτήτες (4 ιδιοκτήτες με ψιλή κυριότητα & 2 επικαρπωτές). Το σύνολο των ψήφων του Α είναι 1000. Το οικόπεδο Β είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και ανήκει στους ίδιους ιδιοκτήτες αλλά με διαφορετικά ποσοστά. Το σύνολο των ψήφων του Β επίσης είναι 1000. Στο οικόπεδο Α είχε ανεγερθεί οικοδομή με ισόγειο κατάστημα & α όροφο προ του 1960. Στο οικόπεδο Β είχε ανεγερθεί οικοδομή με υπερυψωμένο ημιυπόγειο-ισόγεια αποθήκη & με α όροφο προ του 1963. Με τον ΓΟΚ 73 συμφώνησαν οι τότε συνιδιοκτήτες που είχαν το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς με τους παραπάνω (απλά ήταν 2 ιδιοκτήτες) να ανεγείρουν β όροφο (μία κατοικία) καλύπτοντας τους α ορόφους των κτηρίων των δύο οικοπέδων και δημιουργώντας ενιαίο όροφο. Τα παραπάνω έχουν οικοδομικές άδειες & διάφορες άδειες επισκευής. Αργότερα κατασκεύασαν στην ταράτσα και ένα δώμα μικρής έκτασης (χωρίς οικοδομική άδεια).
Δηλαδή σε σχηματική τομή :



Το 2006 με άδεια γίνεται συνένωση του ισόγειου καταστήματος με την ισόγεια αποθήκη για επέκταση αυτού (λειτουργική συνένωση). Ιδιοκτήτες ήταν οι σημερινοί του Α & Β οικοπέδου (οι 4 ιδιοκτήτες με ψιλή κυριότητα & οι 2 επικαρπωτές)
Έτσι η σχηματική τομή μετατρέπεται :



Σήμερα θέλουν να κάνουν συμβόλαια ανταλλαγής ποσοστών, κρατώντας το κάθε οικόπεδο ξεχωριστά και πρέπει να δώσω βεβαιώσεις.

Είναι αδύνατο να μπορέσουμε να απαντήσουμε στο ερώτημα εάν και τι είδους αυθαιρεσίες υπάρχουν που πρέπει να τακτοποιηθούν ώστε να μπορέσουν να εκδοθούν οι βεβαιώσεις που απαιτούνται για κάθε ιδιοκτησία με σκοπό να μπορέσει να συνταχθεί η συμβολαιογραφική πράξη. Το μόνο σίγουρο είναι ότι πρέπει να τακτοποιηθεί το δώμα.

Επίσης, έχουμε πει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλά θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση. Επομένως, εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία στα χέρια σας (συμβόλαια, οικοδομικές άδειες και εγκεκριμένα σχέδια) θα κρίνεται τι είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί. Καλό θα είναι να υπάρχει και μια συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο περισσότερο για το νομικό – ιδιοκτησιακό σκέλος της υπόθεσης.

2100. Για ρύθμιση αυθαίρετων κατασκευών σε βιομηχανική εγκατάσταση η οποία λειτουργεί νομίμως πριν τον Ν3982/11 και δικαιούται την παρέκκλιση του άρθρου 4 του ΠΔ/85 (ΦΕΚ 270/Δ'/1985) της εκτός σχεδίου δόμησης, μπορούμε να λάβουμε ως επιτρεπόμενο συντελεστή κάλυψης το 50% που δικαιούται με παρέκκλιση;

Κατά την γνώμη μας όχι διότι η παραπάνω παρέκκλιση πρέπει να εγκριθεί από το αρμόδιο όργανο.

2101. Εντός βιομηχανικού κτιρίου, έχει κατασκευαστεί νόμιμα σε ένα μικρό τμήμα του χώρος γραφείων με μη βατή οροφή από οπλισμένο σκυρόδεμα. Εκ των υστέρων κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεταλλική σκάλα πρόσβασης πάνω από τα γραφεία και δημιουργήθηκαν εκεί επιπλέον κλειστοί χώροι γραφείων. Η παράβαση αυτή τακτοποιείται ως πατάρι, δηλαδή με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή, ή από τη στιγμή που προϋπήρχε η πλάκα μπορεί να θεωρηθεί λοιπή παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό των τοιχοποιιών κτλ;

Τον αναλυτικό προϋπολογισμό τον αποκλείουμε ως επιλογή.

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με Υπέρβαση Δόμησης. Εάν κρίνεται ότι μπορεί να θεωρηθεί πατάρι, δηλαδή ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ (ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους), τότε θα το δηλώσετε με μειωτικό συντελεστή 0,30. Διαφορετικά θα δηλωθεί χωρίς την χρήση μειωτικού συντελεστή.

2102. Κατασκευάσθηκε το 1971 σε εκτός σχεδίου περιοχή Βιοτεχνικό Κτίριο με οικοδομική άδεια. Το 1972 κατασκευάσθηκαν αυθαίρετα αποθήκες σε επέκτασή της βιοτεχνίας. Το 1994 έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, (μία οριζόντια το νόμιμο κτίριο και άλλη μία οι αυθαίρετες αποθήκες), και έγινε αυθαίρετα η αλλαγή χρήσης των αυθαίρετων ιδιοκτησιών σε κατάστημα – εμπορική χρήση.
1. Για την ένταξη των αποθηκών που αποτελούν σήμερα ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία, θα θεωρήσουμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο ή ότι δεν υπάρχει;
2. Μπορούμε να ισχυριστούμε ότι η χρήση αποθηκών σαν κατάστημα – εμπορική χρήση είναι εγκατεστημένη προ του 1983, αφού σήμερα που γίνεται η αυτοψία είναι κατάστημα ενώ η παλαιότερη απόδειξη της χρήσης αυτής είναι θεωρημένο ενοικιαστήριο του 1990.
Συμπερασματικά θα πρέπει να ενταχθούν οι αποθήκες σαν:
Α. Κατασκευές προ του 1983, με χρήση κατάστημα – εμπορική χρήση, ΧΩΡΙΣ ύπαρξη οικοδομική άδεια,
Β. Σαν Κατασκευές του 1994 με χρήση κατάστημα – εμπορική, ΜΕ ύπαρξη οικοδομική άδεια, υπολογίζοντας όλους του υπόλοιπους συντελεστές, και με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης για το τμήμα το επιπλέον αυτού που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία για χρήση καταστήματος, ή όπως θεωρώ ορθό,
Γ. Σαν Κατασκευές του 1993 με χρήση βιοτεχνική, ΜΕ ύπαρξη οικοδομική άδεια, συνυπολογίζοντας όλους του υπόλοιπους συντελεστές, και επί πλέον τον συντελεστή αλλαγής χρήσης για το τμήμα το επιπλέον αυτού που αναλογεί στην οριζόντια ιδιοκτησία για χρήση καταστήματος, με παλαιότητα 1994;

1. Εξετάζουμε εάν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο. Από την στιγμή που υπάρχει στην περίπτωσή σας, θα επιλεγεί κατά την τακτοποίηση ΝΑΙ στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας.

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a) *Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.*
b) *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 110.*
c) *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:*
    i. *Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια.*
    ii. *Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.*
    iii. *Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια..*

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

2. Από την στιγμή που οι αποθήκες είναι εντελώς αυθαίρετες θα χρεωθούν με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν. Σε καμιά περίπτωση όμως δεν θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017). Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης αφορά αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, **εντός νομίμου περιγράμματος,** στις περιπτώσεις που επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 δίδεται και το παρακάτω παράδειγμα για τον συντελεστή αλλαγής χρήσης:

«*Παραδείγματα αλλαγής χρήσης από κύρια σε κύρια είναι τα εξής :*
Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε εκδοθεί άδεια για καταστήματα/γραφεία με επιτρεπόμενη δόμηση 600 τ.μ.. Σε όλο το κτίριο αυτό έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικίες, συμπεριλαμβανομένης της στάθμης του υπογείου. Έστω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για κατοικίες στο συγκεκριμένο γήπεδο εκτός σχεδίου είναι 200 τ.μ.. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εξής : Για την επιφάνεια των 200 τ.μ. εφαρμόζεται η παρ.5, δηλαδή αναλυτικός προϋπολογισμός βάσει των εργασιών που συντελέστηκαν. Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης για χρήση κατοικίας επιφάνεια των 400 τ.μ. θεωρείται

υπέρβαση δόμησης και εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Για την επιφάνεια της υπόγειας στάθμης που έχει μετατραπεί σε κατοικία, δηλαδή τη μετατροπή βοηθητικής χρήσης που δεν προσμετρούσε στον σ.δ. σε κύρια χρήση η οποία προσμετράται πλέον στον σ.δ. εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης δόμησης και όχι συντελεστής αλλαγής χρήσης. Εκτός των ανωτέρω για την επιφάνεια που υπερβαίνει τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης, εφαρμόζονται οι συντελεστές του Παραρτήματος Α ανάλογα με τη θέση του ακινήτου (εντός σχεδίου/οικισμού ή εκτός σχεδίου), το είδος χρήσης και τους κατά περίπτωση λοιπούς συντελεστές»

Όσο αφορά την χρήση των αυθαίρετων κατασκευών (που αρχικά είχαν χρήση αποθήκης), η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που είναι εντελώς αυθαίρετες δεν θα μπούμε στην λογική να ελέγξουμε το πόσες φορές πιθανόν να έχουν αλλάξει χρήση κατά το παρελθόν αλλά θα τακτοποιήσουμε με βάση την χρήση που είχαν στις 28.7.2011. Δηλαδή ως κατάστημα – εμπορική χρήση. Σχετικά με την απόδειξη του ***χρόνου ανέγερσης*** των αυθαίρετων κατασκευών έχουν εφαρμογή τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Τέλος, για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών θα συγκριθούν με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (για χρήση καταστήματος) και λόγω συγκυριότητας, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2103. Οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί σε τμήμα καθέτου ιδιοκτησίας, με εξ' αδιαιρέτου ποσοστό 50% σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας και υλοποιήθηκαν έως το έτος 1983, δύναται να επιλεγούν στην υπαγωγή της καθέτου ιδιοκτησίας στις διατάξεις του Ν.4495/2017 κατά τη σύνταξη νέου διορθωτικού συμβολαίου σύμφωνα με το οποίο η κάθετη ιδιοκτησία θα μετατραπεί σε αυτοτελές οικόπεδο, καθότι η ιδιοκτησιακή συμπεριφορά του υπολοίπου τμήματος (άλλη κάθετος ιδιοκτησία) με εξ αδιαιρέτου ποσοστό 50% αντιστοιχεί σε αυτοτελές οικόπεδο με βάση τους δικούς του τίτλους ιδιοκτησίας.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2102 σχετικά με το πότε επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας σύμφωνα με το Παράρτημα Α. Επειδή, εάν έχουμε αντιληφθεί σωστά το ερώτημά σας, έχει επέλθει κατάτμηση στο οικόπεδο, δηλαδή είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχουν εκδοθεί οι οικοδομικές άδειες, θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια κατά την τακτοποίηση.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

2104. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως με έντονη κατηφορική κλίση εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 1982, η οποία προέβλεπε την "κατασκευή ισογείου με Α και Β υπόγειο". Και τα δύο υπόγεια, κατά την άδεια, έχουν χρήση αποθηκών και δεν έχουν προσμετρήσει στη δόμηση, η δε πίσω πλευρά τους φαίνεται στα σχέδια τελείως ξεμπάζωτη, όπως άλλωστε είναι και στη πραγματικότητα. Το κτίριο κατασκευάσθηκε με αναστροφή της κάτοψής του εντός του οικοπέδου, (επαφή και στα δύο πλαϊνά όρια), και έχουμε αύξηση υψών σε όλα τα επίπεδα, (στην άδεια προβλεπόταν μικτό ύψος κάθε επιπέδου 2,80μ, αυτά όμως έχουν το καθένα τους καθαρό ύψος 3,10-3,20μ) και τέλος η χρήση των δύο υπογείων είναι ανεξάρτητες κατοικίες.
Ερώτηση:
Η αυθαίρετη αυτή αλλαγή χρήσεως των υπογείων η οποία σαφώς θα χρεωθεί ΥΔ, μπορεί να πάρει τον μειωτικό συντελεστή 0,50 επειδή βρίσκονται σε υπόγεια στάθμη;
Η δε απορία μου γεννάται επειδή τα εν λόγω υπόγεια δεν έχουν τις προϋποθέσεις υπογείου σύμφωνα με ΓΟΚ' 85, (ύψος>3,00μ και περιμετρικά υποχρεωτικά μπαζωμένα), πλην όμως προβλεπόμενα με τη μορφή αυτή στην οικοδομική άδεια, η οποία προφανώς εκδόθηκε ισχύοντος του ΓΟΚ '73.

Δείτε την Ε/Α 2038 σχετικά με την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή για υπόγειους χώρους.

Είναι λίγο δύσκολο μη έχοντας πλήρη εικόνα να απαντήσουμε στο ερώτημά σας, επειδή όπως αναφέρετε υπάρχει και υπέρβαση ύψους αλλά και αναστροφή της κάτοψης. Η γνώμη μας είναι να μην γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή διότι για την περίπτωσή σας δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του ν.1577/85.

Ίσως να μπορούσε να λάβει μειωτικό συντελεστή μόνο το Β υπόγειο εάν έχει κατασκευασθεί στην εγκεκριμένη στάθμη που προβλέπει η οικοδομική άδεια.

2105. Σε ισόγειο νόμιμου διώροφου κτιρίου υπήρχε ένα διαμέρισμα το οποίο αναγραφόταν και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Το 1995 εκδόθηκε οικοδομική άδεια με τίτλο «Νομιμοποίηση με τον Ν1512/85 ισογείου» και το διαμέρισμα άλλαξε σε δύο καταστήματα ισογείου. Σήμερα, Οκτώβριος 2019, ζητείται η τροποποίηση της σύστασης, οπότε και απαιτούνται βεβαιώσεις μηχανικού. Πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση σύμφωνα με την παλαιά σύσταση ή δύο βεβαιώσεις?

Σύμφωνα με τον συμβολαιογράφο πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση και όχι δύο, διότι τα καταστήματα αυτά δεν είναι σήμερα το καθένα αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο. Πρόκειται να γίνουν δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με την τροποποίηση της σύστασης που θα συνταχθεί.

Η γνώμη μας ταυτίζεται με αυτή της συμβολαιογράφου. Η βεβαίωση μπορεί να αφορά οικόπεδο – γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Επομένως, κατά την γνώμη μας, θα πρέπει να εκδοθεί μία βεβαίωση για τα δύο καταστήματα τα οποία αποτελούν σύμφωνα με την σύσταση μία οριζόντια ιδιοκτησία.

Καλό θα είναι να ληφθεί και η γνώμη – άποψη του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή κτηματολογικού γραφείου.

2106. Δόθηκε το 1985 Ο.Α. σε οικόπεδο με όρους δόμησης «οικισμού προ του ΄23». Στην πραγματικότητα όμως επρόκειτο για γήπεδο εκτός σχεδίου και οι άδειες στην περιοχή εκδιδόταν εν γνώσει της πολεοδομίας ως προ του 23 για να εξυπηρετήσουν κατοίκους μιας σχετικά πυκνοδομημένης περιοχής στις παρυφές οικισμού. Τις αυθαιρεσίες του κτιρίου (π.χ. απόσταση Δ) θα ελέγξω με τους όρους δόμησης της αδείας; Εκτός του τοπογραφικού της αδείας που ζητά το σύστημα πρέπει να υποβάλλω και νέο τοπογραφικό κατά τα ισχύοντα; Το διάγραμμα κάλυψης με ποιους όρους δόμησης θα υποβληθεί;

Από την στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί ότι καλύπτεται από αυτή θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο και ότι είναι καθ' υπέρβαση αυτής τακτοποιείται.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 100:

«*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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*.»

Επομένως, ο έλεγχος για τις αυθαίρετες κατασκευές θα γίνει με τους όρους δόμησης για εκτός σχεδίου. Καθώς επίσης και ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και την εύρεση της κατηγορίας. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 2019, 2041 & 2097)

Τέλος, κατά τη γνώμη μας θα πρέπει να υποβληθεί και νέο τοπογραφικό αλλά και διάγραμμα κάλυψης με όρους δόμησης τόσο αυτούς που χρησιμοποιήθηκαν στην άδεια για το νομίμως υφιστάμενο τμήμα κτιρίου αλλά και με όρους δόμησης εκτός σχεδίου για τα αυθαίρετα τμήματα.

2107. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για την διαδικασία διαγραφής προστίμου για αυθαίρετη κατασκευή που δεν υφίσταται. (αφορούσε 9.5τ.μ προκάτ ξύλινη αποθήκη, που κατά τον κατασκευαστή δεν απαιτούσε άδεια οικοδομική). Η πολεοδομία του ν. Κεφαλονιάς εξέδωσε παρ' όλα αυτά χαρακτηρισμό αυθαιρέτου και απαιτούσε την κατάθεση άδειας συμβατικής κατασκευής με το πρόσχημα ότι δεν μπορεί να ελέγξει την στατικότητα της συγκεκριμένης κατασκευής. Το οποίο και αρνήθηκα. Ισχυριζόμενη ότι η κατάθεση σχεδίων που δεν θα ανταποκρίνονταν στην πραγματικότητα θα με δέσμευαν στην συγκεκριμένη υπηρεσία.
Αν υπάρχει τρόπος διαγραφής παρακαλώ ενημερώστε για την διαδικασία.

Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

- Εάν η αυθαίρετη κατασκευή είναι πριν από τις 28.7.2011 τότε δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 4 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 η οποία αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές πριν από τις 28.7.2011, που έχουν κατεδαφιστεί από τους ιδιοκτήτες και για τις οποίες έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης στην αρμόδια φορολογική αρχή και δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος με την καταβολή παραβόλου ποσού πεντακοσίων (500) ευρώ. Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση, τεχνική έκθεση μηχανικού και αποδεικτικά στοιχεία για την κατεδάφιση, δεν απαιτούνται πρόσθετα στοιχεία και σχέδια και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος*.»

Στο Φ.Κ. και συγκεκριμένα στο πεδίο Τύπος Αυθαιρεσίας επιλέγεται το «*Κατεδαφισμένα (αρθ. 106 παρ. 4)*»

- Εάν η αυθαίρετη κατασκευή είναι μετά τις 28.7.2011, τότε η μόνη δυνατότητα για διαγραφή των προστίμων είναι εάν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 3γ του άρθρου 94 (Κυρώσεις αυθαιρέτων κατασκευών μετά την 28η.7.2011) του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει:

  «*Τα αναφερόμενα στις άνω παραγράφους α και β ισχύουν και για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί μεταξύ 28.7.2011 και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος. Οι ιδιοκτήτες οφείλουν να προβούν σε κατεδάφιση μέχρι τις 8.11.2019, μετά από έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών του άρθρου 28 παράγραφος ε. Οι ιδιοκτήτες που θα προβούν στην κατεδάφιση εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, ενημερώνουν την αρμόδια ΥΔΟΜ, προκειμένου να προβεί σε αυτοψία για τη διαπίστωση της εν λόγω κατεδάφισης. Μετά τη διαπίστωση εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και αναστολής όλων των αναγκαστικών μέτρων εκτέλεσης και ποινικών διώξεων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του παρόντος νόμου.*

  Στις περιπτώσεις α΄ και γ΄ το αρμόδιο για τη διαπίστωση της κατεδάφισης όργανο συντάσσει και εκδίδει πρωτόκολλο συμμόρφωσης, με το οποίο βεβαιώνεται η εκτέλεση της κατεδάφισης από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου. Το πρωτόκολλο συμμόρφωσης κοινοποιείται με επιμέλεια του αρμόδιου για τη διαπίστωση της κατεδάφισης οργάνου στην αρμόδια υπηρεσία δόμησης για να εφαρμοστεί η διαδικασία διαγραφής των προστίμων της παρ.3 του άρθρου 107.»

  Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε ότι σε όλες τις περιπτώσεις της παρ. 3 και μέχρι τη λειτουργία των παρατηρητηρίων, η διαπίστωση της εκτέλεσης της κατεδάφισης διενεργείται από ελεγκτή δόμησης.

2108. Πρόκειται για διαχωρισμό μιας Οριζοντίου Ιδιοκτησίας κατοικίας εντός πολυώροφου κτιρίου σε δύο μικρότερες κατοικίες. Ως προς τις εργασίες διαρρύθμισης θα πρέπει να εκδοθεί Άδεια μικρής κλίμακας. Όμως για να δημιουργηθεί είσοδο σε μία από τις δυο κατοικίες θα πρέπει να διανοιχτεί πόρτα εντός του κοινόχρηστου διαδρόμου.

Πιστεύετε ότι μπορεί να πραγματοποιηθούν οι εργασίες αυτές με Άδεια Μικρής κλίμακας περιγράφοντας ως εσωτερική διαρρύθμιση την διάσπαση μιας κατοικίας σε δυο μικρότερες; Εφόσον δεν παραβιάζεται κοινόχρηστος- κοινόκτητος χώρος, θα πρέπει να ζητηθεί η συναίνεση των υπολοίπων για την εργασία αυτή;

Σχετικά με τον διαχωρισμό διαμερίσματος υπάρχει η απόφαση με αριθμ. πρωτ. 14346/25-5-2017 καθώς και η απόφαση με αριθμ. πρωτ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/52532/2192 – 10/06/2019. Η δεύτερη απόφαση έρχεται σε αντίφαση με την πρώτη.

Η δική μας γνώμη ταυτίζεται με όσα αναφέρονται στην πρώτη απόφασης, καθότι για τον διαχωρισμό ενός διαμερίσματος σε δύο, απαιτείται βάσει της παρ. 1ε του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, οικοδομική άδεια, δεδομένου ότι στην περίπτωση αυτή γίνονται εργασίες (προσθήκη ηλεκτρομηχανολογικών – υδραυλικών εγκαταστάσεων), που δεν εμπίπτουν στις εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 και του άρθρου 30 του ίδιου νόμου, τροποποιείται δε και το διάγραμμα δόμηση ως προς τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης.

Επίσης, οι ανωτέρω εργασίες διαμερισμάτωσης ορόφου δεν εντάσσονται στις εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων της περίπτωσης ιζ της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Δόμησης Μικρής Κλίμακας και αφορούν εργασίες σε μια οριζόντια ιδιοκτησία.

2109. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με σχέδιο πόλης, με χαρακτηρισμό σαν παραδοσιακού οικισμού το 1986 και ευρισκόμενο (το οικόπεδο) στο όριο αρχαιολογικού χώρου (1985), υπάρχουν, ισόγειος κεραμοσκεπής κατοικία και ισόγειος κεραμοσκεπής αποθήκη, προ του 1955 (σύμφωνα με Βεβαίωση του Δήμου με φωτογραφία των κτισμάτων).

Για τα κτίσματα αυτά εξεδόθη από την πολεοδομία του δήμου, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, το 2009, για επισκευές όψεων, αντικατάσταση κουφωμάτων και επισκευή στέγης.

Πέραν των παραπάνω εγκεκριμένων εργασιών, έγινε προσθήκη, κατ' επέκταση διαστάσεων 1,00*3,00, στην παλαιά αποθήκη και τμήμα της παλαιάς αποθήκης, σε συνέχεια αυτής (της προσθήκης), διατάσεων 4,60*3,00, μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσεως.

Για την δήλωση αυτών των αυθαιρεσιών, θα δηλώσουμε ΝΑΙ στην Ο.Α και:

1) Την προσθήκη 1,00*3,00=3,00μ2 θα την δηλώσουμε σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης στους χώρους Κ.Χ.

2) Την μετατροπή του τμήματος 4,60*3,00 θα την δηλώσουμε:

α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό, δεδομένου ότι έγινε μέσα σε "νόμιμο", προ του 1955, περίγραμμα και άρα θεωρείται πολεοδομική παράβαση (άρθρο 81 παρ. 3 και άρθρο 100 παρ.5); ή

β) Θα το υπολογίσουμε και αυτό, με τις "καθαρές" διαστάσεις του (χωρίς τους τοίχους), σαν υπέρβαση δόμησης στους χώρους Κ.Χ.;

3) Επειδή ο οικισμός (με σχέδιο πόλης) έχει χαρακτηρισθεί παραδοσιακός και το ακίνητο είναι στο όριο αρχαιολογικού χώρου, πρέπει να κάνομε την δήλωση, να πληρωθούν τα παράβολα 250+15 και να γίνουν παράλληλα αιτήσεις στις επιτροπές των παρ. 3 και 9 του άρθρου 116, για να επιτραπεί η υπαγωγή (με τυχών παρατηρήσεις);

Από την στιγμή που στο οικόπεδο υφίσταται κτίριο προ του 1955, ορθώς θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

1. Η προσθήκη 3 τ.μ. θα δηλωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζει. Εάν η χρήση της είναι κατοικία θα δηλωθεί στο κελί «*τ.μ. Κύριων Χώρων*» του Φ.Κ. Εάν η χρήση της είναι αποθήκη θα δηλωθεί στο κελί «*τ.μ. Χώρων Μειωτικού Συντελ. (0,50)*».
2. Το ειδικό πρόστιμο για την μετατροπή του τμήματος 4,60 x 3,00 από αποθηκευτικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ. 5) διότι όπως ορθά αναφέρετε έγινε μέσα σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο (προ του 1955).
3. Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται εντός αρχαιολογικού χώρου έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116. Διαφορετικά εάν δεν βρίσκεται εντός αρχαιολογικού χώρου θα πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία των παρ. 2 και 3 του ίδιου άρθρου. (Δείτε και Ε/Α 2089)

2110. Πρόκειται για Οριζόντια Ιδιοκτησία καταστήματος στο ισόγειο οικοδομής χωρίς υπόγειο. Ο ιδιοκτήτης πρόκειται να προβεί σε αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία. Σύμφωνα με την παρ. ε, άρθρου 29, Ν4495/17, απαιτείται Οικοδομική Άδεια όταν από την αλλαγή χρήσης προκύπτει αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα στοιχεία του Διαγράμματος κάλυψης, των μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς την διέλευση από άλλους ορόφους ή στα στατικά φορτία σχεδιασμού. Στην προκειμένη περίπτωση είναι αλλαγή προς το ευμενέστερο σε όλα τα παραπάνω. Ως προς τις εργασίες εσωτερικής διαρρύθμισης και την τροποποίηση ή διάνοιξη νέων κουφωμάτων θα εκδοθεί ΕΕΔΜΚ. Είναι σωστή η αντιμετώπιση της περίπτωσης αυτής;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν.4495/2017:

«*Οικοδομική άδεια απαιτείται για την εκτέλεση οποιασδήποτε εργασίας δόμησης, η οποία δεν εμπίπτει στις εργασίες δόμησης μικρής κλίμακας και αφορά ιδίως:*

…

ε) αλλαγή χρήσης, αν επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος κάλυψης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους,»

Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ:

«*1. Μεταβολή της χρήσης του κτιρίου ή μέρους του επιτρέπεται υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις επόμενες παραγράφους, μόνον αν η νέα χρήση προβλέπεται από τις οικείες πολεοδομικές διατάξεις. Εάν από τη μεταβολή επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο, στα στοιχεία του διαγράμματος δόμησης ή στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή αλλαγή των τεχνικών - μηχανολογικών εγκαταστάσεων ως προς τις διελεύσεις τους από άλλους ορόφους ή κοινόχρηστους χώρους απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης και ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η κατασκευή θεωρείται αυθαίρετη.*

2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί Άδεια Δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν τη χρήση τους, εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και δεν επέρχονται αλλαγές της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου. Σε αυτήν την περίπτωση απαιτείται ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου και δεν απαιτείται έκδοση Άδειας Δόμησης.»

Σύμφωνα με το Τεύχος Τεχνικών Οδηγιών για την εφαρμογή του ΝΟΚ για την παραπάνω περίπτωση αναφέρεται ότι:

«*Μέχρι την εφαρμογή της Ταυτότητας κτιρίου, απαιτείται απλή ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας ή άδειας δόμησης για τυχόν τροποποιούμενες επί μέρους μελέτες, με την επιφύλαξη των διατάξεων του άρθρου 4 παρ.1στ και 1ζ.»* (αντίστοιχα παρ. 1στ και 1ζ του άρθρου 29 του ν.4495/2017)

Εφόσον, από την έρευνά σας προκύπτει ότι δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορείτε να προβείτε σε ενημέρωση για την αλλαγή χρήσης και έκδοση ΕΕΔΜΚ για τις αντίστοιχες εργασίες. Δείτε σχετικά και το αντίστοιχο έγγραφο από την ΥΔΟΜ Θεσσαλονίκης.

2111. Σε οικόπεδο που θέλω να βγάλω άδεια δόμησης υπάρχει κτίσμα που είχε εκδοθεί άδεια του 1958 και το οποίο κατασκευάστηκαν σχεδόν όλες οι διαστάσεις του και το εμβαδόν του μικρότερο από αυτά που φαίνονται στην άδεια με απόκλιση περίπου 10% και μόνο η μία πλευρά έγινε λίγο μεγαλύτερη διατηρώντας όμως το ίδιο σχήμα. Σε αυτή την περίπτωση θεωρείται αυθαιρεσία και εάν ναι πως δηλώνετε στον Ν.4495?

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).

Για την περίπτωσή σας, συνυπολογίζοντας και την παλαιότητα, μπορείτε επίσης να δηλώσετε είτε όλο το κτίριο ως αυθαίρετο (εκ του ασφαλούς επιλογή) είτε μόνο την επιφάνεια που προκύπτει ότι δεν καλύπτεται από την σύγκριση της αποτύπωσης της υπάρχουσας κατάστασης με την εγκεκριμένη. Εάν η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία θα δηλωθεί ως Κατηγορία 1 ενώ διαφορετικά ως Κατηγορία 2.

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

2112. Έχω μια ερώτηση σχετικά με μια βεβαίωση που μου ζητήσανε να δώσω για μεταβίβαση ενός ακινήτου.
Το πρόβλημα είναι το εξής: Υπάρχει σε ένα οικόπεδο μια Ο.Α. του 1985 για ισόγεια κατοικία με υπόγειο. Στην πραγματικότητα το υπόγειο δεν κατασκευάστηκε καθόλου ενώ η κατοικία από 89 μ2 που ήταν στην άδεια έγινε μικρότερη με διαφορά πάνω από 10μ2 (είναι στην πράξη περίπου 77μ2). Βεβαίωση ότι δεν υπάρχει αυθαιρεσία δεν μπορώ να δώσω κατά την άποψη μου μιας και δεν ταυτίζεται η Ο.Α. με την υφιστάμενη κατάσταση. Από την άλλη όμως δεν υπάρχει και καμία υπέρβαση δόμησης ώστε να ρυθμιστεί με τον 4495/2017 ίσα ίσα που έχουμε μείωση.
Ενημέρωση φακέλου πάλι δεν μπορεί να γίνει γιατί πάλι οι διαφορές είναι πάνω από το 2% στις εξωτερικές διαστάσεις και έχουμε και διαφορά στα δεδομένα του διαγράμματος κάλυψης αφού έχουμε μείωση και στην δόμηση και στην κάλυψη.
Θα ήταν σωστή η λογική να δηλωθεί σαν παράβαση κατηγορίας 3 αν θεωρηθεί ότι δεν ταυτίζεται το περίγραμμα του κτηρίου με αυτό της Ο.Α. από την στιγμή που οι διαστάσεις είναι μικρότερες οπότε να θεωρηθεί άλλη η θέση του?

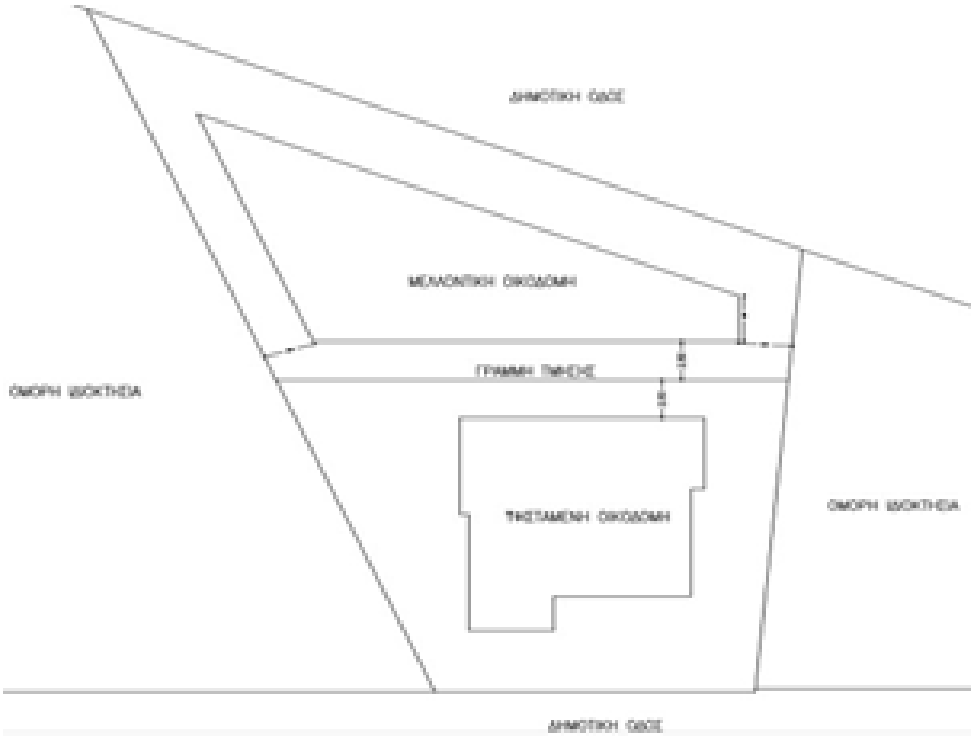
Δείτε σχετικά την γνώμη μας στην παραπάνω Ε/Α 2111.

Δεν θεωρούμε σωστή την λογική της ένταξης στην περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 εφόσον οι αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου είναι άνω του 5%.

2113. Αυθαιρεσία σε κτίσμα με οικ. άδεια, δυο συνιδιοκτήτες ζευγάρι, η σύζυγος έχει αναπηρία 67% και είναι και τρίτεκνοι (ενήλικα τέκνα), στο ε1 αναφέρετε κτίσμα ως πρώτη δευτερεύουσα Ε=41μ2 και είναι αυτό στο οποίο έχει γίνει η αυθαιρεσία, στο ε9 ο σύζυγος έχει στο όνομα του εκτός από το κτίσμα που θέλουμε να ενταθεί κατά (50%) άλλο ένα σπίτι 90μ2 και ποσοστό σε οικόπεδα και η σύζυγος έχει στο όνομα της εκτός από το κτίσμα που θέλουμε να ενταχθεί κατά (50%) ένα κτίσμα 94μ2 και ένα γήπεδο. Η αυθαιρεσία είναι Ε=44μ2+15μ2 αντίστοιχα. Μπορούν οι αυθαιρεσίες να δηλωθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία και να πάρουν τον μειωτικό συντελεστή αναπηρίας ή τρίτεκνου;

Από την στιγμή που, όπως αναφέρετε και στο ερώτημά σας, η κατοικία στην οποία έχει γίνει η αυθαιρεσία δηλώνεται στο έντυπο Ε1 ως Πρώτη Δευτερεύουσα και όχι ως Κύρια Κατοικία δεν μπορεί να λάβει μείωση προστίμου ούτε με βάση την παρ. 2 (αναπηρία άνω του 67%) ή την παρ. 5 (τρίτεκνοι) του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αλλά ούτε και για κύρια και μοναδική κατοικία (παρ. 12 του άρθρου 100).

2114. Πρόκειται για διαμπερές οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως με εμβαδόν περίπου 900 τ.μ. εντός του οποίου υφίσταται ισόγεια οικοδομή με οικοδομική άδεια του έτους 1977.
Το παραπάνω οικόπεδο κατατμήθηκε το 2018 με σκοπό την δημιουργία δύο νέων οικοπέδων, ενός δομημένου με υφιστάμενο κτίσμα και ενός αδόμητου προοριζόμενο για την ανέγερση νέας οικοδομής.
Τα δύο νέα οικόπεδα είναι άρτια και οικοδομήσιμα, όπως απαιτείται, δεδομένου ότι πληρούν τα κριτήρια ελάχιστου εμβαδού και ελάχιστου προσώπου (το βάθος δεν λαμβάνεται πλέον υπόψη).
Η γραμμή τμήσης του οικοπέδου τοποθετήθηκε έτσι ώστε τα δύο κτίρια, υφιστάμενο και νέο, να απέχουν 2,5 μέτρα από το όριο (γραμμή τμήσης) και όχι 4,45 μέτρων που θα απαιτούνταν σε κάθε άλλη περίπτωση (τα δύο νέα οικόπεδα έχουν δεσμευτεί συμβολαιογραφικά με την τήρηση των διατάξεων του ΝΟΚ για τα χαμηλά κτίρια).
Καλούμαι τώρα να τακτοποιήσω μια μικρή επέκταση που έχει πραγματοποιηθεί στο υφιστάμενο κτίσμα.
Η νέα πίσω απόσταση των 2,5 μέτρων, που έχει προκύψει από την κατάτμηση, δεδομένου ότι δεν έχει αποτυπωθεί σε κάποια οικοδομική άδεια, έχει δημιουργήσει θέμα νομιμότητας ως προς την τήρηση των πλάγιων αποστάσεων της οικοδομής; Θα έπρεπε να έχει ενημερωθεί η οικοδομική άδεια του υφιστάμενου με τα νέα δεδομένα, δόμηση, κάλυψη, πλάγιες αποστάσεις, κατά τον χρόνο της κατάτμησης; Προκειμένου για την σύγκριση των πολεοδομικών μεγεθών, δόμηση, κάλυψη, πλάγιες αποστάσεις, σε ποια δεδομένα θα πρέπει να βασιστώ;



Η αλήθεια είναι ότι η περίπτωσή σας είναι ιδιαίτερη. Υπάρχει μια άδεια που εκδόθηκε το 1977 και προφανώς όχι με τις διατάξεις των χαμηλών κτιρίων. Ο κανόνας είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικόπεδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει.

Επιπλέον, γεννάτε και το ερώτημα για το πως έγινε το συμβόλαιο της κατάτμησης το 2018 από την στιγμή που στο οικόπεδο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Εκδόθηκε ψευδή βεβαίωση μηχανικού; Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να το συζητήσετε με τον συμβολαιογράφο καθώς μπορεί να απαιτηθεί διόρθωση του συμβολαίου. Σε αυτή την περίπτωση (διόρθωση του συμβολαίου), θα γίνει τακτοποίηση με βάση την αρχική κατάσταση, δηλαδή θεωρώντας το οικόπεδο ενιαίο όπως ήταν και στην οικοδομική άδεια πριν την κατάτμηση.

Παραβλέποντας το θέμα της βεβαίωσης μηχανικού (το οποίο βέβαια είναι αρκετά σημαντικό), 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 μία 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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή* ***με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε***.»

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, λόγω της κατάτμησης, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Συμπερασματικά, η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει, έχει δημιουργήσει δύο νέα οικόπεδα. Η άδεια από την στιγμή που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος. Άρα, μπορείτε να τακτοποιήσετε ότι βρίσκεται μέσα στο οικόπεδο και δεν καλύπτεται από την άδεια. (Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1884, 1963 και 2004)

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι ο έλεγχος θα πρέπει να γίνει με ότι ισχύει σήμερα. Επομένως, θα πρέπει να ληφθούν τα μεγέθη που αντιστοιχούν στα χαμηλά κτίρια (άρθρο 24 του ΝΟΚ), καθώς σύμφωνα με το συμβόλαιο της κατάτμησης τα δύο νέα οικόπεδα δεσμεύονται συμβολαιογραφικά με τις συγκεκριμένες διατάξεις.

Τέλος, ισχύει και η παρ. 2-β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*β. 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 οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±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 αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Στην περίπτωσή σας, όπου η διαφοροποίηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του ±5% λόγω της κατάτμησης, εάν ζητηθεί στο μέλλον η έκδοση οικοδομικής άδειας θα πρέπει να προηγηθεί νομιμοποίηση (ο νόμος αναφέρει αναθεώρηση αλλά πως μπορεί να γίνει αυτή σε περίπτωση άδειας που έχει λήξει δεν μας το διευκρινίζει) κατά την γνώμη μας.

2115. Αυθαίρετο κτίσμα μέσα σε οικόπεδο που απέχει από οριογραμμή ρέματος η οποία βρίσκεται οριογραμμή στα όρια μιας πλευράς του οικοπέδου, λιγότερο από 15μ μπορεί να ενταχθεί στο νόμο; είναι ανάμεσα οριογραμμής και οικοδομικής γραμμής.

Με την παρ. 8 του άρθρου 65 του ν.4602/2019 έχει εισαχθεί ρύθμιση για την υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017 αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες βρίσκονται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Περαιτέρω, έχει εισαχθεί ρύθμιση για την προσωρινή οριοθέτηση ρεμάτων τα οποία δεν έχουν οριοθετηθεί ή στα οποία ελλείπουν οι προσωρινές οριογραμμές, η οποία εφαρμόζεται αποκλειστικά και μόνο για τη διευκόλυνση της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του ν.4495/2017 και δεν επεκτείνεται σε καμία άλλη περίπτωση.

Η παρ. 2-ιγ του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής) του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*ιγ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ.8α του ν.3937/2011 (Α60) ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986 (Α160), όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011 (Α60), αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης,*

Στην περίπτωση οριοθετημένων ρεμάτων ή όπου υπάρχει προσωρινή οριογραμμή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014 (Α94) απαγορεύεται η υπαγωγή εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος. ***Στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α του παρόντος.***
Στην περίπτωση μη οριοθετημένων ρεμάτων ή έλλειψης προσωρινών οριογραμμών κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.4258/2014, θεωρούνται ως προσωρινές οριογραμμές αποκλειστικά για την εφαρμογή του παρόντος κατά περίπτωση οι εξής :

a) *στα μικρά ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης του μισού (0,50) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης,*
b) *στα μεσαία ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μικρότερης ή ίσης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή είκοσι (20) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος,*
c) *στα μεγάλα ρέματα με έκταση λεκάνης απορροής μεγαλύτερης των δέκα (10) τ.χ., όταν βρίσκονται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ή μεγαλύτερης των πέντε (5) τ.χ., όταν βρίσκονται εντός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, γραμμή πενήντα (50) μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος»*

Άρα, εφόσον η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετη κατασκευή, η οποία βρίσκεται ανάμεσα στην οριογραμμή και την οικοδομική γραμμή, μπορεί να γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4495/2017. Πέρα των λοιπών συντελεστών επιβάρυνσης θα επιλεγεί και ο συντελεστής πρασιάς. (Δείτε και Ε/Α 1945 καθώς και την παρακάτω Ε/Α 2116)

2116. Θα ήθελα μια διευκρινιστική απάντηση για τη διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετων κτισμάτων που βρίσκονται πάνω ή εκατέρωθεν σε ρέμα.
Ιδιοκτήτης έχει άδεια σε εκτός σχεδίου τεμάχιο (άρτιο και οικοδομήσιμο) το οποίο συνορεύει με ρέμα. Κατά πάσα πιθανότητα είναι μη οριοθετημένο - είναι κάτι το οποίο το διερευνώ. Σε πολύ μικρή απόσταση από το ρέμα έχουν κτιστεί αποθήκες - βοηθητικοί χώροι της κατοικίας.
Σύμφωνα με την τροποποίηση του ν. 4602/19 και από ότι καταλαβαίνω:
α. Σε περίπτωση που το ρέμα είναι οριοθετημένο, τότε οι αποθήκες που βρίσκονται εντός απόστασης 20 m από τις οριογραμμές θα επιβαρυνθούν με συντελεστή πρασιάς.
β. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί τότε αν η έκταση της λεκάνης απορροής είναι κάτω του 1 τχλμ, η αυθαίρετη κατασκευή τακτοποιείται εφαρμόζοντας συντελεστή πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς??).
γ. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί τότε αν η έκταση της λεκάνης απορροής είναι πάνω από 1 τχλμ και εώς 10 τχλμ, η αυθαίρετη κατασκευή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί εφόσον οι οριογραμμές του ρέματος θεωρούνται ότι είναι αυτές οι οποίες απέχουν από το όριο του στη διανομή 20 m
Επομένως, το κλειδί στην όλη υπόθεση είναι το αν έχει οριοθετηθεί το ρέμα και τι έκταση λεκάνης απορροής διαθέτει. Κατανοώ σωστά ή κάτι μου διαφεύγει?

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2115.

Α. Η τροποποίηση του ν.4602/19 αναφέρει ότι στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται **μεταξύ** της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, εφαρμόζεται συντελεστής επιβάρυνσης ίσος με τον συντελεστή πρασιάς του Παραρτήματος Α. Προφανώς αυτό ισχύει μόνο για τα εντός σχεδίου ακίνητα όπου υπάρχει η έννοια της οικοδομικής γραμμής.

Επίσης, σύμφωνα και με την Εγκύκλιο 4/03-12-2013 για το ν.4178/2013 δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα, αφού σύμφωνα με το εδάφιο 4 η απαγόρευσης υπαγωγής (περίπτωση 2.ιγ του άρθρου 2 του ν.4178/2013) αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης. (Δείτε σχετικά και Ε/Α 639)

Άρα, εάν το ρέμα είναι οριοθετημένο και εφόσον οι αποθήκες δεν βρίσκονται εντός της περιοχής που περικλείεται από τις οριογραμμές του ρέματος δύναται να τακτοποιηθούν σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Β. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί και πρόκειται για μικρό ρέμα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης του ενός (1) τετραγωνικού χιλιομέτρου (τ.χ.), όταν βρίσκεται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, τότε οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης.

Επομένως, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή δεν βρίσκεται εντός της παραπάνω περιοχής (δηλαδή μεταξύ των γραμμών όχθεων του ρέματος) δύναται να τακτοποιηθεί. Ομοίως, δεν θα εφαρμοστεί ούτε συντελεστής πρασιάς αλλά ούτε και συντελεστής πλάγιας απόστασης σε περίπτωση παραβίασης της λωρίδας των 20 μέτρων σε μη οριοθετημένο ρέμα.

Γ. Σε περίπτωση που δεν έχει οριοθετηθεί και πρόκειται για μεσαίο ρέμα με έκταση λεκάνης απορροής μικρότερης ή ίσης των (10) τ.χ., όταν βρίσκεται εκτός ορίων οικισμών ή σχεδίων πόλεως, ως προσωρινές οριογραμμές θεωρούνται οι γραμμές είκοσι (20) μέτρα εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος.

Επομένως, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός της παραπάνω περιοχής (δηλαδή σε απόσταση μικρότερη των 20 μέτρων εκατέρωθεν της βαθιάς γραμμής του ρέματος) δεν δύναται να τακτοποιηθεί.

2117. Αυθαίρετη αποθήκη μέσα σε οικόπεδο που στην δεξιά πλευρά του το οικόπεδο συνορεύει με ρέμα. το κτίσμα είναι τοποθετημένο σε απόσταση από το ρέμα 0,50εκ. μπορώ να το ταχτοποιήσω;

Δείτε σχετικά τις παραπάνω δύο Ε/Α 2115 και 2116.

2118. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω οικ. Άδεια του 2002 όπου φαίνεται μια ισόγεια κατοικία 62,50 τμ. Στην πραγματικότητα

1. **στο οικόπεδο έχει γίνει σύσταση καθέτου το 1996 η οποία δεν φαίνεται στην άδεια.**
2. **έχω μια διώροφη οικοδομή. Όπου το ισόγειο είναι αυθαίρετο και χωρίς χρήση (εσωτερικά έχει χωρισμένος χώρους, χωρίς κουζίνα ή WC και ύψος 2,5 μ) και ο όροφος είναι όπως στην οικ. Άδεια.**
3. **Η θέση της κατοικίας είναι μετακινημένη, υπάρχει σε σημεία αλληλοκάλυψη με αυτήν της αδείας, αλλά και τμήμα της καταπατά την απόσταση Δ. Επίσης η θέση της βρίσκεται όντος μέσα στο τμήμα της σωστής κάθετης.**
4. **Η κατοικία έχει αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις μικρότερες από αυτές τις αδείας και το συνολικό της εμβαδόν είναι μικρότερο της αδείας κατά 0,16 τμ**
5. **Η στέγη είναι ψηλότερη κατά 0,28 μ**
6. **Σε επαφή με την κατοικία κτίστηκε ισόγειος χώρος για τον λέβητα 5 τμ**
7. **Στην ίδια κάθετη στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει μια ισόγεια αποθήκη 40 τμ του 1960 (αποδεικνύετε από τη κατασκευή και φαίνεται στην Διανομή του ΄60)**
8. **Επίσης στην ίδια κάθετη στον περιβάλλοντα χώρο υπάρχει και η παλιά οικία που χαρακτηρίστηκε επικίνδυνη από την Πολεοδομία το 1996**

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες?

1. **Ασχολούμαι μόνο με το τμήμα της καθέτου που με ενδιαφέρει παρόλα που δεν φαίνεται στην άδεια?**

2. Βάζω το ισόγειο ως ΥΔ και ΚΧ? Στον όροφο χρεώνω ΥΥ λόγω του ότι είναι πλέων όροφος και όχι ισόγειο? Σημειωτέων η όλοι οικοδομή δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

3. Τα σημεία που δεν αλληλοκαλύπτονται με ΥΔ και ΥΚ (τα τμ επί δύο λόγο διώροφου?) και αυτό που είναι εντός Δ με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων? Πρέπει να χρεώσω και Κατ. 3 για την μετακίνηση όπως λέει στην Εγκύκλιος 2 31-05-2019?

4. Πάει Κατ.3 ή όχι λόγω του ότι δεν έχουμε υπέρβαση?

5. Με αναλυτικό?

6. Βάζω τον χώρο του λέβητα ως ΒΧ με μειωτικό 0,5 ή ΚΧ? Αφού στην Εγκύκλιος 2 31-05-2019 διευκρινίζει ότι δεν μπορεί να πάει με Κατ.3

7. Η αποθήκη εξαιρείτε λόγω του ότι εμπίπτει στις εξαιρέσεις στην §2 περίπτωση β του Άρθρου 82

8. Τι γίνεται με την οικία αυτή? Κατεδαφίζεται άνευ άδειας?

Επίσης στην κάτοψη της αδείας όπως φαίνεται παρακάτω ο χώρος είναι χαρακτηρισμένος ως εξώστης.

Έχετε μια οικοδομική άδεια του 2002 η οποία προέβλεπε την κατασκευή μιας ισόγειας κατοικίας εμβαδού 62,50 τ.μ. Στην πράξη έχει κατασκευαστεί ένα διώροφο κτίριο σε άλλη μη νόμιμη θέση αλλά με επικάλυψη – κοινό τόπο του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Άρα, σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078)

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

Σχετικά με το ότι δεν λήφθηκε υπόψη η ύπαρξη της κάθετης κατά την έκδοση της οικοδομική άδειας, όπως έχουμε επαναλάβει και 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 ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Επομένως,

1. Από την στιγμή που υπάρχει κάθετη στο οικόπεδο μπορείτε να τακτοποιήσετε μόνο ότι βρίσκεται εντός αυτής είτε πάλι να τακτοποιήσετε και με μια δήλωση το σύνολο των αυθαιρέτων που υπάρχουν εντός του όλου οικοπέδου.

2, 3 & 4. Η εγκατάσταση μια χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Αν π.χ. στο ισόγειο σας έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θα μπορούσε να θεωρηθεί κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών. Από την άλλη και σύμφωνα με την περιγραφή σας, από την στιγμή που υπάρχουν και στοιχεία πλήρωσης, θα μπορούσε να θεωρηθεί και ως αποθηκευτικός χώρος.

Τέλος, υπάρχει σχετικά και η αναφορά της Εγκυκλίου 3 του ν.4178/2013 στην παράγραφο Γ του παραρτήματος 1 που αναφέρει: «*Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.*»

Με βάση τα παραπάνω θα αποφασίσετε το πως θα κινηθείτε σχετικά με την χρήση. Επειδή το εμβαδόν του ισογείου είναι άνω των 50 τ.μ. θα χρεωθεί σε κάθε περίπτωση ως ΥΔ Κύριων Χώρων.

Σχετικά με τον υπολογισμό του προστίμου, θα γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Προφανώς, το τμήμα του παραβιάζει την πλάγια απόσταση θα χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή. Δεν θα ασχοληθείτε με τις διαφορές στις διαστάσεις σε σύγκριση με αυτές της άδειας, καθώς καλύπτονται από τον τρόπο αντιμετώπισης που ακολουθείται για τον υπολογισμό του προστίμου. Στην περίπτωση που δηλώσετε χρήση για το ισόγειο διαφορετική από κατοικία (χρήση που είχε το ισόγειο βάσει αδείας) θα πρέπει να υπολογιστεί και ειδικό πρόστιμο για αλλαγή χρήσης σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 (αναλυτικός προϋπολογισμός) για το τμήμα το οποίο επειδή βρίσκεται εντός της εγκεκριμένης κάλυψης δεν χρεώνεται με ΥΔ.

Το να θεωρήσουμε ότι το ισόγειο, που προέβλεπε η οικοδομική άδεια, έχει γίνει όροφος, το θεωρούμε λανθασμένη λογική. Όλος ο όροφος θα θεωρηθεί ως αυθαίρετος και θα χρεωθεί με ΥΔ (όχι με ΥΚ εφόσον το περίγραμμα του ορόφου ταυτίζεται με αυτό του ισογείου για το οποίο έχει ήδη χρεωθεί με ΥΚ) και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Επίσης, θα πρέπει να χρεωθεί ξανά με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων το τμήμα του ορόφου που παραβιάζει το Δ.

Από την στιγμή που το ύψος του κτιρίου δεν ξεπερνά το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. (Δείτε Ε/Α 1837)

5. Η στέγη επειδή έχει κατασκευαστεί σε υψηλότερη στάθμη από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια θα πρέπει να θεωρηθεί όλη αυθαίρετη και να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

6. Θα υπολογισθεί με μειωτικό συντελεστή 0,50.

7. Η περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 (ημερομηνία δημοσίευσης του ν.651/1977) και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχαν καθορισθεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.

Εάν ανήκετε στην παραπάνω περίπτωση δεν απαιτείται να δηλωθεί. Διαφορετικά, θα δηλωθεί και αυτή με ΥΔ (επειδή είναι μικρότερη των 50 τ.μ. θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50), ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

8. Θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εκτέλεσης Εργασιών (παρ. 4 του άρθρου 29 του ν.4495/2017) για να μπορέσει να κατεδαφιστεί.

2119. Σε οικόπεδο εντός οικισμού προϋφισταμένου του 1923, καθορίσθηκαν 3 κάθετες ιδιοκτησίες. Οι δύο επιφανείας 228,00 μ2 με ποσοστό επί οικοπέδου 29,74% και επί του συντελεστή δόμησης 50%. Η Τρίτη κοινόχρηστη των δύο.
Το 1986 εκδόθηκε οικοδομική άδεια που αφορούσε την κατασκευή Νέας διώροφης οικοδομής (2 συνεργεία αυτοκινήτων ανά κάθετη), και το κτίριο εδραζόταν στις δύο κάθετες.
Η επιφάνεια του συνεργείου στην κάθε κάθετη ήταν 153,00 μ2 σε κάθε όροφο.
Η οικοδομή κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την εκδοθείσα άδεια και την αναθεώρηση της και ηλεκτροδοτήθηκε για τα Ισόγεια συνεργεία αυτοκινήτων.
Το 2004 εκδίδεται οικοδομική άδεια για την μία κάθετη, που αφορούσε την αλλαγή χρήσης του 1ου ορόφου από συνεργείο σε γραφείο.
Το 2005 ο ιδιοκτήτης μετέτρεψε το γραφείο σε κατοικία επιφανείας 153,00 μ2 (Νόμιμο περίγραμμα) και από δωμάτιο αποθήκη κατασκεύασε μεταλλική σκάλα προς το δώμα με απόληξη, καθώς και ανεξάρτητο λεβητοστάσιο 4,80 μ2. Στην εσωτερική διαρρύθμιση έχει διατηρηθεί του γραφείου (αποθήκες, λουτρά κλπ.)
Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης, της καθέτου μετά την μετατροπή σε κατοικία είναι 200,00 μ2.
Επίσης για τον ιδιοκτήτη της παραπάνω κάθετης ιδιοκτησίας (όπου υπάρχει το Ισόγειο συνεργείο 153,00 μ2 και ο 1ος όροφος κατοικία 153,00 μ2), το ακίνητο είναι κύρια και μοναδική κατοικία για εκείνον, την σύζυγο και τα δύο ενήλικα τέκνα του.

Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να εντάξει στον Ν.4495/17, τα αυθαίρετα τμήματα και αλλαγή χρήσης.
Σε άλλη κατοικία επιφανείας 75,00 μ2 είναι συνιδιοκτήτης σε ποσοστό 50,00%.
Οι ερωτήσεις αφορούν τον υπολογισμό του προστίμου, αν είναι σωστός ο συλλογισμός.
1) Το πρόστιμο θα υπολογισθεί στο υπόλοιπο της επιτρεπόμενης δόμησης (200,00 μ2 – 153,00 μ2 συνεργείο Ισογείου = 47,00 μ2) με αναλυτικό προϋπολογισμό, και η υπόλοιπη επιφάνεια 106,00 μ2 (μείον επιφάνεια νόμιμων υπαρχόντων εξωτερικών τοίχων ή και βοηθητικών χώρων, αποθηκών, λουτρών) με συντελεστή αλλαγής χρήσης, αφού είναι αλλαγή από κύρια σε κύρια με αύξηση συντελεστή δόμησης;
2) Μπορεί να υπολογισθεί η κατοικία σαν κύρια και μοναδική και να έχει την αντίστοιχη έκπτωση, και πόσα μ2 θα πρέπει να υπολογισθούν;
3) Επίσης στον υπολογισμό της Κατηγορίας, Στο άρθρο 96 παράγραφο δ) ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 γγ) αναφέρει ότι εντάσσονται στην κατηγορία 4 «αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφ όσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες στην περιοχή». Ισχύει για την δική μας περίπτωση (ή μόνο για εντός σχεδίου) οπότε θα είμαστε κατηγορία 5, αφού θα έχουμε υπέρβαση δόμησης > 40%, και σύμφωνα με την παρ. δ.ββ δεν εντάσσεται στην Κατηγορία 4;
4) Αποθήκη ισόγειος, κάτω από νόμιμη ράμπα προς 1ο όροφο, επιφανείας 12,84 μ2, που χρησιμοποιείται από το συνεργείο, μπορεί να ενταχθεί στην Κατηγορία 3;
5) Θεωρώ ότι άλλες λοιπές παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό θα ενταχθούν κατά περίπτωση σαν 1 λοιπή παράβαση αν είναι < 15.000 Ε.
6) Δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας από η αυθαίρετη επιφάνεια στο δώμα (λεβητοστάσιο + απόληξη) είναι μικρότερη από το 20% της επιφάνειας του.

1) Θα υπολογίσετε το πρόστιμο με το τρόπο που αναφέρετε.

Σύμφωνα με το εδάφιο 38 της Εγκυκλίου 4/03-12-2013:

«*Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση του διατηρείται και δεν μεταβάλλεται*.»

2) Σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 «*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.»*

Για την εφαρμογή της μείωσης του προστίμου για κύρια και μοναδική κατοικία ισχύουν τα εξής:

Αρχικά ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Άμα πληρείται η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας, ελέγχουμε το αν η κατοικία αυτή είναι και μοναδική. Για να ελεγχθεί αυτό, αρχικά ορίζουμε τις στεγαστικές ανάγκες (άθροισμα Α) της οικογένειας όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 100 παρ. 12, ήτοι:

i. 70 τ.μ. για ζευγάρι
ii. 100 τ.μ. για ζευγάρι με ένα ή δύο παιδιά
iii. 120 τ.μ. για ζευγάρι με τρία και πάνω παιδιά

Σχετικά με το πότε τα ενήλικα τέκνα βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο δείτε την Ε/Α 1706.

Επομένως, οι στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας είναι Α=70 τ.μ. (περίπτωση όπου τα ενήλικα τέκνα δεν βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο) ή Α=120 τ.μ. (περίπτωση όπου τα ενήλικα τέκνα βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλον σύζυγο)

Στη συνέχεια ελέγχουμε το αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/ της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα
ii. επικαρπία
iii. οίκηση

Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτική ή τοπική κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:

i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Επομένως, εάν έχουμε μόνο το εμπράγματο δικαίωμα του 50% σε κατοικία εμβαδού 75 τ.μ. (δηλαδή 37,5 τ.μ.) και βρίσκεται σε οικισμό άνω των 3000 κατοίκων, τότε Β = 37,5 τ.μ. < Α = 70 τ.μ. ή 120 τ.μ. Επομένως, μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας η επιφάνεια των 70 ή των 120 τ.μ..

Άρα, εφόσον η κατοικία είναι όλη αυθαίρετη λόγω της αλλαγής χρήσης, διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Εάν Α = 70 τ.μ.. Τότε θα συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για επιφάνεια 70 τ.μ., όπου θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Κύρια και μοναδική κατοικία». Σε άλλο Φ.Κ. θα δηλωθεί η υπόλοιπη επιφάνεια που θα πρέπει να χρεωθεί με συντελεστή αλλαγή χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Άλλη κατοικία»
- Εάν Α = 120 τ.μ. Τότε θα συμπληρωθεί ένα Φ.Κ. για την επιφάνεια που θα πρέπει να χρεωθεί με συντελεστή αλλαγή χρήσης και θα επιλεγεί στο πεδίο «Είδος χρήσης» η επιλογή «Άλλη κατοικία».

Δείτε σχετικά και Ε/Α 45, 290, 621, 1092, 1126, 1681, 1852

3) Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι εμπίπτετε στην κατηγορία 5 λόγω του ότι η ΥΔ λόγω της αλλαγής χρήσης είναι >40%. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1744.

4) Η περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017 αφορά αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2,50 μέτρα. Επιπλέον, με την Εγκ. 2/31-5-2019 διευκρινίστηκε ότι το παραπάνω εδάφιο αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.α.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.

Στην περίπτωσή σας η αποθήκη είναι ισόγεια. Εάν είναι και αυτοτελής, μπορεί να ενταχθεί στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3.

5) Εάν εννοείται να γίνει ένας αναλυτικός προϋπολογισμός για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών όπου το πρόστιμό τους υπολογίζεται με αναλυτικό (παρ. 5 του άρθρου 100) και για τις εργασίες που έχουν εκτελεστεί για την περίπτωση της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από γραφεία σε κατοικία, η γνώμη μας είναι όχι. Θα πρέπει να γίνουν ξεχωριστοί για την κάθε περίπτωση. Άρα, σίγουρα θα χρεωθούν 2 λοιπές παραβάσεις.

6) Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019, προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Εσείς, που έχετε πλήρη εικόνα των αυθαιρεσιών θα κρίνεται εάν απαιτείται ΜΣΕ ή όχι.

2120. Σας είχα κάνει την ερώτηση με αριθμό 2112 στην οποία μου απαντήσατε και ήθελα να σας ενημερώσω για την απάντηση που πήρα από το κεντρικό ΤΕΕ ώστε να την δημοσιεύσετε και αυτή. Έστειλα την ίδια ερώτηση που σας έκανα και στο engineer-help@central.tee.gr και η απάντηση που μου έδωσαν είναι η εξής:
Συμφωνούν ότι δεν μπορώ να δώσω την βεβαίωση απ' τη στιγμή που η πραγματική κατάσταση του κτηρίου δεν ταυτίζεται με της ΟΑ έστω και αν είναι υπάρχει μείωση τετραγωνικών και η λύση που μου έδωσαν είναι να κάνω μια δήλωση στον νόμο δηλώνοντας μια λοιπή παράβαση (με τη λογική από ότι κατάλαβα της κατεδάφισης ότι θα μπορούσε να έχει χτιστεί όλο το κτήριο και να έχει κατεδαφιστεί ένα τμήμα του παράνομα). Βέβαια αυτό δεν ισχύει για το υπόγειο αλλά τέλος πάντων. Στα δικαιολογητικά που θα ανεβάσω στην δήλωση να βάλω την σωστή αποτύπωση του κτηρίου και μετά μπορώ να δώσω την βεβαίωση. Ποια η άποψή σας?

Προσωπικά διαφωνούμε με την συγκεκριμένη προσέγγιση. Σε κάθε περίπτωση αυτό αποτελεί προσωπική μας γνώμη.

Από τη στιγμή βέβαια που εσείς που υπογράφετε την δήλωση, κρίνετε σωστή την παραπάνω προσέγγιση των συναδέλφων από το κεντρικό ΤΕΕ, μπορείτε να την ακολουθήσετε.

2121. Έχω μια περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε υπόγεια στάθμη όπου κατά την άδεια έπρεπε να είχε χρήση στάθμευσης σε όλο το επίπεδο. Ένα μέρος έγινε κατοικία επομένως υπάρχει Υπέρβαση Δόμησης. Ένα μέρος διατηρήθηκε ως χώρος στάθμευσης αλλά σε μια άλλη πλευρά του χώρου αυτού αποτύπωσα μια μικρή αποθήκη 30 τ.μ. με ανεξάρτητη είσοδο από το Parking τελείως υπόσκαφη και με ύψος μικρότερο των 2.00 μ η οποία όμως βρίσκεται κάτω από την πρασιά της οικοδομής. Στην περίπτωση αυτή έχω Υπέρβαση Δόμησης Χώρου Μειωτικού συντελεστή 50%; Θα σημειώσω και παραβίαση της πρασιάς; Θεωρούμε ότι παραβιάσθηκε η πρασιά στην περίπτωση της υπόσκαφης θέσης;

Για το πρώτο ερώτημά σας, δείτε την Ε/Α 2038 ώστε να διαπιστώσετε εάν ο χώρος της αυθαίρετης αποθήκης (30 τ.μ.) δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50 (αφού πρόκειται για αυτοτελή χώρο).

Για το δεύτερο ερώτημά σας, εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται εντός της πρασιάς θα χρεωθεί και με παραβίαση προκηπίου.

2122. Σχετικά με το Άρθρο 98 και τη δυνατότητα σύστασης πράξης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου γήπεδα:
Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971 (Α232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, που κείνται εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών και ανήκουν σε έναν ή πλείονες ιδιοκτήτες, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα, υπαγόμενα στις διατάξεις του παρόντος, με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 του παρόντος. Υπό τις ανωτέρω προϋποθέσεις επιτρέπεται η σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών επί των ανωτέρω γηπέδων και η μεταγραφή αυτών στα βιβλία μεταγραφών ή η καταχώριση στα κτηματολογικά γραφεία. Υπό τις ίδιες ανωτέρω προϋποθέσεις θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών, οι οποίες έχουν συσταθεί μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και δεν έχουν κηρυχθεί άκυρες με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή και βεβαιώνεται από το μηχανικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος.

Ποιες είναι επομένως οι προϋποθέσεις;
να έχουν ανεγερθεί έως τις 28.7.2011 (αποδεδειγμένα αποκλειστικά με α/φ ?)
οικοδομήματα νομίμως ανεγερθέντα (με άδεια και όσα ανήκουν στο αρθ.82.2 ?)
ή αυθαίρετα υπαγόμενα στις διατάξεις του 4495 (τι γίνεται με τα αυθαίρετα που ανήκουν στην κατ.5?)

Στην παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 ρυθμίζεται το ζήτημα της επιτρεπτής σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1024/1971, σε περιπτώσεις όπου υπάρχουν περισσότερα του ενός νομίμως ανεγερθέντα ή αυθαίρετα οικοδομήματα σε γήπεδα κείμενα εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών. Δηλαδή κατ' εξαίρεση της απαγόρευσης σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας σε εκτός σχεδίου περιοχές, επανεισάγεται η δυνατότητα σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας, ως προβλεπόταν και στο οικείο άρθρο του ν. 4178/2013. Με τις ίδιες προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παραγράφου αυτής συστάσεις διαιρεμένων ιδιοκτησιών (καθέτων) οι οποίες είχαν συσταθεί κατά παρέκκλιση των απαγορευτικών κανόνων δικαίου, θεωρούνται εξ υπαρχής έγκυρες και ισχυρές, υπό την προϋπόθεση μη απαγγελίας της ακυρότητάς τους με αμετάκλητη δικαστική απόφαση. Η ανέγερση των οικοδομών μέχρι την 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες και βεβαιώνεται από μηχανικό.

Άρα, πρώτη και βασική προϋπόθεση είναι στο γήπεδο να έχει έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα είτε νομίμως ανεγερθέντα (δηλαδή σύμφωνα με οικοδομική άδεια) είτε αυθαίρετα τα οποία όμως έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (ανεξαρτήτως της κατηγορίας υπαγωγής τους), με την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής), τα οποία να έχουν ανεγερθεί μέχρι τις 28.7.2011 (η ανέγερση των οικοδομών μέχρι τις 28.7.2011 αποδεικνύεται από αεροφωτογραφίες που έχουν ληφθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή. Αυτό ισχύει για την δυνατότητα σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης και όχι για τη απόδειξη του χρόνου κατασκευή της αυθαίρετης κατασκευής όπου εξακολουθεί να έχει εφαρμογή το άρθρο 87).

Κατά τη γνώμη μας και για τα ακίνητα που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 82 δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 1 του άρθρου 98, διότι τα παραπάνω ακίνητα εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος.

2123. Σε οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, πατέρας και γιος έχουν από ένα διαμέρισμα σε πυλωτή και Α όροφο, αντίστοιχα. Επιλέγουν να κάνουν μια κοινή δήλωση για τα διαμερίσματά τους, παρόλο που στην οικοδομή υπάρχουν και άλλοι ιδιοκτήτες όπως μας επιτρέπει και ο νόμος πλέον. Εξάλλου ο πατέρας έχει και την επικαρπία στο ακίνητο του γιού του. Εκτός των άλλων αυθαιρεσιών για κάθε διαμέρισμα, τα δύο ακίνητα έχουν επέκταση στον ακάλυπτο της οικοδομής ομοίου εμβαδού κάτω των 25 τμ έκαστο. Η απορία μου είναι αν αφού δηλώσω υπέρβαση κάλυψης για το διαμέρισμα της πυλωτής του πατέρα, θα επιβαρύνω και με υπέρβαση κάλυψης το διαμέρισμα του Α ορόφου. Ποια είναι η άποψή σας? Στα φύλλα καταγραφής του συστήματος επέλεξα αρχικά να επιβαρύνω και τις δύο ιδιοκτησίες με υπέρβαση κάλυψης ως προς το δυσμενέστερο, αλλά σκέφτηκα αν είναι υπερβολή γιατί να μην γλιτώσει κάτι από το πρόστιμο. Ευτυχώς γλιτώνει την μελέτη στατικής επάρκειας αφού για κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία οι αυθαιρεσίες δεν ξεπερνούν τα 25τμ.

Θεωρούμε ότι από την στιγμή που υποβάλλετε μια κοινή δήλωση αρκεί η χρέωση με ΥΚ μόνο για το διαμέρισμα της πυλωτής. Δεν χρειάζεται να δηλωθεί ξανά για το διαμέρισμα του ορόφου.

2124. Σε Ο.Τ εντός οικισμού στην περίπτωση μου υπάρχουν 2 ξεχωριστά οικόπεδα Α και Β τα οποία είναι και τα δύο άρτια και οικοδομήσιμα. Στον αριθμό Α έχει εκδοθεί Ο.Α για την ανέγερση ισόγειας Κατοικίας. Το κτίριο κατασκευάστηκε σε άλλη θέση και μάλιστα μεγάλο τμήμα αυτού σε ποσοστό άνω του 70% έχει ανεγερθεί στο οικόπεδο Β. Ο Ιδιοκτήτης είναι ο ίδιος, το οικόπεδο Β είναι από κληρονομιά αλλά ακόμη δεν έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη γιατί ο ιδιοκτήτης είναι και ο μοναδικός κληρονόμος.
Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη μόνιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφιστάμενου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.
Επίσης στο οικόπεδο Β υπάρχουν κτίσματα προ του 55, που δεν έχουν άδεια αλλά ο ιδιοκτήτης τα δηλώνει στο Ε9.

Ο ιδιοκτήτης θέλει να νομιμοποιήσει το κτίριο στο οικόπεδο Α (που έχει Ο.Α) και θέλει συγχρόνως να κατεδαφίσει κτίσμα του οικοπέδου Β.
Τι πρέπει να κάνω σε αυτή τη περίπτωση;
α)Να το αντιμετωπίσω εξ αρχής ως ενιαίο οικόπεδο και να καταγράψω όλες τι αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο ενιαίο πλέον οικόπεδο (Α&Β)? Αν ναι είναι όλα αυθαίρετα?
β)Μπορεί να κάνει συνένωση των οικοπέδων συμβολαιογραφικά από όσα μου είπε η συμβολαιογράφος. Προηγείται η συνένωση συμβολαιογραφικά των αυθαιρεσιών;
γ)Είναι όλο το κτίριο παράνομο της οικοδομικής Αδείας (στο Α) και δεν θα βάλω οικοδομική άδεια στην αυθαιρεσία, λόγω τη μη έννομης θέσης από αυτή που προβλέπει η Ο.Α;
γ-1)Βάζω χωρίς άδεια μόνο τις υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και παραβίασης πλάγιων αποστάσεων που δεν συμβαδίζουν με την άδεια;
δ)Στο Β το ένα κτίσμα (προ του 55) θέλει ο ιδιοκτήτης να βγάλει άδεια κατεδάφισης; Από την στιγμή που είναι αυθαίρετο πρέπει πρώτα να το νομιμοποιήσει για να το κατεδαφίσει; Η παλαιότητα προ του 55 πως τεκμηριώνεται?

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε πιο ορθή την λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο οικόπεδο, από την στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μία δήλωση για το κάθε οικόπεδο. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας ακόμη και τμηματικά.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με την συμβολαιογράφο σχετικά. Προφανώς, για να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού, η οποία προϋποθέτει την τακτοποίηση των όποιων αυθαιρεσιών.

Σχετικά με την επιλογή της ύπαρξης ή όχι οικοδομικής άδειας, διακρίνουμε τις παρακάτω περιπτώσεις:

- Περίπτωση όπου υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση για το κάθε οικόπεδο.

  Σε αυτή την περίπτωση, για το οικόπεδο Α θα επιλεγεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάσταση με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομική άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

  Για το οικόπεδο Β θα επιλεγεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που υφίσταται κτίριο προ του 1955.

- Περίπτωση όπου υποβάλλεται μια δήλωση θεωρώντας το Α+Β ως ενιαίο οικόπεδο.

  Σε αυτή την περίπτωση θα θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, από την στιγμή που στο οικόπεδο Β υφίσταται κτίριο προ του 1955.

Προφανώς, το κτίριο όπου κατασκευάστηκε στο οικόπεδο Α, θα θεωρηθεί όλο αυθαίρετο για την περίπτωσή σας, αφού από την σύγκριση της υφιστάμενης κατάστασης με τα εγκεκριμένα δεν προκύπτει κοινός τόπος (δεν συμπίπτει το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου με το εγκεκριμένο περίγραμμα της οικοδομικής άδειας σε κανένα σημείο).

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Άρα, θα πρέπει να εκδοθεί οικοδομική άδεια για την κατεδάφισή του. Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 1 στ του άρθρου 7 του ν.4495/2017 για την έκδοση της άδειας κατεδάφισης κτιρίων που ανεγέρθηκαν πριν το έτος 1955 απαιτείται η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής.

Τέλος, ο χρόνος ανέγερσης κτιρίου προ του 1955 συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση (Εγκύκλιος 2/31-5-2019).

2125. Πόσες δηλώσεις κάνω σε μια τριώροφη οικοδομή με συμβόλαιο οριζόντιων ιδιοκτησιών από την στιγμή που είναι ένας ο ιδιοκτήτης;

Ο νόμος δίνει την δυνατότητα να υποβληθεί είτε ξεχωριστή δήλωση για κάθε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία είτε κοινή δήλωση για 2 ή περισσότερες οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (ανεξαρτήτως εάν ο ιδιοκτήτης / ιδιοκτήτες είναι ίδιοι) είτε μια κοινή δήλωση (κοινόχρηστα και ιδιοκτησίες).

Για την περίπτωσή σας θεωρούμε ότι η καλύτερη επιλογή, από την στιγμή που είναι και ένας ο ιδιοκτήτης, είναι να υποβληθεί μια κοινή δήλωση για όλο το ακίνητο (κοινόχρηστα και οριζόντιες ιδιοκτησίες). Σε αυτή την περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγόριας παράβασης θα είναι ενιαίος. Δηλαδή η σύγκριση θα γίνει με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του όλου ακινήτου.

Δεν δύναται να υποβληθεί κοινή δήλωση μόνο στην περίπτωση της Κατηγορίας 1, όπου υποχρεωτικά σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, η υπαγωγή υποβάλλεται ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

2126. Γίνετε ρύθμιση με το ν.4495/17 σε κτίσμα που είναι σε κατασκευαστική φάση οικοδομικός σκελετός (μόνο κολώνες και δοκάρια χωρίς πλάκα);

- Το άρθρο 86 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

  «*Στις διατάξεις των άρθρων 96 επ. υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής έχει εκτελεστεί ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έχει εγκατασταθεί πριν από τις 28.7.2011*.»

- Η Εγκύκλιος 2/31-5-2019 για το παραπάνω άρθρο αναφέρει ότι:

  «*Υπενθυμίζεται ότι η υπαγωγή αυθαιρέτων μπορεί να αφορά υπερβάσεις δόμησης (δηλαδή προσθήκες νέων τμημάτων, επεκτάσεις του κτιρίου εκτός του περιγράμματός του, μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, κ.λ.π), αλλαγή χρήσης χώρων (από κύρια χρήση σε άλλη κύρια χρήση) ή και υπερβάσεις που δεν δημιουργούν χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης (όπως στέγαστρα, εξώστες, τροποποιήσεις στη διαμόρφωση των ακαλύπτων χώρων, κ.λ.π).* ***Για τις περιπτώσεις υπερβάσεων δόμησης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του κτιρίου (ο όγκος του οποίου ορίζεται από κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία όπως υποστυλώματα και δοκούς) έως την 28.07.2011****. Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.»*

- Η Εγκύκλιος 3/1-10-2013 για το ν.4178/2013 στην παρ. Γ του Παραρτήματος 1 αναφέρει ότι:

  «*Σε περίπτωση διαπίστωσης αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτηρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο Ν.4178/2013 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία (3β=0,5).*

  Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.»

  - Η Υπουργική Απόφαση 2932/21.01.2015 με θέμα «*Δυνατότητα υπαγωγής* αυθαιρέτων *εργασιών και αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες δεν διαμορφώνουν ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό, στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 8 του ν.4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης − Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.» (ΦΕΚ 174Α΄)*» αναφέρει ότι δύναται η δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις αναστολής επιβολή κυρώσεων του ν.4178/2013, αυθαίρετων κατασκευών και αυθαίρετων οικοδομικών εργασιών που δεν έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ολοκληρωμένου φέρονται οργανισμού, αποκλειστικά και μόνο προκειμένου να εξασφαλιστεί η αναστολή επιβολής κυρώσεων, δεδομένου ότι δεν πρόκειται για νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών και ως εκ τούτου δεν αποκλείεται η δυνατότητα άρσης τους, για την αποκατάσταση του περιβάλλοντος και γενικά της νομιμότητας.

- Η παρ. 92 του άρθρου 2 του Ν.Ο.Κ. αναφέρει ότι:
  «*Φέρων οργανισμός του κτιρίου ή φέρουσα κατασκευή του είναι το τμήμα που μεταφέρει άμεσα ή έμμεσα στο έδαφος τα μόνιμα, ωφέλιμα και γενικά τα φορτία των δυνάμεων που επενεργούν σε αυτό*.»

Συμπερασματικά από τα ανωτέρω, θεωρούμε ότι δύναται να γίνει υπαγωγή για την περίπτωση που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Για να αποπερατωθεί το κτίσμα θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

2127. Έχω το ακόλουθο θέμα σχετικά με ρύθμιση αυθαιρέτου, για το οποίο θα ήθελα τη γνώμη σας.
Ήρθε κάποιος ιδιοκτήτης ακινήτου με κλεισμένους ημιυπαίθριους δηλωμένους με τον Ν.3843/10, αλλά όχι πλήρως εξοφλημένους. Μου ζήτησε να τους τακτοποιήσει με τον Ν.4495/17, με αφαίρεση του ποσού που έχει ήδη καταβάλει για τον Ν.3843/10. Όταν ωστόσο του είπα ότι θα πρέπει να εξετάσω όλο το διαμέρισμα μήπως υπάρχει και κάποια άλλη αυθαιρεσία μου είπε ότι δεν θέλει και τον ενδιαφέρει να τακτοποιήσει τους ημιυπαίθριους και μόνο. Δεν έχω κάνει τον έλεγχο για να δω αν όντως υπάρχει κάτι άλλο, αλλά η στάση του αυτό μου δείχνει. Του είπα επομένως ότι βεβαίωση μεταβίβασης δεν θα μπορώ να του δώσω αν δεν εξετάσω όλο το σπίτι και δεν τον νοιάζει, αφού δεν τον ενδιαφέρει να πουλήσει (τώρα).
Το ερώτημά μου είναι αν μπορώ να κάνω αυτό που μου ζητάει. Μπορώ δηλαδή να προβώ σε ρύθμιση με τον Ν.4495/17 μόνο ενός τμήματος του διαμερίσματος-οριζόντιας ιδιοκτησίας, παραβλέποντας τυχόν άλλες αυθαιρεσίες; Αν ναι, στην περιγραφή της ιδιοκτησίας αντί για "τάδε διαμέρισμα" μπορώ να γράψω "ρύθμιση ημιυπαίθριων χώρων διαμερίσματος", ώστε να είμαι καλυμμένος που δεν εξέτασα τον υπόλοιπο χώρο (εννοείται ότι τα παραπάνω θα του πω να μου τα δηλώσει και σε δήλωση του Ν.1599/86); Επίσης αν στο μέλλον θελήσει να μεταβιβάσει, θα μπορεί τότε να κάνει 2η τακτοποίηση για το ίδιο ακίνητο για όλα τα υπόλοιπα, με τον ίδιο ή και άλλο μηχανικό; Ή θα πρέπει να ανοίξει την τακτοποίηση που θα κάνω τώρα και να τα προσθέσει εκεί; Υπάρχει καμιά πρόβλεψη στον νόμο ή σε κάποια εγκύκλιο, που να απαγορεύει να συντρέχουν για το ίδιο ακίνητο 2 διαφορετικές υπαγωγές στον ίδιο νόμο; Κι αντίστοιχα αν επιτρέπονται 2 υπαγωγές για το ίδιο ακίνητο, σε τυχόν βεβαίωση μεταβίβασης στο μέλλον θα αναφέρουμε ότι για το ακίνητο αυτό έχει γίνει ρύθμιση των αυθαιρεσιών του με τον Ν.4495/17 με την δήλωση Α και με τη δήλωση Β;

Διαφωνούμε τελείως με το σκεπτικό σας. Η επιλεκτική δήλωση των αυθαίρετων κατασκευών δεν επιτρέπεται (εκτός από την περίπτωση που αυτές δεν δύναται να τακτοποιηθούν αλλά σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να αποτυπωθούν). Επιπλέον, ίσως σας φέρει και σε θέση κατηγορουμένου. Μία ΥΔ του ιδιοκτήτης προς εσάς, σας προστατεύει ίσως έναντι αστικών αξιώσεων, αλλά το ποινικό μιας ενδεχόμενης ψευδής αποτύπωσης μπορεί να απασχολήσει τόσο τον εισαγγελέα όσο και το πειθαρχικό του ΤΕΕ. (Δείτε σχετικά Ε/Α 487, 543, 642 και 893).

Άρα χωρίς αυτοψία και χωρίς να τακτοποιηθεί το σύνολο των αυθαιρέτων της ιδιοκτησίας, η διαδικασία της τακτοποίησης είναι ελλιπής. Επίσης, όπως έχουμε προαναφέρει σε αρκετές προηγούμενες Ε/Α για κάθε ακίνητο θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017.

Επιπλέον, εάν δεν αποτυπωθούν όλες οι αυθαίρετες κατασκευές δεν θα υπολογιστούν και σωστά οι συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για την εύρεση της κατηγορίας.

Τέλος, ο κάθε νόμος και η κάθε εγκύκλιος που εκδίδεται προς ερμηνεία αυτού δεν δύναται να αναφέρουν κάποια πράγματα που είναι αυτονόητα, όπως το να γίνει επιλεκτική τακτοποίηση αυθαιρεσιών χωρίς καν αυτοψία.

2128. Σε αγροτεμάχιο τρεις ιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου έχουν κατασκευάσει από ένα αυθαίρετο. Μόνο ο ένας θέλει να κάνει τακτοποίηση στο δικό του κτίσμα. Μπορεί να το κάνει; καθώς το ποσοστό που έχει είναι 33,33 %.

Δυστυχώς, σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ν.4495/2017 και συγκεκριμένα στο άρθρο 98, δεν δύναται για την περίπτωσή σας, χωρίς τη συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών να γίνει υπαγωγή.

Επιπλέον, από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο αγροτεμάχιο και σε αυτό έχουν ανεγερθεί τρία αυθαίρετα κτίσματα, το να γίνει υπαγωγή μόνο για το ένα εξ αυτών και όχι για το σύνολο των αυθαιρέτων επί του αγροτεμαχίου, ίσως να μην έχει καν νόημα καθότι δεν δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού και να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη.

Ίσως να μπορούσε να σας συμβουλέψει σχετικά με την επίλυση του ιδιοκτησιακού και ένας συμβολαιογράφος ή δικηγόρος.

2129. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο εκτός σχεδίου το 1991 εκδόθηκε Ο.Α. βιοτεχνικού κτιρίου το οποίο και κατασκευάσθηκε. Το 1992 ο ιδιοκτήτης αγόρασε το όμορο γήπεδο το οποίο συνένωσε με το αρχικό (με κοινή περίφραξη). Το 1998 εκδόθηκε νέα Ο.Α. για βιοτεχνικό κτήριο με ίδιο τοπογραφικό γηπέδου. (χρησιμοποιήθηκε δηλ. εκ λάθους το τοπογραφικό της πρώτης αδείας). Το νέο κτίριο κατασκευάσθηκε εντός του νέου γηπέδου σε νόμιμη θέση (αποστάσεις από όρια) αλλά εκτός τοπογραφικού της τελευταίας Ο.Α. Εάν το τοπογραφικό δηλ. απεικόνιζε την υφισταμένη κατάσταση της ιδιοκτησίας το 1998 θα είχαμε απλώς μία αλλαγή θέσης. Τι προτείνετε για την περίπτωση;

Έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια το 1998 για την ανέγερση ενός βιοτεχνικού κτιρίου, το τοπογραφικό της οποίας απεικόνιζε το αρχικό γήπεδο (δηλαδή αυτό στο οποίο εκδόθηκε η άδεια του 1991), αλλά τελικά το κτίριο τοποθετήθηκε σε διπλανό όμορο γήπεδο του ιδίου ιδιοκτήτη.

Από την περιγραφή του ερωτήματός σας, κρίνουμε ότι η καλύτερη λύση θα ήταν η έκδοση άδειας νομιμοποίησης (παρ. ι του άρθρου 28 του ν.4495/2017) με χρήση και της παρ. 1 α του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσης του κτιρίου.

Σύμφωνα με την παρ. ι του άρθρου 28:
«Άδεια νομιμοποίησης» : είναι η οικοδομική άδεια ή η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, που εκδίδεται, μετά την εκτέλεση εργασιών ή κατασκευών ή αλλαγών χρήσης χωρίς την έκδοση της απαιτούμενης διοικητικής πράξης, προκειμένου να νομιμοποιηθούν αυτές, εφόσον είναι σύμφωνες είτε με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο εκτέλεσης αυτών.

Διαφορετικά, θα πρέπει να τακτοποιηθεί ως τελείως αυθαίρετο το βιοτεχνικό κτίριο που κατασκευάστηκε με την οικοδομική άδεια του 1998. Τέλος, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 για την περίπτωσή σας.

2130. Κατοικία σε αγροτεμάχιο κατασκευάστηκε τμηματικά. Δηλαδή, το 1960 υπήρχε ισόγειο 40 τ.μ. το οποίο αναφερόταν στο συμβόλαιο αγοράς του 1968. Το 1970 έπεσαν κολώνες και ξύλινη στέγη με κεραμίδια, από τον νέο ιδιοκτήτη, με σκοπό να προστεθούν άλλα 80τ.μ., αλλά κατασκεύασε τα 40τ.μ. και χρησιμοποιήθηκε σαν οικία, με σκοπό κάποια στιγμή στο μέλλον να κατασκευάσει και τα υπόλοιπα τ.μ.
Τώρα θέλει να τακτοποιήσει με ν.4495/17 την οικία. Μπορεί να τακτοποιήσει σαν οικία τα 120τ.μ. (80 υπάρχοντα και 40 τα ημιτελή), καθόσον υπήρχε ο σκελετός προ του 2011 και να ολοκληρώσει την οικία με άδεια από την Πολεοδομία?
Σημειωτέων ότι στο Ε9 είχαν δηλωθεί τα 80 τ.μ.(40 παλαιά και 40 νεότερα) και όχι 120 τ.μ.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2126.

Μπορεί να τακτοποιήσει τα 80 τ.μ. της οικίας καθώς και τα 40 τ.μ. που είναι ημιτελή.

Για να αποπερατωθούν τα ημιτελή 40 τ.μ. θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

Το τι έχει δηλωμένα το Ε9 δεν παίζει κάποιο ρόλο για την τακτοποίηση ή την έκδοση της Έγκρισης Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαιρέτων.

2131. Έχω καταθέσει άδεια νομιμοποίησης μέσω του Ν.4495/17 και από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο μου ζητάνε μελέτη στατικής επάρκειας για την νομιμοποίηση καθότι σύμφωνα με την υπάλληλο της πολεοδομίας ότι το υπ' Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ 1643/Β/11-5-2018) που αναφέρεται στο άρθρο 99, του Ν.4495/2017 «Ελεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α΄ 167) και οι εξαιρέσεις του δεν αφορούν τις νομιμοποιήσεις του άρθρου 106 αλλά μόνο τις τακτοποιήσεις του άρθρου 96. Συγκεκριμένα υπάγομαι στις παρακάτω περιπτώσεις του Ν.4495/17 που νομιμοποιώ με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν.4067/12 & την παρ.1.α του άρθρου 106 του Ν.4495/2017
β) αυθαίρετες κατασκευές παταριών ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου
γ) υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, οι οποίοι καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου
Πιο συγκεκριμένα ο οικοδομικός σκελετός του κτηρίου της οικοδομικής άδειας που έχει τηρηθεί στο ακέραιο αφορούσε ανέγερση ισογείου με υπόγειο το οποίο στη συνέχεια ξεμπαζώθηκε τμηματικά με το υπόγειο να έχει περιμετρικά τοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα. Το πατάρι κατασκευάστηκε με κοιλοδοκούς που εδράζονται στα στοιχεία οπλισμένου σκυροδέματος.
Η ερώτηση είναι αν η εν λόγω εγκύκλιος αφορά και τις νομιμοποιήσεις του άρθρου 106.

Σωστά ο υπάλληλος της ΥΔΟΜ απαιτεί την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας από την στιγμή που ζητάτε άδεια νομιμοποίησης.

Οι προϋποθέσεις για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας που αναφέρονται στις περιπτώσεις της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής απόφασης αφορούν μόνο τις περιπτώσεις τακτοποίησης κατά τις διατάξεις του άρθρου 97.

2132. Σε οριοθετημένο οικισμό έχει ανεγερθεί ισόγεια κατοικία με υπόγειο βάσει της οικοδομικής άδειας. Η οικοδομή ανεγέρθηκε σε άλλη νόμιμη θέση στην οποία δεν υπάρχει κοινός τόπος (κανένα σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων- περίπτωση Β). Τα περιγράμματα του ισογείου και του υπογείου είναι τα ίδια με την οικοδομική άδεια και έχουν τηρηθεί οι εγκεκριμένες διαστάσεις σε ξυλοτύπους κτλ. της εκδοθείσας οικοδομικής άδειας.
Στη συνέχεια έγινε υπαγωγή στο Ν. 4495/17 για τις εξής αυθαιρεσίες που αφορούν την εν λόγω οικοδομή
1. Ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης υπογείου σε κατοικία (ισόγειο πλέον)
2. Εσωτερικός εξώστης (πατάρι) με εξώστη
Η παράβαση 1. υποβλήθηκε προς έκδοση οικοδομικής άδειας και το πατάρι προς τακτοποίηση στην πολεοδομία ισχυρίζονται ότι πρέπει να νομιμοποιηθεί στο σύνολο της η οικοδομή και όχι τμηματικά (η αλλαγή χρήσης) καθότι δεν ισχύει η οικοδομική άδεια στο οικόπεδο.
Κατασκευαστικά το πατάρι είναι κατασκευασμένο με μεταλλικές κοιλοδοκούς που εδράζονται στα στοιχεία του φέροντος οργανισμού της υπάρχουσας διώροφης οικοδομής
Στο άρθρο 106 του Ν.4495/17 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.4546/18 αναφέρεται η δυνατότητα νομιμοποίησης χωρίς την ύπαρξη στατικής εξάρτησης και σε συνδυασμό με το έγγραφο της Δ.Α.Ο.Κ.Α , Αρ. πρωτ. Οικ 30631/14-06-2016, σχετ. 53760/15, ιδίως από τις δύο τελευταίες παραγράφους α και β ;όπου αναφέρεται το εξής: είναι δυνατή η έκδοση άδειας δόμησης για τη νομιμοποίηση τμήματός της που πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις με παράλληλη υπαγωγή του υπολοίπου τμήματος στις διατάξεις τακτοποίησης του ν.4178/2013 εφ' όσον:
α) Το προς νομιμοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις και το υπόλοιπο προς τακτοποίηση τμήμα ανήκει στις κατηγορίες 1 ή 2 ή 3 του άρθρου 9 του ν.4178/13 που εξαιρούνται της κατεδάφισης, ή και στην κατηγορία 4 του ίδιου άρθρου, εφ' όσον έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση κατά τις οριζόμενες στην εν λόγω κατηγορία προϋποθέσεις και μετά τη συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου του ν.3843/10.
β) Το προς τακτοποίηση τμήμα της αυθαίρετης κατασκευής που ανήκει στις κατηγορίες 4 (με την επιφύλαξη των αναφερομένων στο ανωτέρω εδάφιο) και 5 του άρθρου 9 του ν.4178/13, είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητο από το προς νομιμοποίηση τμήμα της, ώστε μετά την παρέλευση του οριζόμενου από τον ως άνω νόμο χρόνου διατήρησης, να είναι δυνατή η καθαίρεση των τακτοποιημένων τμημάτων, και η εναπομένουσα οικοδομή να διατηρεί τη στατική και λειτουργική αυτοτέλειά της.

1)Είναι δυνατή η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών ξεμπάζωματος και αλλαγή χρήσης ισογείου από αποθήκη σε κατοικία με παράλληλη τακτοποίηση του παταριού το οποίο έχει κατασκευαστεί με μεταλλικές δοκούς όπου μετά την απομάκρυνση τους το κτήριο θα διατηρήσει τη λειτουργική και στατική αυτοτέλεια?
2) Είναι δυνατή η νομιμοποίηση των αυθαιρεσιών ξεμπάζωματος ,αλλαγή χρήσης ισογείου από αποθήκη σε κατοικία και η νομιμοποίηση του παταριού με παράλληλη τακτοποίηση του εξώστη όπου μετά την απομάκρυνση του μετά από 30 χρόνια το κτήριο θα διατηρήσει τη λειτουργική και στατική αυτοτέλεια του τηρώντας τις προδιαγραφές του ΝΟΚ που απαγορεύει εξώστες σε πατάρια;

Αρχικά, προφανώς και η άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να αφορά το σύνολο του κτιρίου για την περίπτωσή σας.

Το συνημμένο έγγραφο αφορά το ν.4178/2013 και όχι το ν.4495/2017, ο οποίος ορίζει το πότε δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης στο άρθρο 106, το οποίο αναφέρει ότι:

«*1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.*

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.

ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης:
i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Εάν υπάρχει δυνατότητα απομάκρυνσης/ καθαίρεσης της αυθαίρετης κατασκευής που δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί, χωρίς να επηρεαστεί η μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του κτιρίου, τότε η περίπτωσή σας εμπίπτει στην ββ περίπτωση, λόγω της στατική εξάρτησης του παταριού με εξώστη με το φέροντα οργανισμό της διώροφης οικοδομής, κάτι που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

Κατά τη γνώμη μας δεν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για την περίπτωσή σας, εκτός εάν απομακρυνθεί/ καθαιρεθεί τώρα ο εξώστης του παταριού και εφόσον έπειτα το κτίριο πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2137. Ν. 4495 Τριώροφο κτίριο προβλεπόμενο από οικοδομική άδεια μετακινείται αρχικά σε σύννομη θέση χωρίς μεταβολή της τελικής στάθμης του εδάφους. Κάποια χρόνια μετά, γίνεται προσθήκη τριώροφου κατ' επέκταση του αρχικού μας κτιρίου και ταυτόχρονα στο αρχικό κτίριο δημιουργούνται ανοίγματα για να επικοινωνεί εσωτερικά το αρχικό κτίριο με την προσθήκη. Είναι δυνατόν, δεδομένου ότι η προσθήκη κατ' επέκταση δεν έλαβε χώρα εξαρχής να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 ιδιδ για το αρχικό κτίριο;

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

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

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

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

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

2139. Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας υπάρχουν, βάσει οικοδομικής αδείας, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος, όπου έχουν δημιουργηθεί 4 θέσεις στάθμευσης, στις οποίες έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας στην σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας και έχουν μεταβιβασθεί.
Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος).
Ο παραπάνω ελεύθερος ανοικτός χώρος του ισογείου, δεν έχει προσμετρηθεί στη επιφάνεια δόμησης του ισογείου για τον σ.δ. της πολυκατοικίας.
Στον ελεύθερο αυτό χώρο στάθμευσης έχουν γίνει οι παρακάτω αυθαίρετες κατασκευές η παραβάσεις.

1) Έχει δημιουργηθεί αποθηκευτικός χώρος, κατασκευάζοντας ξύλινο δάπεδο πάνω σε μεταλλικό σκελετό, στο ύψος των παταριών πάνω από τις θέσεις στάθμευσης, στη στάθμη 3,10μ (ημιώροφος). Καθαρή επιφάνεια χώρου (δάπεδο) 48,50μ2
Η είσοδος του είναι από το πλατύσκαλο του κλιμακοστασίου, στην παραπάνω στάθμη του ημιωρόφου.
Την κατασκευή αυτή την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί ο ένας εκ των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας.

2) Στην είσοδο του ανοικτού χώρου στάθμευσης έχει τοποθετηθεί μεταλλική αναδιπλούμενη γκαραζόπορτα και έχει κλείσει ο χώρος.
Την κατασκευή αυτή την έχουν κάνει και την χρησιμοποιούν, οι συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας, στους οποίους ανήκουν οι θέσεις στάθμευσης.

3) Στη μια ανοιχτή θέση στάθμευσης που βρίσκεται στον ακάλυπτο της πολυκατοικίας, σε συνέχεια του ανοιχτού χώρου, έχει κατασκευαστεί μεταλλικό ανοικτό σκέπαστρο.
Την κατασκευή αυτή την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί ο ένας εκ των συνιδιοκτητών της πολυκατοικίας, στον οποίο ανήκει η θέση στάθμευσης.

Πως θα διαχειριστώ τις δηλώσεις;

Περ.1) α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό με την δήλωση και την χρέωση του προστίμου στο όνομα του συνιδιοκτήτη που την έχει κάνει και την χρησιμοποιεί; η
β) Ο βοηθητικός αυτός χώρος 48,50μ2, θα έχει παράβαση επιφανείας που θα μετρά στο σ.δ (παράβαση επιτρεπόμενης δόμησης); Σε αυτή την περίπτωση θα έχουμε μειωτικό συντελεστή 0,50; Η επιφάνεια του χώρου με ποια επιφάνεια θα συγκριθεί, αφ' ενός για την Κατηγόρια αφ' ετέρου για το ποσοστό παράβασης της επιτρεπόμενης δόμησης, δεδομένου ότι δεν έχομε χιλιοστά συνιδιοκτησίας γι' αυτόν το χώρο στην πολυκατοικία; Μήπως με την επιφάνεια του σ.δ. που αντιστοιχεί, στα συνολικά χιλιοστά συνιδιοκτησίας που κατέχει στην πολυκατοικία, αυτός που τον έφτιαξε και τον χρησιμοποιεί;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2140. Σε ιστορικό τόπο προκειμένου να γίνει μεταβίβαση κτίσματος με αυθαιρεσία (κατηγορίας 4)
1.Κάνω δήλωση υπαγωγής στο σύστημα, με τα δικαιολογητικά α, ι, ια, του άρθρου 99 του Ν.4495/17
2. Υποβάλλω αίτηση στην Αρχαιολογία (σύμφωνα με το άρθρο 116, παράγραφος 9) με τα δικαιολογητικά της παραγράφου 4 του άρθρου 116 για να μου γνωμοδοτήσει σχετικά με την υπαγωγή του αυθαιρέτου
3.Πληρώνεται το 30% του προστίμου
4. Μπορώ να προχωρήσω στην μεταβίβαση του ακινήτου με την υποχρέωση της ολοκλήρωσης της διαδικασίας να την αναλάβει ο νέος κύριος με σχετική μνεία στο συμβολαιογραφικό έγγραφο?

Η διαδικασία είναι ακριβώς όπως την περιγράφεται.

2141. Ιδιοκτήτης που είχε στην κατοχή του κλειστό χώρο στάθμευσης στο ισόγειο της οικοδομής με ξεχωριστά χιλιοστά, έκανε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης τον χώρο σε κατάστημα και περαίωσε την διαδικασία τακτοποίησης με τον ν.3843/10. Σήμερα, ο ίδιος ιδιοκτήτης προτίθεται να κάνει αλλαγή χρήσης ένα μέρος του καταστήματος - του οποίου η χρήση διατηρείται με τον 3843 - σε κατοικία και να διατηρήσει φυσικά το υπόλοιπο εμβαδό σε κατάστημα. Το πρόβλημά μου είναι οι αντιφατικές ερμηνείες και διαδοχικές τροποποιήσεις του νόμου.
Ζητώντας τη συμβουλή από την αρμόδια ΥΔΟΜ μου είπαν πως λόγω του ότι δεν μπορεί να εκδοθεί διοικητική πράξη για αλλαγή χρήσης σε χώρους οι οποίοι δεν έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης, καλό θα ήταν σαν πρώτη κίνηση να γίνει εξαίρεση της ιδιοκτησίας από την κατεδάφιση πληρώνοντας το παράβολο που προβλέπεται, δηλαδή 100€, κάτι που τελικά αφορά χώρους και αυθαίρετα που ανήκουν στην κατηγορία 4 και όχι στην κατηγορία 5 που αναφέρατε και εσείς στην ερωταπάντηση 1923, φυσικά επειδή η συγκεκριμένη κατεύθυνση δόθηκε με την εγκύκλιο του Μαϊου και ευτυχώς έτσι γιατί η διατύπωσή της οδηγούσε σε άλλο συμπέρασμα. Τα χιλιοστά όμως της ιδιοκτησίας είναι πολύ λίγα, με αποτέλεσμα ο επιμερισμός στα επιτρεπόμενα να οδηγεί το ακίνητο στην κατηγορία 5, άρα δεν παίρνει εξαίρεση κατεδάφισης.

Τα ερωτήματά μου είναι τα εξής:
α. Επιτρέπεται γενικά η αλλαγή χρήσης με οικοδομική άδεια σε χώρους που διατηρούν τη χρήση τους αφού έχουν περαιώσει τη διαδικασία?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2142. Έχω μια κατοικία συνολικής επιφάνειας 44,00τ.μ. η οποία βρίσκεται εντός της Ζώνης Β' του Υμηττού. Η αρχική κατασκευή επιφάνειας 22,00τ.μ. είναι προ του 1983 και είχε κατατεθεί αίτηση του Ν.1337/83 όπου έχει υπαχθεί σε προσωρινή αναστολή απ' την κατεδάφιση.
Το 1990 κατασκευάστηκε η προθήκη των 22,00τ.μ.
Σύμφωνα με τον Ν. 4178/13 (άρθρο 23, παρ. 17) και της Εγκυκλίου 4 θα μπορούσε να τακτοποιηθεί το σύνολο της κατοικίας.
Με τον Ν. 4495/2017 μπορεί να τακτοποιηθεί?
Μπορεί να υπαχθεί στο άρθρο 116 όπου αναφέρεται σε προστατευόμενες περιοχές;

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

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

2143. Σε συνέχεια της ερώτησης μου (απαντήθηκε αρ. 2119 και σας ευχαριστώ), θα ήθελα να υποβάλλω ακόμη διευκρινιστικά και τις παρακάτω ερωτήσεις.
1) Όσον αφορά την αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία. Εκτός των λουτρών που δεν έχουν τροποποιηθεί, μπορούν να αφαιρεθούν οι επιφάνειες και τον δύο αποθηκών και του εσωτερικού διαδρόμου που υπάρχουν όπως ήταν στην άδεια;
2) Επίσης όσον αφορά την υπέρβαση συντελεστή δόμησης θα υπολογισθούν στον αριθμητή το τμήμα του ορόφου που άλλαξε χρήση, δηλ (εκτός εξωτερικών τοίχων, των λουτρών, αποθηκών και διαδρόμου);
3) Όσον αφορά την κατηγορία 4 ή 5 για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης, θα υπολογίσω σαν αυθαίρετα όλη την κατοικία 153,00 μ2 ή την διαφορά αφαιρώντας τα 47,00 που υπολογίζω με αναλυτικό, και τους εξωτερικούς νόμιμους τοίχους, λουτρά, αποθήκες και διάδρομο, οπότε το ποσοστό υπέρβασης θα είναι <40% και εντάσσεται στην κατηγορία 4;

1) Η Εγκύκλιος 4/03-12-2013 στο εδάφιο 38 αναφέρει ότι:
«*Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης (που επιβάλλεται στην επιφάνεια που έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια, η οποία όμως αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ως προς το επιτρεπόμενο μέγεθος της συγκεκριμένης χρήσης) εφαρμόζεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, στην περίπτωση που η νομιμότητά της καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, καθώς και των κλιμακοστασίων με τους χώρους διέλευσης που τα εξυπηρετούν (π.χ. διαδρόμους) και των χώρων υγιεινής, στην περίπτωση που η χρήση του διατηρείται και δεν μεταβάλλεται.*»

Άρα οι επιφάνειες των δύο αποθηκών δεν δύναται να αφαιρεθούν. Ο εσωτερικός διάδρομος μπορεί να αφαιρεθεί μόνο εάν εξυπηρετεί κάποιο κλιμακοστάσιο.

2) Κατά τη γνώμη μας ναι (όπως έχουμε προαναφέρει και στις Ε/Α 1689 και 1708).

3) Θα υπολογίσετε το ποσοστό με βάση την διαφορά αφαιρώντας τα 47,00 τ.μ. που υπολογίζονται με αναλυτικό, τους εξωτερικούς νόμιμους τοίχους και τα λουτρά.

2144. Έχει ένας ιδιοκτήτης συνολική έκταση 9000μ2 εκτός σχεδίου. Στο αγροτεμάχιο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1990 (χωρίς χαρτί δασαρχείου) που αφορά ανέγερση ισόγειας κατοικίας. Σήμερα έχει κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας χώρος κύριας χρήσης 15 τ.μ., ένας ημιυπαίθριος χώρος στο τμήμα 7000μ2 που είναι ΑΑ (αγροτική έκταση) και μια ισόγεια αποθήκη στατικά ανεξάρτητη από την κατοικία εμβαδού 5 τ.μ. η οποία είναι εντός του τμήματος του αγροτικού κατά 2 μ2 και τα υπόλοιπα 3μ2 σε έκταση ΔΑ (πρώην δάσος τώρα αγρός-ελαιώνας).
Στην περιοχή έχουν αναρτηθεί δασικοί χάρτες και τμήμα του αγροτεμαχίου έχει χαρακτηρισθεί ΔΑ (πρώην δασική έκταση τώρα αγρός) στο οποίο έχει κατασκευασθεί τμήμα της αποθήκης, ενώ η κατοικία έχει κατασκευασθεί εντός του τμήματος ΑΑ (αγροτική έκταση). Η διαδικασία ενστάσεων έληξε και δεν υποβλήθηκε ένσταση από άγνοια.
Το ερώτημα είναι
1. μπορεί να προχωρήσει η τακτοποίηση της αποθήκης σύμφωνα με το Ν. 4495/17; μιας και η αποθήκη είναι κατά μέρος εντός ΔΑ έκτασης.
2. οι παραβάσεις στην κατοικία μπορούν να υπαχθούν στο Ν.4495/17, εφόσον έχουν κατασκευασθεί προ της 28-07-2011; μιας και μέρος του αγροτεμαχίου είναι χαρακτηρισμένο ΔΑ?
3. Πως θα γίνει η μεταβίβαση του ακινήτου που επιθυμεί ο ιδιοκτήτης?

Σύμφωνα με το άρθρο 89 (απαγόρευση υπαγωγής) και συγκεκριμένα την περίπτωση της παρ. 2-στ απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

1) Επομένως, η αποθήκη δεν δύναται να τακτοποιηθεί εφόσον τμήμα της είναι εντός δασικής έκτασης σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη.

2) Οι παραβάσεις της κατοικίας, εφόσον βρίσκονται σε έκταση μη δασική σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη και είναι προ 28-7-2011, δύναται να τακτοποιηθούν.

3) Επειδή, δεν είμαστε γνώστες της δασικής νομοθεσίας και των μεταβιβάσεων ακινήτων που τμήμα τους έχει χαρακτηριστεί ως δασικό, θα σας συμβουλεύαμε να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου και ενός έμπειρου τοπογράφου. Σε κάθε περίπτωση όμως, θεωρούμε ότι θα πρέπει πρώτα η αυθαίρετη αποθήκη να κατεδαφιστεί, τουλάχιστον το τμήμα της που είναι εντός δασικής έκτασης, και έπειτα να γίνει η όποια μεταβίβαση.

2145. Κληρονόμος αποδέχθηκε με σχετική συμβολαιογραφική πράξη ακίνητο που είχε υπαχθεί στο Ν.4495/17 με αποπληρωμή του προστίμου σε δόσεις.
Εφόσον ο κληρονόμος πληροί κάποιο από τα κριτήρια του άρθρου 103 και δικαιούται να καταβάλλει ποσοστό του προστίμου, το οποίο καλύπτεται από τις ήδη εξοφληθείσες δόσεις, απαλλάσσεται από την αποπληρωμή του υπολοίπου προστίμου εφόσον υποβάλλει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά;

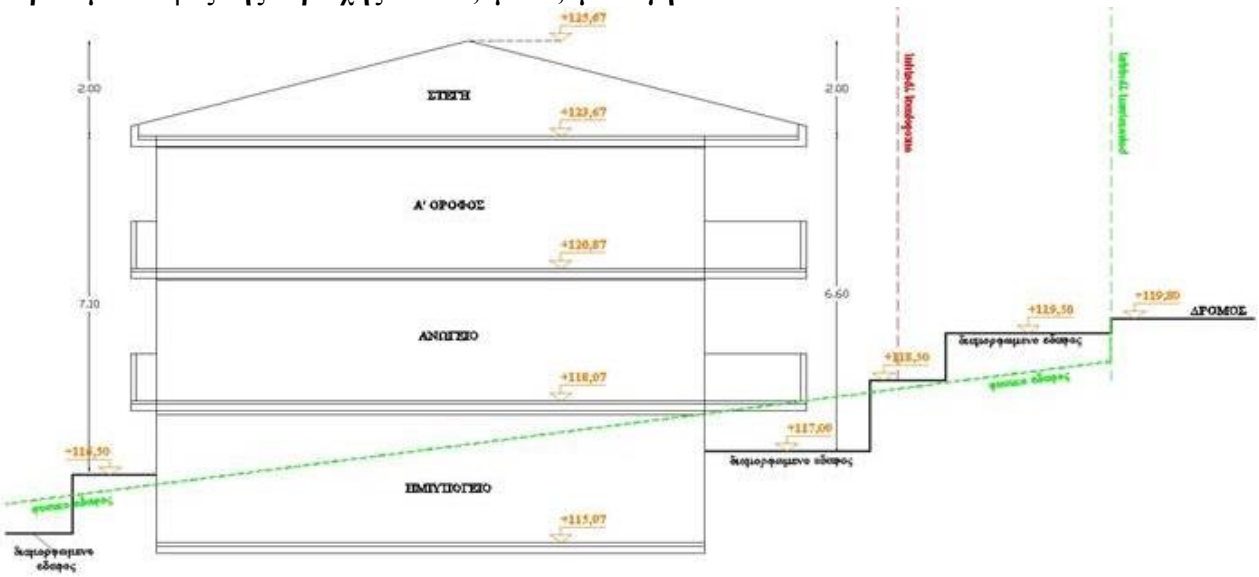
Με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι «*Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου*.»

Άρα δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση τώρα επειδή ο κληρονόμος πληροί κάποιο από τα κριτήρια του άρθρου 103.

2146. Τμήμα μονοκατοικίας ανεγέρθηκε προ 9-11-1955 και το υπόλοιπο προ 9-6-1975 (υφίστανται προς απόδειξη σχετικές αεροφωτογραφίες). Μπορεί να υπαχθεί όλη η μονοκατοικία στην κατ. 1 του άρθρου 96 αφού δεν υπάρχει διαφοροποίηση του προστίμου και προς διασφάλιση των ιδιοκτητών;

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να γίνει υπαγωγή όλου του κτιρίου ως Κατηγορία 1 παρόλο που τμήμα της μονοκατοικίας έχει ανεγερθεί προ του 55. Έτσι και αλλιώς και η Κατηγορία 1 δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και σύμφωνα με την παρ. 1-δ του άρθρου 23 του Ν.Ο.Κ. θεωρείται το κτίριο ως νομίμως υφιστάμενο.

2147. Σε εντός σχεδίου οικόπεδο εκδόθηκε μια οικοδομική άδεια το 2005 για την ανέγερση ενός συγκροτήματος επτά διώροφων οικοδομών με υπόγειο και στέγη (εργολάβος εταιρία ανέλαβε την ανέγερση και την πώληση τμηματικά).
Η δική μας ιδιοκτησία βρίσκεται στην οικοδομή Α όπου βάσει οικοδομικής άδειας προβλεπόταν 3 επίπεδα και στέγη (ημιυπόγειο, ανώγειο, Α΄ όροφος & στέγη) – όπου προσμέτρησε στη δόμηση το ανώγειο και ο Α΄ όροφος. Βάσει συμβολαίου αγοράζουμε α) τον Α΄ όροφο της οικοδομής Α με ποσοστό 20‰ επί του οικοπέδου και β) ποσοστό 10‰ για την μελλοντική καθ' ύψος επέκταση στην Α΄ οικοδομή.
Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 7,5μ + 2,0μ στέγη



Εικόνα 1 : Σκαρίφημα Σχηματικής Τομής Οικοδομικής Άδειας

ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΥΤΟΨΙΑ ΔΙΑΠΙΣΤΩΘΗΚΕ :

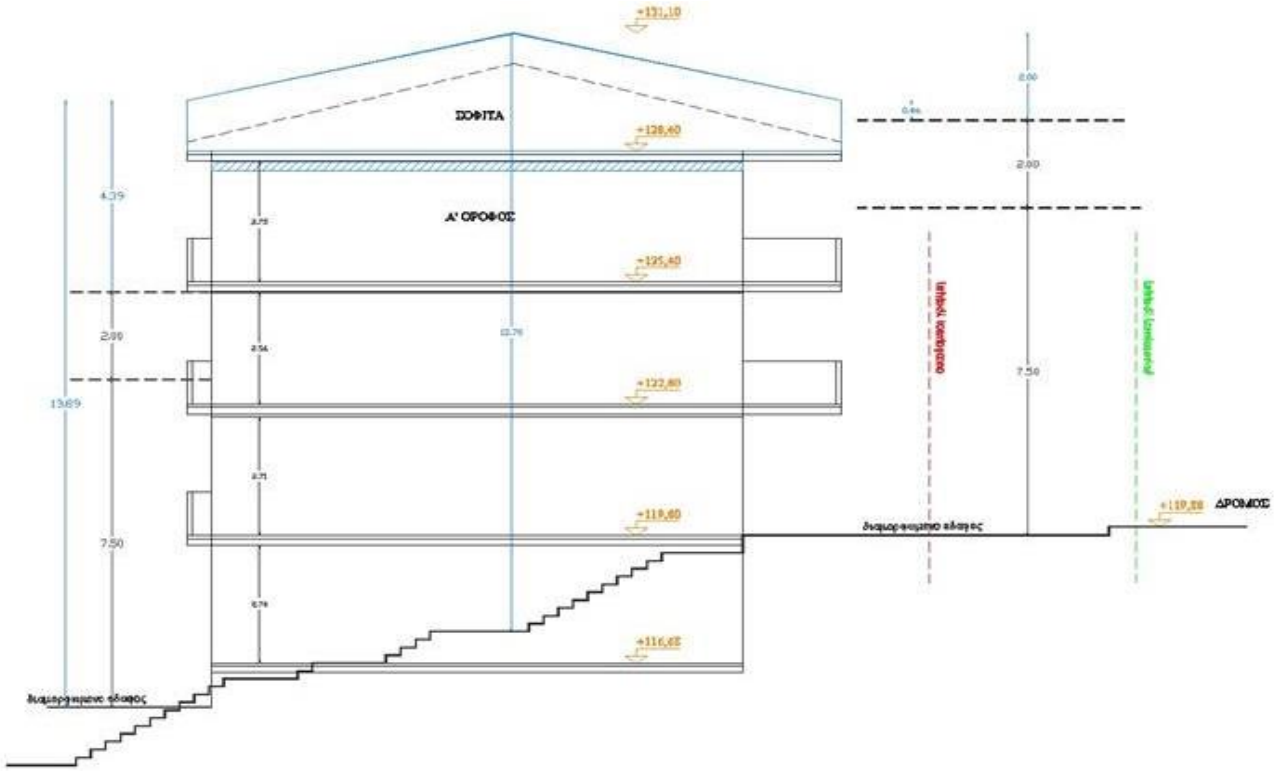
Α. Η οικοδομή Α έχει 4 επίπεδα & σοφίτα (ένα επιπλέον επίπεδο) (όπου σύμφωνα με το τελικό διαμορφωμένο έδαφος από την πρόσοψη της οικοδομής είναι 3 επίπεδα εξ' ολοκλήρου εκτός εδάφους & σοφίτα και από την πίσω όψη είναι 4 επίπεδα εξ ολοκλήρου εκτός εδάφους & σοφίτα)

Σημείωση : Στον τίτλο ιδιοκτησίας μας αναφέρει ότι είναι ο τελευταίος όροφος πάνω από το ανώγειο, εμφανίζεται στην κάτοψη ορόφου κτιρίου Α

Β. Το καθαρό ύψος του διαμερίσματος Ά ορόφου αντί του 2,55μ που προβλεπόταν στην άδεια κατασκευάστηκε 2,75μ.

Γ. Κλειστοί ημιυπαίθριοι χώροι

Δ. Το ύψος της σοφίτας στον κορφιά είναι 2,70μ και στα άκρα είναι 1,10μ (τμήμα της οποίας είναι εκτός περιγράμματος οικ. Άδειας – υπέρβαση κάλυψης).



Εικόνα 2 : Σκαρίφημα Σχηματικής Τομής Υφιστάμενης Κατάστασης

ΕΡΩΤΗΜΑΤΑ

Από τα παραπάνω αντιλαμβανόμαστε ότι έχει θεμελιωθεί ψηλότερα όλη η οικοδομή και προστέθηκε επιπλέον ένας όροφος από κάτω. Η ιδιοκτησία μας (Ά όροφος και σοφίτα) βρίσκεται πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Α. Η διαφορετική θεμελίωση και η προσθήκη ενός ορόφου από κάτω με ποιο τρόπο επηρεάζει την ιδιοκτησία μου.

Β. Η υπέρβαση ύψους 0,20μ εσωτερικά του διαμερίσματος θα υπολογισθεί α)βάσει αναλυτικού, β)όλη η επιφάνεια του διαμερίσματος με υπέρβαση ύψους (0,20μ) ή γ)όλη η επιφάνεια του διαμερίσματος με υπέρβαση ύψους για τα (2,75μ).

Γ. Το διαμέρισμα του Ά ορόφου θα πρέπει να χρεωθεί και με υπέρβαση δόμησης λόγω διαφορετικής θεμελίωσης;

Το πρώτο πράγμα κατά τη γνώμη μας που θα πρέπει να διερευνηθεί είναι εάν η σύσταση έχει γίνει με βάση τα σχέδια της οικοδομικής άδειας ή με βάση την πραγματική κατάσταση. Από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας, συμπεραίνουμε ότι μάλλον έχει γίνει με βάση τα σχέδια της οικοδομικής άδειας και επομένως, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να γίνει διόρθωση της. Καλό είναι να συζητηθεί το θέμα και με έναν συμβολαιογράφο.

Η αρχική άδεια προέβλεπε υπόγειο, ανώγειο, Α όροφο και στέγη (3 επίπεδα). Στην πράξη κατασκευάστηκαν 4 επίπεδα και σοφίτα όπου στην πίσω όψη είναι και τα 4 εξ ολοκλήρου εκτός εδάφους. Άρα έχουμε Ισόγειο (με τμήμα υπογείου), Α όροφο, Β όροφο, Γ όροφο & Σοφίτα. Η όλη οικοδομή έχει θεμελιωθεί επίσης σε υψηλότερη στάθμη.

Το να ισχυριστούμε ότι έχει προστεθεί ένας όροφος από κάτω έχει βάση μόνο όταν αφορά υπόγειες στάθμες. Στην προκειμένη περίπτωση έχουμε προσθήκη καθ' ύψος ορόφου. Άρα, όλος ο τελευταίος όροφος και η σοφίτα θεωρούνται τελείως αυθαίρετοι. Επίσης, επειδή βρίσκονται πάνω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, θα χρεωθούν και με Υπέρβαση Ύψους.

Τέλος, η σοφίτα έτσι πως έχει κατασκευαστεί δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050).

2148. Έχω περίπτωση τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής σε κτίριο το οποίο είχε αρχικά αδειοδοτηθεί για να κτίσει 100 τ.μ. Ο ιδιοκτήτης όμως πέρα των 100 τ.μ. δημιούργησε άλλα 20 τ.μ. ενώ παράλληλα με τη τοποθέτηση μέρους του κτιρίου εντός της ελάχιστης απόστασης Δ από τα όρια κατέστησε και άλλα 20 τ.μ. αυθαίρετα, ως μη τοποθετημένα εκεί που πρέπει. Άρα έχουμε 20 τ.μ. από τα αδειοδοτημένα 100 τ.μ. εντός Δ και δημιουργία άλλων 20 τ.μ. κύριων χώρων. Συνολικά το κτίριο τώρα είναι 120 τ.μ. Η ερώτηση μου είναι μπορώ ή όχι να απαλλαχθώ από την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας (ΜΣΕ) σύμφωνα με τη σχετική παράγραφο περί απαλλαγής εκπόνησης ΜΣΕ η οποία αναφέρει: ι) το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 25 τ.μ., => τότε δεν απαιτείται ΜΣΕ. Δηλαδή θα θεωρήσω και τα 40 τ.μ.. ως > 25 τ.μ. και άρα θα κάνω ΜΣΕ ή θα συγκρίνω τα 25 τ.μ. με τα έξτρα δημιουργηθέντα 20 τ.μ. του κτιρίου.

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον η εγκεκριμένη στατική μελέτη έχει εφαρμοστεί ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού για το νόμιμο τμήμα (αγνοώντας τη μετακίνηση του κτιρίου σε μη σύννομη θέση), τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ι του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507-11.5.2018 απόφασης για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και επομένως να μην απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

2149. Σε οριοθετημένο οικισμό έχει ανεγερθεί ισόγεια κατοικία με υπόγειο βάσει της οικοδομικής άδειας. Στην πράξη έχει ξεμπαζωθεί το υπόγειο και έχει προστεθεί επιπλέον όροφος. Στην παρούσα φάση στην οικοδομή υπάρχουν δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η μια οριζόντια ιδιοκτησία αφορά στο ισόγειο (ιδιοκτησία Α) και η άλλη στο υπόγειο. (ιδιοκτησία Β). Η Αυθαιρεσία της προσθήκης ορόφου αφορά την μια οριζόντια ιδιοκτησία (ιδιοκτησία Α) και έχει τακτοποιηθεί με τις διατάξεις του Ν.4495/17. Το ερώτημα είναι αν μπορώ να νομιμοποιήσω την αυθαιρεσία της οριζόντιας ιδιοκτησίας Β που αφορά σε ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης σε κατοικία ενώ στο μείζον κτίριο υπάρχουν αυθαιρεσίες που δεν νομιμοποιούνται (πχ. προσθήκη 3 ορόφου σε οικισμό)

Από την περιγραφή στο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι προφανώς και δεν δύναται να γίνει νομιμοποίηση μόνο της οριζόντιας ιδιοκτησίας Β (ξεμπάζωμα και αλλαγή χρήσης από υπόγεια βοηθητική σε κατοικία).

2150. Σε πολυκατοικία με ΟΑ του 2005 έχει συντελεστή μετατόπιση του κλιμακοστασίου εντός της οικίας της πελάτισσας μου. Επίσης όμορο διαμέρισμα έχει μετατόπιση του κοινού τους τοίχου και αυτό εντός της οικίας της πελάτισσας μου. Η ερώτηση είναι αν στην περίπτωση, αυτήν, για την τακτοποίηση χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών (51%) ή μας καλύπτει η τροποποίηση του αρ. 98 του 4495 δηλαδή" ; «α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.»

Για την μετατόπιση του κλιμακοστασίου εντός της οικίας έχουν εφαρμογή τα δύο τελευταία εδάφια της παρ. 8 του άρθρου 98 τα οποία αναφέρουν ότι:

«*Ειδικώς, όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.»*

Για την μετατόπιση του τοίχου του όμορου διαμερίσματος εις βάρος της ιδιοκτησίας που ελέγχετε, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεση ιδιοκτητών του όμορου διαμερίσματος. Εκτός και εάν η σύσταση έχει γίνει με βάση την πραγματική κατάσταση. Διαφορετικά, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να γίνει και τροποποίηση της σύστασης ώστε να περιγραφεί το διαμέρισμα με βάση την πραγματική του κατάσταση.

2151. Θέλω να κάνω υπαγωγή για αυθαίρετες κατασκευές σε ένα ακίνητο (μία μερίδα, ένας ιδιοκτήτης) του οποίου τμήμα του βρίσκεται εντός σχεδίου πόλεως (Ρόδου) και το υπόλοιπο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης 500μ από το σχέδιο. Το τμήμα του εντός σχεδίου είναι πλήρως ρυμοτομούμενο ως ΚΧ χρόνια τώρα, χωρίς όμως να έχει γίνει η πράξη απαλλοτρίωσης. Άδεια είχε εκδοθεί για το εκτός σχεδίου τμήμα από το 1983, με τοπογραφικό όπου απεικονιζόταν ολόκληρο το οικόπεδο με τους όρους δόμησης και τα τετραγωνικά του εντός ζώνης τμήματος. Στο ρυμοτομούμενο τμήμα υπάρχουν πρόχειρες κατασκευές από ευτελή υλικά μιας επιχείρησης η οποία είναι ενεργή. Στο εντός ζώνης υπάρχουν επίσης αυθαίρετες κατασκευές που ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να ρυθμίσει. Το ερώτημα είναι πως θα κάνω την δήλωση υπαγωγής όταν στο σύστημα έχω δυο επιλογές: εκτός σχεδίου ή εντός σχεδίου. Γίνεται να κάνω δύο δηλώσεις για κάθε τμήμα ξεχωριστά ενώ το οικόπεδο είναι ένα; Επίσης τις πρόχειρες κατασκευές με ευτελή υλικά στο ρυμοτομούμενο μπορώ να τις δηλώσω με αναλυτικό;

Στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και συγκεκριμένα στο άρθρο 100 διευκρινίστηκε ότι:

«*Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει*.»

Επίσης, διευκρινίστηκε ότι:

«*Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.»*

Στην περίπτωσή σας, κατά τη γνώμη μας, θα γίνει μια δήλωση και θα επιλεγεί ότι είναι εκτός σχεδίου. Οι όροι δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου και της κατηγορίας θα είναι αυτοί που ισχύουν για το εντός ζώνης.

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι (άρθρο 89 παρ.2 περίπτωση α):

1. Τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ τη μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)
2. Την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Εφόσον ικανοποιούνται για την περίπτωσή σας οι παραπάνω δύο προϋποθέσεις, δύναται να γίνει υπαγωγή στο ν.4495/2017.

Σχετικά με τις πρόχειρες κατασκευές, ελέγξτε εάν εμπίπτετε στην περίπτωση ιζιζ της Κατηγορίας 3 η οποία αναφέρει:

«*πρόχειρες και προσωρινές κατασκευές από πανί, νάϋλον ή άλλα ευτελή υλικά που χρησιμοποιούνται για αυτοστέγαση ή για προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου σε βιομηχανικά και βιοτεχνική κτίρια με νόμιμη άδεια*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*το παρόν εδάφιο, σε ότι αφορά στην προσωρινή αποθήκευση υλικών και προϊόντων εμπορίου, εφαρμόζεται (κατ' αντιστοιχία με την περίπτωση ιγιγ) πέραν των βιομηχανικών και βιοτεχνικών κτιρίων και σε επαγγελματικές και αγροτικές αποθήκες.*»

Διαφορετικά, δεν δύναται να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό αλλά με βάση τις γενικές διατάξεις.

2152. Το ερώτημα αφορά την χρήση των μειωτικών συντελεστών για την ρύθμιση υπογείων (παρ. 6 του άρθρου 100) αλλά και την προσμέτρηση ή μη των εμβαδών στους συντελεστές υπέρβασης για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου (κατηγορία 4 άρθρου 96). Αφορά σε υπόγεια που δεν έχουν ποσοστά επί του οικοπέδου. Παραθέτω δύο παραδείγματα και παρακαλώ για την βοήθειά σας.

1. Διώροφη μεζονέτα – κατοικία με υπόγειο – αποθήκη σε τμήμα της κάτοψης του κτιρίου.

Η επικοινωνία όλων των ορόφων γίνεται με εσωτερική σκάλα. Το υπόγειο επεκτείνεται αυθαίρετα και καταλαμβάνει όλο το νόμιμο περίγραμμα και γίνεται κατοικία.

- **Δικαιούται μειωτικό συντελεστή 0,30 και**
- **Η αυθαίρετη επιφάνεια που έχει και κύρια χρήση δεν συνυπολογίζεται στις υπερβάσεις παρότι αφορά κύρια χρήση που θα είχε προσμετρήσει στην δόμηση.**

2. Ακίνητο με τα ίδια εμβαδομετρικά στοιχεία και με την ίδια αυθαίρετη επιφάνεια στο υπόγειο. Το υπόγειο εξ' αρχής δεν επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με τον υπερκείμενο όροφο αλλά η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από τον ακάλυπτο και σε αυτό δεν εγκαθίσταται κύρια χρήση δηλαδή όλο το υπόγειο εξακολουθεί να έχει χρήση αποθηκών και λεβητοστασίου. Θεωρείται αυτοτελής χώρος και

- **Παίρνει συντελεστή 0,5**
- **Η αυθαίρετη επιφάνεια βοηθητικής χρήσης συνυπολογίζεται στις υπερβάσεις πολεοδομικών μεγεθών παρότι πρόκειται για χώρους που δεν προσμετρούν στην δόμηση.**

Παρακαλώ για την άποψή σας με την ελπίδα ότι πρόκειται για παρερμηνεία καθώς κατά την άποψή μου κανένας χώρος υπογείου με βοηθητική χρήση δεν μπορεί να έχει αυτοτέλεια αλλά είναι πάντα σε λειτουργική εξάρτηση από κάποια κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν η πρόσβαση σε αυτό γίνεται από τον υπερκείμενο ή τον ακάλυπτο χώρο ή το κλιμακοστάσιο της οικοδομής. Επομένως τα λεβητοστάσια και οι αποθήκες στα υπόγεια των κτιρίων ανεξαρτήτως τρόπου πρόσβασης σε αυτά είναι πάντα μη αυτοτελείς χώροι και δικαιούνται μειωτικό συντελεστή 0,30 και δεν προσμετρούν σε καμία υπέρβαση.

Δεν μπορεί επίσης κύρια χρήση σε στάθμη υπογείου να έχει μικρότερο πρόστιμο από ότι βοηθητική χρήση στην ίδια στάθμη.

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.
- 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 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 (Εγκύκλιος 2/31-05-2019 – άρθρο 96)
- Τις προηγούμενες Ε/Α 1705, 1892, 1934, 1935 (Β), 1955, 1974, 2027 & 2055.

1. Το υπόγειο δικαιούται να λάβει μειωτικό συντελεστή 0,30 διότι δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Το εμβαδόν του θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, αφού αποτελεί κύριο χώρο που προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης.

Το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αφού η επιφάνειά του είναι εντός του περιγράμματος του κτιρίου, εφόσον όμως το ακίνητο είναι σε εντός σχεδίου περιοχή.

2. Το υπόγειο αποτελεί αυτοτελή χώρο και άρα θα λάβει μειωτικό συντελεστή 0,50.

Το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αφού δεν αποτελεί χώρο κύριας χρήσης.

Επίσης, δεν θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αφού ως υπόγειος βοηθητικός χώρος εντός του περιγράμματος του κτιρίου δεν αυξάνει τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2153. Έχω περαιωμένη δήλωση του Ν 4495/17 και θέλω να ζητήσω επιστροφή της δήλωσης σε υπαγωγή προκειμένου να διορθώσω την επιφάνεια αυθαίρετου υπογείου. Το ποσοστό της μεταβολής του προστίμου 20% υπολογίζεται με βάση το συνολικό ποσό του προστίμου υπαγωγής του ακινήτου ή με βάση το επί μέρους πρόστιμο που μεταβάλλεται?
ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ
ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ Κ.Χ. 1000€ -- ΑΡΧΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΧΩΡΩΝ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤ. 300€
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ 1300€
ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ
ΠΡΟΣΤΙΜΟ Κ.Χ. 1000€ -- ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΧΩΡΩΝ ΜΕΙΩΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤ. ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ 400€
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΟΣΤΙΜΟ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΔΙΟΡΘΩΣΗ 1400€
Η μεταβολή του προστίμου είναι μικρότερη του 20% σε σχέση με το συνολικό αρχικό πρόστιμο των 1300€, αλλά μεγαλύτερη του 20% σε σχέση με το επί μέρους πρόστιμο των 300€ των χώρων μειωτικού συντελεστή που είναι αυτό που μεταβάλλεται. Τι από τα δύο ισχύει;

Με βάση το ύψος του συνολικού καταβληθέντος προστίμου. Άρα, για την περίπτωσή σας, με βάση τα 1300 € και όχι με τα 300 € που αφορά το επί μέρους πρόστιμο για το υπόγειο.

2154. Έχω κάνει ρύθμιση αυθαιρέτου με διάφορες αυθαιρεσίες μεταξύ άλλων και υπόγειο με χρήση αποθήκης και λεβητοστασίου που αποτελεί αυθαίρετη επέκταση υφιστάμενου υπογείου ίδιας χρήσης με πρόσβαση αποκλειστικά και μόνον από τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου της πολυκατοικίας. Χρησιμοποίησα μειωτικό συντελεστή 0,30 και δεν έχω προσμετρήσει την αυθαίρετη επιφάνεια στις υπερβάσεις για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου θεωρώντας ότι πρόκειται για μη αυτοτελή χώρο αφού η χρήση του είναι βοηθητική και συμπληρωματική των κύριων χρήσεων στους υπερκείμενους ορόφους. Δεν έχει ποσοστά επί του οικοπέδου. Η ρύθμιση έχει γίνει το Α΄ εξάμηνο εφαρμογής του 4495/17 και επομένως το πρόστιμο υπολογίστηκε με έκπτωση 20%. Το πρόστιμο είχε πληρωθεί εφάπαξ και η ρύθμιση είναι περαιωμένη. Σε περίπτωση που ισχύουν τα παραπάνω παράδοξα και κάνω αίτημα για επιστροφή της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής, ώστε να διορθώσω τον συντελεστή από 0,30 σε 0,50 τι θα γίνει με το ποσό του προστίμου? Δηλαδή θα επανυπολογιστεί το συνολικό πρόστιμο για την υπαγωγή του ακινήτου (και για τις άλλες αυθαιρεσίες που είχε το ακίνητο) εξ' αρχής χωρίς την έκπτωση 20% του Α΄ εξαμήνου για όλες τις αυθαιρεσίες συνολικά ή θα βγει μόνον επί πλέον πρόστιμο μόνον από την διαφορά των μειωτικών συντελεστών για το υπόγειο με κατάργηση της έκπτωσης του 20% μόνον για το ποσό του προστίμου που αφορά το υπόγειο? Θα χάσω δηλαδή την έκπτωση του 20% του Α΄ εξαμήνου για όλο το πρόστιμο όλων των αυθαιρεσιών ή μόνον για το πρόστιμο του υπογείου?

Ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Επομένως, εφόσον έχετε κάνει υπαγωγή κατά το διάστημα της έκπτωσης 20% της παρ. 2 του άρθρου 102, δεν θα χαθεί η παραπάνω μείωση σε περίπτωση τροποποίησης – διόρθωσης της δήλωσης.

Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2153.

2155. Περαιωμένη δήλωση ν. 4495/17 με πληρωμή παραβόλου στις 7-3-2018
στοιχεία προστίμου
πρόστιμο κύριων χώρων 3.198,38 -- πρόστιμο χώρων μειωτικού συντελεστή 208,40 -- πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 250
λόγω υπαγωγής στο α εξάμηνο ισχύος του 4495/17 τα πρόστιμα διαμορφωθήκαν ως εξής:
πρόστιμο κύριων χώρων 2.558,70 -- πρόστιμο χώρων μειωτικού συντελεστή 166,72 -- πρόστιμο λοιπών παραβάσεων 200
το πρόστιμο για τους χώρους μειωτικού συντελεστή έχει υπολογιστεί με συντελεστή 0,30
θέλω να αιτηθώ επιστροφή της δήλωσης σε υπαγωγή και να αλλάξω τον μειωτικό συντελεστή σε 0,50 αντί του 0,30 όποτε το πρόστιμο των χώρων μειωτικού συντελεστή από 208,40 που ήταν αρχικά διαμορφώνεται σε 347,33 με την αιτούμενη διόρθωση του μειωτικού συντελεστή θα επηρεαστούν τα υπόλοιπα ποσά που αφορούν τους κύριους χώρους και την λοιπή παράβαση ή μόνον το ποσό που αφορά τον χώρο μειωτικού συντελεστή ? τι ποσό δηλαδή θα πρέπει να πληρωθεί επιπρόσθετα?

Δείτε σχετικά τις παραπάνω Ε/Α 2153 & 2154.

2156. Κατάστημα ισόγειο (οριζόντια ιδιοκτησία) το οποίο τακτοποιήθηκε με τον νόμο Ν. 3843/2010 σχετικά με αυθαίρετο μεταλλικό πατάρι που είχε κατασκευαστεί. Το 2014 τελείται αγοραπωλησία, δίνεται βεβαίωση μηχανικού με τον Ν.4178/2013, με την ύπαρξη του παταριού, το οποίο και περιγράφεται στο συμβόλαιο. Κατά αυτοψία η οποία υλοποιήθηκε μέσα στον Δεκέμβρη 2019, το πατάρι έχει αποξηλωθεί χωρίς να έχει εκδοθεί κάποια διοικητική πράξη. Επίσης τμήμα του καταστήματος επιφάνειας 0,90 τ.μ. φαίνεται να έχει "παραχωρηθεί" στο όμορο σε αυτό κατάστημα κατά την φάση της κατασκευής του κτηρίου (1965). Θα ήθελα να μάθω πως προτείνετε να αντιμετωπιστεί η καθαίρεση του παταριού - η μη ύπαρξη ουσιαστικά της τακτοποιημένης αυθαιρεσίας και πως αντιμετωπίζεται η διαφορετική διαμερισμάτωση του καταστήματος με δεδομένο την μη συγκατάθεση του όμορου ιδιοκτήτη για ρύθμιση από πλευράς του της αυθαίρετης προσθήκης 0,90 τ.μ. σε αυτό. (η αυθαιρεσία έχει τελεστεί κατά την κατασκευή καθώς φαίνεται στα αρχικά σχέδια σύστασης οριζοντίων με βάσει τα οποία έχουν γίνει και όλες οι πράξεις αγοραπωλησίας). Για το πρώτο σκέλος, της καθαίρεσης, είναι προφανές ότι έχει τελεστεί μετά την 28/07/2011 και άρα ως "αυθαιρεσία" σε σχέση με την υλοποιημένη τακτοποίηση δεν μπορεί να περάσει στον Ν.4495/2017. αλλά σε σχέση με την άδεια που έχει εκδοθεί δεν υπάρχει αυθαιρεσία πια... Επιπλέον το τμήμα που έχει παραχωρηθεί στον όμορο, αποδεικνύεται ότι υφίσταται σε αυτή την μορφή από την κατασκευή του βάσει των σχεδίων σύστασης αλλά αυτό σαν γεγονός δεν έχει αποτυπωθεί στην προηγούμενη υπαγωγή στον Ν4178/2013, από άλλον συνάδελφο μηχανικό που έδωσε την βεβαίωση. Μπορεί να γίνει η τακτοποίηση του τώρα (επισημαίνεται ότι η αυθαιρεσία ξεπερνά το 2% της αδειοδοτημένης επιφάνειας)

Από την στιγμή που η σύσταση απεικονίζει την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη για την διαμερισμάτωση.

Επειδή, έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη, στην οποία έχει επισυναφθεί και βεβαίωση μηχανικού η οποία δεν αναφέρει την αυθαιρεσία επιφάνειας 0,90 τ.μ., η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει και διόρθωση συμβολαίου. Άρα, καλό θα είναι να συζητήσετε το θέμα και με τον συμβολαιογράφο πριν προβείτε σε οποιαδήποτε ενέργεια.

Σχετικά με την καθαίρεση του παταριού, η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον θα προβείτε σε τακτοποίηση και διόρθωση του συμβολαίου, να γίνει απλά μια αναφορά στην τεχνική έκθεση ότι το πατάρι το οποίο έχει τακτοποιηθεί με το ν.3843/10 έχει κατεδαφιστεί από τον ιδιοκτήτη. Το να γίνει υπαγωγή βάσει της παρ. 4 του άρθρου 106 θα είχε νόημα εάν είχαν βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Επίσης, το να εκδοθεί τώρα έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την κατεδάφιση του δεν έχει νόημα αφού αυτή έχει ήδη πραγματοποιηθεί.

2157. Κατοικία με άδεια του 1981, έχει κατασκευαστεί πάνω σε 2 όμορα οικόπεδα, όπου στο ένα οικόπεδο ήταν ιδιοκτησία του Α και το δεύτερο του Β. Εκδόθηκε άδεια στο όνομα και των 2 ιδιοκτητών, όπου φαίνεται σαν ένα ενιαίο οικόπεδο. Στην πορεία ο Β δίνει την ψιλή κυριότητα στο Α και κρατά την επικαρπία, δηλαδή πλέον ο Α έχει την πλήρη κυριότητα του ενός οικοπέδου και την ψιλή του δευτέρου ενώ ο Β μόνο την επικαρπία του δευτέρου οικοπέδου. Σήμερα θέλουν να κάνουν τακτοποίηση σε αυθαιρεσία που έχει τελεστεί στην κατοικία- επισημαίνεται ότι είναι ένα ενιαίο στατικά κτήριο και δεν μπορεί να θεωρηθεί στατικά ανεξάρτητο κάποιο τμήμα του - καθώς έχουν επεκταθεί οι εξώστες και έχει κατασκευαστεί και πέργκολα.
α .Πρέπει να γίνουν 2 υπαγωγές για το ακίνητο δεδομένου ότι είναι 2 τα οικόπεδα (πολεοδομική συνένωση δεν θεωρείται καθώς δεν κατέχουν και οι 2 ιδιοκτήτες με το ίδιο ποσοστό τα 2 όμορα οικόπεδα). Στην περίπτωση αυτή, θα θεωρήσω ότι νομίμως εγγράφεται το αναλογούν στο κάθε ένα οικόπεδο τμήμα της κατοικίας και θα βάλω την αυθαιρεσία που αντιστοιχεί σε κάθε ένα από τα οικόπεδα?
β .Πρέπει να γίνει μια υπαγωγή στο όνομα και των 2 ιδιοκτητών όπως και αρχικά έχει εκδοθεί η άδεια όπου να γραφεί στην τεχνική έκθεση και στο προσκομιζόμενο νέο τοπογραφικό ότι πρόκειται 2 οικόπεδα και να περαστεί συνολικά η αυθαιρεσία στο όλο κτίσμα? Στην περίπτωση αυτή για την έκδοση βεβαίωσης για κάθε ένα οικόπεδο θα γίνουν εκ νέου 2 υπαγωγές στον νόμο και σε κάθε μια θα αναφέρεται ότι υπάρχει νόμιμο τμήμα κτηρίου και τακτοποιημένο με την τάδε υπαγωγή?

Από ότι αντιλαμβανόμαστε έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια το 1981 η οποία απεικονίζει τα δύο οικόπεδα ως ένα, παρόλο που αυτά ανήκαν σε διαφορετικό ιδιοκτήτη το καθένα. Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, κάθε πράξη της Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί θεωρείται ισχυρή. Η δουλειά του μηχανικού ΔΕΝ

είναι να ελέγχει τις εκδοθείσες από την Διοίκηση άδειες. Αυτός ο κανόνας ισχύει ανεξαρτήτως της έκτασης της παρανομίας. Από εκεί και πέρα ο κάθε ένας κρίνει και ενεργεί αναλόγως.

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.

Επίσης, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε πιο ορθή την β προσέγγιση που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σε περίπτωση απαίτησης βεβαίωσης μηχανικού θα ενεργήσετε όπως περιγράφετε στο ερώτημά σας.

2158. Οροφοδιαμέρισμα β ορόφου με σύσταση οριζοντίων έχει αυθαιρέτως επεκταθεί -(υπέρβαση δόμησης και κάλυψης) και η κοινόχρηστη σκάλα της πολυκατοικίας έχει κατασκευαστεί σε άλλη θέση από την εμφαινόμενη στην άδεια. Για την οριζόντια ιδιοκτησία θα γίνει μια υπαγωγή και θα υπολογιστεί υπέρβαση δόμησης και κάλυψης (δεν παραβιάζονται πλάγιες αποστάσεις). Για την κοινόχρηστη σκάλα θα πρέπει να γίνει δεύτερη υπαγωγή ως μια λοιπή παράβαση, την οποία μπορεί να την υποβάλει μόνο ο ένας ιδιοκτήτης ή πρέπει να συνυπογράψουν και οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες? Οι παραπάνω αυθαιρεσίες έχουν τελεστεί πριν από την 31/12/1982, άρα δεν απαιτείται η υποβολή στατικής μελέτης, παρόλο της αλλαγής της θέσης του κλιμακοστασίου. Η παραπάνω αντιμετώπιση είναι αυτή που πρέπει?

Η κοινόχρηστη σκάλα αποτελεί αυθαιρεσία επί κοινόχρηστων μερών της οικοδομής. Επομένως, είτε θα δηλωθεί σε μια κοινή δήλωση που θα περιλαμβάνει το σύνολο των αυθαιρέτων όλης της οικοδομής (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) είτε αφού επιλεγεί να υποβληθεί για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστή δήλωση, θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστά σε δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους.

Σχετικά με τη συναίνεση για την τακτοποίηση στους κοινόχρηστους χώρους, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 98, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει, αναφέρει ότι:

«*Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.*»

Μέχρι την έκδοση της παραπάνω απόφασης, η γνώμη μας είναι ότι απαιτείται συναίνεση τουλάχιστον του 51% των συνιδιοκτητών της όλης οικοδομής.

2159. Σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως έχουν εκδοθεί έχει κατασκευαστεί διώροφο κτίριο κατοικιών το οποίο αποτελείται από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες, μία στο ισόγειο και μία στον όροφο. Οι κατοικίες έχουν κατασκευαστεί ως εξής:
- Η μεν του ισογείου με προσθήκη σε προϋφιστάμενη οικία με άδεια του 1980.
- Και αυτή του ορόφου, με προσθήκη καθ' ύψος στο περίγραμμα της προηγούμενης άδειας, το 1983.
Στην πραγματικότητα, στο ισόγειο κατεδαφίστηκε η προϋφιστάμενη οικία και κατασκευάστηκε ένα νέο κτίριο το οποίο περιλαμβάνει το περίγραμμα της αρχικής οικίας, ένα τμήμα του περιγράμματος της προσθήκης (περίπου 30%) και ένα τμήμα εκτός του περιγράμματος που προβλεπόταν από την άδεια. Σε δεύτερη φάση κατασκευάστηκε ο όροφος στο περίγραμμα του πραγματοποιημένου ισογείου, επίσης κατά παρέκκλιση της άδειας, η οποία ακολουθούσε το περίγραμμα του ισογείου όπως περιγραφόταν στην πρώτη οικοδομική άδεια.
Η ρύθμιση των αυθαιρεσιών θα γίνει με διαφορετικές δηλώσεις κατά την επιθυμία των ιδιοκτητών και σε διαφορετικές φάσεις, ενώ δε θέλουν να πουν στη διαδικασία νομιμοποίησης με άδεια.
Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής:

1) Ως προς το αν θεωρείται ότι τα ακίνητα έχουν άδεια, το ισόγειο, δεδομένου ότι συμπίπτει ένα τμήμα του περιγράμματος, πιστεύεται ότι μπορεί να θεωρηθεί ότι έχει άδεια (βάσει των αναγραφόμενων στο παράρτημα Α); Ως προς τον όροφο, δεδομένου ότι έχει εκδοθεί άδεια με βάσει του πραγματοποιημένου περιγράμματος του ισογείου, το οποίο πραγματοποιήθηκε αλλιώς, η άδεια λογίζεται ως άκυρη και η προσθήκη εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη;
2) Ως προς την τακτοποίηση του ισογείου: Το γεγονός ότι κατεδαφίστηκε η αρχική οικία αυθαίρετα και τα δύο κτίσματα αντικαταστάθηκαν από ένα ενιαίο, το οποίο στην περιοχή της προσθήκη ταυτίζεται μόνο κατά ένα μέρος με αυτή, καθιστά κατά τη γνώμη σας το ισόγειο εξολοκλήρου αυθαίρετο, ή θα μπορούσε το τμήμα της προσθήκης που συμπίπτει με το νόμιμο, να θεωρηθεί νομίμως υφιστάμενο;
3) Εφόσον η δεύτερη περίπτωση του παραπάνω ερωτήματος είναι δόκιμη, κατά τη γνώμη σας, το τμήμα του υλοποιημένου κτιρίου που ταυτίζεται με το περίγραμμα της παλαιάς οικίας που αυθαίρετα κατεδαφίστηκε, θα μπορούσε να τακτοποιηθεί με αναλυτικό ή πρέπει να λογιστεί ως υπέρβαση δόμησης;

Όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ο γενικός κανόνας είναι ότι άδεια που δεν έχει ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα. Επομένως, λαμβάνοντας υπόψη και τις περιπτώσεις που αναφέρονται στο Παράρτημα Α για τις οποίες θα πρέπει να θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι για την περίπτωσή σας, θα θεωρηθεί και για τις δύο δηλώσεις η ύπαρξη οικοδομικής άδειας.

Ως προς το σκέλος της τακτοποίησης, η γνώμη μας είναι ότι :

- Λόγω της κατεδάφισης της αρχικής οικίας, το τμήμα του κτιρίου στο ισόγειο που βρίσκεται εντός του περιγράμματος της αρχικής οικίας θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ αλλά όχι με ΥΚ διότι βρίσκεται εντός εγκεκριμένης, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, κάλυψης. Θα θεωρηθεί δηλαδή ως αυθαίρετο.
- Το τμήμα της προσθήκης που συμπίπτει με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας, θα θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενο.
- Το τμήμα που βρίσκεται τελείως εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
- Για τον όροφο ισχύει αντίστοιχα το παραπάνω σκεπτικό. Δηλαδή, ότι καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο, ασχέτως εάν στο ισόγειο έχει γίνει κατεδάφιση της αρχικής οικίας. Ότι δεν καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται αυθαίρετο.

2160. Κατοικία που ανεγέρθηκε το έτος 1960 σε εκτός σχεδίου περιοχή, δηλώθηκε στο Ν.720/77 και για την οποία χορηγήθηκε τίτλος οριστικής μη κατεδαφίσεως αυθαιρέτου. Κατόπιν έρευνας διαπιστώθηκε ότι στη συνέχεια το εν λόγω αυθαίρετο δεν δηλώθηκε στο Ν.1337/83. Σύμφωνα με τα παραπάνω, μπορεί να μεταβιβαστεί το υπόψη ακίνητο; Κατά την άποψή μου δεν μπορεί να μεταβιβαστεί διότι η περίπτωση της παρ.2β του άρθρου 82 του Ν.4495/17 αναφέρεται στην παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.720/77, η οποία αφορά κατασκευές αποκλειστικά εντός οικισμών. Επιπρόσθετα δεν μπορεί να γίνει χρήση της παρ.2δ του άρθρου 82 και ειδικότερα του άρθρου 20 του Ν.1337/83, διότι σύμφωνα με την παρ.1 αυτού (άρθρο 20 του Ν.1337/83) τα δηλωθέντα με το Ν.720/77 αυθαίρετα εκτός σχεδίου ακολουθούσαν τις ρυθμίσεις του Ν.1337/83, το οποίο όμως δεν γινόταν αυτόματα αλλά κατόπιν νέας αίτησης για ένταξη στο νέο Νόμο (Ν.1337/83) από τον ιδιοκτήτη. Άρα κατά την άποψη μου και δεδομένου ότι το ανωτέρω ακίνητο δεν δηλώθηκε από τον ιδιοκτήτη στο Ν.1337/83, παύει να θεωρείται οριστικά κατεδαφιστέο.

Στην περίπτωση β της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που αποδεδειγμένα προϋφίστανται της 27-7-1977 και βρίσκονται εντός των ορίων των οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και της περιφέρειας αυτών και οι οποίοι είχα καθοριστεί μέχρι 6-12-1977 με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που έχει δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ως απομακρυσμένοι ορεινοί ή θεομηνιόπληκτοι ή ότι βρίσκονται σε παραμεθόριες περιοχές.

Η περίπτωση δ της παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις που έχει ανασταλεί η κατεδάφισή, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983,

χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση ότι:

«*Για την περίπτωση δ) σημειώνεται ότι δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με τους νόμους ν.410/68 ή ν.720/77, δεδομένου ότι καλύπτονται από τις διατάξεις της παρ.7 του άρθρου 15 του ν.1337/83. Επίσης δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/17 αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί και δεν έχουν κριθεί ανυπόστατες – άκυρες οι σχετικές αυτές πράξεις με τον νόμο ν.1337/83 (των παρ.4 και 5 του άρθρου 15 / α' και β' φάση) και αυθαίρετες κατασκευές προ του έτους 1983 κατά το άρθρο 15 του ν.1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών (άρθρο 21 του ν.1337/83).*»

Στην παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017 υπάρχει η περίπτωση α - δδ, όπου αφορά αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει ανασταλεί η κατεδάφισή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983, εφόσον δεν έχει απορριφθεί, με απόφαση του αρμόδιου κατά περίπτωση οργάνου, η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επίσης, η τελευταία παράγραφος του παραπάνω άρθρου αναφέρει ότι «*οι κατασκευές σε όλες τις παραπάνω υποπεριπτώσεις της περίπτωσης α δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών*.»

Η παρ. 7 του άρθρου 15 του ν.1337/83 αναφέρει ότι:

«*Οι παραπάνω δηλώσεις δεν απαιτούνται για τα αυθαίρετα κτίσματα που ήδη έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του Α.Ν. 410/1968 "περί αυθαιρέτων οικοδομικών κατασκευών ή του Ν. 720/1977 " περί εξαιρέσεως από της κατεδαφίσεως αυθαιρέτων κτισμάτων , επιβολής ειδικών τελών επί οικοδομικών εργασιών εκτελουμένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 102 του Ν.Δ. 8/1973 και του άρθρου 1 του Α.Ν. 395/1968 και ρυθμίσεις ετέρων πολεοδομικών θεμάτων" ή έχουν ανεγερθεί πριν από την ισχύ του Β.Δ. από 1.8.1955 "περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού του Κράτους". Για τις επιπλέον προσθήκες στα παραπάνω ακίνητα εφαρμόζονται οι διατάξεις του νόμου αυτού.*»

Συμπερασματικά, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Επιτρέπεται, όμως, η δυνατότητα μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος. Δείτε και Ε/Α 1630 και 2070.

2161. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο έχουν κατασκευαστεί δυο κατοικίες με οικοδομική άδεια. Το καθεστώς είναι εξ' αδιαίρετου 50-50 σε δυο ιδιοκτήτες αλλά στην πράξη χρησιμοποιεί ο καθένας ένα από τα δυο με άτυπη μοιρασιά. Και τα δυο κτίσματα έχουν υπερβάσεις. Γίνεται να γίνουν δυο τακτοποιήσεις από δυο μηχανικούς η πρέπει να γίνει μια δήλωση για όλη την ιδιοκτησία; Στον 4178/13 υπήρχε η δυνατότητα προσύμφωνου, τώρα;

Δυστυχώς ο ν.4495/2017 αφαίρεσε το προσύμφωνο που αποτελούσε ένα από τα εργαλεία που είχε στα χέρια του ο μηχανικός και ο ιδιοκτήτης και το οποίο επέτρεπε, σύμφωνα με το ν.4178/2017, να τακτοποιήσει το ακίνητο το οποίο μετά την κατάρτιση της οριστικής συστάσεως διηρημένων ιδιοκτησιών θα περιερχόταν στην κατοχή του (περίπτωση iv παρ. 1 άρθρο 11 του ν.4178/2013).

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει μία δήλωση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται στο γήπεδο, με τη συναίνεση και των δύο συνιδιοκτητών.

2162. Στην Ε/Α 1980 και σε άλλες Ε/Α που αναφέρονται στη συνεχεία, αναφέρεται ότι σε περίπτωση μετατόπισης κτιρίου δηλώνουμε την επιφάνεια του κτιρίου που δε ταυτίζεται με τη θέση του κτιρίου στην ο.α. Στην Εγκύκλιο 2 όμως της 31-5-2019 στο λήμμα ιδιδ) του άρθρου 96 αναφέρονται διαφορετικά πράγματα. Τελικά τι ισχύει;

Η Ε/Α 1980 (όπως πιθανόν και οι άλλες Ε/Α που εννοείται) αναφέρει ότι δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017, διότι το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια λόγω της προσθήκης του αυθαίρετου Η/Χ.

Η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 αφορά την «*αλλαγή θέσης του **προβλεπομένου** με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του **προβλεπομένου** με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους*.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*
Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).
Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Με τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), έχει διευρυνθεί η δυνατότητα ένταξης στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Αλλά, μόνο όταν το κτίριο είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

2163. Σε διώροφη οικοδομή (μεζονέτα) με υπόγειο και στέγη σε εντός σχεδίου περιοχή, με εμβαδόν σύμφωνα με την ΟΑ 50,00τμ σε κάθε όροφο έχω τις εξής υπερβάσεις:
- Αλλαγή των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου με αύξηση του εμβαδού κατά 5,00τμ σε κάθε όροφο
- Αλλαγή της χρήσης του υπογείου σε ΚΧ
- Άνοδος της στάθμης του επιπέδου θεμελίωσης του κτηρίου κατά +0,80μ, με αποτέλεσμα ή οροφή του υπογείου να βρίσκεται στο +2,30μ από το ΔΕ στο εμπρός μέρος της οικοδομής στο δε πίσω μέρος το υπόγειο έγινε ισόγειο.
- Δημιουργία χώρου ΚΧ κάτω από την στέγη με ταυτόχρονη αύξηση του ύψους της σε σχέση με αυτό της ΟΑ κατά +0,50μ. Η στέγη εδράζεται σε περιμετρική τοιχοποιία ύψους+0,80μ
Τόσο το υπόγειο όσο και ο χώρος κάτω από την στέγη αποτελούν ενιαία τμήματα της μεζονέτας (μη αυτοτελείς χώροι)
Με βάση τα παραπάνω θα ήθελα να μου απαντήσετε αν:
1) Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου, το υπόγειο και ο χώρος κάτω από την στέγη θα υπολογιστούν με ΥΔ και χωρίς μειωτικό συντελεστή.
2) Στο φύλλο καταγραφής της στέγης θα λάβω συνολικά υπέρβαση ύψους κατά 0,80+0,50=+1,30μ (λόγω άνοδο του επιπέδου θεμελίωσης και υπέρβαση ύψους στέγης)
3) Για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 δεν θα ληφθούν υπόψη οι επιφάνειες του υπογείου και του χώρου κάτω από την στέγη (ως μη αυτοτελείς) αλλά μόνο οι επιφάνειες (5,00+5,00=10,00τμ υπέρβασης δόμησης του ισογείου και του Α ορόφου)
4) Τέλος παρακαλώ να μου διευκρινίσετε ποιες επιφάνειες θα προσμετρηθούν για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης της δόμησης και αν είναι δυνατόν και αριθμητικά σύμφωνα με τα εμβαδά που σας παρέθεσα.
Επισημαίνω ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για το συγκεκριμένο κτήριο είναι 100,00τμ (η επιφάνεια του ισογείου και του ορόφου)

1) Δεν γίνεται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή στο υπόγειο λόγω του ότι υπάρχει υπερύψωση και επομένως δεν είναι στην ίδια στάθμη με την εγκεκριμένη βάσει οικοδομικής άδειας και η τωρινή κατάσταση δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 σχετικά με τον ορισμό του υπογείου. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2038.

Επίσης, ούτε για τον χώρο κάτω από την στέγη δύναται να έχει εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής έτσι όπως έχει κατασκευαστεί. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

2) Εάν η υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας, λόγω της θεμελίωσης σε άλλη στάθμη και αύξησης του ύψους της στέγης, δεν οδηγεί σε υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους υπολογίζεται σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 100, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Εάν, υπάρχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, τότε για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου θα επιλεγεί η ΥΥ. Ως βάση αναφοράς για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου θα επιλεγεί η επιφάνεια του κτιρίου δηλαδή τα 50 τ.μ. Η υπέρβαση ύψους είναι 0,80+0,50=1,30 μ.

3 & 4) Όπως έχουμε 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. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι 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,».*

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο 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.»

Με βάση τα παραπάνω, κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να ληφθούν υπόψη όλες οι επιφάνειες που αναφέρονται στο ερώτημά σας και για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Διότι, λόγω της υπερύψωσης πλέον δεν υφίσταται υπόγειο και επίσης ο χώρος κάτω από τη στέγη δεν πληροί τον ορισμό της σοφίτας.

2164. Η ερώτησή μου αφορά αυθαίρετες κατασκευές επί Ο.Ι. υπογείου κατά την Ο.Α. και την Σύσταση Ο.Ι.:
α)Στην κατασκευή σήμερα έχει "ανέβει η θεμελίωση" και το υπόγειο θεωρείται ισόγειο. Επίσης κατασκευάστηκαν διαφορετικά κουφώματα από τα εγκεκριμένα.
β)Στην Ο.Α. είχε χρήση αποθήκη και στην κάτοψη περιγράφεται ενιαίος χώρος χωρίς καμία εγκατάσταση. Επάνω στην εγκεκριμένη κάτοψη, με το Ν3843/10, έχει δηλωθεί τμήμα του υπογείου με αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος, όπως προβλεπόταν από το νόμο και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. για το οποίο θα γίνει συμψηφισμός.
Κατά την αυτοψία μου σήμερα, διαπίστωσα ότι έχει κατασκευάσει τις εγκαταστάσεις ύδρευσης-αποχέτευσης για κουζίνα και υπάρχει κατασκευασμένος χώρος W.C.. Είναι ημιτελές με ολοκληρωμένα και τα επιχρίσματα. Μπορώ να δηλώσω λοιπόν στο Ν4495, αυθαίρετη ημιτελή αλλαγή χρήσης; Όταν θελήσει να αποπερατώσει την ημιτελή κατασκευή, ποια Διοικητική Πράξη θα πρέπει να εκδώσει;

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες απαντήσεις μας, η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Από την στιγμή που έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών.

Άρα, θα δηλώσετε ότι έχει χρήση κατοικίας, ότι δεν έχει αποπερατωθεί πλήρως καθώς και ποιες εργασίες έχουν πραγματοποιηθεί. Για να αποπερατωθεί το κτίσμα θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

Τέλος, από την στιγμή που έχει «ανέβει η θεμελίωση» θα πρέπει να υπολογιστεί και το αντίστοιχο πρόστιμο για την συγκεκριμένη υπέρβαση (με αναλυτικό προϋπολογισμό).

2165. Σε οικόπεδο υπάρχει διώροφο κτίσμα χωρίς άδεια που είναι προ '75 και υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας όπου περιγράφονται δύο διαμερίσματα, ένα στο ισόγειο και ένα στον 1ο όροφο, δηλαδή έχω δύο ΚΑΕΚ. Κατά την αυτοψία, διαπίστωσα ότι τα διαμερίσματα ενώθηκαν μεταξύ τους με εσωτερική σκάλα, δημιουργώντας πλέον μία ιδιοκτησία. Παράλληλα στο οικόπεδο έχουν κατασκευαστεί αυθαίρετες επεκτάσεις - βοηθητικοί χώροι μεταγενέστερης χρονολογίας. Με δεδομένο ότι το κυρίως κτήριο είναι προ '75 αλλά δεν έχω αποδεικτικά στοιχεία για το πότε ενοποιήθηκαν τα διαμερίσματα πως θα με συμβουλεύατε να προχωρήσω για την τακτοποίηση αφού η υφιστάμενη κατάσταση δε συμφωνεί με τη σύσταση?
1. Να υποβάλλω μία δήλωση για το κτήριο που είναι προ '75 και σε άλλα φύλλα καταγραφής τα υπόλοιπα μέτρα?
2. Αν είναι αναγκαίο να γίνουν χωριστές δηλώσεις, αφού έχω σύσταση οροφοκτησίας, πως θα δηλωθούν τα μέτρα των υπόλοιπων κτισμάτων? σε ποια δήλωση? θα χρειαστεί δηλαδή και τρίτη δήλωση?
3. Η ενοποίηση των διαμερισμάτων προφανώς θα δηλωθεί με παράβαση αναλυτικού προϋπολογισμού σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής από τα προ '75?
4. Θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης?

1 & 2. Από την στιγμή που θα κάνετε υπαγωγή στην Κατηγορία 1, θα πρέπει να γίνουν σίγουρα δύο (2) ξεχωριστές δηλώσεις, μία για την κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Εάν οι αυθαίρετες επεκτάσεις – βοηθητικοί χώροι αποτελούν κοινόχρηστους χώρους θα πρέπει να γίνει και μία τρίτη δήλωση για αυτές.

3. Ακριβώς. Αρκεί η δήλωσή της σε μία από της δύο δηλώσεις (είτε αυτή του ισογείου είτε αυτή για του πρώτου ορόφου) και η αναγραφή της απλά στην Τεχνική Έκθεση της άλλη δήλωσης.

4. Καλύτερα να συμβουλευτείτε έναν συμβολαιογράφο για το συγκεκριμένο ζήτημα.

2166. Διώροφη οικοδομή της οποίας η Ο.Α. προέβλεπε κατάστημα στο ισόγειο και γραφείο στα 40% του Α ορόφου. Τα υπόλοιπα 60% του Α ορόφου χαρακτηριζόταν ημιυπαίθριος (η πλάκα οροφής κάλυπτε 100% τον όροφο). Εκ κατασκευής ο όροφος κατασκευάσθηκε σαν κατοικία και με τον Ν.3843/10 έγινε δήλωση μετατροπής του χώρου του ημιυπαιθρίου σε κατοικία. Πως πρέπει να υπαγάγω την αλλαγή χρήσης του γραφείου σε κατοικία (από κύρια σε κύρια χρήση) δεδομένου ότι δεν έχω καμία επί πλέον οικοδομική εργασία για αναλυτικό; Μήπως η εξ αρχής μη κατασκευή ενός τοίχου (μεταξύ γραφείου και ημιυπαιθρίου) που προέβλεπε η Ο.Α. πρέπει να θεωρηθεί ως κατεδάφιση;

Η παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5.*»

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή σας δεν υπάρχουν εργασίες που ο προϋπολογισμός τους να ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ αρκεί να δηλώσετε μόνο μία λοιπή παράβαση (Εφόσον βέβαια από την αλλαγή χρήσης δεν επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης).

2167. Ισόγειος κατοικία με ΟΑ του 1972 εντός σχεδίου πόλης, σύμφωνα με το Διάγραμμα Κάλυψης έχει την μία πλευρά προς τον δρόμο ταυτιζόμενη με την ΟΓ και ΡΓ. Ο δρόμος έχει διανοιχθεί κατά το ήμισυ (η απέναντι πλευρά) για πολυκατοικία που οικοδομήθηκε το 2000. Το υπόλοιπο ήμισυ του δρόμου προς την υπό εξέταση ισόγεια κατοικία δεν έχει διανοιχθεί. Ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει μάνδρα περίφραξης στον δρόμο (παλιά κατασκευή και ίσως κατά την ανέγερση της κατοικίας) δημιουργώντας πρασιά 1,5μ.
Με σκοπό την ένταξη στο Πρόγραμμα Εξοικονομώ, ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει αυθαίρετη επέκταση της κατοικίας σε σχέση με την ΟΑ στην πίσω πλευρά της ισόγειας κατοικίας (επέκταση εφαπτόμενη στην απέναντι πλευρά του προσώπου σε επαφή με την ΟΓ και ΡΓ) και αποθηκών που έχει κατασκευάσει πριν από 1980.
Είναι δυνατή η τακτοποίηση της επέκτασης της κατοικίας στην πίσω πλευρά της ισόγειας κατοικίας και των αποθηκών?
Η αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης μένει στην θέση της μέχρι να διανοιχθεί το υπόλοιπο ήμισυ του δρόμου?

Η δυνατότητα υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών (αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης για την περίπτωσή σας) επί κοινοχρήστων χώρων στις ρυθμίσεις του ν.4495/2017 χωρίς περαιτέρω να θίγεται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτριώσεων, είναι εφικτή υπό δύο κρίσιμες προϋποθέσεις που πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά ήτοι:

1) τη μη συντέλεση της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης (δλδ την μη καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων στον δικαιούχο)

2) την ύπαρξη εμπράγματων δικαιωμάτων πολιτών (π.χ. κυριότητα) επί των ακινήτων που ρυμοτομούνται ως κοινόχρηστοι χώροι πόλης ή οικισμού και στα οποία έχουν συντελεστεί αυθαίρετες κατασκευές.

Τα παραπάνω θα τα ελέγξετε εσείς και θα κρίνεται εάν θα πρέπει να δηλωθεί ή όχι η αυθαίρετη μάνδρα περίφραξης.

Σχετικά με την τακτοποίηση της επέκτασης της κατοικίας στην πίσω πλευρά και των αποθηκών, δεν βρίσκουμε κάποιο λόγο αδυναμίας ένταξής τους στο ν.4495/2017 από τα αναγραφόμενα στο ερώτημά σας.

2168. Θα ήθελα σας παρακαλώ, αν είναι εφικτό, την παρακάτω διευκρίνιση επί του άρθρου 106 του ν.4495.
Σε εντός σχεδίου πόλεως οικόπεδο έχει κατασκευαστεί το 2002 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας μονόχωρη κατοικία (τύπου γκαρσονιέρα). Υπάρχει μεγάλο περιθώριο σε δόμηση και κάλυψη και δεν υπάρχει υπέρβαση ύψους. Το μόνο θέμα είναι ότι μικρό τμήμα της παραβιάζει την πλάγια απόσταση δ και ως εκ τούτου δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης. Κατά την άποψή σας
θα μπορούσε να γίνει χρήση του άρθρου 106 παρ. 1 α) ββ) (αφού η εν λόγω γκαρσονιέρα έχει ενιαίο φέροντα οργανισμό) και το τμήμα εκτός της απόστασης δ να δηλωθεί ως «σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης»? Τι εννοεί ο νομοθέτης όταν στην περίπτωση αυτή (περίπτωση κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης) ζητάει τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού για την μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκεια και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος? Αν υπήρχε δυνατότητα στατικής επάρκεια και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος θα άνηκε στην περίπτωση 1 α) αα).

Η παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*«1. α) Στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός δύο (2) ετών ή έγκριση εργασιών κατεδάφισης, εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.*

Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Άδεια νομιμοποίησης μπορεί να εκδοθεί και για κατασκευές των οποίων η οικοδομική άδεια ακυρώθηκε για τυπικό λόγο, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, με την προϋπόθεση ότι δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους και εξακολουθούν να ισχύουν και μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος.

αα) Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.

ββ) Στην περίπτωση, κατά την οποία για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υφίσταται στατική εξάρτηση που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης:

i) το τμήμα που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 και να διατηρηθεί για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται στον παρόντα, μετά την καταβολή του παραβόλου και του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του,

ii) το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί μετά την απομάκρυνση/καθαίρεση του άνω αναφερόμενου τμήματος (i), δύναται να υπαχθεί

στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθρου 97 παρόντος με την καταβολή του παραβόλου που αντιστοιχεί στην επιφάνειά του και του είκοσι τοις εκατό (20%) του ενιαίου ειδικού προστίμου. Για τη μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του εν λόγω τμήματος, υποβάλλεται συμπληρωματικά τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού.

Στην ανωτέρω περίπτωση ββ, ο στατικός έλεγχος της παραγράφου η του άρθρου 99 αφορά στο σύνολο του αυθαιρέτου.»

Στην περίπτωση 1 α αα θα άνηκε η περίπτωσή σας, εάν το τμήμα το οποίο παραβιάζει την πλάγια απόσταση ήταν στατικά ανεξάρτητο από το υπόλοιπο τμήμα το οποίο δύναται να νομιμοποιηθεί. Η περίπτωσή σας, λόγω προφανώς στατικής εξάρτησης που αποκλείει τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης, εμπίπτει την περίπτωση 1 α ββ αλλά μόνο εάν υπάρχει δυνατότητα απομάκρυνσης/ καθαίρεσης του τμήματος εντός πλάγιας απόστασης χωρίς να επηρεαστεί η μελλοντική δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του κτιρίου.

Βέβαια, εάν η αυθαίρετη αυτή κατασκευή εντός της πλάγιας απόστασης ανήκει στην κατηγορία 1, 2 ή 4 τότε εξαιρείται οριστικά από την κατεδάφιση και κατά τη γνώμη μας δεν έχει νόημα να ισχύουν τα αναγραφόμενα περί μελλοντικής δυνατότητας στατικής επάρκειας.

2169. Σε κτίσμα με πολλές οριζ. ιδιοκτ. έχει κατασκευαστεί στέγη μεγαλύτερου ύψους από την εγκεκριμένη και με διαφορετική μορφή. Η στέγη έχει πρόσβαση από το κεντρικό κλιμακοστάσιο της οικοδομής, εδράζεται περιμετρικά απ' ευθείας πάνω στην πλάκα, έχει καθαρό εσωτερικό ύψος 2,40μ. Δεν έχει κάποια χρήση, ούτε κάποια εγκατάσταση, είναι ένας κενός προσβάσιμος χώρος. Έχει στην στέγη ένα παράθυρο ενσωματωμένο στην κλίση της στέγης για πρόσβαση επάνω στην στέγη. Είναι δηλαδή ένα προσβάσιμο κενό στέγης χωρίς χρήση. Πώς υπολογίζω το πρόστιμο, με αναλυτικό ή σαν υπέρβαση δόμησης και για ποιο εμβαδόν;

Από την στιγμή που η κατασκευή της στέγης προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και εντός του χώρου της δεν υπάρχει κάποια χρήση ούτε καν σαν αποθηκευτικός χώρος, η γνώμη μας είναι ότι το πρόστιμο για την υπέρβαση του ύψους της καθώς και την αλλαγή της μορφής της, θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2170. Παρακαλώ για την βοήθειά σας σχετικά με αίτημα για επιστροφή περαιωμένης δήλωσης σε υπαγωγή για αλλαγή προστίμου και διόρθωση υποβληθέντων αρχείων. Αν κατάλαβα καλά ισχύουν τα εξής
1. Μεταβολή προστίμου μικρότερη του 20%
Υποβάλω το αίτημα ηλεκτρονικά, γίνεται αυτόματα αποδεκτό και δεν κάνω καμία ενέργεια εκτός του συστήματος αυθαιρέτων του ΤΕΕ. Δηλαδή όλη η διαδικασία, διεκπεραιώνεται από το Τεε μέσα από το σύστημα αυθαιρέτων, χωρίς να απαιτείται κάποια έγκριση από πουθενά.
2. Μεταβολή προστίμου μεγαλ. του 20%
Κάνω το αίτημα ηλεκτρονικά στο σύστημα αυθαιρέτων και στην συνέχεια απευθύνομαι στην αρμόδια ΥΔΟΜ και στέλνω μέσω αυτής αίτημα σε ΣΥΠΟΘΑ για έγκριση της μεταβολής
Ολοκληρώνω την διαδικασία υπαγωγής του αυθαιρέτου μόνον με υποβολή της έγκρισης ΣΥΠΟΘΑ.

Ακριβώς όπως τα περιγράφετε.

2171. Έχω περίπτωση εκδοθείσας Ο.Α. του 1999. Στο τοπογραφικό της αδείας αναφέρεται οικόπεδο 388,50 μ2 άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση (οικισμός προ 1923). Τα επιτρεπόμενα μεγέθη δόμησης και κάλυψης έχουν προκύψει ως ποσοστά επί του παραπάνω εμβαδού. Με αποτέλεσμα να έχω επιτρεπόμενη δόμηση 310,80 μ2 και κάλυψη 233,10 μ2. Κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή επιφάνειας του κάθε ορόφου 70,94 μ2. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκαν τα κάτωθι..
1)υ.δ. 1,68 μ2 στον κάθε όροφο
2) μια αποθήκη <15 μ2 και το κυριότερο
3) το παραπάνω οικόπεδο αποτελεί τμήμα καθέτου ενός αρχικού ολικού οικοπέδου 1560 μ2.
Τα χιλιοστά που αναλογούν στην κάθετη είναι 249.
Άρα βάσει αυτών έπρεπε να έχω επιτρεπόμενη κάλυψη στην κάθετη μου 233 μ2 και δόμηση 99,60 μ2.
Θεωρείτε ότι πρέπει να σημειωθεί ΝΑΙ στην ύπαρξη Ο.Α. και να βάλω υ.δ. χωρίς υ.κ. τα ((70,94+1,68)*2) - 99,60 = 45,96 δεδομένου ότι έχω υπόλοιπο κάλυψης ή ΟΧΙ στην Ο.Α. λόγω οικοπέδου μικρότερου από ότι είναι στην πραγματικότητα και να υπολογιστούν μόνο τα 1,68*2 μ2 ως υ.δ. και υ.κ?
Και στις δύο περιπτώσεις είμαι κατηγορία 5. Αυτό τι σημαίνει από ενέργειες του πολίτη?
Παρακαλώ για την άμεση απάντησή σας..

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

Οι περιπτώσεις όπου επιλέγεται όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας αναγράφονται στο Παράρτημα Α. Η περίπτωσή σας δεν εμπίπτει σε κάποια από αυτές. Άρα, θα επιλέξετε ναι στο πεδίο της οικοδομική άδειας. Επίσης, ότι καλύπτει η οικοδομική άδεια θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Προφανώς, οι συντελεστές υπέρβασης (για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της κατηγορίας) θα υπολογιστούν με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθετης επί του όλου οικοπέδου και το οποίο είναι 24,9% (άρα κάλυψη 233,10 x 24,9% = 58,04 τ.μ. και Δόμηση 400 x 24,9% =99,6 τ.μ.). Ως αυθαίρετα θα ληφθούν τα 1,68 τ.μ. σε κάθε όροφο και η αποθήκη.

Για τις αυθαιρεσίες της κατηγορίας 5 (εάν εμπίπτετε σε αυτήν), ισχύει αναστολή επιβολής κυρώσεων για τριάντα (30) έτη. Η οριστική εξαίρεση των κατασκευών αυτών δύναται να γίνει με τη διαδικασία που προβλέπεται στην παρ. ββ και γγ της περ. ε του άρθρου 96.

2172. Σε περίπτωση ρύθμισης αυθαιρέτου με τον νόμο 4495/17 μιας διώροφης οικοδομής εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων στην οποία έγινε αναθεώρηση της άδειας το 2005 και το 2008 έγινε οριζόντια και κάθετη σύσταση στη ιδιοκτησία. Το τοπογραφικό της άδειας το 2005 με το τοπογραφικό της σύστασης(2008) δεν είναι το ίδιο , και ως προς το σχήμα αλλά και ως προς το μέγεθος :
Τοπογραφικό άδειας 2500τμ
Τοπογραφικό σύστασης 2040τμ
Επίσης η οικοδομή έχει μετακινηθεί , όπου αν χρησιμοποιήσω το τοπογραφικό της άδειας, η οικοδομή «πατάει» στο δίπλα οικόπεδο. Αν χρησιμοποιήσω το τοπογραφικό της σύστασης δεν υπάρχει αυτό το πρόβλημα.
Το ερώτημα είναι ποιο τοπογραφικό εγώ θα χρησιμοποιήσω στην δήλωση αυθαιρέτου, καθώς υπάρχει ασυμφωνία μεταξύ του τοπογραφικού της άδειας και της σύστασης.

Αυτό το οποίο σας συμβουλεύουμε είναι να γίνει ένα νέο τοπογραφικό ώστε να δείτε με βεβαιότητα τα όρια και την θέση του οικοπέδου αλλά και του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση, για τον έλεγχο αυθαιρεσιών και τον υπολογισμό του προστίμου θα χρησιμοποιηθούν τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας και όχι της σύστασης.

2173. Πολυκατοικία βρίσκεται σε δρόμο με κλίση περίπου 1.5 μ μεταξύ των δυο κορυφών του οικοπέδου επί της ρυμοτομικής γραμμής. Στην άδεια θεωρήθηκε ότι δεν έχει κλίση ο δρόμος και η στάθμη του δαπέδου της pilotis είναι περίπου στην στάθμη του κρασπέδου του πεζοδρομίου. Στην πράξη το δάπεδο της pilotis είναι στην στάθμη περίπου της ψηλότερης κορυφής της ρυμοτομικής γραμμής με αποτέλεσμα ο περιβάλλον χώρος του κτιρίου στα χαμηλά σημεία να έχει μπαζωθεί κατά 1.5μ περίπου. Το ύψος του κτιρίου από τον περιβάλλοντα χώρο δεν έχει υπέρβαση, ενώ και τα ύψη του κάθε ορόφου είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής. Προκειμένου να εκδοθεί βεβαίωση του Ν4495/17 για οριζόντια ιδιοκτησία 4ου ορόφου (τελευταίος) θεωρείται ότι υπάρχει παράβαση ύψους ή εφόσον το ύψος του 4ου ορόφου είναι σωστό δεν υπάρχει πρόβλημα ;
Αν θεωρήσουμε ότι υπάρχει παράβαση ύψους πως θα αντιμετωπιστεί αυτή;
Με αναλυτικό;"

Στην θέση σας, θα προσπαθούσαμε να ελέγξουμε με βάση τα απόλυτα ή σχετικά υψόμετρα (εάν αναγράφονται βέβαια στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομική άδειας) εάν συντρέχει ή όχι υπέρβαση ύψους της οικοδομής. Εάν, τυχόν η οικοδομή θεμελιωθεί σε υψηλότερη στάθμη από την εγκεκριμένη.

Σχετικά με το ύψος δείτε την Ε/Α 1707 (2) και 1837.

2174. Σε αυθαίρετο εκτός σχεδίου με 1337 (Β φάση) έχουν καταβληθεί το παράβολο και το πρόστιμο.
Στο ακίνητο υπάρχουν και νέα αυθαίρετα τα οποία ρυθμίζονται με 4495/17.
Για την οριστική εξαίρεση των αυθαιρεσιών του 1337 και για την δυνατότητα εκτέλεσης περαιτέρω εργασιών υπάγονται και αυτά στην δήλωση.
Βάσει Εγκ2/19 προβλέπεται συμψηφισμός προστίμου με τις διατάξεις του αρ104. Το ποσό ήταν 35000δρχ.
το ερώτημα:
Αναθεωρούμε/ Επικαιροποιούμε το ποσό με τους συντελεστές λ/τκ ή όχι; (όπως άλλωστε σε προϋπολογισμούς/αμοιβές κλπ)
Αν όχι τότε 35000/340,75~100€ δεν αξίζει τον κόπο ούτε η συζήτηση.
Αν όμως κάνουμε την αναθεώρηση με λΑ1983, λΔ2010, και τκ:Α2020 μιλάμε για ~1200€.
Άποψή μου πως πρέπει να αναθεωρούνται ειδάλλως το πρόστιμο στην ουσία καταβάλλεται εκ νέου.

Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1333, ΔΕ γίνεται αναγωγή σε σημερινές αξίες. Απλά διαιρούμε με το 340,75…

2175. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με την διευκρίνηση που υπάρχει στην Εγκύκλιο 2 για την χρήση του Ε9 ως αποδεικτικό χρόνου κατασκευής. Αναφέρεται, λοιπόν, στην Εγκύκλιο ότι σε περίπτωση που η δήλωση του Ε9 έχει γίνει ηλεκτρονικά θα πρέπει να προσκομίζεται και βεβαίωση της Εφορίας, από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής της δήλωσης. Έχω μία περίπτωση τέτοια, που αφορά κλείσιμο χώρου πυλωτής, που συνεπώς δεν φαίνεται σε αεροφωτογραφίες κι ως μόνο αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να προσκομιστεί η δήλωση του χώρου στο Ε9 (υπάρχει και έκθεση αυτοψίας του 2017, που δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί, αφού είναι μετά το 2011). Το θέμα μου είναι ότι στην δήλωση του Ε9 αναγράφεται ως χρόνος κατασκευής το έτος 1995, αλλά η δήλωση αυτή (του Ε9) υποβλήθηκε στην Εφορία το 2011. Ποια χρονολογία θα πρέπει να χρησιμοποιήσω ως ημερομηνία της αυθαίρετης κατασκευής, το 1995 ή το 2011;

Να επισημάνουμε για ακόμη μια φορά ότι η παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.»*.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«*Σύμφωνα με την παρ.4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.»*.

Άρα, είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να προσκομίσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Σχετικά με το ερώτημά σας, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει σχετικά με το Ε9 ότι:

«*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση*.»

Την παραπάνω βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής όμως είμαι επιφυλακτικός εάν θα μπορέσει ο ιδιοκτήτης να την λάβει. Σε κάθε περίπτωση, η λογική της προσκόμισής της είναι να μην γίνει τώρα αλλαγή στο Ε9 και να αναγραφεί στην στήλη έτος κατασκευής του κτίσματος παλαιότερη ημερομηνία ώστε να προκύψει χαμηλότερο πρόστιμο. Κάτι το οποίο μπορεί να γίνει χωρίς έλεγχο από την στιγμή που γίνεται ηλεκτρονικά.

Για την περίπτωσή σας, εφόσον το έντυπο της δήλωσης του Ε9 του έτους 2011 έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία και αυτό προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση και ως έτος μετατροπής της πυλωτής θα ληφθεί το 1995. Εάν όχι, τότε θα πρέπει να αιτηθεί στην αρμόδια υπηρεσία να του δοθεί η παραπάνω βεβαίωση. Είναι γενικά ένα ζήτημα αρκετά ασαφές αυτό με το Ε9 από την στιγμή που ο κάθε ιδιοκτήτης δηλώνει ότι θέλει χωρίς να μπορεί η εφορία να κάνει έλεγχο.

2176. Σε οικόπεδο με κτίσμα και άδεια του 1995 έγινε αυθαίρετη προσθήκη ορόφου έτους κατασκευής πιθανόν 2011-2013 για την οποία δεν υπάρχουν αποδείξεις και δεν φαίνεται σε φωτογραφίες. Στο τελευταίο Ε9 το δηλώνει με έτος κατασκευής 2011.
Του ζήτησα Ε9 έτους 2011 αλλά δεν το δήλωνε τότε.
1) Θεωρείτε ότι βάσει του αρ.87 και της Εγκυκλίου 2 μπορεί να δηλωθεί με αποδεικτικό το τελευταίο Ε9;
2) Είναι πιο ορθό να τροποποιηθεί το Ε9 του 2011 για να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό αλλά (βάσει και της εγκυκλίου 2) τι σημαίνει ότι πρέπει να υποβληθεί και η τυχόν τροποποίηση του; εφόσον η τροποποίηση παλιότερου Ε9 θα γίνει σήμερα πόσο ισχύει πραγματικά ή νομικά; δηλαδή κατά πόσο δεν αποτελεί μια κοινή απατεωνιά; και πως μας καλύπτει εμάς ως μηχανικούς;
Εάν ο ιδιοκτήτης προσκομίσει ένα τροποποιημένο Ε9 του 2011 για το οποίο "δεν γνωρίζουμε" είμαστε υπόχρεοι να το ψάξουμε περαιτέρω;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2175.

2177. Έχω μία ιδιοκτησία με δύο ακίνητα. Το ένα με έγκριση προς κατεδάφιση. Πριν από την κατεδάφιση μπορώ να εκδώσω Βεβαίωση Μηχανικού για το άλλο; Αν ναι, πρέπει να κάνω σχετική μνεία στην Τ.Ε.; Αν όχι, πρέπει να περιμένω να ολοκληρωθεί η διαδικασία κατεδάφισης; Και σε αυτήν την περίπτωση, χρειάζομαι εκ νέου τοπογραφικό;

Εάν, για το ακίνητο προς κατεδάφιση έχει γίνει υπαγωγή βάση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017 και έχει εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση, τότε σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019:

«*Για τη σύνταξη μεταβιβαστικής συμβολαιογραφικής πράξεως, που αφορά κατασκευή για την οποία εκδόθηκε πράξη έγκρισης εργασιών κατεδάφισης ή υποβάλλεται υπαγωγή για έγκριση εργασιών κατεδάφισης αυθαιρέτων κατασκευών με καταβολή του παραβόλου της παρ. ι του άρθρου 99 θα πρέπει πριν την συμβολαιογραφική πράξη να έχουν κατεδαφισθεί οι αυθαίρετες κατασκευές.*»

Εάν, έχει εκδοθεί κανονική οικοδομική άδεια για την κατεδάφιση δεν απαιτείται να έχει συντελεστεί αυτή. Δείτε όμως σε συνεργασία με τον συμβολαιογράφο μήπως από οικονομικής πλευράς συμφέρει να γίνει πρώτα η κατεδάφιση και μετά η συμβολαιογραφική πράξη.

2178. Σε περίπτωση που σε ένα ακίνητο «δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ΄ υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια» και ταυτόχρονα «εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις της παρ. 2 του Αρθ-82», (πχ ακίνητο στο οποίο έχει αλλάξει η εσωτερική διαρρύθμιση ή έχουν τροποποιηθεί οι όψεις), οπότε και οι δύο επιλογές για το κείμενο της βεβαίωσης είναι απολύτως αληθείς και ορθές, ποιον από τους δύο τύπους βεβαιώσεων για μεταβίβαση πρέπει να επιλέξουμε;

Επιλέγουμε την βεβαίωση που αναφέρει 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.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.

2179. Σε ιδιοκτησία εντός στάσιμου και προ 23 οικισμού έχει κατασκευαστεί χωρίς άδεια διώροφος οικία προ 75. Η οικία χωρίζεται σε δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες (ισόγειο και όροφος) το 2009 χωρίς να διανείμουν τους χώρους του οικοπέδου. Υπάρχουν όμως δυο αποθήκες στον προαύλιο χώρο οι οποίες φαίνονται σε αεροφωτογραφία του 2006. Πόσες δηλώσεις πρέπει να γίνουν για την τακτοποίηση του συνόλου των κτισμάτων;

Θα πρέπει να γίνουν τρεις (3) δηλώσεις από την στιγμή που θα γίνει υπαγωγή ως Κατηγορία 1 (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση). Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2165.

Να διευκρινίσουμε ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ.α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017,που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δεν συνεπάγεται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενα. Για το λόγο αυτό και σύμφωνα με το παράρτημα Α του ν.4495/2017 στο πεδίο οικοδομική άδεια επιλέγεται το ΟΧΙ. Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1777 και 1901.

2180. Σε οικόπεδο που βρίσκεται εντός ορίων οικισμού έχει ανεγερθεί αυθαίρετο κτίριο. Ιδιοκτήτες τόσο του οικοπέδου όσο και του κτιρίου σε αυτό είναι εξ' αδιαιρέτου 2 αδέλφια (κατά 50% το καθένα). Το ένα από τα αδέλφια πλήρωσε το παράβολο υπαγωγής και ξεκίνησε τη διαδικασία της ρύθμισης. Ο έτερος αδελφός (ο οποίος συναινεί στο να γίνει η ρύθμιση των αυθαιρεσιών ως συνιδιοκτήτης) λαμβάνει και ΚΕΑ. Μπορώ λοιπόν με κάποιο τρόπο να ωφεληθώ από το επίδομα ΚΕΑ του ετέρου αδελφού (αυτού που δε πλήρωσε το παράβολο) ώστε να τακτοποιήσω τα συνολικά 350 τ.μ. αυθαίρετων κατασκευών με πιο ευνοϊκό τρόπο; Να σημειωθεί ότι η κατοικία αυτή αποτελεί τη μοναδική τους κατοικία & κύρια.

Η παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Άτομα τα οποία είναι* ***δικαιούχοι του Κοινωνικού Εισοδήματος Αλληλεγγύης****, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της* ***κύριας κατοικίας*** *τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.»*

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 103:

«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»*

Η παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.*
Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.
Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.
Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Σε κάθε περίπτωση είναι αδύνατο να εφαρμοστεί η έκπτωση για το σύνολο των 350 τ.μ. (θα πρέπει να έχει 19 παιδιά).

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1249, τις Ε/Α 1715, 1810, 1812 για τον έλεγχο της κύριας κατοικίας καθώς και τις Ε/Α 1681, 1852, 2119 (2) για τον έλεγχο της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

2181. Όταν σε συνιδιόκτητη μονοκατοικία τα κριτήρια μείωσης του ειδικού προστίμου πληρούνται μόνο από ένα συνιδιοκτήτη (π.χ. μακροχρόνια άνεργος) πώς γίνεται η υπαγωγή;

Η απάντηση βρίσκεται στην παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την παραπάνω Ε/Α 2180.

2182. Οικοδομή δύο διαμερισμάτων χωρίς σύσταση ανήκει σε δύο ιδιοκτήτες (κατά 50% έκαστος). Στην οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετα 20m2 και μία λοιπή παράβαση. Ο ένας εκ των ιδιοκτητών έχει ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%. Θα συμπληρώσω δύο φύλλα καταγραφής, 10m2 με την έκπτωση της αναπηρίας και 10m2 χωρίς την έκπτωση. Την μια λοιπή παράβαση όμως σε ποιο φύλλο θα την τσεκάρω; Σε περίπτωση που υπήρχαν δύο λοιπές παραβάσεις θα ήταν εύλογο να τσέκαρα από μία σε κάθε φύλλο (μία με τη έκπτωση της αναπηρίας και μία χωρίς);

Παρόλο που δεν υπάρχει κάποια σχετική διευκρίνιση, η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να την βάλετε στο Φ.Κ. με την έκπτωση αναπηρίας.

2183. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο στην περίπτωση αλλαγής χρήσης υπογείου χώρου από βοηθητική χρήση (χώρος στάθμευσης δεσμευμένος με συμβολαιογραφική πράξη Ν.1221/1981) σε βοηθητική (αποθήκη);

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«*Σε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, εφόσον ο προϋπολογισμός των εργασιών που έχουν εκτελεστεί δεν ξεπερνά τις δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ, καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και δεν καταβάλλεται ειδικό πρόστιμο. Σε αντίθετη περίπτωση εφαρμόζεται η παράγραφος 5*.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, της παρ.7, εφαρμόζεται σε κτίρια με οικοδομική άδεια και συνυπολογίζεται με τις τυχόν υπόλοιπες παραβάσεις της παρ.5 και για κάθε 15.000 ευρώ προϋπολογισμού, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ.*»

Άρα, το πρόστιμο για την περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπόγειου χώρου από χώρο στάθμευσης σε αποθηκευτικό, υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2184. Σε περίπτωση μη ύπαρξης καθορισμού αιγιαλού και ζώνης παραλίας, όπου υπάρχει μόνο η Π.Ο.Α. (προκαταρκτική οριοθέτηση αιγιαλού), σε ποιες αποστάσεις είναι δυνατή η τακτοποίηση περίφραξης σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου που βρίσκεται πλησίον της θάλασσας; Ανάμεσα στο αγροτεμάχιο και την μη οριοθετημένη παραλία περνά δρόμος που δεν είναι αποτυπωμένος στη διανομή και ενώνει τα παραθαλάσσια αγροτεμάχια με τον οικισμό. Η ερώτηση αφορά το ν.4178/13, σε περίπτωση που υπάρχει διαφοροποίηση σε σχέση με το ν.4495/17.

Σύμφωνα με την περίπτωση ζ) και η) της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.4178/2013, απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που βρίσκεται:

«*ζ) Στον **αιγιαλό** και στον **παλαιό αιγιαλό**. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής*

οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοσης της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

η) Στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετική οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.»

Στην περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας (ή όταν έχει αρθεί) είναι δυνατή η υποβολή αιτήσεων με το ν.4178/2013, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι τα αυθαίρετα κτίσματα βρίσκεται **εκτός** αιγιαλού, δηλ. εκτός της έκτασης (ζώνη ξηράς) που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, όπως ορίζεται από το ν.2791/2001.

Εντός του αιγιαλού απαγορεύεται η υπαγωγή χωρίς καμία εξαίρεση, δυνάμει της παραγράφου 2ζ του άρθρου 2 του ν.4178/2013.

Επομένως, από την στιγμή που δεν έχει καθοριστεί η ζώνη παραλίας, είναι δυνατή η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών πλησίον της θάλασσας (χωρίς περιορισμό απόστασης), εφόσον αυτές βρίσκονται εκτός αιγιαλού. Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕΝ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

2185. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με ρύθμιση παταριού με τον Ν.4495/17. Πρόκειται για περίπτωση ισογείου καταστήματος 100τμ με πατάρι 50τμ. Το πατάρι έχει επεκταθεί σε όλη την επιφάνειά του, με πρόσθετη κατασκευή. Την υπέρβαση δόμησης των 50τμ (ή όσων προκύπτουν σαν καθαρή επιφάνεια) την δηλώνω με μειωτικό συντελεστή 0,30; Κανονικά τα πατάρια πάνε με αυτόν τον συντελεστή, όμως κάνω το ερώτημα, γιατί υπάρχει η ακόλουθη ιδιομορφία. Μαζί με την υπέρβαση θα τακτοποιηθούν και ως λοιπές παραβάσεις κάποιες κατασκευές που έχουν γίνει (κουφώματα, σκάλα, κλπ). Στις κατασκευές αυτές (όλες εντός του χώρου της οριζόντιας ιδιοκτησίας) περιλαμβάνεται κι ο διαχωρισμός του χώρου της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι από το υπόλοιπο κατάστημα με τοίχους γυψοσανίδας κι η δημιουργία εισόδου με πόρτα έμπροσθεν του κλιμακοστασίου αυτού. Στο άρθρο 100 όμως αναφέρει τον συντελεστή 0,30 για "εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο". Στην περίπτωσή μου, με την διαμόρφωση που έχει γίνει φαίνεται να έχει πρακτικά διαχωριστεί ο χώρος, συμβολαιογραφικά όμως δεν μπορεί να διαχωριστεί κι αποτελεί μία ενιαία οριζόντια ιδιοκτησία και δεν μπορεί να μεταβιβαστεί ξεχωριστά. Συνεπώς, άποψή μου είναι ότι μπορώ να θεωρήσω ότι το πατάρι δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο κι άρα να λάβω υπόψη τον μειωτικό συντελεστή 0,30. Θεωρείτε σωστή αυτή την προσέγγιση; Αν πάλι θεωρείτε πως δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω τον συντελεστή 0,30, στην περίπτωση αυτή πάω σε κανονική υπέρβαση δόμησης χωρίς μειωτικό συντελεστή ή μπορώ να χρησιμοποιήσω συντελεστή 0,50; Γιατί στον νόμο αναφέρεται ότι "στις υπόγειες στάθμες που αποτελούν αυτοτελή χώρο εφαρμόζεται συντελεστής 0,50", αλλά δεν αναφέρει τίποτα για αντίστοιχη περίπτωση παταριού! Φαντάζομαι δεν το αναφέρει, επειδή δεδομένα το πατάρι δεν θεωρείται ανεξάρτητο από το ισόγειο, άρα επανέρχομαι στην άποψη ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής 0,30, ωστόσο θα ήθελα να το επιβεβαιώσω.

Μια δεύτερη ερώτηση για το ίδιο θέμα είναι αν ορθώς έχω υπολογίσει κάποιες κατασκευές στο υπάρχον - νόμιμο πατάρι (wc και κουζίνα) ως λοιπές παραβάσεις ή θεωρείτε πως θα έπρεπε να υπολογιστεί με κάποιον άλλο τρόπο (πχ υπέρβαση δόμησης...);

Κατά τη γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, δεν δύναται να έχει εφαρμογή κανένας μειωτικός συντελεστής (ούτε ο 0,30 αλλά ούτε και ο 0,50) για την αυθαίρετη επέκταση του παταριού, καθότι ο χώρος έχει καταστεί πλέον ανεξάρτητος.

Επειδή, το πατάρι αποτελεί λειτουργικό παράρτημα και από την στιγμή που ο χώρος είναι πλέον ανεξάρτητος, θα πρέπει να υπολογιστεί και ειδικό πρόστιμο (ως ΥΔ) για την αλλαγή χρήσης του τμήματος του παταριού που προβλεπόταν με βάση την οικοδομική άδεια. Εκτός, εάν το εμβαδόν του έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης.

2186. Υπάρχει αυθαίρετο κτίριο κατοικίας σε εκτός σχεδίου περιοχή σε απόσταση <20μ από αγωγό φυσικού αερίου. Επειδή το άρθρο 89 του Ν.4495 δεν αναφέρει πουθενά την απαγόρευση υπαγωγής, η παραβίαση της απόστασης των 20μ από το κτίριο θεωρείται παραβίαση Δ η κάτι άλλο;

Στο κείμενο του νόμου δεν υπάρχει κάποια αναφορά για απόσταση από αγωγό φυσικού αερίου. Επομένως, κατά τη γνώμη μας, δεν αποτελεί παράβαση Δ ή κάποια άλλη, η τοποθέτηση αυθαίρετου τμήματος κτιρίου σε απόσταση <20 μ. από αγωγό φυσικού αερίου.

2187. Στην ε/α 2162 αναφέρετε ότι με την εγκύκλιο 2 εμπλουτίστηκε με πρόσθετες παραβάσεις(πλαγιές αποστάσεις κ.α.) η δυνατότητα δήλωσης μετατόπισης του προβλεπόμενου από την ο.α. κτιρίου και μόνο. Στην εγκύκλιο 2 γίνεται λόγος για επιπρόσθετα υπέρβαση δόμησης. Πώς γίνεται να συνυπάρχουν και το ότι εφαρμόζεται μόνο στο προβλεπόμενο κτίριο αλλά να υπάρχει δυνατότητα να δηλωθεί και υπέρβαση δόμησης, από την άποψη ότι το προβλεπόμενο από την άδεια κτίριο δεν έχει υπέρβαση δόμησης.

Στην Ε/Α 2162 αναφέραμε ότι με τις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019, σχετικά με την έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων και το ότι αφορούν αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), έχει διευρυνθεί η δυνατότητα ένταξης στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Αλλά, μόνο όταν το κτίριο είναι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια.

Με τον όρο «προβλεπόμενο» στην οικοδομική άδεια εννοείται ότι ως προς τις διαστάσεις του και το σχήμα του, το κτίριο δεν έχει διαφορές (είναι ακριβώς όπως στην άδεια).

Επομένως, εάν το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο με διαστάσεις 10x10 έχει μετακινηθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση, όπου τμήμα του (π.χ. εμβαδού 10 x2=20 τ.μ.) παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο Φ.Κ. να συμπληρωθεί και στο πεδίο **υπέρβαση δόμησης** το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης.

2188. Είχα ισόγειο κτίριο το οποίο τακτοποιήθηκε με το Ν.1337/83. Στη συνέχεια βγήκε άδεια κατεδάφισης το 1994 για ολόκληρο το κτίριο το οποίο όμως δεν κατεδαφίστηκε ολόκληρο αλλά ένα τμήμα του. Το 1995 βγήκε άδεια διώροφου κτιρίου που δεν δείχνει το τμήμα το οποίο δεν κατεδαφίστηκε. Αυτό το τμήμα θεωρείται νομίμως υφιστάμενο επειδή είχε τακτοποιηθεί με το Ν.1337/83 ή πρέπει να τακτοποιηθεί εκ νέου γιατί δεν είχε κατεδαφιστεί; Η μεταγενέστερη άδεια κατεδάφισης αναιρεί την προγενέστερη τακτοποίηση;

Λαμβάνοντας υπόψη ότι:

- Έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης το 1994 για ολόκληρο το κτίριο αλλά στην πράξη ένα τμήμα αυτού δεν κατεδαφίστηκε,
- Ότι έχει εκδοθεί το 1995 οικοδομική άδεια για διώροφο κτίριο, στην οποία δεν έχει συμπεριληφθεί το τμήμα του κτιρίου που δεν κατεδαφίστηκε,

η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί (ή εάν δύναται να νομιμοποιηθεί) εκ νέου το τμήμα αυτό.

2189. Έχω δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες έχουν διαφορά σε ένα τμήμα της κάτοψης τους γιατί η μια μπαίνει μέσα στην άλλη και δημιουργεί διαφορά στο εμβαδόν συγκριτικά με το εμβαδόν της αδείας. Το περίγραμμα της οικοδομής είναι το ίδιο οπότε δεν έχω δόμηση και κάλυψη. Πως επιλύεται αυτό; Με διαμερισμάτωση στην κάθε οριζόντια ιδιοκτησία;

Σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.*»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο:

«*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ.8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.*

Η διαμερισμάτωση ορόφου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς απαίτησησυναίνεσης. Στην περίπτωση που η διαμερισμάτωση αφορά και κοινόχρηστους χώρους του κτιρίου, απαιτείταισυναίνεση κατά το άρθρο 98.»

Η περίπτωσή σας αποτελεί διαφορετική διαμερισμάτωση. Η δήλωση της διαμερισμάτωσης είναι μία για κάθε όροφο και καλύπτει το σύνολο των ιδιοκτητών του ορόφου που συναινούν.

Κατά τη γνώμη μας, σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ληφθούν οι σχετικές συναινέσεις μεταξύ των ιδιοκτητών των δύο όμορων διαμερισμάτων που αναφέρετε, εάν η σύσταση δεν ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση, καθώς και να ληφθεί η γνώμη συμβολαιογράφου σχετικά.

2190. Σε περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης (μετατόπιση μεσοτοιχίας όμορων ιδιοκτησιών) εκ κατασκευής της οικοδομής που δεν ταυτίζεται με την Ο.Α. και τη σύσταση, μπορεί να γίνει υπαγωγή από τον ενδιαφερόμενο ιδιοκτήτη χωρίς τη συναίνεση του όμορου (είτε επειδή δεν βρίσκεται ή επειδή δεν επιθυμεί να δώσει τη συναίνεσή του);

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2189.

Κατά τη γνώμη μας, μόνο εάν η σύσταση ταυτίζεται με την πραγματική κατάσταση δεν απαιτείται η συναίνεση του όμορου ιδιοκτήτη. Διαφορετικά, θα πρέπει να ληφθεί η συναίνεσή του, καθότι με βάση την σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, το τμήμα αυτό του ανήκει. Καλό είναι να ληφθεί και η γνώμη ενός συμβολαιογράφου σχετικά.

2191. Στα παλιά χρόνια που έβγαιναν άδειες ενώ υπήρχαν αυθαίρετα τα οποία δεν τα έδειχναν, αυτό αναιρεί όλη την ισχύ της αδείας και τακτοποιείται όλο το κτίριο από την αρχή;

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 ή κατά παράβαση των ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων ή* ***με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε.*»**

2192. Για να υπολογίσω τις υπερβάσεις μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας διαιρώ: τα αυθαίρετα/χιλιοστά οριζόντιας* επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου;
Παράδειγμα:
Ε οικοπέδου=1000τμ, ΣΔ=60%, Επιτρεπόμενη δόμηση: 1000*60%=600τμ
Κατοικία με άδεια=100τμ. και χιλιοστά 250/1000
Αυθαίρετη επέκταση κατοικίας 80τμ
Επιτρεπόμενη δόμηση οριζόντιας: (250/1000)*600=150τμ
80τμ (αυθαίρετα) / 150 (επιτρεπόμενη δόμηση οριζόντιας)=53,33%
Άρα έχω ΥΔ 50-100% της επιτρεπόμενης;
Με αυτό τον τρόπο βγάζω την υπέρβαση στην οριζόντια ιδιοκτησία;

Με το τρόπο που περιγράφετε στο ερώτημά σας,υπολογίζεται ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, η επιτρεπόμενη δόμηση της οριζόντιας ιδιοκτησίας με βάση τα χιλιοστά της (150 τ.μ.) είναι μεγαλύτερη από το καθαρό εμβαδόν της (100 τ.μ.). Εάν, ήταν μικρότερη, θα μπορούσατε να υπολογίσετε τα ποσοστά υπέρβασης με βάση τα καθαρά τετραγωνικά μέτρα. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 579 και 2135.

2193. Μία μονοκατοικία με βάση την Ο.Α. κατασκευάστηκε το 1989 και αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο και Α' όροφο. Το υπόγειο στην άδεια ξεκινά από το -1.00 και φτάνει στη στάθμη +1.50.
Κατά την αυτοψία φαίνεται ότι το υπόγειο πλέον βρίσκεται στη στάθμη του εδάφους από τις δύο πλευρές και έχει και είσοδο. Από τις άλλες δύο παραμένει εμφανισιακά υπόγειο. Ο συγκεκριμένος χώρος έχει γίνει οικία από αποθήκη και έχει κανονικά εσωτερική σκάλα να ανεβαίνεις στον υπερκείμενο όροφο. Το καθαρό ύψος του συγκεκριμένου υπογείου είναι 2.30μ.
Ερώτηση: Κατά τη δήλωση θα θεωρήσω ξεμπάζωμα από τις δύο πλευρές με αναλυτικό και υπέρβαση δόμησης λόγω αλλαγής χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. με μειωτικό 0,3; Θεωρείται πλέον υπόγειος ο χώρος μιας και από τις δύο πλευρές καλύπτεται από το έδαφος;

Δείτε την Ε/Α 2038 σχετικά με το εάν ο χώρος πλέον θεωρείται υπόγειος ή όχι.

Η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία θα δηλωθεί ως ΥΔ. Εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις, όπως αυτές αναλύονται στην Ε/Α 2038, για να θεωρηθεί υπόγειος δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή. Ο μειωτικός συντελεστής θα είναι 0,30 εφόσον, όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας, ο χώρος δεν είναι αυτοτελής (δείτε σχετικά τις Ε/Α 1789, 1957 και1991), αλλά συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο. Διαφορετικά, ο μειωτικός συντελεστής θα είναι 0,50.

2194. Θα ήθελα παρακαλώ πολύ μία διευκρίνηση πάνω στη νομοθεσία τακτοποίησης αυθαιρέτων Ν.4495/17 για το εξής:
Στο άρθρο 96, κατηγορία αυθαιρεσίας 3, ζζ αναφέρει:
«δεξαμενές αποχέτευσης στεγανές ή απορροφητικές, καθώς και δεξαμενές νερού»
με διευκρίνηση «Στις δεξαμενές νερού εμπίπτουν οι δεξαμενές συλλογής ομβρίων υδάτων, οι δεξαμενές πυρόσβεσης, υπέργειες κλειστές δεξαμενές επεξεργασίας πόσιμου νερού, ενώ δεν περιλαμβάνονται οι πισίνες.»
Το ερώτημά μου είναι εάν περιλαμβάνονται και οι δεξαμενές πόσιμου νερού, απλά για συλλογή τις οποίες χρησιμοποιούν ευρέως στα νησιά λόγω προβλημάτων υδροληψίας.
Αναφέρει στη νομοθεσία δεξαμενές νερού αλλά στη διευκρίνηση επεξεργασίας νερού. Θεωρείτε πως εάν πρόκειται για απλές δεξαμενές για αποθήκευση νερού και όχι για επεξεργασία πως θα πρέπει να ενταχθούν και αυτές προς τακτοποίηση?
Επίσης το υλικό κατασκευής δε μας ενδιαφέρει (πλαστική ή μεταλλική)? Επίσης μας ενδιαφέρει το εάν είναι πάνω σε κάποια βάση ή όχι (πχ. μεταλλική).

Όλες οι δεξαμενές πόσιμου νερού που είναι υπόγειες μπορούν να ενταχθούν στην περίπτωση ζζ της Κατηγορίας 3. Εάν είναι υπέργειες, μπορούν να ενταχθούν εφόσον είναι κλειστές. Διαφορετικά, θεωρούμε ότι πρέπει να υπολογιστεί το πρόστιμό τους με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το υλικό κατασκευής δεν παίζει κάποιο ρόλο στο πρόστιμο. Σε περίπτωση που είναι πάνω σε κάποια βάση, θα πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό το πρόστιμο για την βάση.

2195. Σε συνέχεια της 2169 ερωτοαπάντησης σχετικά με την κατασκευή διαφορετικής στέγης μορφής και ύψους από την εγκεκριμένη σε πολυκατοικία, να συμπληρώσω ότι προβλεπόταν η κατασκευή στέγης διαφορετικής και μη προσβάσιμης από το κλιμακοστάσιο της οικοδομής, δηλαδή προβλεπόταν ένας τελείως κλειστός μη προσβάσιμος χώρος μέσα στην στέγη που ήταν και πολύ χαμηλός. Υπολογίζω και πάλι με αναλυτικό;

Το σκεπτικό πίσω από τον τρόπο υπολογισμού με αναλυτικό, της παράβασης που περιγράφεται στην Ε/Α 2169, βασίζεται στο ότι:

- Η οικοδομική άδεια προέβλεπε την κατασκευή της στέγης.
- Ο χώρος της στέγης δεν έχει κάποια εγκατεστημένη χρήση. Ούτε καν βοηθητική (π.χ. ως αποθήκη)
- Το πρόστιμο για αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό (Εγκύκλιος 2/31.5.2019 – διευκρινήσεις για την παρ. 5 του άρθρου 100).

2196. Σε οροφοδιαμέρισμα Α ορόφου (ισόγειο + τρεις όροφοι) έχει κλείσει ο φωταγωγός (έχει προστεθεί πλάκα δαπέδου) και έχει μεγαλώσει ο εξώστης (με μεταλλική κατασκευή) προς την πλευρά του ακαλύπτου κατά 1 μ σε πλάτος. Η Ο.Α. είναι του 1969 (ισόγειο + Α όροφος). Το 2001 προστέθηκαν δύο ακόμη όροφοι (οι οποίοι έχουν τακτοποιηθεί με τον Ν. 4014)και έκλεισε με πλάκα η οροφή του Α ορόφου του φωταγωγού. Υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών του 2000 τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών (1.ισόγειο, 2.Α όροφος και 3. Β και Γ όροφος) Στην Ο.Α. του 1969 (ισόγειο + Α' όροφος), στην πίσω όψη της ΟΑ έχει προσμετρηθεί και η επιφάνεια του φωταγωγού στην δόμηση. Και οι δύο αυθαιρεσίες έγιναν το 2001 (μαζί με την κατασκευή της μεζονέτας του Β και Γ ορόφου).

1. Είναι δυνατός ο υπολογισμός του προστίμου με έναν μόνο αναλυτικό και για τις δύο παραβάσεις, χωρίς τετραγωνικά υπέρβασης δόμησης (φωταγωγός)?

2. Χρειάζεται συναίνεση του 51%?

Η τακτοποίηση αφορά την οριζόντια ιδιοκτησία του Α' ορόφου.

1. Από την στιγμή που ο φωταγωγός έχει προσμετρήσει στην δόμηση, θα πρέπει να δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση (Δείτε σχετικά την Ε/Α1940)

2. Διακρίνουμε τις παρακάτω δύο περιπτώσεις:

- Στην περίπτωση που η σύσταση δεν απεικονίζει την πραγματική κατάσταση, τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 98 όπως ισχύει και η οποία αναφέρει ότι:

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

  Άρα, ναι μεν για την τακτοποίηση δεν απαιτείται συναίνεση, για την αλλαγή της σύστασης όμως δε απαιτείται η συναίνεση του 100%.

- Εάν η σύσταση απεικονίζει την πραγματική κατάσταση προφανώς και δεν απαιτείται συναίνεση.

2197. Ακίνητο έχει υπαχθεί οριστικά στο Ν.4178/2013.Ηαυθαιρεσία αφορούσε προσθήκη κύριας χρήσης σε ισόγειο 5μ2. Σήμερα ο ιδιοκτήτης θέλει στο ίδιο ακίνητο να τακτοποιήσει μια αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση 50μ2 την οποία δεν έκανε (δεν τακτοποίησε) το 2015 που σημειωτέων υπήρχε. Μπορώ να υποβάλλω αίτημα υπαγωγής του ακινήτου στον Ν.4495/2017 ώστε να τακτοποιηθεί και αυτή η αυθαιρεσία (αλλαγή χρήσης).Με ποιο τρόπο μπορώ να τακτοποιήσω αυτή την αλλαγή χρήσης η οποία προϋπήρχε του 2011;

Η μία λύση είναι να ζητήσετε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε υπαγωγή και να προσθέσετε και την αλλαγή χρήσης. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2053 και 2054.)

Η άλλη λύση είναι η μεταφορά της δήλωσης στο ν.4495/2017 και η προσθήκη της αλλαγής χρήσης.

Σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να υποβληθεί νέα δήλωση του ν.4495/2017 μόνο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (Δείτε σχετικά και την παρακάτω Ε/Α 2198).

2198. Επιτρέπεται στο ίδιο ακίνητο να έχουμε δυο διαφορετικές δηλώσεις του Ν.4495/2017;

Σε εκτός σχεδίου έχω δύο οικοδομές. Μία διώροφη και μία ισόγεια χωρίς επαφή. Στην διώροφη υπάρχουν τακτοποιήσεις Ν.4495/17.Η Ισόγεια και ανεξάρτητη κατοικία έχει αυθαιρεσίες. Ο ιδιοκτήτης είναι ίδιος. Τώρα θέλει να κάνει σύσταση οριζόντιας και κάθετης και θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες της ανεξάρτητης ισόγειας κατοικίας για να μεταβιβάσει. Μπορεί να το κάνει μια νέα τακτοποίηση με τον Ν.4495/2017; Δεν θέλω να επαναφέρω την αρχική δήλωση γιατί το πρόστιμο περνά το 20% και θέλει να μπλέξει με επιτροπές γιατί θέλει σύντομα να κάνει μεταβίβαση.

Όπως, έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, από την στιγμή που στο ακίνητο δεν υπάρχει σύσταση, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση τακτοποίησης (είτε του ν.4014/2011 είτε του ν.4178/2013 είτε του ν.4495/2017).

Άρα, η μόνη λύση είναι η επαναφορά της αρχικής δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής και η προσθήκη όλων των αυθαιρεσιών επί του αγροτεμαχίου.

2199. Σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή (ισόγειο και Α όροφο) με μελλοντική δόμηση στον Β όροφο(δικαίωμα υψούν 150μ2) έχει γίνει τακτοποίηση αυθαίρετης προσθήκης χώρου στο ισόγειο 20μ2 –αύξηση του Εμβαδού Ισογείου κατά 20μ2. Στο συγκεκριμένο ακίνητο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία Προ 30 ετών. Οι ιδιοκτήτες ανά όροφο είναι διαφορετικά πρόσωπα. Το ερώτημα είναι: τα τετραγωνικά μέτρα της τακτοποίησης θα υπολογιστούν στη συνολική δόμηση του ακινήτου; Με ενδιαφέρει να δω τι μπορώ να δομήσω τώρα που θέλω να εκδώσω Ο.Α .150Μ2 Ή 150-20 =130Μ2

Δείτε σχετικά την Εγκύκλιο ΓΓΧΑΠ/οικ.925/24.02.2014.

2200.Έχω περίπτωση κτιρίου προς τακτοποίηση με οικ. Άδεια του1990, το οποίο βρίσκεται εκτός σχεδίου. Εκτός των άλλων, τμήμα του βρίσκεται εντός της υποχρεωτικής απόστασης Δ=15μ (σύμφωνα με την αποτύπωση της υφιστάμενης κατάστασης). Συγκρίνοντάς το με το κτίριο που αποτυπώνεται στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης, προκύπτει πως τα περιγράμματα του υφιστάμενου και του εγκεκριμένου κτιρίου ταυτίζονται στο μεγαλύτερο μέρος τους και βρίσκονται και τα δύο εντός τη υποχρεωτικής απόστασης των 15μ (Τα όρια του γεωτεμαχίου δεν έχουν αλλάξει). Να σημειωθεί ότι στο διάγραμμα κάλυψης δεν αναγράφεται η απόσταση του κτιρίου από τα όρια, ενώ στο τοπογραφικό σκαρίφημα στο στέλεχος της οικ. Άδειας σημειώνεται η παραπάνω απόσταση ότι είναι 15μ. Πως θεωρείτε πως πρέπει να αντιμετωπιστεί η παράβαση εντός του Δ; Συγκρίνοντας το υφιστάμενο κτίριο με αυτό στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης όπου το νόμιμο κτίριο έχει σχεδιαστεί εντός των 15μ ή θεωρώντας αυθαίρετο ολόκληρο το τμήμα του υφιστάμενου κτιρίου που βρίσκεται εντός Δ αγνοώντας την προφανώς λανθασμένη σχεδίαση του κτιρίου στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης;

Ανάλογες περιπτώσεις υπάρχουν πλείστες ανά την επικράτεια. Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές πληροφορίες και να γίνει μία προσέγγιση του θέματος, όπως έχουμε κάνει και σε παλαιότερες Ε/Α.

Προφανώς και η κάθε περίπτωση έχει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και δεν μπορεί να δοθεί ένας μπούσουλας.

Ανάκληση διοικητικών πράξεων. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Υπάρχει γενικά η αρχή ότι η ανάκληση μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρόνου. Ο χρόνος αυτός είθισται να εκτιμάται στα 5 έτη.

Ανάκληση οικοδομικής άδειας μπορεί να υπάρξει και μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού εφόσον συντρέχουν λόγοι από άποψης προστασίας του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος και ανάλογα με τη σοβαρότητα των πολεοδομικών διατάξεων που έχουν παραβιαστεί. Η παρέλευση λοιπόν μεγάλου χρόνου από την έκδοση οικοδομικής άδειας ΔΕΝ αποτελεί εγγύηση της μη μελλοντικής της ανάκλησης. Ο τρόπος αντιμετώπισης μια τέτοιας περίπτωσης έχει να κάνει ΚΑΙ με τις μελλοντικές επιθυμίες του ιδιοκτήτη για περαιτέρω εκμετάλλευση του οικοπέδου/γηπέδου.

Ο ν.4495/2017 είναι ξεκάθαρος ότι δηλώνονται όσα τετραγωνικά δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί (Παράρτημα Α).

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.

Ολοκληρώνοντας το μέρος αυτό, θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι υπάρχει και το άρθρο 110 του ν.4495/2017, το οποίο ίσως να 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 δημόσιου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου.

Το ερώτημα που τίθεται είναι τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα υπάρχει νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία θα έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των

σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσης του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί…

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Δείτε σχετικά και τις Ε/Α 1759, 1821, 1963, 2001 και 2004.

2201. Θα ήθελα την βοήθεια σας σχετικά με Παράρτημα Α και συγκεκριμένα το ΟΧΙ στο τετραγωνίδιο της ύπαρξης οικοδομικής άδειας.
Πρόκειται για μονοκατοικία εντός οικισμού για την οποία βγήκε Ο.Α. το 1982, αλλά η κατοικία ενώ κατασκευάστηκε σε άλλη νόμιμη θέση (έχει κρατήσει Δ), το περίγραμμα ταυτίζεται μόνο σε 2 πλευρές και διαφοροποιείται σε σχήμα και διαστάσεις στις άλλες, καθώς επίσης έχει αλλάξει και η εσωτερική διαρρύθμιση. Σε τετραγωνικά δεν υπάρχει μεγάλη διαφορά, στην κάλυψη όμως έχω πολλές διαφορές λόγω διαφορετικού σχήματος της κάτοψης.
Θεωρώ ότι πρέπει να δηλώσω ΟΧΙ στην ύπαρξη οικοδομικής άδειας, ωστόσο δεν ξέρω τι να κάνω με τις αυθαιρεσίες , μπορώ να θεωρήσω ότι είναι χωρίς άδεια μόνο για τα τετραγωνικά που μένουν αφού αφαιρέσω τα τετραγωνικά κάτοψης που έχουν βγει με την Ο.Α.; και τι κάνω με την κάλυψη στα σημεία που διαφοροποιείται το περίγραμμα;

Σύμφωνα με το Παράρτημα Α επιλέγεται ΟΧΙ στο πεδίο οικοδομική άδεια:

a. *Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.*
b. *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 2 του άρθρου 100.*
c. *Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:*
    i. *Δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια*
    ii. *Είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια*
    iii. *Το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.*

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Στην περίπτωσή σας, μόνο εφόσον από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια, θα επιλέξετε το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας. Εάν, δηλαδή, δεν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και της πραγματοποιηθείσας.

Μια οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση, κάλυψη, ύψος) όσο όμως και ως προς σχήμα και θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Η σωστή προσέγγιση σε αυτή την περίπτωση είναι η σύγκριση της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική.

Άρα, για τον υπολογισμό του προστίμου, θα γίνει σύγκριση μεταξύ της εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Προφανώς, το τμήμα του παραβιάζει την πλάγια απόσταση θα χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή.

2202. Έχουμε κτίσμα όπου έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αλλά έχει μετά από μετακίνηση πατήσει σε πλάτος d μέσα στην υποχρεωτική πλάγια απόσταση.
Έχουμε άλλο κτίσμα ίδιας κατόψεως με το προηγούμενο, που όμως αυτό επεκτάθηκε κατά την επιφάνειά του μέσα στην πλάγια απόσταση, κατά πλάτος d όπως και το προηγούμενο.
Εκτός από την παράβαση της πλάγια απόστασης, το πρώτο κτίσμα έχει την προβλεπόμενη κάλυψη/δόμηση, το δεύτερο έχει υπέρβαση κάλυψης/δόμησης.
Το πρόστιμο της πρώτης και της δεύτερης περίπτωσης είναι ίδια;
Λαμβάνουμε και στις δύο περιπτώσεις τον ίδιο συντελεστή υπέρβασης κάλυψης, εκτός από τον συντελεστή καταπάτησης πλάγιας απόστασης;

Για την πρώτη περίπτωση θα ελεγχθεί εάν εμπίπτει στην περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, η οποία αφορά:

«*αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Επιτρέπεται κατ' εξαίρεση των οριζομένων στην παράγραφο 10 του άρθρου 42 η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας με τις μελέτες του υφισταμένου κτιρίου, προκειμένου να εκδοθεί η ταυτότητα κτιρίου,*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Η έννοια της παραβίασης των πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτιρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους). Στην περίπτωση που με την αλλαγή της θέσης παραβιάζονται τα ανωτέρω, εφαρμόζονται επιπρόσθετα της μετακίνησης, τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων (π.χ. υπέρβαση δόμησης, συντελεστής πλάγιας απόστασης, κ.λ.π) ανεξαρτήτως εάν υπάρχει επικάλυψη - κοινός τόπος του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου με το περίγραμμα αυτού στη νέα θέση. Ο έλεγχος της μεταβολής της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ίδιας κατηγορίας.*

Διευκρινίζεται ότι αν το κτίριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση νόμιμη επιβάλλεται μόνο πρόστιμο μετακίνησης 250€ (είτε έχει κοινό τόπο είτε όχι). Αν μετακινηθεί με τμήμα του σε μη νόμιμη θέση επιβάλλονται για τη μετακίνηση το ανωτέρω πρόστιμο μετακίνησης και επιπλέον τα πρόστιμα του τμήματός του που βρίσκεται στη μη νόμιμη θέση (αναλόγως της παράβασης).

Το αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτιρίου που προβλεπόταν στην οικ. Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει άδεια ή όχι.»

Ας το δούμε και με ένα παράδειγμα.

Έστω ότι το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει διαστάσεις 10x10 και τμήμα αυτού εμβαδού 20 τ.μ. παραβιάζει την πλάγια απόσταση Δ λόγω μετακίνησης του σε σχέση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής άδειας, τότε πέρα από το πρόστιμο μετακίνησης επιβάλλεται και πρόστιμο για την παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Για να μπορέσει να υπολογισθεί το πρόστιμο της παραβίασης της πλάγιας απόστασης θα πρέπει στο ΦΚ να συμπληρωθεί και στο πεδίο υπέρβαση δόμησης το εμβαδόν των 20 τ.μ. καθώς και να επιλεγεί το ποσοστό της παραβίασης της πλάγιας απόστασης. Όπως, έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 2076, ως ποσοστό για την ΥΔ στο συγκεκριμένο ΦΚ θα επιλεγεί το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης» και δεν θα χρεωθεί καθόλου ΥΚ.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075, 2076, 2078, 2162 και 2187.

Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή παραβιάζει.

Για την δεύτερη περίπτωση, προφανώς το αυθαίρετο τμήμα θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση πλάγιας απόστασης.

Άρα, το πρόστιμο για τις δύο περιπτώσεις δεν θα είναι το ίδιο.

2203. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης σε διαμέρισμα με αλλαγές στις διαστάσεις των ανοιγμάτων των όψεων σε κτίριο το οποίο είναι χαρακτηρισμένο ως διατηρητέο από το ΥΜΑΘ και βρίσκεται σε ιστορικό τόπο με χαρακτηρισμένη όψη ως έργο τέχνης σύμφωνα με το ΥΠΠΟ; Μπορούμε δηλαδή να βασιστούμε στην εξαίρεση της περίπτωσης θ, της παρ.2, του άρθρου 82 (τροπ. ΦΕΚ101/ Α'/2018), με τη σχετική μνεία στη βεβαίωση;

Η περίπτωση θ, της παραγράφου 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017, όπως ισχύει αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

…

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ»

Η παράγραφος 3 του άρθρου 81, αναφέρει ότι:
«*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94*.»

Άρα, δεν δύνανται για την περίπτωσή σας να έχει εφαρμογή η περίπτωση θ της παραγράφου 2 του άρθρου 82. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2204. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης σε διαμέρισμα σε κτίριο που είναι χαρακτηρισμένο διατηρητέο και έχει γίνει τακτοποίηση για τις αυθαιρεσίες του από άλλο μηχανικό χωρίς να το θεωρήσει διατηρητέο και χωρίς να ακολουθήσει τη διαδικασία του άρθρου. 117;

Είναι αλήθεια ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να δώσουν βεβαίωση σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώνουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Για την περίπτωσή σας και επειδή πρόκειται για σοβαρό λάθος, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση. Θα πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση σε κατάσταση υπαγωγής, να υποβληθεί αίτημα για αλλαγή της επιλογής του πεδίου «Παραδοσιακό – Διατηρητέο» και να ακολουθηθεί η προβλεπόμενη από τον νόμο διαδικασία.

2205. Σε οικόπεδο είναι χτισμένη τριώροφη οικοδομή με οικοδ. άδεια, υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, και ανήκει σε 6 ιδιοκτήτες. Κάποια από τα διαμερίσματα έχουν διάφορες αυθαιρεσίες.

Ο πελάτης μου, μου ζήτησε την τακτοποίηση των αυθαιρεσιών στη δική του ιδιοκτησία. Έχει όμως και μια αποθήκη στον περιβάλλοντα χώρο κατηγορίας 3, μπορώ να την βάλω στην ίδια αίτηση υπαγωγής με τις άλλες αυθαιρεσίες της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας ή πρέπει να ελεγχθούν όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι στο ακίνητο; Στη σύσταση τα χιλιοστά έχουν μοιραστεί στις κατοικίες και στον μελλοντικό όροφο.

Για το παραπάνω ακίνητο, το τοπογραφικό της αδείας (άδεια το 1974) περιγράφει οικόπεδο μεγαλύτερο από αυτό που υπάρχει σήμερα. Έγινε κάποια στιγμή κατάτμηση σε μικρότερα οικόπεδα τα οποία και αυτά είναι άρτια και οικοδομήσιμα, (σημερινή κατάσταση). Οι αυθαιρεσίες προ του 2011, χωρίς όμως να μπορώ με κάποιο τρόπο να αποδείξω πως είναι με την κατασκευή της οικοδομής, θα πρέπει να κλικάρω το κουτάκι χωρίς οικοδομική άδεια;

Η παράγραφος 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως ισχύει σήμερα αναφέρει ότι:

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

Εάν η αποθήκη χρησιμοποιείται μόνο από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη μπορεί να συμπεριληφθεί στην δήλωση που θα κάνετε για το διαμέρισμα.

Διαφορετικά, εάν αποτελεί κοινόχρηστη αποθήκη θα πρέπει να συμπεριληφθεί σε ξεχωριστή δήλωση που θα περιλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες επί των κοινοχρήστων ή σε μια κοινή δήλωση για το σύνολο των ιδιοκτησιών.

(Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1526, 1544, 1767, 1819, 1823, 1862, 1863, 1898, 2125).

Σχετικά με το τελευταίο σας ερώτημα, από την στιγμή που έχει γίνει κατάτμηση, θα πρέπει σύμφωνα με το Παράρτημα Α να επιλέξετε ότι ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2206. Σε οικόπεδο κάτω των 2000 κατοίκων που είναι και παραδοσιακός οικισμός, οι αυθαίρετες κατασκευές αποδεδειγμένα έχουν ολοκληρωθεί προγενέστερα της κήρυξης σε παραδοσιακό οικισμό, πρέπει να αποσταλεί θέμα ή όχι στην επιτροπή αυθαίρετων για παραδοσιακούς οικισμούς σύμφωνα με τη παρ. 2 του άρθρου 116.

Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητική πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού δεν απαιτείται η διαδικασία της επιτροπής που περιγράφεται στο άρθρο 116. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2085.

2207. Στις ε/α 2162 και 2187 αναφέρετε ότι το εδάφιο "υπέρβαση δόμησης" προστέθηκε στο εδάφιο της παρ. ιδιδ) της εγκύκλιο 2 επειδή στην ηλεκτρονική πλατφόρμα δεν υπάρχει άλλος τρόπος να δηλώσεις παραβίαση πλαγίων ή Ο.Γ. αλλά η εγκύκλιος 2 την αναφέρει (την υπέρβαση δόμησης) σαν 'τυχόν λοιπές κατηγορίες παραβάσεων'.

Επίσης η λέξη "προβλεπόμενο" υπάρχει στο νόμο, αλλά στην εγκύκλιο αναφέρεται μόνο στην τελευταία παράγραφο για την επιλογή του συντελεστή 1 του παραρτήματος Α, ενώ στις πιο πάνω παραγράφους η εγκύκλιος το αναφέρει απλά 'κτίριο', δεδομένου ότι η εγκύκλιος 'εμπλουτίζει' τον νόμο με νέες δυνατότητες.

Ο κανόνας είναι ότι μια Εγκύκλιος έχει ως σκοπό την παροχή διευκρινήσεων και οδηγιών και όχι να διευρύνει τον νόμο. Σε κάθε περίπτωση, η τελική απόφαση ανήκει σε εσάς για το πως θα ενεργήσετε εφόσον έχετε διαφορετική άποψη για το συγκεκριμένο θέμα.

Όλα όσα έχουμε προαναφέρει αποτελούν προσωπικές απόψεις της ομάδας εργασίας μέσα από μια προσπάθεια ερμηνείας της νομοθεσίας και των αντίστοιχων εγκυκλίων. Δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι παραπάνω.

2208. Αντιμετωπίζω ένα θέμα που έχει να κάνει με τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση της κατηγορίας και των ποσοστών υπέρβασης, κάτι που ακόμα μπερδεύει πολλούς από εμάς. Εξετάζω ένα ισόγειο κατάστημα εντός σχεδίου το οποίο έχει νόμιμα μέτρα σύμφωνα με τη σύσταση και την άδεια Ε = 85 m2 και έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:
1. Αυθαίρετο πατάρι Ε = 20 m2 το οποίο εντάχθηκε στον ν. 3843/10.
2. Επέκταση υπογείου Ε = 30 m2 αλλά στο νόμιμο περίγραμμα της οικοδομής, κάτω από το κατάστημα που εξετάζω
και επιπλέον λόγω των διαφορετικών σταθμών της οικοδομής, από την ανατολική πλευρά το κατάστημα είναι ισόγειο και από τη δυτική συνορεύει με τμήμα του κτηρίου που είναι χαρακτηρισμένο υπόγειο αλλά στην πραγματικότητα ενοποιήθηκε με το ισόγειο κατάστημα (άλλαξε τη χρήση του από βοηθητικό χώρο σε κύριο) εμβαδού Ε = 35 m2 και επικοινωνεί μαζί του με 3 σκαλοπάτια που οδηγούν εκεί. Η ενοποίηση έγινε στην κατασκευή - καταργήθηκε το τοιχείο που διαχώριζε τους χώρους και το τμήμα υπογείου ενώθηκε με το κατάστημα.
για να υπολογίσω την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ του ακινήτου πως πρέπει να προχωρήσω;
1. σε περίπτωση που δεν κάνω υπαγωγή το πατάρι ώστε να προσμετρήσουν τα χρήματα που είχε δώσει ο πελάτης στο πρόστιμο, η επιφάνεια του παταριού σύμφωνα με τον νόμο και την εγκύκλιο θα προσμετρήσει για να βρω την κατηγορία. Όμως στην αμέσως επόμενη πρόταση λέει ότι "δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός περιγράμματος του κτηρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια." θα αθροιστεί η επιφάνεια του παταριού ή όχι?
2. αν κάνω δήλωση με όλα τα αυθαίρετα ξανά, δηλωμένα και μη, έτσι όπως καταλαβαίνω από την ερμηνεία του νόμου είναι ότι δε θα μετρήσει το αυθαίρετο πατάρι και η επέκταση του κάτω υπογείου αφού δεν δημιουργούνται αυτοτελείς χώροι και είμαι εντός σχεδίου. Συμφωνείτε?
3. Από την άλλη, στο άρθρο 96, παρ. δ για κατηγορία 4 και υποπαράγραφος γγ, αναφέρει ο νόμος ότι ούτε η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης (υπόγειο σε κατάστημα) εμβαδού Ε = 35 m2 θα μετρήσει για τον υπολογισμό της κατηγορίας αφού είμαι εντός σχεδίου και η χρήση επιτρέπεται στην περιοχή. Καταλαβαίνω σωστά;
Στη συνέχεια και όσο αφορά στην εύρεση του ποσοστού των υπερβάσεων θα αθροίσω τις επιφάνειες των αυθαίρετων χώρων κύριας χρήσης που αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, δηλαδή το πατάρι, την αλλαγή χρήσης και ΟΧΙ το υπόγειο κάτω από το κατάστημα που παραμένει βοηθητικός χώρος και επικοινωνεί με το πάνω μέρος με εσωτερική σκάλα. Συμφωνείτε;

1 & 2. Ο νόμος αναφέρει στην Κατηγορία 4 ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.*»

Επίσης, 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.*»

Άρα, εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και ο χώρος του αυθαίρετου παταριού αλλά και αυτός της επέκτασης του υπογείου βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου και δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους δεν θα προσμετρηθούν για τον έλεγχο της Κατηγορίας. Αυτό ισχύει είτε γίνει συμψηφισμός του προστίμου είτε όχι.

3. Για τον χώρο εμβαδού 35 τ.μ. όπου ήταν χαρακτηρισμένος υπόγειος βοηθητικός με βάση την άδεια αλλά στην πράξη έχει ενοποιηθεί με το κατάστημα, η γνώμη μας είναι ότι θα προσμετρηθεί για τον έλεγχο της κατηγορίας αφού λόγω της συνένωσή τους δεν μπορεί να θεωρηθεί πλέον ως υπόγειος. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1946)

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. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενες νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Άρα, θα υπολογιστεί ο χώρος του παταριού (Ε=20 τ.μ.) και η αλλαγή χρήσης (Ε=35 τ.μ.), όπως σωστά αναφέρετε.

Επισημαίνουμε, ότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το άρθρο 100:

«*Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.*»

Στην παραπάνω περίπτωση κρίνεται σκόπιμο να αναγράφεται στην Τεχνική Έκθεση και το εμβαδόν του χώρου συμπεριλαμβανομένου της επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας για διευκόλυνση των διοικητικών πράξεων που θα απαιτηθούν στο μέλλον (π.χ. δήλωση Ε9, συμβόλαιο κ.α.).

2209. Σε ακίνητο που έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής (εντός σχεδίου) και με ολοκληρωμένες στην Α και Β φάση του Ν.1337/1983 πρέπει να δηλωθεί ξανά με τον Ν.4495/2017 ή καλύπτεται από τη δήλωση του Ν.1337/1983 για βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση της ιδιοκτησίας;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1749 και 2070.

2210. Ένα ακίνητο κατασκευής του 1978 που έχει ολοκληρωθεί η Α και Β φάση που προέβλεπε ο Ν.1337/1983 σε περιοχή εκτός σχεδίου, αν πρέπει να ρυθμιστεί ξανά με το Ν.4495/2017 ώστε να δώσω βεβαίωση μηχανικού για την μεταβίβαση;

Το ίδιο ακίνητο κατασκευής του 1978, ανήκει στη ζώνη Α απολύτου Προστασίας του ορεινού όγκου Λαυρεωτικής ΦΕΚ 121 /Δ/ 2003. Το ακίνητο προϋπήρχε του ΦΕΚ 121 /Δ/ 2003, εκτός από ένα τμήμα του με εμβαδό 1,40 τμ πού προστέθηκε μεταγενέστερα πιθανόν μετά το έτος 2003.

Μπορεί να γίνει η ρύθμιση με Ν.4495/2017 ή εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 89 του Ν.4495/2017 παρ. ιγ περί προστατευόμενων περιοχών; (επειδή προϋπήρχε του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003)

Το τμήμα των 1,40τμ μήπως δεν μπορεί να ρυθμιστεί με Ν.4495/2017 και πρέπει να καθαιρεθεί λόγω του ότι κατασκευάστηκε μεταγενέστερα του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003;

Στο ίδιο ακίνητο κατασκευής του 1978, έχουν γίνει κάποιες κατασκευές λοιπών πολεοδομικών παραβάσεων όπως πέργκολες με κεραμοσκεπή, στηθαία δώματος, μεταλλική κλίμακα προς το δώμα κτλ. που δεν μπορούν να πιστοποιηθούν από αεροφωτογραφίες ότι έγιναν προ του Διατάγματος ΦΕΚ 121 Δ/ 2003 Προστασίας του ορεινού όγκου Λαυρεωτικής που εμπίπτει το ακίνητο.

Μπορεί να γίνει η ρύθμιση με Ν.4495/2017 για τις παραπάνω λοιπές πολεοδομικές παραβάσεις που πιθανόν έγιναν μεταγενέστερα του ΦΕΚ 121 Δ/ 2003;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2209 για το πρώτο ερώτημά σας.

Για το δεύτερο ερώτημά σας.

Σύμφωνα με την περίπτωση ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89,

απαγορεύεται η υπαγωγή στο ν.4495/2017 ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εφόσον βρίσκεται σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περιπτώσεις 10 και 12 παρ. 8α του ν.3937/2011 ***ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν.1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάσταση του με το άρθρο 5 του ν.3937/2011, αν απαγορευόταν η εκτέλεση κάθε οικοδομικής εργασίας κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή η χρήση κατά την εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης***.

Το άρθρο 97 αναφέρει ότι:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική* ***άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης***»

Με βάση τα παραπάνω, από την ισχύ του ΦΕΚ-121/Δ/24-01-2003 «Καθορισμός Ζωνών προστασίας των ορεινών όγκων της Χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής)» δεν επιτρέπεται η ανέγερση κατοικίας στην Ζώνη Α. Επομένως, για την περίπτωσή σας δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017 μόνο οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί προ της ισχύος του ΦΕΚ-121/Δ/2003. Οι υπόλοιπες θα πρέπει να κατεδαφιστούν.

2211. Πως πιστοποιείται ότι έχουν ολοκληρωθεί οι Α και Β φάση του Ν.1337/1983;

Έχω σε φωτοτυπίες τα δικαιολογητικά που απαιτούσε ο Ν.1337/1983 για την Α και Β φάση χωρίς όμως να έχω έγγραφο που να λέει αναστολή κατεδάφισης. Αποδεικνύεται ότι έχει ολοκληρωθεί η Β φάση του Ν.1337/1983 από τα δικαιολογητικά που έχω απλά, ή έπρεπε να έχω και κάποιο έγγραφο που να λέει Β φάση αναστολή κατεδάφισης;

Θα πρέπει να κάνετε μια έρευνα στην αρμόδια ΥΔΟΜ και να ελέγξετε το βιβλίο καταχωρήσεων ώστε να δείτε εάν υπάρχει σχετική καταχώρηση και να αναζητήσετε τον φάκελο.

Ο ν.1337/1983 περιλάμβανε 3 φάσεις:

Α. Φάση:

Εντός χρονικού διαστήματος 3 μηνών έπρεπε οι αυθαιρετούχοι να υποβάλλουν αίτηση (μαζί με παράβολο και φωτογραφίες), ώστε να έχουν δικαίωμα να συμμετάσχουν στις δύο επόμενες φάσεις.

Β. Φάση:

Οι αυθαιρετούχοι υπέβαλλαν πλήρη σχέδια (τοπογραφικό, αρχιτεκτονικά, κτλ), δήλωση αντοχής και 10% του προστίμου που προέκυπτε, το οποίο ήταν σχετικά χαμηλό, με «αντάλλαγμα» τη σύνδεσή τους στα δίκτυα κοινής ωφέλειας και την αναστολή της κατεδάφισης τους.

Γ. Φάση:

Μετά από την καταβολή του υπολοίπου του προστίμου και μόνο για τα αυθαίρετα που ήταν εντός σχεδίου, λαμβανόταν απόφαση νομάρχη για την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση.

2212. Εκδόθηκε οικοδ. άδεια προσθήκης βάσει τοπογρ. διαγράμματος οικοπέδου κατά δήλωση του ιδιόκτητη. Η δόμηση εξαντλήθηκε και η άδεια υλοποιήθηκε, αλλά διαπιστώθηκε (και το αποδέχεται πλέον κι ο ιδιοκτήτης) ότι το εμβαδόν (και το περίγραμμα) του οικοπέδου είναι μικρότερο (κατά 30 μ2). Η προσθήκη δεν θίγει το (πρώην) αμφισβητούμενο τμήμα του οικοπέδου. Με ΣΔ του οικοπέδου 0,8 , η ΥΔ που θα υπολογιστεί θα είναι 30*0,8=24 μ2, ή τίθεται θέμα εγκυρότητας της άδειας (λόγω έκδοσης με ψευδή στοιχεία), οπότε το σύνολο της προσθήκης (80μ2) θα πρέπει να θεωρηθεί αυθαίρετο; Θα πρέπει να σημειωθεί ότι η άδεια είναι ακόμα σε ισχύ (δεν έχει ακόμη θεωρηθεί από την πολεοδομία, αλλά προφανώς δεν μπορεί να αναθεωρηθεί, λόγω της υπέρβασης δόμησης).

Ελέγξτε αρχικά εάν εμπίπτετε στην περίπτωση της παρ. 2 β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«*β) 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 οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,

ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±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 αδείας, καθώς και η διόρθωση ή τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας.»

Σχετικά με την εγκυρότητα της άδειας έχουμε αναφερθεί εκτεταμένα σε πολλές από τις προηγούμενες Ε/Α (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2200). Είναι δύσκολο να σας δώσουμε μια σαφή απάντηση για το πως να κινηθείτε διότι δεν γνωρίζουμε το συνολικό εμβαδόν του οικοπέδου, την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας, την ημερομηνία ανέγερσης της προσθήκης.

2213. Θα ήθελα να με ενημερώσετε αν υπάρχει κάποιο έγγραφο ή εγκύκλιος που να διευκρινίζει αυτό που επικαλείστε στην 1525 ερωταπάντηση σας στο σημείο που αναφέρεται ότι: «Το υπουργείο έχει ερμηνεύσει παλιότερα ότι η αναφορά «και βρίσκονται σε οικισμούς» περιλαμβάνει το σύνολο των διοικητικών ορίων του οικισμού όταν αυτός αποτελούσε έδρα κοινότητας ενώ όταν δεν αποτελούσε έδρα κοινότητας ότι η εξαίρεση ισχύει μόνο για την εντός ορίων οικισμού περιοχή (εφόσον η έδρα της κοινότητας δεν περιλαμβάνονταν στην υπουργική απόφαση)»
Στην περίπτωσή μου πρόκειται για κτίριο κατοικίας κατασκευασμένο πριν το 1983, το οποίο σήμερα βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού με το ΠΔ/24-5-1985. Στην υπ' αριθμ. Γ.35468/1417/1983 απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος (ΦΕΚ292Δ'/1983) αναφέρεται ως Οικισμός η έδρα της τότε κοινότητας ο οποίος δεν ήταν τότε οριοθετημένος σαν προ του 1923 ή σαν στάσιμος οικισμός [κέντρο και ακτίνα 800μ]. Με το ΠΔ/24-5-1985 οριοθετήθηκαν τρεις οικισμοί στην τότε κοινότητα, ένας με την ονομασία της τότε κοινότητας και άλλοι δύο με ονομασία τα τοπωνύμια τους (τοπωνύμια συνοικισμών), σε έναν εκ των οποίων βρίσκεται και η κατοικία.
Πρέπει να γίνει ρύθμιση στα πλαίσια εφαρμογής του Ν4495/2017 της κατοικίας που βρίσκεται εντός των ορίων οικισμού που δεν «ονοματίζεται» στην παραπάνω απόφαση; Επίσης, τι ισχύει για κατοικίες που κατά την οριοθέτηση με το ΠΔ/24-5-1985 έμειναν εκτός των ορίων κάποιου οικισμού; Ήταν δυνατό ένας ιδιοκτήτης μιας κατοικίας το 1983 να γνώριζε αν η κατοικία του θα έμενε εκτός της οριοθέτησης του οικισμού για να υποβάλει δήλωση αυθαιρέτου κατά τις διατάξεις του Ν.1337/83, αφού η οριοθέτηση έγινε μετέπειτα;

Δυστυχώς, δεν μπορούμε να βρούμε την απόφαση ερμηνείας του Υπουργείου για το λόγο αυτό δεν είχε αναφερθεί και στην Ε/Α 1525.

Κατά την γνώμη μας, εφόσον αναφέρεται ως οικισμός στην υπ' αριθμ. Γ.35468/1417/1983 (ΦΕΚ-292/Δ/1983) η έδρα της τότε κοινότητας, τότε (σύμφωνα και με τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1525) το σύνολο των διοικητικών ορίων θεωρείται ως στάσιμος οικισμός.

Επισημαίνουμε ότι, σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρεται στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Τα παραπάνω δε συνεπάγονται ότι θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες. Άρα, υπάρχει η δυνατότητα να υπαχθούν στο ν.4495/2017 και λόγω παλαιότητας (Κατηγορία 1 ή Κατηγορία 2) να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες.

Ισχύει ότι αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/1983 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το ν.1337/1983, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να δηλωθούν τώρα. Γενικά, όσα αυθαίρετα δηλώθηκαν ή θεωρούνται ως δηλωθέντα με το ν.1337/1983, αν είναι εκτός σχεδίου θεωρούνται ότι έχουν αναστολή κατεδάφισης. Αν ήταν εντός σχεδίου το 1983 ή αν έχουν ενταχθεί σήμερα στο σχέδιο θα πρέπει να έχουν κριθεί ή να κριθούν σήμερα με τη διαδικασία και τις προϋποθέσεις του άρθρου 16 (γ φάση) του ν.1337/1983.

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 1901.

2214. Κτήριο (ισόγειο, πρώτος, δεύτερος) εντός σχεδίου πόλεως έχει τις παρακάτω αυθαιρεσίες:
1. Κλείσιμο Η/Χ επιφάνειας 97 τ.μ. μικρότερης από 80% σε σχέση με την επιτρεπόμενη δόμηση (έχει περαιωθεί η διαδικασία με Ν.3843/10)
2. Δημιουργία απόληξης κλιμακοστασίου επιφάνειας 9 τ.μ
3. Κλείσιμο σκάλας που ήταν ανοικτή στην άδεια. Επιφάνεια κάτοψης σκάλας 8 τ.μ. Άρα για ισόγειο, τον 1ο και τον 2ο συνολικά 24 τ.μ.
Μιας και οι Η/Χ δε θα συμπεριληφθούν στα τετραγωνικά των υπερβάσεων έχουμε υπέρβαση δόμησης 9 τ.μ. για την απόληξη του κλιμακοστασίου και 24 τ.μ. για τη σκάλα. Παίρνουν μειωτικό συντελεστή αυτές οι παραβάσεις;

Για την εύρεση του ποσοστού που αφορά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου λαμβάνουν μέρος μόνο τα 97 τ.μ. των Η/Χ καθώς η απόληξη του κλιμακοστασίου και το κλείσιμο της σκάλας δε θεωρούνται χώροι κύριας χρήσης.
Για την εύρεση της κατηγορίας δε θα μετρήσουν οι Η/Χ γιατί έχει περαιωθεί η διαδικασία με το Ν.3843/10 και επίσης δε θα μετρήσει ούτε το κλείσιμο της σκάλας γιατί με το ΝΟΚ δε μετράει στη δόμηση. Οπότε ο υπολογισμός για την κατηγορία θα γίνει μόνο με τα 9 τ.μ. της απόληξης του κλιμακοστασίου.
Είναι σωστές οι παραπάνω θεωρήσεις;
Τέλος ο ίδιος συλλογισμός ισχύει και για την Υ.Δ. αλλά και για την Υ.Κ. τόσο για την περίπτωση της εύρεσης του ποσοστού που αφορά τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου όσο και για τον καθορισμό της κατηγορίας. Σωστά;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η* ***αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου****, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.»*

Άρα, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το κλείσιμο της σκάλας δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή.

Όπως έχουμε και σε προηγούμενες Ε/Α μας, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών (για την εύρεση – υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου) συνυπολογίζονται ΟΛΟΙ (ανεξαρτήτως κατηγορίας υπαγωγής) οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Όχι όμως οι χώροι που έχουν ήδη τακτοποιηθεί με προηγούμενους νόμους εφόσον δεν γίνεται ξανά υπαγωγή αυτών στο ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 ισχύουν όσα αναφέραμε στην Ε/Α 2055.

Επομένως, για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου δεν θα προσμετρηθεί κανείς από τους χώρους που αναφέρετε. Οι Η/Χ δεν θα προσμετρηθούν διότι έχουν περαιωθεί με τον ν.3843/2010 και η κλειστή σκάλα γιατί δεν είναι χώρος κύριας χρήσης. Άρα, ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης είναι <50% και ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης <20%.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, ομοίως δεν θα προσμετρηθεί κανείς από τους χώρους που αναφέρετε. Οι Η/Χ δεν θα προσμετρηθούν διότι δεν υπερβαίνουν το 80% της επιτρεπόμενης δόμησης και η σκάλα εφόσον δεν αυξάνει τον συντελεστή δόμησης ακινήτου.

2215. Κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης, η οποία σε επιφάνεια υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες, έχει μόνον υπέρβαση ύψους πάνω από το μέγιστο της περιοχής. Μπορεί να πάρει την μείωση των κατοίκων Θράκης για την Υ.Υ.;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.»*

Επίσης, για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«*Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.*
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Εάν π.χ. το συνολικό εμβαδόν της κατοικίας είναι 150 τ.μ. και το εμβαδόν που προκύπτει για τις στεγαστικές ανάγκες σύμφωνα με τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100 είναι 100 τ.μ. (70+2x15 για δύο τέκνα), τότε η ΥΥ για τα 100 τ.μ. θα λάβει την έκπτωση της παρ. 3 του άρθρου 103 (1ο ΦΚ) ενώ η ΥΥ για τα υπόλοιπα 50 τ.μ. δεν θα λάβει την έκπτωση (2ο ΦΚ).

2216. Κάνω υπαγωγή σε πελάτη μου που έχει στην κατοχή του 2 βιομηχανικά - βιοτεχνικά κτήρια.
Το ένα κτήριο έχει εγκεκριμένες διαστάσεις σύμφωνα με την άδεια 12 x 30. Στην πραγματικότητα οι διαστάσεις παρουσιάζουν μια απόκλιση στο μήκος της μικρής πλευράς, όπου από 12 m έχει γίνει 12,20. Η απόκλιση αυτή είναι οριακά έως 2% που ορίζει ο νόμος, αλλά μέσα σε αυτήν. Επιπλέον δεν υπάρχει και η οδηγία ότι η διάσταση να είναι μεν μέχρι 2% αλλά το πολύ μέχρι 20 εκατοστά, οπότε κρατάμε το όριο 2%. Στην αποτύπωση που θα κάνω θα πρέπει να βάλω και εσωτερικά και εξωτερικά τις διαστάσεις των εγκεκριμένων σχεδίων ή να αποτυπώσω την κάτοψη με διάσταση 12,20 και να αναφέρω ότι η υπέρβαση είναι εντός επιτρεπτών αποκλίσεων; Το λέω αυτό γιατί οι διαστάσεις στο σχέδιο της άδειας αποτυπώνουν μια πλευρά με καθαρή διάσταση 11,50 m και 2 τοίχους εκατέρωθεν των 0,25 m, σύνολο 12 m, ενώ οι υφιστάμενες διαστάσεις είναι 11,80 m και 2 τοίχους εκατέρωθεν από 0,20 m.

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017:
«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, 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.»*

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31-05-2019 (Α.Π. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/49581/2075):
«*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Κατά τη γνώμη μας, στις παραπάνω περιπτώσεις θα πρέπει να δείχνονται οι εγκεκριμένες διαστάσεις και απλά να γίνεται σχετική μνεία στην τεχνική έκθεση για τις πραγματικές και ότι αυτές βρίσκονται εντός του ορίου απόκλισης 2%. Τους εξωτερικούς τοίχους θα μπορούσατε να τους δείξετε με το πραγματικό τους πάχος (0.20 μ.)

2217. Έχω περίπτωση κατηγορίας 5 αποθήκης η οποία είναι μη ηλεκτροδοτούμενη και δεν είχε ηλεκτροδοτηθεί ποτέ στο παρελθόν. Το σύστημα έχει υποχρεωτική την τεχνική έκθεση από μηχανολόγο και σε εμένα (Πολιτικό Μηχανικό) δεν επιτρέπει να ανεβάσω δική μου τεχνική έκθεση στην οποία να αναφέρω το παραπάνω (λόγω ειδικότητας). Είναι υποχρεωτικό να προσθέσω μηχανολόγο και προφανώς και αμοιβή αυτού για την παραπάνω τεχνική έκθεση προκειμένου να μην υπάρχουν ελλείψεις στο φάκελο ή υπάρχει κάποια άλλη δυνατότητα;

Παρόλο που η αποθήκη δεν έχει καμία ηλεκτρομηχανολογική εγκατάσταση, κατά την γνώμη μας θα πρέπει να δηλωθεί στους συμμετέχοντες μηχανικούς αρμόδιος με δικαίωμα σύνταξης τεχνικής έκθεσης Η/Μ, η οποία θα πρέπει να αναρτηθεί ώστε να μην υπάρχουν ελλείψεις στα δικαιολογητικά αλλά και να μπορέσει να περαιωθεί η δήλωση.

2218. Στην απάντηση 2203 εκεί προς το τέλος αναφέρετε ότι:
Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:
«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.»
Θέλω να παρατηρήσω ότι η εγκύκλιος αναφέρει αυτά που λέτε αλλά δεν περιλαμβάνει μέσα την περίπτωση (ε). Δηλαδή η περίπτωση (ε) εφαρμόζεται και σε κτήρια που δεν έχουν οικοδομική άδεια και είναι πχ τακτοποιημένα ή προ του 55 .
Άλλωστε στον νόμο δεν αναφέρεται πουθενά η απαίτηση ύπαρξης οικοδομικής άδειας για την περίπτωση (ε) σε αντίθεση με τις άλλες περιπτώσεις για τις οποίες ή αναφέρεται ή συνάγεται.

Ο βασικός σκοπός μιας Εγκυκλίου είναι η παροχή διευκρινίσεων και οδηγιών και όχι η διεύρυνση ή ο περιορισμός του νόμου. Στην προκειμένη περίπτωση για την παρ. 3 του άρθρου 81, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 όντως περιορίζει το πεδίο εφαρμογής του ορισμού της πολεοδομικής παράβασης κυρίως με την μη εφαρμογή σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επιπλέον, αναφέρει ότι οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια.

Όπως σωστά αναφέρετε για κάποιες από τις περιπτώσεις (α, γ, δ, στ) της παρ. 3 του άρθρου 81 είτε αναφέρεται είτε συνάγεται ότι είναι απαραίτητη η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Κάποιες άλλες περιπτώσεις (γ, ε, ζ) θα μπορούσαν να τύχουν εφαρμογής είτε σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα είτε σε τακτοποιημένα.

Σε κάθε περίπτωση το παραπάνω θα πρέπει να διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Έως τότε, η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να έχουν εφαρμογή οι διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για την παρ. 3 του άρθρου 81.

2219. Έχω την εξής περίπτωση:
Αρχικά, ο ιδιοκτήτης είναι τρίτεκνος με το μεγαλύτερο παιδί να κλείνει τα 23 τον Αύγουστο. Η οικογένεια πληροί τα οικονομικά κριτήρια. Για τα παιδιά τι πρέπει να ισχύει; Πρέπει να φαίνονται ως φιλοξενούμενοι χωρίς εισόδημα; Αν κάνουν χώρια φορολογική δήλωση; Η κατοικία είναι κύρια. Ο ιδιοκτήτης είναι ο σύζυγός και έχει 100% πλήρη κυριότητα (κατοικία είναι 62 τμ, η αποθήκη που άλλαξε χρήση σε κύρια είναι 28 και υπάρχουν άλλες αποθήκες συνολικού εμβαδού 47 τμ, άρα θεωρώ όσο αφορά των έλεγχο των τμ είμαι εντάξει), η σύζυγός έχει ποσοστό 18 % σε άλλη κατοικία εντός άλλου οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων. Δικαιούνται την έκπτωση της τριτεκνίας και της κύριας και μοναδικής κατοικίας;
Η τακτοποίηση θα γίνει σε μια ισόγεια κατοικία σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων με οικ. άδεια του 1999 όπου φαίνεται η συγκεκριμένη κατοικία και μια υφιστάμενή παλιά αποθήκη προ του ΄60. Στην πραγματικότητα
1. Η ισόγεια κατοικία είναι μετακινημένη σε άλλη θέση και εντός Δ καθώς και η μια γωνία τις βρίσκεται εντός του όμορου οικοπέδου.

2. Οι εξωτερικές διαστάσεις της κατοικίας έχουν απόκλιση μικρότερή του 5 % (εκτός από μια πλευρά που έχει απόκλιση 9%), τα ανοίγματα είναι διαφορετικά και έχουμε υπερύψωση της στέγης και της θεμελίωσης.
3. Η υφιστάμενη αποθήκη προ του ΄60 είναι πλέον κατοικία
4. Στο ακάλυπτο υπάρχουν διάφορες ακόμη αποθήκες και στέγαστρα
Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες;
1. Η μετακίνηση θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και το τμήμα εντός Δ με υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων; Η γωνία εντός του όμορου πως θα αντιμετωπιστεί; Μπορώ να την παραβλέψω και να ρυθμιστεί ότι βρίσκεται εντός του οικοπέδου; Για να την ρυθμίσω θα πρέπει να κάνει και ο γείτονας ρύθμιση;
2. Όλα θα μπουν στον αναλυτικό;
3. Θα χρεωθεί με ΥΔ και συντελεστή αλλαγής χρήσης; Έχω ένα Ε9 του 2018 που δηλώθηκα όλες οι κατασκευές για πρώτη φορά (μέχρι τότε δεν δήλωνε κάτι) όπου φαίνεται ως κύριος χώρος από το ΄68 και την οικοδομική άδεια του 1999 όπου φαίνεται ως υφιστάμενή παλιά αποθήκη. Τελικά με ποια χρονολογία θα πρέπει να προχωρήσω;
4. Όλα θα μπουν στον αναλυτικό;

Η παρ. 5 του άρθρου 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) αναφέρει:

«*5. Τρίτεκνοι με ατομικό εισόδημα έως εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων*.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«…
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.»
….
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον*

υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ.12, η πιστοποίηση της κύριας και μοναδικής κατοικίας προκύπτει από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.*
Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 70 τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα 70 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.
Για την εφαρμογή του συντελεστή 40% της κύριας και μοναδικής κατοικίας, θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες, εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης), ανάλογα με τα άτομα, δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ. προσαυξανόμενο κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. επιπλέον για πάνω από δύο τέκνα, δηλ. ανώτατη επιφάνεια 120 τ.μ.
Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης.

Σύμφωνα με το άρθρο 11 του ν.4172/2013 όπως ισχύει:

«*1. Ως «εξαρτώμενα μέλη» του φορολογούμενου, θεωρούνται:*

α) στην περίπτωση υποβολής κοινής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος ο (η) σύζυγος, εφόσον δεν έχει ίδια φορολογητέα εισοδήματα οποιασδήποτε πηγής,,

β) άγαμα τέκνα, εφόσον: είναι ανήλικα έως 18 ετών ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και φοιτούν σε σχολές ή σχολεία ή ινστιτούτα επαγγελματικής εκπαίδευσης ή κατάρτισης της ημεδαπής ή αλλοδαπής ή είναι ενήλικα έως 25 ετών και είναι εγγεγραμμένα στα μητρώα ανέργων του Οργανισμού Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή υπηρετούν τη στρατιωτική θητεία τους,

γ) τα παρακάτω φυσικά πρόσωπα με ποσοστό νοητικής ή σωματικής αναπηρίας τουλάχιστον 67%, εφόσον είναι άγαμα, διαζευγμένα ή σε χηρεία: τέκνα του φορολογούμενου, αδελφοί και αδελφές των δύο συζύγων.

δ) ανιόντες,

ε) ανήλικα ορφανά από πατέρα και μητέρα που έχουν έως τρίτου βαθμού συγγένεια με το φορολογούμενο ή τον/τη σύζυγο.

2. Τα φυσικά πρόσωπα που αναφέρονται στις περιπτώσεις β΄, δ΄ και ε΄ της παραγράφου 1 δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο φορολογητέο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των τριών χιλιάδων (3.000) ευρώ και εφόσον συνοικούν με τον φορολογούμενο. Τα φυσικά πρόσωπα της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 1, δεν θεωρούνται εξαρτώμενα μέλη, εάν το ετήσιο εισόδημά τους υπερβαίνει το ποσό των έξι χιλιάδων (6.000) ευρώ.

3. Κατά την εφαρμογή της παραγράφου 2, δεν λαμβάνονται υπόψη οι παρακάτω κατηγορίες εισοδήματος:

α) διατροφή που καταβάλλεται στο ανήλικο τέκνο με δικαστική απόφαση ή με συμβολαιογραφική πράξη ή με ιδιωτικό έγγραφο,

β) εξωϊδρυματικό επίδομα ή προνοιακά επιδόματα αναπηρίας που χορηγούνται από το κράτος.

4. Το εισόδημα των ανήλικων τέκνων προστίθεται στα εισοδήματα και φορολογείται στο όνομα του γονέα που ασκεί τη γονική μέριμνα και σε κάθε περίπτωση στο όνομα του συζύγου, ο οποίος θεωρείται κατ' αρχήν υπόχρεος για την υποβολή της δήλωσης. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν εφαρμόζεται για τις ακόλουθες κατηγορίες εισοδημάτων σχετικά με τα οποία το ανήλικο τέκνο υπέχει δική του φορολογική υποχρέωση:

α) το εισόδημα που αποκτά το ανήλικο από εργασιακή σχέση, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 12,

β) συντάξεις που περιήλθαν στο ανήλικο τέκνο, λόγω θανάτου του πατέρα ή της μητέρας του.

5. Κατά το έτος υποβολής χωριστής δήλωσης των συζύγων, το εισόδημα των ανήλικων τέκνων, με την επιφύλαξη του τελευταίου εδαφίου της προηγούμενης παραγράφου, προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα που έχει το μεγαλύτερο συνολικό εισόδημα και φορολογείται στο όνομά του. Αν οι γονείς έχουν ίσο ποσό συνολικού εισοδήματος, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στο εισόδημα του πατέρα και φορολογείται στο όνομά του. Σε περίπτωση που ένας εκ των γονέων έχει τη γονική μέριμνα, το εισόδημα του ανήλικου τέκνου προστίθεται στα εισοδήματα του γονέα αυτού. Η ρύθμιση αυτή ισχύει και για τα μέρη του συμφώνου συμβίωσης.»

Άρα, εφόσον τα τρία παιδία είναι εξαρτώμενα μέλη, με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας, μπορεί να εφαρμοστεί η έκπτωση της παρ. 5 (τρίτεκνοι) του άρθρου 103. Σχετικά, με την έκπτωση για κύρια και μοναδική κατοικία, ελέγξτε με βάση τα στοιχεία που έχετε, ανατρέχοντας στην Ε/Α 1852.

1 & 2) Λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται. Δυστυχώς λόγω του ότι το κτίριο δεν είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Επίσης, η υπερύψωση της στέγης θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Η υπερύψωση της θεμελίωσης, εφόσον το ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Διαφορετικά με ΥΥ.

Το τμήμα που βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο δεν μπορεί να συμπεριληφθεί στην δήλωσή σας. Θα πρέπει να αποτυπωθεί και να αναφερθεί στην τεχνική έκθεση (Δείτε την σχετική Ε/Α 2046).

3) Από την στιγμή που η αποθήκη έχει μετρήσει στην δόμηση με βάση την οικοδομική άδεια του 1999, ο υπολογισμός του προστίμου για την αλλαγή χρήσης σε κατοικία θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Λόγω μη ύπαρξης εγγράφου φορολογική ή άλλης δημόσιας αρχής που να αποδεικνύει την αλλαγή χρήσης λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004 (παρ. 1 του άρθρου 87).

4) Τα στέγαστρα με αναλυτικό προϋπολογισμό. Οι αποθήκες με βάση το γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται εκτός εάν εμπίπτουν στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3.

2220. Σε ένα οικόπεδο υπάρχουν δύο ανεξάρτητες κατοικίες.
Για την μία, η οποία υφίσταται προ του 1955, είχε βγει άδεια κατεδάφισης και ο Σ.Δ. χρησιμοποιήθηκε για να βγει η άδεια οικοδομής της δεύτερης κατοικίας το 1986.
Η δεύτερη κατοικία κατασκευάστηκε, έχουν διαπιστωθεί σε αυτήν αυθαιρεσίες και προχωράμε στην ρύθμισή τους με τον Ν. 4495/2017.
Η πρώτη δεν κατεδαφίστηκε μέχρι σήμερα.
Με βάση τα παραπάνω, τι ισχύει για την πρώτη κατοικία:
1.Παραμένει νομίμως υφιστάμενη ως προ ’55?
2.Είναι πλέον, λόγω της μη υλοποίησης της κατεδάφισης αυθαίρετη; Αν ναι, ποια είναι η χρονολογία κατασκευής για τον υπολογισμό του προστίμου, η αρχική (προ 55) ή η χρονολογία που χτίστηκε η δεύτερη κατοικία (1986);

Υπάρχει μια διοικητική πράξη (οικοδομική άδεια) με ανακριβή αποτύπωση της υπάρχουσας κατάστασης, χωρίς όμως να έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και επιπλέον έχει παρέλθει ένα μεγάλο χρονικό διάστημα από την έκδοσή της. Από την στιγμή που η οικοδομική άδεια είναι σε ισχύ ότι καλύπτεται από αυτήν θεωρείται ως νομίμως υφιστάμενο.

Για αυτό και η γνώμη μας είναι (με κάθε επιφύλαξη) ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί η οικία όπου δεν κατεδαφίστηκε. Ως χρονολογία κατασκευής (για τον υπολογισμό του προστίμου) θεωρούμε πιο λογικό να ληφθεί το έτος που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια. Διαφορετικά, δεν θα είχε νόημα η τακτοποίηση ως προ του 55.

Είναι ένα θέμα όμως. που θα πρέπει να λυθεί οριστικά από το Υπουργείο. Μια αντίστοιχη περίπτωση είναι η Ε/Α 2188.

2221. Σε προϋφιστάμενη του έτους 1923 διώροφη οικοδομή εφαπτόμενη επί Επαρχιακής οδού, εντός ορίων Οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, με χρήση κατοικία και με εξώστη επί της Επαρχιακής οδού, εκδόθηκε το έτος 1996 οικοδομική άδεια σύμφωνα με την οποία προστέθηκε κατ' επέκταση, τμήμα της οικίας του ορόφου και του εξώστη σε συνέχεια του υφιστάμενου. Ο εξώστης είναι κατασκευασμένος σε ύψος μεγαλύτερο των 3,00μ. από την Επαρχιακή οδό.
Κατά το ίδιο έτος ο ιδιοκτήτης προχώρησε στην κατασκευή αυθαίρετου Η/Χ με επικάλυψη ξύλινη στέγη με κεραμίδια προκειμένου να στεγάσει τον υφιστάμενο εξώστη.
Δεδομένου ότι το περίγραμμα του εξώστη επί του οποίου εδράζεται ο η/χ υφίσταται νόμιμα , μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση του ξύλινου η/χ ;
Θεωρώ πως μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση για τους παρακάτω λόγους :
Α) Ο αυθαίρετος η/χ εμπίπτει στην εξαίρεση της παραγράφου 2δ, του Άρθρου 89 του Ν.4495/17 «Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση»
Β) Ο η/χ έχει κατασκευαστεί το έτος 1996, δηλαδή πριν την εφαρμογή του ΦΕΚ 169 Α΄ / 15-07-1998 (Λήψη μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας).
Σε περίπτωση που μου επιτρέπεται να προχωρήσω στην υπαγωγή του η/χ στον Ν.4495/2017 και πληρωθεί το 30% του προστίμου , μπορώ να προχωρήσω σε έκδοση Ε.Ε.Δ.Μ.Κ προκειμένου να επισκευάσω τμήμα του εξώστη το οποίο αποτελείται από στηθαίο 0,20μ ύψους και μεταλλικό κάγκελο, το οποίο έχει ξηλωθεί και επίσης σε αντικατάσταση τμήματος των κεραμιδιών της στέγης του η/χ ή θα πρέπει να προβώ σε έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης και επισκευής ;

Έχετε μια αυθαίρετη κατασκευή Η/Χ εντός κοινοχρήστου χώρου η οποία δεν δίνεται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον ν.4495/2017. Δεν έχει σημασία ότι το περίγραμμα του εξώστη υφίσταται νόμιμα. Κακώς, την συνδέεται με την εξαίρεση της παρ. 2 δ του άρθρου 89 του ν.4495/2017, η οποία σε καμιά περίπτωση δεν αφορά κατασκευή εκτός ορίων του αγροτεμαχίου / οικοπέδου και εντός κοινοχρήστου χώρου.

2222. Ισόγεια λυόμενη κατοικία (κατασκευής του 1977) εκτός σχεδίου/οικισμού που κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. αλλά έχει τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/77 από την Πολεοδομία. Κάνοντας την αυτοψία και κατόπιν συγκρίνοντας το περίγραμμα που μέτρησα με αυτό που αποτυπώθηκε στο σχέδιο που προσαρτήθηκε στην αίτηση για τον Ν.720/77 διαπίστωσα: 1) Διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου, 2) Διαφορά στην στέγη συνολικά (πχ σκεπασμένες βεράντες τελικά δεν υλοποιήθηκαν όπως δείχνει το σχέδιο), και 3) Εξωτερικά ανοίγματα σε άλλες θέσεις σε σχέση με το σχέδιο, άλλα που τελικά δεν κατασκευάστηκαν κι άλλα που δεν δείχνονται καν στο σχέδιο. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Κάνω υπαγωγή προς ρύθμιση μόνο τις επιφάνειες που είναι εκτός του νομιμοποιημένου περιγράμματος (Ν.720/77); Όλα τα άλλα με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Όπως, έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2160.

Λόγω της παλαιότητας (προ της 1.1.1983) και της υπαγωγής στην Κατηγορία 2, η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η γνώμη μας είναι ότι η σωστή λύση είναι η υπαγωγή όλου του ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Θα ήταν άτοπο διαφορετικά να τακτοποιήσουμε αλλαγές σε κτίριο το οποίο έχει αναστολή από την κατεδάφιση και οι αλλαγές αυτές να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (θα θεωρούνται δηλαδή ως νομίμως υφιστάμενες).

2223. Διαβάζοντας και τις Ε/Α 1903 (2) και 1904 θα ήθελα την γνώμη σας σχετικά με συναφή περίπτωση. Σε διαμέρισμα τελευταίου ορόφου πολυώροφης οικοδομής κατά την εγκεκριμένη κάτοψη και τομή η μη βατή "μαρκίζα" κάλυψης - προστασίας του εξώστη όψεως του διαμερίσματος δεν τον καλύπτει όλον τον υποκείμενο εξώστη προφανώς λόγω τήρησης του ιδεατού στερεού. Μέρος του εξώστη είναι πέραν της Ο.Γ-Ρ.Γ. σύμφωνα πάντα με την Ο.Α. Η περίπτωση όμως είναι η εξής: Ο ιδιοκτήτης με το που αγόρασε το διαμέρισμα (το 1996) κατασκεύασε ξύλινο κεραμοσκεπές προστέγασμα το οποίο καλύπτει την υπόλοιπη ακάλυπτη-ξεσκέπαστη επιφάνεια του εξώστη και στηρίζεται σε κατακόρυφα ξύλινα στοιχεία στην άκρη του νόμιμου εξώστη. Κατά συνέπεια η αυθαίρετη αυτή κατασκευή εξέχει της Ρ.Γ. του οικοπέδου όπως ακριβώς και ο εξώστης που καλύπτει. Α. Μπορεί να ρυθμιστεί με κάποιο τρόπο στις διατάξεις του Ν.4495/17 ή απορρίπτεται λόγω της εξαίρεσης του άρθρου 89, παρ 2α; Β. Κατά πόσο επηρεάζει η διαπίστωση αυτής της κατασκευής την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας μηχανικού για το εξεταζόμενο ακίνητο αν για το ακίνητο αυτό έχουν ήδη ρυθμιστεί διάφορες μικροπαραβάσεις στον Ν.4495/17;

Α. Η κατασκευή αυτή δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 καθώς εμπίπτει στην εξαίρεση της παρ. 2 α του άρθρου 89 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2221.

Β. Όπως έχουμε αναφέρει και στην Ε/Α 1903 (2), για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην εξαίρεση της παρ. 2 α του άρθρου 89. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2224. Παρακαλώ θα ήθελα να ρωτήσω με τον Ν.4495/17 εάν έχω καταργήσει θέσεις στάθμευσης σε σχέση με την οικοδομική άδεια πως το δηλώνω;

Κατά την γνώμη μας, για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, εφόσον βέβαια έχετε μόνο κατάργηση και όχι κατασκευή κάποιας αυθαίρετης κατασκευής στην συγκεκριμένη θέση.

2225. Το 1981 κατασκευάστηκε οικοδομή 200μ² οικία, μετά από έκδοση οικοδομική άδειας σε οικόπεδο 1 στρέμματος, τότε εντός οικισμού χωρίς καθορισμένα όριο (διάταγμα δόμησης του 1981)
Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε νόμιμα με βάση την τότε ισχύουσα νομοθεσία.
Η οικοδομή κατασκευάστηκε με μικρή υπέρβαση 10μ² στο ισόγειο της, και το 1990 γίνεται αυθαίρετη προσθήκη προθήκη 20μ².
Το 1987 καθορίζονται τα όρια του οικισμού και το εν λόγο οικόπεδο μένει εκτός των ορίων του οικισμού, με αποτέλεσμα σήμερα να είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. (το όριο του οικισμού τοποθετήθηκε στο δρόμο επί του οποίου έχει πρόσωπο το οικόπεδο).
Ερώτημα 1) Για την ένταξη στο Ν4495/2017 θα θεωρήσουμε ότι έχουμε οικοδομική άδεια;
Κατά την άποψη μου, το να θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στην περίπτωση που ένα οικόπεδο «δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια» πρέπει να αφορά περιπτώσεις στις οποίες εκδόθηκε λανθασμένα οικοδομική άδεια καθ' υπέρβαση της ισχύουσας νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδυσης της. Δεν θα πρέπει να αφορά περιπτώσεις κατά τις οποίες το οικόπεδο έχασε την οικοδομησιμότητα και αρτιότητα του από μη υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη ή του μηχανικού.
Ερώτημα 2) ο υπολογισμός των λοιπόν συντελεστών θα γίνει με βάση το ότι έχουμε οικοδομική άδεια; (Αν έχουμε οικοδομική άδεια η κατηγορία των αυθαιρέτων θα είναι 4 αν πάλι όχι η κατηγορία θα είναι 5).

1. Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας. Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια.

2. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τις αυθαίρετες κατασκευές θα γίνει σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης (παρ. 2 - άρθρο 100), δηλαδή με αυτούς για την εκτός σχεδίου δόμηση, και προφανώς με την θεώρηση της ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Υπάρχει, βέβαια και η αναφορά της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για την παρ. 2 του άρθρου 100 όπου αναφέρει ότι:
«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

2226. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχω οικ. Άδεια του 1978 όπου φαίνεται μια διώροφη κατοικία για την οποία υπάρχει σύσταση οριζοντίου. Ο όροφος δεν μας απασχολεί ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη. Θα ασχοληθούμε με το ισόγειο και τον περιβάλλοντα χώρο. Στο ισόγειο διαμέρισμα υπάρχουν οι παρακάτω αυθαιρεσίες

1. **Βάση οικοδομικής άδειας το μισό είναι κατοικία και το υπόλοιπο αποθήκη, πλέον είναι όλο κατοικία.**
2. **Υπάρχουν διαφορές στα ανοίγματα.**
3. **Έχουν κατασκευαστεί δύο στέγαστρα στις όψεις του κτιρίου (με ξύλινο φέροντα οργανισμό και κεραμίδια).**
4. **Υπάρχει απόκλισή των εξωτερικών διαστάσεων < 2%.**
5. **Η στέγη έχει μεγαλύτερο ύψος.**
6. **Το κτίριο είναι ελαφρώς στραμμένο από την μια πλευρά και εντός Δ.**

Οι υπόλοιπες αυθαιρεσίες βρίσκονται στον περιβάλλοντα χώρο από τις οποίες καμιά δεν εμφανίζεται στην οικοδομική άδεια. Οι ιδιοκτήτες του ισόγειου διαμερίσματος είναι και οι ιδιοκτήτες του περιβάλλοντα χώρου οπότε μπορώ να κάνω μια δήλωση ή θέλει δεύτερη δήλωση για τους κοινόχρηστους χώρους;

7. **Τρεις αποθήκες συνολικού εμβαδού < 15 τμ που πληρούν τις προϋποθέσεις για Κατ. 3, αλλά δεν έχω αποδεικτικά χρόνου κατασκευής, ούτε ότι είναι προ του 2011 (δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες ούτε δημόσια έγγραφα).**
8. **Δυο αποθήκες που μεν δεν φαίνονται στην οικ. Άδεια αλλά φαίνονται στην διανομή του ΄60 και από άποψη κατασκευής φαίνεται ότι είναι η ίδια. Επίσης πλέον δεν είναι αποθήκες, αλλά κύριοι χώροι.**
9. **Κάθε αποθήκη έχει και ένα στέγαστρο στην πρόσοψη.**

Πως αντιμετωπίζω τις παραπάνω αυθαιρεσίες;

1. **Το δηλώνω ως αλλαγή χρήσης Κατ. 2 με ΥΔ χωρίς συντελεστή αλλαγής χρήσης;**
2. **Κατ. 3 ή αναλυτικό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες;**
3. **Αναλυτικό;**
4. **Δεν το λαμβάνω υπόψιν;**
5. **Αναλυτικό με όλα τα μέτρα τις στέγης;**
6. **ΥΔ και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων; Χρεώνω και ΥΚ (με έχει λίγο μπερδέψει το θέμα, το περίγραμμα του κτιρίου είναι όπως στην άδεια); Χρεώνω και επιπλέων Κατ. 3 μετακίνηση;**
7. **Κατ. 3 ή αναλυτικό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες;**
8. **Οι αποθήκες προφανώς και δεν κατεδαφίστηκαν πότε, άλλα ούτε και εμφανίζονται στην άδεια (συχνό φαινόμενο στην περιοχή μας). Μπορώ να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό την διανομή και να τα δηλώσω Κατ.1; Το πρόβλημα είναι η αλλαγή χρήσης, γιατί στην διανομή δεν φαίνεται η χρήση και δεν υπάρχουν αποδεικτικά για την αλλαγή χρήσης.**
9. **Με αναλυτικό;**

Μπορώ για κάποιες αυθαιρεσίες να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό χρόνου το Ε9 του έτους 2005 του αποβιώσαντος ιδιοκτήτη; Επίσης για το αν η κατασκευή είναι όντος πριν το 2011 ποιος φέρει ευθύνη όταν δεν υπάρχουν στοιχεία;

1. Εάν ο χώρος της αποθήκης έχει μετρήσει στο ΣΔ τότε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (βάσει της παρ. 5 του άρθρου 100). Εάν ο χώρος δεν έχει μετρήσει στο ΣΔ τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με ΥΔ. Σε καμιά περίπτωση δεν θα επιλεγεί ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2. Από την στιγμή που λόγω της παρ. 6 (στροφή κτιρίου) θα επιλέξετε την Κατ. 3, σας συμφέρει τις διαφορές στα ανοίγματα, εφόσον εμπίπτουν στην περ. δδ της Κατηγορίας 3, να τις εντάξετε εκεί. Διαφορετικά με αναλυτικό προϋπολογισμό μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με τον ίδιο τρόπο.

3. Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

4. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 81 δεν θα ληφθούν καθόλου υπόψη. Θα μπορούσε απλά να γίνει μια αναφορά στην Τεχνική Έκθεση.

5. Η στέγη αποτελεί κοινόχρηστο – κοινόκτητο χώρο. Εφόσον εσείς υποβάλλεται μια δήλωση για την οριζόντια ιδιοκτησία του ισογείου δεν θα την εντάξετε σε αυτήν.

6. Διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

Α. Εάν τα 2 στέγαστρα (με ξύλινο φέροντα οργανισμό και κεραμίδια) αποτελούν στατικά ανεξάρτητη κατασκευή από το υπόλοιπο κτίριο και το κτίριο είναι το προβλεπόμενο να κατασκευαστεί με βάση την οικοδομική άδεια, τότε δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Επομένως, θα χρεωθεί σε ένα Φ.Κ. το τμήμα που λόγω της στροφής βρίσκεται σε μη σύννομή θέση (εντός Δ) με παραβίαση πλάγιας απόστασης. Δηλαδή, θα συμπληρωθεί στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» το εμβαδόν που βρίσκεται εντός Δ, στο κελί Υπέρβαση Δόμησης θα επιλεγεί σε κάθε περίπτωση το «<50% της επιτρεπόμενης δόμησης», δεν θα χρεωθεί ΥΚ και θα επιλεγεί στο κελί «Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων» το αντίστοιχο ποσοστό. Επίσης, θα χρεωθεί σε άλλο Φ.Κ. ως Κατηγορία 3 και η στροφή του κτιρίου.

Β. Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, τότε λόγω της στροφής του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή παραβιάζει.

Εάν, η αποκλειστική χρήση του περιβάλλοντα χώρου ανήκει στους ιδιοκτήτες τους διαμερίσματος του ισογείου (παρ. 8 του άρθρου 98) ή οι αυθαίρετες κατασκευές του περιβάλλοντα χώρου ιδιοχρησιμοποιούνται από αυτούς (παρ. 9 του άρθρου 98) τότε μπορούν να δηλωθούν στην συγκεκριμένη δήλωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου. Διαφορετικά, θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστή δήλωση για τα κοινόχρηστα ή να γίνει μια κοινή για το σύνολο του οικοπέδου (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα).

7. Κατηγορία 3, εφόσον εμπίπτουν στην περ. ιβιβ της Κατηγορίας 3, αλλά πάντα με την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να αποδειχθεί ότι έχουν κατασκευασθεί πριν την 28.07.2011. Εάν δεν εμπίπτουν την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3, τότε ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με βάση το γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

8. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο η διανομή, διότι αποτελεί δημόσιο έγγραφο και να δηλωθούν ως κατοικία και Κατηγορία 1.

9. Με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 87 αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.*

Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.»

Εάν στο έντυπο Ε9 υπάρχει σχετική θεώρηση και αναγράφεται το εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών, η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο.

Η παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Σύμφωνα με την παρ.4, όλα τα στοιχεία που υποβάλλονται για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα.*»

2227. Ισόγεια λυόμενη κατοικία (κατασκευής του 1977) εκτός σχεδίου/οικισμού που κατασκευάστηκε χωρίς Ο.Α. αλλά έχει τίτλο οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση του Ν.720/77 από την Πολεοδομία. Κάνοντας την αυτοψία και κατόπιν συγκρίνοντας το περίγραμμα που μέτρησα με αυτό που αποτυπώθηκε στο σχέδιο που προσαρτήθηκε στην αίτηση για τον Ν.720/77 διαπίστωσα: 1) Διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου, 2) Διαφορά στην στέγη συνολικά (πχ σκεπασμένες βεράντες τελικά δεν υλοποιήθηκαν όπως δείχνει το σχέδιο), και 3) Εξωτερικά ανοίγματα σε άλλες θέσεις σε σχέση με το σχέδιο, άλλα που τελικά δεν κατασκευάστηκαν κι άλλα που δεν δείχνονται καν στο σχέδιο. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Κάνω υπαγωγή προς ρύθμιση μόνο τις επιφάνειες που είναι εκτός του νομιμοποιημένου περιγράμματος (Ν.720/77); Όλα τα άλλα με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Θα ήθελα να συμπληρώσω στο παραπάνω ερώτημα την εξής χρήσιμη πληροφορία:
Οι διαφορές που εντοπίστηκαν στο περίγραμμα οφείλονται προφανώς σε εσφαλμένη αποτύπωση του κτηρίου από τον μηχανικό που είχε τότε αναλάβει την τακτοποίηση του εν λόγω ακινήτου στις διατάξεις του Ν.720/77. Δηλαδή δεν έχει γίνει κάποια επιπλέον (αυθαίρετη) μεταρρύθμιση του κτηρίου κατόπιν της έκδοσης από την αρμόδια Πολεοδομία του Τίτλου Οριστικής Νομιμοποίησης Αυθαιρέτου (Ν.720/77).

Όπως, έχουμε προαναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α, μια δήλωση του ν.720/77 θεωρείται ότι έχει ολοκληρώσει την Β φάση του ν.1337/1983 και πρέπει να ακολουθήσει την διαδικασία της Γ φάσης του ν.1337/1983 για να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2160.

Λόγω της παλαιότητας (προ της 1.1.1983) και της υπαγωγής στην Κατηγορία 2, η οποία δίνει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, η γνώμη μας είναι ότι η σωστή λύση είναι η υπαγωγή όλου του ακινήτου στις διατάξεις του ν.4495/2017.

Θα ήταν άτοπο διαφορετικά να τακτοποιήσουμε αλλαγές σε κτίριο το οποίο έχει αναστολή από την κατεδάφιση και οι αλλαγές αυτές να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (θα θεωρούνται δηλαδή ως νομίμως υφιστάμενες).

2228. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ Νο2160, καταλαβαίνω ότι η οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση του αυθαιρέτου που χορηγήθηκε στον ιδιοκτήτη με το Ν.720/77 (αυθαίρετο δηλωθέν σε εκτός σχεδίου περιοχή, όπου υποβλήθηκαν και τα σχέδια της παρ.2β του άρθρου 1 του Ν.720/77), έπαψε να ισχύει μετά το Ν.1337/83 και θα έπρεπε οίκοθεν η Πολεοδομία να εξετάσει εκ νέου το σχετικό φάκελο. Δεδομένου ότι στη συνέχεια δεν έγινε καμία ενέργεια, η εν λόγω περίπτωση αντιμετωπίζεται πλέον ως απλή εξαίρεση από κατεδάφιση και με την ένταξη αυτού στο Ν.4495/17 μπορεί να εξαιρεθεί και πάλι οριστικά από την κατεδάφιση. Είναι σωστή η παραπάνω ανάλυση;

Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με τον ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στον ν.1337/83 δεν θεωρούνται αυθαίρετα δεδομένου ότι στην παρ. 1 δδ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρεται το άρθρο 20 του ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με τον ν.720/77. Ο σωστός προσδιορισμός είναι ότι είναι αυθαίρετα που βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με τον ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους με τις διαδικασίες που προβλέπονται και τα δηλωθέντα με τον ν.1337/83.

Αυθαίρετα δηλωθέντα με τον ν.720/77 θεωρούνται εκείνα που έχουν Οριστικό τίτλο, και όσα έχουν πληρώσει το πρόστιμο του ν.720/77 (σχετικά οι παρ. 5 και 7 του άρθρου 15 του ν.1337/83 και η παρ. 3 και η παρ. 15 της Εγκ.90/83, σύμφωνα με την οποία απαιτείται η υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 5 του άρθρου 15 για την Γ φάση εξαίρεσης, μετά την ένταξη σε σχέδιο, εφόσον βέβαια δεν έχει μεταβληθεί η μορφή και η χρήση τους).

Η παρ. 3 της Εγκ.90/83 αναφέρει ότι:

«*3. Όπου στο Ν-1337/83 αναφέρονται αυθαίρετα δηλωθέντα με το Ν-720/77 νοούνται εκείνα για τα οποία οι ιδιοκτήτες τους έχουν πάρει και τον οριστικό τίτλο του Ν-720/77.*»

Η παρ. 15 της Εγκ.90/83 αναφέρει ότι:

«*15. Οι αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα, που σύμφωνα με την παρ.1 του Αρθ-3 του Ν-720/77 απηλλάσοντο οι ιδιοκτήτες τους από την υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του νόμου αυτού, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί κατά τις διατάξεις του υπ'όψη Ν-720/77 και υπάγονται στις διατάξεις της παρ.7 του αρθ-15 του Ν-1337/83, δηλ. δεν απαιτείται*

για τις αυθαίρετες αυτές κατασκευές, ή κτίσματα η υποβολή των δηλώσεων των παρ.4 και 5 του Αρθ-15 του Ν-1337/83. Προκειμένου οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα να κριθούν κατά τις διατάξεις του Ν-1337/83 πρέπει οι ενδιαφερόμενοι να υποβάλλουν με αίτηση τα στοιχεία, που αναφέρονται στο δεύτερο εδάφιο της παρ.5 του Αρθ-15 του πιο πάνω Νόμου ως συνοδεύοντα την δήλωση της παρ. αυτής. Με βάση τα στοιχεία αυτά θα κριθούν οι υπ'όψη αυθαίρετες κατασκευές ή κτίσματα από την επιτροπή της παρ.3 του Αρθ-16 του Ν-1337/83.»

2229. Έχοντας υπόψη την ΕΡ/ΣΗ Νο2135, παρακαλώ να μου πείτε αν είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό που αφορά τις περιπτώσεις συγκυριότητας:
Σε εντός σχεδίου περιοχή ανεγέρθηκε τριώροφη οικοδομή κατόπιν Ο.Α. Στη συνέχεια οι 2 συνιδιοκτήτες του ακινήτου με ποσοστό συγκυριότητας 50% έκαστος προέβησαν στη σύσταση εργολαβικού προσυμφώνου και διανεμητηρίου (μεταγεγραμμένο νόμιμα) προ πάσης ανέγερσης, από το οποίο ο ένας εκ των συνιδιοκτητών προβλεπόταν να λάβει στην κυριότητα του ένα οροφοδιαμέρισμα εμβαδού 100τ.μ., με αναλογία επί των κοινοχρήστων 30% και όπως αυτό απεικονιζόταν στη συνημμένη κάτοψη.
Στην κάτοψη της Ο.Α. αναγράφεται για το συγκεκριμένο όροφο μόνο το συνολικό εμβαδό που μετράει στη δόμηση (οροφοδιαμέρισμα μαζί με κλιμακοστάσιο), χωρίς να γίνεται επιμέρους ανάλυση των εμβαδών. Με βάση τις διαστάσεις αλλά και με τη γραφική μέθοδο (για όποια τμήματα της κάτοψης δεν υπάρχουν διατάσεις), προκύπτει ότι το εμβαδό του διαμερίσματος (είτε με μεσοτοιχία με το κλιμακοστάσιο, είτε με ολόκληρη την τοιχοποιϊα να προσμετράτε στο διαμέρισμα) δεν είναι μεγαλύτερο των 95τ.μ.
Κατά τη δική μου εκτίμηση θεωρώ ότι το παραπάνω οροφοδιαμέρισμα δηλώθηκε στο εργολαβικό προσύμφωνο ως 100τ.μ. διότι υπήρχε από τον εργολάβο το σκεπτικό να προσαρτήσει κατά την κατασκευή στο διαμέρισμα και τμήμα του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου, όπως άλλωστε και έγινε στην πράξη.
Με βάση την κείμενη νομοθεσία:
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου:
Έχοντας υπόψη την Εγκ 2/19 (3ο εδάφιο σελ.19), τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης - κάλυψης:
Ομοίως με τα παραπάνω (παρ.2 του άρθρου 100 του Ν.4495/17). Επίσης με βάση την Εγκ 2/19, όταν έχω Ο.Α. είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας. Επιπρόσθετα και έχοντας υπόψη την Εγκ 4/13 (εδάφιο 33), στην περίπτωση που από τον πίνακα χιλιοστών, σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης (δηλαδή τα καθαρά τ.μ. της κάτοψης της Ο.Α.) προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.
Οι υπερβάσεις της αυτοτελούς ιδιοκτησίας είναι: προσθήκες κατ' επέκταση (Χ1 τ.μ.) (οι οποίες έγιναν σε όλους τους ορόφους) και προσάρτηση τμήματος του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου εντός του διαμερίσματος (Χ2 τ.μ.).
Έχοντας υπόψη τα παραπάνω για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου, αλλά και του ποσοστού υπέρβασης δόμησης – κάλυψης, ποιο από τα παρακάτω σκεπτικά είναι σωστό:
Α. Χ1/100 =…% και το Χ2 ως λοιπή παράβαση δεδομένου ότι δεν επέρχεται τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (ρητή προϋπόθεση του Νόμου)
Β. Χ1/95 =…% και το Χ2 ως λοιπή παράβαση δεδομένου ότι δεν επέρχεται τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (ρητή προϋπόθεση του Νόμου)
Να σημειωθεί ότι η περίπτωση υπολογισμού με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας, ήτοι [Ε(οικοπέδου)*σ.δ. που ισχύει σήμερα*30%] θεωρείται ξεκαθαρισμένο και δεν τίθεται υπό εξέταση.

Ας ξεκινήσουμε με την προσάρτηση τμήματος του κοινοχρήστου κλιμακοστασίου εντός του διαμερίσματος εμβαδού Χ2 τ.μ. Όπως, έχουμε προαναφέρει στην Ε/Α 2007, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.05.2019 για την παρ. 8 του άρθρου 100: «*Η διαμερισμάτωση ορόφου κατά την παρ. 8 εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας.».*

Σε περίπτωση που επιφάνεια του κλιμακοστασίου έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης τότε θα δηλωθεί ως διαμερισμάτωση. Διαφορετικά, θα πρέπει να δηλωθεί και η επιφάνεια που δεν έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης ως ΥΔ κύριων χώρων.

Σχετικά, με το ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι το εδάφιο 33 της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 έχει εφαρμογή στην περίπτωση που η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και ο πίνακας κατανομής βασίζονται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι σε άλλα σχέδια που ίσως να έχουν χρησιμοποιηθεί και απεικονίζουν την πραγματική κατάσταση μαζί με τις όποιες αυθαιρεσίες. Διότι, με την λογική αυτή, εάν π.χ. με βάση την άδεια μια αυτοτελής ιδιοκτησία είναι 100 τ.μ., αλλά στην πράξη έχει κατασκευαστεί 150 τ.μ. και η σύσταση έχει γίνει με τα σχέδια εφαρμογής και όχι με αυτά της άδειας, και επομένως στον πίνακα κατανομής τα καθαρά τετραγωνικά μέτρα είναι 150 τ.μ., προφανώς δεν αντιστοιχούν στο πραγματικό συντελεστή δόμησης της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Άρα, για την περίπτωσή σας, ο παρονομαστής θα ισούται με το max [(εμβαδόν διαμερίσματος με βάση την εγκεκριμένη κάτοψη), Ε(οικοπέδου) x Σ.Δ. (που ισχύει σήμερα) x 30%). Αυτό ισχύει και για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2230. Εντός κληροτεμαχίου από αναδασμό του Υπ. Γεωργίας, το οποίο συνορεύει με τεμάχιο χαρακτηρισμένο ως ρέμα, ανεγέρθηκε κατοικία κατόπιν Ο.Α. έτους 2001, καθ' υπέρβαση της οποίας διαπιστώθηκαν αυθαίρετα τμήματα τα οποία είναι σύννομα. Για τη διαδικασία έκδοσης άδειας νομιμοποίησης με την παρ. 1 του άρθρου 106 και την παρ.5 του άρθρου 29 του Ν.4495/17:
Α. είναι υποχρεωτική η διαδικασία της προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος, όπως ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 9 του Ν.4258/14 και την ΚΥΑ 140055/17 (ΦΕΚ 428/Β/17);
Β. δεδομένου ότι το αυθαίρετο τμήμα προς νομιμοποίηση βρίσκεται σε απόσταση 40μ. (ήτοι κατά πολύ μεγαλύτερη των 20μ.) από το κοινό όριο κληροτεμαχίου – ρέματος, το οποίο κοινό όριο λαμβάνονταν υπόψη χωρίς ιδιαίτερη διαδικασία έγκρισης από την Πολεοδομία για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του κτηριοδομικού κανονισμού που ίσχυαν προγενέστερα (κατά το έτος 2001), εξακολουθεί να είναι απαιτητή η παραπάνω διαδικασία της προσωρινής οριοθέτησης;

Ελέγξτε μήπως μπορείτε να αποφύγετε την προσωρινή οριοθέτηση με βάση την παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2014 (η οποία προστέθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 10 του ν.4315/2014), η οποία αναφέρει ότι:

«5. *α) Σε ακίνητα στα οποία έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία καθορισμού προσωρινής οριογραμμής ρέματος, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 6 της υπουργικής απόφασης 3046/304/ 1989 (Δ' 59) πριν τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, είναι δυνατή η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών μετά από 48ωρη ενημέρωση ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, η αλλαγή χρήσης μετά από έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης εφόσον απαιτείται****, καθώς και η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης νομιμοποίησης****, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ν. 4067/2012*.»

2231. Πως καθορίζεται η λεκάνη απορροής των ρεμάτων που ορίζεται στην παρ. ιγ του άρθρου 89 του Ν.4495/17, όπως αυτή συμπληρώθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 65 του Ν.4602/19;

Ο καθορισμός γίνεται από Υδρολογική μελέτη. Απευθυνθείτε στην αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων της Αποκεντρωμένης Διοίκησης μήπως μπορέσετε να λάβετε πληροφορίες για την έκτασή της.

2232. Εντός κληροτεμαχίου εμβαδού 20.000τ.μ. (εκτός σχεδίου) που βρίσκεται σε περιοχή Natura υφίσταται κατοικία που ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν.3937/11, το ελάχιστο όριο αρτιότητας και κατάτμησης στην περιοχή είναι 10.000τ.μ. (από 31-3-2011 και μετά), ενώ κατ' εξαίρεση θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα κατά παρέκκλιση, γήπεδα έκτασης τουλάχιστον 4000τ.μ. τα οποία ήταν στις 31-3-11 άρτια και οικοδομήσιμα. Πριν την ένταξη στην περιοχή natura δεν υπήρχαν ειδικοί όροι δόμησης και ίσχυε το Π.Δ. 24-5-85 της εκτός σχεδίου δόμησης. Καθ' υπέρβαση αυτής ανωτέρω Ο.Α. έγιναν αυθαίρετες προσθήκες που είναι σύννομες και πρόκειται να δηλωθούν με την επιλογή: «Προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης». Επιπρόσθετα έγινε περιτοίχιση τμήματος (και όχι ολόκληρου) του παραπάνω κληροτεμαχίου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η κατοικία και η οποία αυθαιρεσία θα ρυθμιστεί με το Ν.4495/17 και την επιλογή: «Προς ρύθμιση». Σύμφωνα με τα παραπάνω:

Α. μπορεί να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης δεδομένου ότι το περιφραγμένο τμήμα του γηπέδου, στο οποίο συμπεριλαμβάνεται η κατοικία και οι αυθαίρετες προς νομιμοποίηση προσθήκες, είναι 6.000 τ.μ.
Β. Στην περίπτωση που το περιφραγμένο τμήμα ήταν 3500τ.μ. ήτοι μικρότερο, αυτό θα ήταν εμπόδιο στην έκδοση της άδειας νομιμοποίησης;
Γ. Επειδή οι Ο.Α. εκδίδονται επί των υλοποιημένων ορίων, σε ποια έκταση θα χορηγούνταν η εν λόγω άδεια νομιμοποίησης, στα 20.000τ.μ. ή στα υλοποιημένα (6.000τ.μ. ή 3.500τ.μ.);

Έχετε έναν τίτλο για το κληροτεμάχιο εμβαδού 20.000 τ.μ. Προφανώς, η οικοδομική άδεια για την κατοικία εκδόθηκε για αυτή την έκταση. Στην πράξη υπάρχουν αυθαίρετες προσθήκες, οι οποίες όπως αναφέρετε είναι σύννομες, καθώς και περιτοίχιση τμήματος του κληροτεμαχίου έκτασης 6.000 τ.μ.

Κατά τη γνώμη μας, θα πρέπει να εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης για την όλη έκταση, δηλαδή τα 20.000 τ.μ., και όπως σωστά αναφέρεται η περίφραξη να ρυθμιστεί, διότι δεν δύναται να νομιμοποιηθεί από την στιγμή που δεν βρίσκεται στο όριο του κληροτεμαχίου. Το να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης μόνο στο τμήμα των 6.000 τ.μ., από την στιγμή που τα όρια του κληροτεμαχίου είναι σαφή, δεν δύναται κατά την γνώμη μας να γίνει. Θα προσκομίσετε για έλεγχο έναν τίτλο 20.000 τ.μ. και θα ζητάτε έκδοση αδείας για τα 6.000 τ.μ.;

2233. Σύμφωνα με την Εγκ.4/13 και ειδικότερα την παρ.16, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Στην περίπτωση που στο υπό ένταξη ακίνητο δεν υφίσταται Ο.Α., κατά την επιλογή «Οικοδομική άδεια: ΟΧΙ , Υπέρβαση δόμησης έως…» μπορεί να εφαρμοστεί το ίδιο σκεπτικό, προκειμένου να συμπεριληφθούν μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης; Κατά την άποψή μου θα πρέπει να υπάρχει παρόμοια αντιμετώπιση.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1981.

2234. Έχω αυθαίρετη κατοικία εμβαδού 70τ.μ. που πληροί τις προϋποθέσεις της κύριας και μοναδικής κατοικίας. Οι βοηθητικοί χώροι αυτής, ήτοι σοφίτα εμβαδού 65τ.μ. και ισόγεια αποθήκη εμβαδού 50τ.μ. στον περιβάλλοντα χώρο, δηλώνονται και αυτοί με την ίδια επιλογή της κύριας και μοναδικής κατοικίας;

Η αντιμετώπιση των βοηθητικών χώρων και το κατά πόσο μπορούν να λαμβάνουν αυτόν τον μειωτικό συντελεστή δεν έχει διευκρινιστεί από το Υπουργείο. Προφανώς όμως από τη στιγμή που η κατοικία θα πληροί τις προϋποθέσεις τις κύριας και μοναδικής κατοικίας, η αποθήκη που θα αποτελεί τον βοηθητικό χώρο της και η σοφίτα, θα πρέπει να λαμβάνουν τον συντελεστή αυτόν, αφού σε καμία περίπτωση δεν λαμβάνονται υπόψη ως χώροι που μετράνε στις στεγαστικές ανάγκες της κατοικίας. Ακόμα και αν τα νόμιμα τετραγωνικά της κατοικίας είναι περισσότερα από τις στεγαστικές ανάγκες, οπότε πιθανές αυθαίρετες κατασκευές χώρων κύριας χρήσης δε θα λάβουν καθόλου τον μειωτικό συντελεστή.

2235. Έχοντας υπόψη τις ΕΡ/ΣΕΙΣ Νο2134, 1892, 2021 και 2027, παρακαλώ να μου πείτε αν είναι σωστό το παρακάτω σκεπτικό:
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας αυθαιρέτου:
Υπέρβαση δόμησης: Βρίσκω τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μετρούσαν στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Για όλα αυτά μπαίνει Υ.Δ. (υπέρβαση δόμησης). Για τον υπολογισμό όμως του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι και μόνο αυτοί που προσμετρούνται στο συντελεστή δόμησης σύμφωνα με το ΝΟΚ (εξαιρούνται βάσει Νόμου συγκεκριμένες περιπτώσεις)
Υπέρβαση κάλυψης: Βρίσκω τα καθ' υπέρβαση της Ο.Α. αυθαίρετα τμήματα, τα οποία μετρούσαν στην κάλυψη σύμφωνα με το ΓΟΚ85. Για όλα αυτά μπαίνει Υ.Κ. (υπέρβαση κάλυψης). Για τον υπολογισμό όμως του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι και μόνο αυτοί που προσμετρούνται στην κάλυψη σύμφωνα με το ΝΟΚ (εξαιρούνται βάσει Νόμου συγκεκριμένες περιπτώσεις)
Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης δόμησης - κάλυψης:
Ομοίως με τα παραπάνω αλλά με τη διαφορά ότι λαμβάνονται υπόψη μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης.

Από την σύγκριση με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας εντοπίζονται όλα τα αυθαίρετα τμήματα. Σε όσα από αυτά ο υπολογισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου γίνεται με βάση την γενικό κανόνα δηλαδή με ΥΔ ή και ΥΚ ισχύουν τα παρακάτω:

- Για τον υπολογισμό – έλεγχο της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ), 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.
- 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 (σύμφωνα με το ΝΟΚ).
- Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ) και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ).
- Για την εύρεση του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4, αθροίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου (σύμφωνα με το ΝΟΚ) και οι οποίοι βρίσκονται εκτός του περιγράμματος του νομίμως υφιστάμενου κτιρίου (δλδ θα επιβαρυνθούν με ΥΚ), καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013.

2236. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, υπήρχε ισόγειος κατοικία προ του 1955. Εκδόθηκε οικοδ. Άδεια για προσθήκη ορόφου και επισκευή Ισογείου, με κατασκευή εσωτερικού σκελετού από οπλισμένο σκυρόδεμα. Τμήμα του υπάρχοντος προ του 1955 κτιρίου βρίσκεται εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού και εκτός της ζώνης παραλίας. Στο τμήμα αυτό δεν θα γινόταν σύμφωνα με την άδεια σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα και ο όροφος θα κατασκευαζόταν σε εσοχή από την πρόσοψη του Ισογείου στην πλευρά του αιγιαλού.
Κατά την εκτέλεση των εργασιών, (με απόφαση ΣΥΠΟΘΑ οι εργασίες έχουν εκτελεσθεί πριν τις 28/7/2011), ο σκελετός από οπλισμένο σκυρόδεμα κατασκευάσθηκε σε όλη την επιφάνεια του υπάρχοντος Ισογείου (εσωτερικά του περιγράμματος), και στο τμήμα εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. όπως και ο 1ος όροφος και επίσης κατασκευάσθηκε και 2ος όροφος με φέρουσα τοιχοποιία και με επικάλυψη δίριχτη εμφανή κεραμοσκεπή. Ο 2ος όροφος κατασκευάσθηκε από το όμορο Νότιο όριο σε απόσταση 0,25-0,32 μ.. Το ανώτερο ύψος του 2ου ορόφου είναι 3,29 μ., το ύψος των περιμετρικών τοίχων είναι 2,46 μ. και η εμφανής κεραμοσκεπή σε ύψος 0,83 μ.
Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:
1) Το τμήμα που βρίσκεται εντός της οικοδομικής γραμμής των 15,00 μ. από την γραμμή αιγιαλού θα υπολογισθεί με υπέρβαση πλάγιας απόστασης ή πρασιάς;
2) Το παραπάνω τμήμα που βρίσκεται εντός του περιγράμματος της υπάρχουσας Ισογείου κατοικίας αν υπολογισθεί με υπέρβαση κάλυψης, αφού το περίγραμμα υπήρχε προ του 1955, και αν χρεώνεται και υπέρβαση κάλυψης και στους ορόφους.
3) Η εσοχή του 2ου ορόφου στο Νότιο όριο χρεώνεται με υπέρβαση πλάγιας απόστασης στο τμήμα μέχρι τα 2,50 μ.
4) Ο 2ος όροφος θα χρεωθεί με υπέρβαση δόμησης, μέχρι το ύψος 0,93 μ. (επιτρεπόμενο 7,50 μ.), και όσον αφορά την υπέρβαση του ύψους το τμήμα των περιμετρικών τοίχων που είναι κατά 1,52 μ. μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο 7,50 μ. θα χρεωθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό και το τμήμα που η κεραμοσκεπή ξεπερνάει τα 9,50 μ. (7,50 μ. + 2,00 μ. ανώτερο επιτρεπόμενο) θα υπολογισθεί και με υπέρβαση ύψους;

5) Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης πλάγιας απόστασης, θεωρούμε α) τα 27 εκ. – 32 εκ / της υποχρεωτικής 2,50 μ. (ή 0,00) = 32/250 = 12,8% < 20% ή β) (250-32)/250 = 87,20% > 20% και αν ισχύει το β από πού προκύπτει;

1) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 639 και 802.

Η έννοια της πρασιάς είναι συγκεκριμένη και περιλαμβάνει τον χώρο μεταξύ της οικοδομικής και ρυμοτομικής γραμμής. Ο ν.4495/2017 αναφέρει επίσης ότι επιλέγεται και για τις περιπτώσεις που εμπίπτουν στην παρ. 2 ιγ του άρθρου 89.

Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ΠΔ/24-4-85 αναφέρεται στην Γραμμή Δόμησης και όχι στην Οικοδομική Γραμμή, ο ορισμός της οποίας δίνεται στην παρ. 48 του άρθρου 2 του ΝΟΚ.

Η παρ. 4 του άρθρου 6 του ΠΔ/24-4-85 αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση παραλιακών οικισμών και εφόσον δεν ορίζεται διαφορετικά με ειδική διάταξη (ή τοπικό ρυμοτομικό σχέδιο), η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση:*

- *Τουλάχιστον 15 μέτρα από την καθορισμένη γραμμή αιγιαλού και οπωσδήποτε μετά τη γραμμή παραλίας.*
- *Τουλάχιστον 50 μέτρα από την εκτιμώμενη γραμμή αιγιαλού αν δεν έχει καθορισθεί η γραμμή αιγιαλού*.»

2) Δεν θα χρεωθεί με ΥΚ.

3) Εφόσον παραβιάζει την πλάγια απόσταση των 2.50 μέτρων θα χρεωθεί και με υπέρβαση πλάγιας απόστασης μέχρι τα 2.50 μέτρα όπως σωστά αναφέρετε στο ερώτημά σας.

4) Προφανώς θα χρεωθεί με ΥΔ όπως αναφέρετε. Σχετικά με το ύψος, εφόσον αυτό υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή το πρόστιμο θα υπολογισθεί με ΥΥ. Δεν θα χρεώσετε με αναλυτικό ότι βρίσκεται κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος και με ΥΥ ότι βρίσκεται άνω αυτού.

5) Ο υπολογισμός της υπέρβασης της πλάγιας απόσταση προφανώς και προκύπτει από την πράξη (2.50-0.27)/2.50. Αφού η αυθαίρετη κατασκευής σας βρίσκεται κατά 2.50-0.27=2.23 μ. εντός της υποχρεωτικής πλάγιας απόστασης.

2237. Η ερώτηση μου σχετίζεται με την τακτοποίηση δύο υπόστεγων σε ζώνη παραλίας κατασκευής έτους 1985 και μετά, σε κτίριο προ του 1955 με Αριθμό Άδειας ---/2002 «Αντικατάσταση στέγης και επισκευές σε υπάρχον κτίριο προ του 1955». Ο καθορισμός του αιγιαλού και παραλίας έγινε το έτος 1979.
Η αρμόδια πολεοδομία έχει καταγράψει τις αυθαίρετες κατασκευές και έχει επιβάλει πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Η Κτηματική Υπηρεσία σε πρόσφατο ερώτημα διευκρινίζει πως δεν έχει συντελεστεί απαλλοτρίωση και η παράβαση των υπόστεγων ελέγχεται μόνο πολεοδομικά. Επίσης την ίδια απάντηση δίνει και ο αρμόδιος Δήμος προσθέτοντας πως δεν προτίθεται να προχωρήσει σε απαλλοτριώσεις. Σε αεροφωτογραφία του Υ.ΠΕ.Χ.Ω.ΔΕ έτους λήψης 1979 και κλίμακας 1/12000 που έγινε και ο καθορισμός του αιγιαλού και παραλίας, δεν μπορείς να διακρίνεις κάτι καθαρά γιατί είναι τραβηγμένες από μακριά. Σε αεροφωτογραφία του Υ.ΠΕ.Χ.Ω.ΔΕ έτους λήψης 1985 κλίμακας 1/6000 και σε συνδυασμό με τις επίγειες φωτογραφίες ερμηνεύονται ως οι βάσεις/στηρίγματα του στεγάστρου.
Προφορικά στο ερώτημα μου το ΤΕΕ Αθήνας, απάντησε πως μπορώ να τακτοποιήσω τα παραπάνω υπόστεγα ως λοιπή παράβαση.
Αρκεί η προϋπόθεση της μη απαλλοτρίωσης από την Κτηματική Υπηρεσία και το Δήμο ή τα υπόστεγα είναι απαραίτητο να ήταν και προγενέστερα του χαρακτηρισμού αιγιαλού για να μπορούν να υπαχθούν σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. η του Ν. 4495/2017.

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

«*ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική*

απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

*η) **στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης**. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»*

Άρα, προϋπόθεση υπαγωγής είναι να μην έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές να προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης.

Ελέγξτε όμως, εάν έχει εφαρμογή η διάταξη ότι Ζώνες παραλίας καθορισμένες προ 19-12-1998, χωρίς να έχει συντελεστεί εμπρόθεσμα η απαλλοτρίωση, χρήζουν επανακαθορισμού (σχετ. Εγκ.5468/1/3-2-09) αφού θεωρείται ότι έχουν αρθεί αυτοδίκαια . (Δείτε σχετικά και την Γνωμ-374/03 της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους)

2238. Σε ένα οικόπεδο υπάρχουν δύο ανεξάρτητες κατοικίες.
Η πρώτη (κατοικία Α) υφίσταται προ του 1955 ενώ το 1986 βγήκε άδεια κατεδάφισης της.
Ο διαθέσιμος ΣΔ του οικοπέδου που προέκυψε από την άδεια κατεδάφισης χρησιμοποιήθηκε για να βγει η άδεια οικοδομής της δεύτερης (κατοικία Β) κατοικίας το 1986.
Τελικά:
Η κατοικία Α δεν κατεδαφίστηκε μέχρι σήμερα.
Η κατοικία Β κατασκευάστηκε σε τελείως διαφορετική θέση και με διαφορετικό περίγραμμα από τα προβλεπόμενα της Οικοδομικής άδειας, οπότε προχωράμε στην ρύθμισή της με τον Ν. 4495/2017 ως μη έχουσα ΟΑ, σύμφωνα με το παράρτημα.
Με δεδομένα τα παραπάνω και ιδίως ότι:
Η κατοικία Α θεωρούμε ότι κατέστη αυθαίρετη λόγω της οικοδομικής άδειας της κατοικίας Β
Η οικοδομική άδεια της κατοικίας Β δεν υλοποιήθηκε
Η κατοικία Β ρυθμίζεται ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη μη έχουσα ΟΑ και δεν γίνεται πουθενά χρήση του προβλεπόμενου ΣΔ της οικοδομικής άδειας
κρίνετε ότι η κατοικία Α παραμένει νομίμως υφιστάμενη ως προ '55 ή πρέπει να ρυθμιστεί ως αυθαίρετη;

Κατά τη γνώμη μας από την στιγμή που η κατοικία Β έχει κατασκευαστεί σε τελείως διαφορετική θέση και με διαφορετικό περίγραμμα από το προβλεπόμενο της οικοδομικής άδειας και ως εκ τούτο θα τακτοποιηθεί στο σύνολό της ως τελείως αυθαίρετη, η κατοικία Α από την στιγμή που η άδεια κατεδάφισης δεν υλοποιήθηκε θα θεωρηθεί ως νομίμως υφιστάμενη. Αυτό έχει και ως επακόλουθο την επιλογή του ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας (ύπαρξη κτιρίου προ του 55).

2239. Με βάση το Νόμο:
α. Ποια είναι τα παραρτήματα των οριζόντιων – κάθετων ιδιοκτησιών που περιγράφονται στην παρ. 8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17;
β. Η αποκλειστική χρήση σε τμήμα της πυλωτής μπορεί να ανήκει στα παραπάνω παραρτήματα;
γ. Η φράση …προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας… τι σημαίνει, τι είδους συμβολαιογραφική πράξη είναι η περιγραφόμενη στο Νόμο (εμπράγματο-ενοχικό δικαίωμα, μεταγραφή, μεταβίβαση αποκλειστικής κυριότητας, κ.λ.π.) και τι πετυχαίνουμε με αυτήν;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1903 (4).
Σε κάθε περίπτωση σχετικά με το νομικό – συμβολαιογραφικό σκέλος καλύτερα να απευθυνθείτε σε κάποιον συμβολαιογράφο που είναι αρμόδιος σχετικά με αυτά.

2240. Με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 του Ν.4495/17, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.8 του άρθρου 51 του Ν.4643/19:
α. Μπορεί ιδιοκτήτης οριζόντιας ιδιοκτησίας (π.χ. διαμέρισμα β΄ ορόφου) σε οικοδομή επί πυλωτή να δηλώσει σήμερα την αυθαίρετη κατασκευή κλειστού βοηθητικού χώρου σε τμήμα της πυλωτής που ο ίδιος χρησιμοποιεί ως αποθηκευτικό χώρο, χωρίς να έχει τη σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών; Λογικά η Υπουργική απόφαση που εκκρεμεί αναφέρεται σε κοινόχρηστα μέρη της οικοδομής που δεν έχουν απωλέσει την κοινόχρηστη χρήση (π.χ. κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, ταράτσες, κ.λ.π.)
β. Τι πετυχαίνει ο ιδιοκτήτης με τη δήλωση που περιγράφεται παραπάνω και για ποιον λόγο να προβεί σε αυτήν την ενέργεια; Θα μπορούσε να προβεί στη συμβολαιογραφική πράξη που αναφέρεται στην παρ. 8 του άρθρου 98;
γ. Πως τεκμαίρεται ότι ο υπό ρύθμιση αυθαίρετος χώρος χρησιμοποιείται από τον συγκεκριμένο ιδιοκτήτη και όχι από κάποιον άλλο ιδιοκτήτη της οικοδομής, προκειμένου να διασφαλιστεί η ισχύς της εν λόγω δήλωσης αυθαιρέτου;
δ. Δεδομένου ότι στις περιπτώσεις οικοδομών όπου υπάρχει αέρινη στήλη ως ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία, ο χώρος της ταράτσας και μέχρι να επιτραπεί από τους όρους δόμησης η μελλοντική δόμηση θεωρείται κοινόχρηστος, μπορεί να δηλωθεί από συγκεκριμένο συγκύριο της οικοδομής αυθαίρετη κατασκευή επί της ταράτσας, είτε αυτός είναι απλός συγκύριος είτε είναι ο αποκλειστικός κύριος της αέρινης στήλης;
ε. Σε καταφατική περίπτωση του παραπάνω (δ) ερωτήματος, πως θα μπορέσει πρακτικά ο αποκλειστικός κύριος της αέρινης στήλης να δομήσει όταν αυτό επιτραπεί στο μέλλον από τους όρους δόμησης της περιοχής ενώ θα υπάρχει ήδη αυθαίρετος χώρος δηλωμένος στο Ν.4495/17 με δικαίωμα εξαίρεσης από κατεδάφιση για 30 χρόνια;

Α. Ναι μπορεί σύμφωνα με το άρθρο που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Β. Πετυχαίνει την μη επιβολή προστίμων σε αυτών, ως φερόμενου ιδιοκτήτη, σε περίπτωση έκθεσης αυτοψίας.

Δεν μπορεί να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη χωρίς τη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου.

Γ. Δυστυχώς ούτε ο νόμος ούτε και κάποια Εγκύκλιος αναφέρει κάτι σχετικά. Κατά τη γνώμη μας, μια υπεύθυνη δήλωση αρκεί ώστε να είναι κατοχυρωμένος ο μηχανικός. Έτσι και αλλιώς η τακτοποίηση με βάση την συγκεκριμένη διάταξη δεν σημαίνει ότι νομικά – συμβολαιογραφικά ο χώρος του ανήκει.

Δ. Με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 μπορεί.

Ε. Είναι πολύ εύλογη η ερώτησή σας και ίσως στο μέλλον να ανακύψουν τέτοια θέμα. Είναι, όμως κάτι που θα πρέπει να το διευκρινίσει το Υπουργείο.

2241. Όταν υπάρχουν αυθαιρεσίες της κατηγορίας 3, καθώς και λοιπές παραβάσεις, αυτές μπορούν να συνδυαστούν, όπως προβλέπεται στην Εγκ 2/19 (άρθρο 96). Στην περίπτωση που έχουμε αλλαγή θέσης κτηρίου σε άλλη νόμιμη θέση, καθώς και μετατόπιση ανοιγμάτων (δηλαδή ίδιες επιφάνειες – ποσότητες - εργασίες, απλώς σε άλλη θέση), κάνουμε προϋπολογισμό εργασιών για τις εργασίες αυτές ή ο προϋπολογισμός περιορίζεται αποκλειστικά στις εργασίες των λοιπών παραβάσεων; Σε καταφατική περίπτωση τι ακριβώς προϋπολογίζουμε για τις ανωτέρω εργασίες;

Στην περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους (περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3) και αλλαγή των διαστάσεων των ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών (περίπτωση δδ της Κατηγορίας 3) δεν χρειάζεται να γίνει αναλυτικός προϋπολογισμός καθώς ισχύει ότι για τις αυθαιρεσίες της Κατηγορίας 3, καταβάλλεται παράβολο 250 ευρώ ανεξαρτήτως του αριθμού αυτών. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται περιγραφή των αυθαίρετων μικρών παραβάσεων.

Εάν π.χ. είχατε κατασκευή στεγάστρου που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό και κατασκευή πέργκολας έως 50 τ.μ. (περίπτωση εε της Κατηγορίας 3), τότε μπορούσατε να συντάξετε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό και για τις δύο κατασκευές.

2242. Το έτος 2008 εκδίδεται Ο.Α. για συγκρότημα τεσσάρων όμοιων διώροφων κατοικιών με στέγη σε εκτός σχεδίου περιοχή. Εντός του χρόνου ισχύος της ανωτέρω Ο.Α. και ειδικότερα το έτος 2012, όπου είχε ολοκληρωθεί ο φέρον οργανισμός της μίας κατοικίας γίνεται αναθεώρηση αυτής ως προς το χρόνο ισχύος και ως προς τη μετατροπή των αρχιτεκτονικών, στατικών και λοιπών μελετών. Η ανωτέρω μετατροπή αφορούσε τις 3 κατοικίες οι οποίες δεν είχαν ξεκινήσει να ανεγείρονται, ενώ για την ανεγερθείσα κατοικία στο διάγραμμα κάλυψης της αναθεώρησης λήφθηκαν υπόψη τα αρχικά σχέδια αυτής (κάτοψη, τομή, κ.λ.π.). Στη συνέχεια έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομή και μεταβιβάστηκαν τόσο η ανεγερθείσα κατοικία, όσο και τα δικαιώματα των υπολοίπων κατοικιών ξεχωριστά στους 4 συνιδιοκτήτες του γηπέδου.
Σήμερα εξετάζοντας την ήδη ανεγερθείσα κατοικία (οι άλλες μέχρι σήμερα δεν έχουν ξεκινήσει να ανεγείρονται), διαπιστώνεται ότι έχουν γίνει μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3 (μικρή αλλαγή των διαστάσεων του περιγράμματος του κτηρίου, μικρή μετατόπιση σε άλλη νόμιμη θέση), καθώς και λοιπές παραβάσεις (μικρή επέκταση εξώστη και υπερύψωση). Να σημειωθεί ότι η υπερύψωση του κτηρίου κατά 1μ. οφείλεται κατά το μισό περίπου στην αύξηση των ελεύθερων υψών των ορόφων και κατά το υπόλοιπο μισό στη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου, χωρίς όμως να θίγεται σε καμία περίπτωση το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Μετά την Εγκ 2/19 όλες οι ανωτέρω αυθαιρεσίες μπορούν να συνδυαστούν σε ένα φύλλο καταγραφής.
Σύμφωνα με τα παραπάνω και έχοντας υπόψη ότι έστω και η μικρή απόκλιση (έως 5% που ορίζεται στην κατηγορία 3) των διαστάσεων του περιγράμματος της κατοικίας δημιουργεί υπέρβαση (έστω και μικρή) στο συντελεστή δόμησης του γηπέδου:
α. θίγεται η ισχύς της αναθεωρημένης Ο.Α. για τις άλλες τρεις μελλοντικές κατοικίες;
β. ομοίως η υπέρβαση ύψους της κατοικίας δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής αλλά θίγει το συνολικό επιτρεπόμενο όγκο του γηπέδου. Κατά συνέπεια θίγεται η ισχύς της ανωτέρω Ο.Α.; Να σημειωθεί ότι η στέγη δεν έχει κατασκευαστεί μέχρι σήμερα.
γ. Σε καταφατική περίπτωση πως μπορεί να αντιμετωπιστεί το ανωτέρω ζήτημα χωρίς την περίπτωση νέας αναθεώρησης της Ο.Α.

Αρχικά, θα αναφέρουμε ότι σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017:

«*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών*.»

Η γνώμη μας είναι, με βάση τα παραπάνω, ότι εφόσον η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τις 28.7.2011, δύναται να εφαρμοστεί η υπάρχουσα Οικοδομική άδεια (εφόσον είναι ακόμη σε ισχύ) για την κατασκευή των υπολοίπων τριών κατοικιών, με την προϋπόθεση ότι θα πρέπει να γίνει τακτοποίηση των υπερβάσεων της κατοικίας της οποίας έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός πριν τις 28.07.2011 και να γίνει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για την αποπεράτωσή της σύμφωνα με την παρ. 5 α του άρθρου 107 του ν.4495/2017.

Διαφορετικά, εάν η σύσταση έχει πραγματοποιηθεί μετά τις 28.7.2011, η μόνη λύση είναι η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Οι υπερβάσεις της κατοικίας 1 θα πρέπει είτε να νομιμοποιηθούν (εφόσον δύναται), διαφορετικά να τακτοποιηθούν και να ζητηθεί αποπεράτωση αυθαίρετης κατασκευής και αναγκαστικά οι υπόλοιπες τρεις κατοικίες θα πρέπει να ανασχεδιαστούν ώστε να μην υπάρχει υπέρβαση πολεοδομικών μεγεθών στο όλο ακίνητο. Προφανώς, αυτό απαιτεί και την μετέπειτα τροποποίηση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

2243. Υπαγωγή κτιρίου στην οποία κλήθηκα να είμαι διαχειριστής, λόγω θανάτου του μηχανικού που έκανε την υπαγωγή, διαπίστωσα ότι έχουν υπαχθεί και αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά το 2011 και δεν μπορούσαν να τακτοποιηθούν. Επιπλέον σε μεταβίβαση του κτιρίου που έγινε το 2014 δόθηκε βεβαίωση νομιμότητας, βασισμένη στην υπαγωγή του θανόντος. Στα πλαίσια της διαχείρισης του φακέλου, πέρα από την αναδιάρθρωση των αυθαιρεσιών, ώστε να τακτοποιηθούν μόνο αυτές για τις οποίες ήταν δυνατή η τακτοποίηση, έχω υποχρέωση να αναφερθώ στη βεβαίωση που δόθηκε για την μεταβίβαση; Ξέρετε αν σαφώς αναφέρεται σε κάποιο νόμο ή εγκύκλιο ή είναι στην διακριτική ευχέρεια μου;

Δεν προκύπτει από κάπου υποχρέωση μνείας της βεβαίωσης που δόθηκε το 2014 για την μεταβίβαση. Σωστά, προχωράτε σε «αναδιάρθρωση» της δήλωσης ώστε να μην συμπεριληφθούν οι αυθαίρετες κατασκευές μετά το 2011, οι οποίες όμως θα πρέπει να αποτυπωθούν στα σχέδια και να επισημανθούν στην τεχνική έκθεση.

Αυτό που θα έπρεπε να σας απασχολεί περισσότερο, και το οποίο θα πρέπει να το συζητήσετε με τον συμβολαιογράφο, είναι το θέμα τυχόν ακύρωσης του συμβολαίου λόγω της ύπαρξης των αυθαίρετων κατασκευών μετά το 2011, οι οποίες θα πρέπει προφανώς να κατεδαφιστούν.

2244. Διαμέρισμα που κατασκευάστηκε το έτος 1988 αποτελούνταν, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, από τους χώρους κύριας χρήσης του διαμερίσματος επιφάνειας 53,86μ2 και από ημιυπαίθριους χώρους επιφάνειας 35,76μ2. Το έτος 1990 έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των παραπάνω ημιυπαιθρίων χώρων σε χώρους κύριας χρήσης του διαμερίσματος. Στην οικοδομή υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η υπέρβαση δόμησης για την παραπάνω αυθαίρετη αλλαγή χρήση είναι: (35,76/53,86)*100=66,39 < 80% της νόμιμης δόμησης του διαμερίσματος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.
Επειδή θεωρώ ότι υπάρχει μερική ασάφεια στο άρθρο 96 περίπτωση δ και επειδή έχουν δοθεί διάφορες ανεπίσημες ερμηνείες σας παρακαλώ να με απαντήσετε στα εξής ερωτήματα:
1.Η παραπάνω αυθαίρετη αλλαγή χρήση των ημιυπαιθρίων χώρων ανήκει στην κατηγορία αυθαιρέτων 4 ή 5;
2.Εάν ανήκει στην κατηγορία αυθαιρέτων 4, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με υπέρβαση δόμησης μικρότερη του 50% της νόμιμης δόμησης ή μεγαλύτερη του 50%;

Η περίπτωση δδ της Κατηγορίας 4 αναφέρεται σε:

«*αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.*»

Όπως, έχουμε προαναφέρει και στην Ε/Α 1744, η γνώμη μας είναι ότι αναφέρεται σε ημιυπαίθριους χώρους που έχουν κλείσει για κτίσματα που βρίσκονται εκτός σχεδίου.

Ο έλεγχος του 80% γίνεται στην περίπτωση 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, η περίπτωσή σας, είτε πρόκειται για εντός σχεδίου είτε για εκτός, από την στιγμή που η υπέρβαση δόμησης είναι 66,39%, ανήκει στην Κατηγορία 5.

2245. Σε υφιστάμενη προ 55 διώροφη κατοικία (εντός σχεδίου) έγινε πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος. Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη που έγινε το έτος 1988 τμήμα της ανωτέρω κατοικίας ενέπιπτε εντός του προκηπίου το οποίο και φυσικά δεν αποτέλεσε εμπόδιο στην ανωτέρω διοικητική πράξη της πιστοποίησης, καθότι προγενέστερα της πολεοδομικής μελέτης ο οικισμός αντιμετωπίζονταν ως οικισμός προ 1923 χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Κατ' επέκταση της ανωτέρω κατοικίας έγινε το έτος 1970 προσθήκη διωρόφου τμήματος αποκτώντας ενιαία λειτουργικότητα με το παλιό τμήμα. Το παραπάνω τμήμα δηλώνεται στο Ν.4495/17 ως κατηγορία 1 και εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης. Επιπρόσθετα το έτος 2010 έγιναν οι εξής εργασίες εντός της επιφάνειας κάλυψης της κατοικίας (προ 55 και προ 75):
Α. κατασκευή υποστυλωμάτων στο εσωτερικό μέρος αυτής, δημιουργία νέου μεσοπατώματος και πλάκας οροφής στον α' όροφο, μικρή υπερύψωση, επισκευή-ανακατασκευή της υπάρχουσας στέγης και καθαίρεση των παλαιών τμημάτων (ξύλινο μεσοπάτωμα και ταβάνι).
Β. με την επισκευή-ανακατασκευή-υπερύψωση της στέγης δημιουργήθηκε και ένα προσβάσιμο τμήμα, το οποίο έχει πρόσβαση από εξωτερική σκάλα και το οποίο δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης.
Σύμφωνα με τα παραπάνω:
1. Οι προαναφερόμενες εργασίες (Α) μπορούν να δηλωθούν ως λοιπές παραβάσεις;
2. Απαιτείται για αυτές τις εργασίες (Α) μελέτη στατικής επάρκειας;
3. Δεδομένου ότι οι παραπάνω εργασίες (Α) εμπίπτουν εν μέρει στο προκήπιο, μπορούν αυτές να δηλωθούν στην κατηγορία 4 και να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης ή υποχρεωτικά κατατάσσονται στην κατηγορία 5; Να σημειωθεί ότι στην περίπτωση που κατατάσσονται στην κατηγορία 5 δημιουργείται η εξής ανακολουθία: Οι προσθήκες που έγιναν το έτος 1970 εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης, αλλά οι εργασίες που έγιναν μεταγενέστερα εντός του χώρου αυτών (λοιπές παραβάσεις) δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης.
4. Ομοίως η δημιουργία του προσβάσιμου τμήματος της στέγης (υπέρβαση δόμησης), η οποία εμπίπτει εν μέρει στο προκήπιο, μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία 4;

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α (568, 718, 729, 771, 850, 925, 1597, 1779 και 1871) γεννάτε το ερώτημα αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Υπάρχει η άποψη, με την οποία συμφωνούμε, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση του χαρακτηρισμού του ως προ του 55. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

1. Εκτός από την κατασκευή του νέου μεσοπατώματος που θα πρέπει να δηλωθεί ως ΥΔ, οι άλλες αυθαίρετες εργασίες μπορούν να δηλωθούν ως λοιπές παραβάσεις.

2. Από την στιγμή που έχουν κατασκευαστεί μετά την 1/1/1983 απαιτείται στατικός έλεγχος των παραβάσεων με βάση την παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017 και των όσων αναφέρει η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Απόφαση.

3. Ότι δηλώνεται με ΥΔ θα πρέπει να ενταχθεί στην Κατηγορία 5 εφόσον είναι εντός προκηπίου. Για ότι δηλώνεται με αναλυτικό, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 για το άρθρο 9, δηλώνεται ως:
Κατηγορία 1 για παλαιότητα προ 1975,
Κατηγορία 2 για παλαιότητα προ 1983,
Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια,
Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 389 και 449.

4. Το τμήμα εντός προκηπίου θα πρέπει να δηλωθεί ως Κατηγορία 5.

2246. Σε οικόπεδο 550,00μ2, έχουν εκδοθεί δυο οικοδομικές άδειες, ενός ισογείου (κατοικίας) με υπόγειο, το 1977 και προσθήκης κατ' επέκταση ισογείου (κατοικίας), χωρίς υπόγειο, με βεράντα επί υποστυλωμάτων, το 1985.
Οι οικ. άδειες εκδόθηκαν σαν οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923, σύμφωνα με το θεωρημένο σκαρίφημα του οικισμού της Πολεοδομίας.
Στην περιοχή εγκρίθηκε Σ.Χ.Ο.Α.Π. τον 12ο/2013, και για τον οικισμό που βρισκόταν το οικόπεδο αναφέρει, "προτεινόμενα όρια οικισμού", δηλ. δεν τον χαρακτηρίζει οικισμό, διότι θεωρεί ότι, δεν υφίστατο οικισμός προ του 1923!!!.
Έτσι το οικόπεδο σήμερα θεωρείται εκτός οικισμού, μέχρι να εγκριθούν τα προτεινόμενα όρια οικισμού του Σ.Χ.Ο.Α.Π.!!!
Και τα δυο τμήματα της κατοικίας στην πλευρά του δρόμου έχουν υπερύψωση από το έδαφος 1,10μ ενώ στον ακάλυπτο 1,70μ το πρώτο και 2,30μ το δεύτερο, λόγω κλίσεως του εδάφους.

1) Οι παραβάσεις στο αρχικό κτίριο (οικοδομική άδεια 1977) είναι:

1α) Μετατόπιση κτιρίου (σε νόμιμη θέση)
1β) Αλλαγή θέσεως και διαστ. ανοιγμάτων
1γ) Διαστάσεις εξωστών (αύξηση πλάτους 10%)
1δ) Διαμόρφωση ακαλύπτου στη μια πλευρά με εκχωμάτωση -0,60μ (Από 1,70μ έγινε 2,30μ)
1ε) Αλλαγή χρήσεως υπογείου σε κύρια χρήση (υπνοδωμάτιο, κουζίνα), χωρίς αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου αλλαγής, μόνο με την δήλωση του ιδιοκτήτη, για προ του 1983.
Καθαρή επιφ. (δαπέδου) υπογείου: 3,30*8,10=26,73μ2
1στ) Δεν έχει κατασκευαστεί η ξύλινη κεραμοσκεπής στέγη, πάνω στην πλάκα οροφής, που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.

2) Οι παραβάσεις στη προσθήκη (οικοδομική άδεια 1985) είναι:

2α) Μετατόπιση κτιρίου
2β) Αλλαγή θέσεως και διαστ. ανοιγμάτων
2γ) Αλλαγή διαστ. και επιφαν έως 5%.
2δ) Δημιουργία υπογείου βοηθητικού χώρου (αποθήκη) στο νόμιμο περίγραμμα του.

2ε) Δημιουργία τουαλέτας κάτω από την βεράντα με τα υποστυλώματα (στο περίγραμμα που οριοθετούν τα υποστυλώματα) επιφ. 6,80μ2, καθαρού ύψους 2,20.
2στ) Ανοικτή δεξαμενή στον ακάλυπτο.
2ζ) Αποθήκη, τουαλέτα και φούρνος στον ακάλυπτο συν. επιφ. 9,45μ2 και ύψους 2,20μ.
2η) Δεν έχει κατασκευαστή η ξύλινη κεραμοσκεπής στέγη, πάνω στην πλάκα οροφής, που προβλεπόταν στην οικ. άδεια.

3) Αυθαίρετη προσθήκη κυρίου χώρου στον ακάλυπτο, επιφαν. 35,00μ2, σε συνέχεια του κύριου χώρου του υπογείου του αρχικού κτιρίου, με χρόνο κατασκευής 2007.
Κατ' αρχάς, θα θεωρήσω το οικόπεδο εντός οικισμού, δεδομένου ότι, οι οικοδ. άδειες και οι αυθαιρεσίες έγιναν, ενώ το οικόπεδο βρισκόταν εντός εγκεκριμένου σχεδίου οικισμού προ του 1923, η εκτός οικισμού (λόγω ΣΧΟΑΠ);
1) Όλες οι παραβάσεις (1α-1ε), στο παλιό κτίριο, θα δηλωθούν σε ένα φύλλο, σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2" δεδομένου ότι υφίστανται πριν την 1/1/1983, η οι (1α-1δ) σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3" και η 1ε) "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2" με Υ.Δ.;
Την μη κατασκευαστή η ξύλινης στέγης πάνω στην πλάκα οροφής, πως θα την αντιμετωπίσω;
2) Οι παραβάσεις στη προσθήκη (2α-2γ) και (2στ -2ζ) σαν "ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 3" και (2δ -2ε) με αναλυτικό προϋπολογισμό;
Την μη κατασκευαστή η ξύλινης στέγης πάνω στην πλάκα οροφής, πως θα την αντιμετωπίσω;
3) Τα 35,00μ2 της προσθήκης θα συγκριθούν με τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής (όροι δόμησης εντός οικισμού), για την Κατηγορία, αφού συνυπολογιστούν (μόνο στη δόμηση) οι επιφάνειες του υπόγειου κύριου χώρου 26,73μ2 1ε) και της τουαλέτας 6,80μ2 2ε)
Για τους συντελεστές του προστίμου, πιστεύω, ότι οι παραπάνω επιφάνειες, πρέπει να συγκριθούν με τα μεγέθη δόμησης και κάλυψης, σαν εντός οικισμού, δεδομένου ότι, μέχρι τον 12ο/2013 θεωρείτο οικισμός, αλλά και το ΣΧΟΑΠ, προτείνει τα όρια του οικισμού μέσα στον οποίο ευρίσκεται το οικόπεδο.
Σε αντίθετη περίπτωση θα συγκριθούν με τα μεγέθη σαν εκτός οικισμού; Δηλ. Κ=10% και σ.δ= 0,20, δηλ κάλυψη 0,10*550=55,00μ2 και δόμηση 0,20*550=110,00μ2;

Από την στιγμή που σήμερα θεωρείται ότι είναι εκτός οικισμού, θα θεωρήσετε και εσείς το ίδιο για την δήλωση.

1) Εφόσον, οι παραβάσεις 1α, 1β, 1γ και 1δ πληρούν τα όσα αναφέρονται στις περιπτώσεις ιδιδ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078), δδ, γγ και θθ αντίστοιχα της Κατηγορίας 3, τότε θα δηλωθούν σε ένα φύλλο μαζί και θα περιγραφούν στην Τεχνική Έκθεση.

Για την παράβαση 1ε δεν μπορεί να γίνει χρήση της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη ως αποδεικτικού στοιχείου. Εφαρμογή έχουν τα όσα αναφέρονται στο άρθρο 87 του ν.4495/2017. Για την περίπτωσή σας, έχει εφαρμογή η παρ. 1 γ του άρθρου 87 «*ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου*». Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε ότι «*στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.*»

Η μη κατασκευή της ξύλινης στέγης δεν αποτελεί παράβαση.

2. Εφόσον, οι παραβάσεις 2α, 2β, 2γ και 2ζ (μόνο για την αποθήκη) πληρούν τα όσα αναφέρονται στις περιπτώσεις ιδιδ (δείτε σχετικά την Ε/Α 2078), δδ, ιειε και ιβιβ αντίστοιχα της Κατηγορίας 3, τότε θα δηλωθούν σε ένα φύλλο μαζί και θα περιγραφούν στην Τεχνική Έκθεση.

Το πρόστιμο για την τουαλέτα θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται. Το πρόστιμο για τον φούρνο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, όπως και για την ανοικτή δεξαμενή (2στ).

Οι παραβάσεις 2δ και 2ε, εφόσον μπορεί να αποδειχθεί η παλαιότητά τους προ την 31/12/1982, θα δηλωθούν ως Κατηγορία 2 και ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει όχι με αναλυτικό αλλά με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται.

Η μη κατασκευή της ξύλινης στέγης δεν αποτελεί παράβαση.

3. Η σύγκριση θα γίνει με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή. Αυτό ισχύει και για του συντελεστές υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου αλλά και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 (εφόσον δηλώσετε κάποια κατασκευή με παλαιότητα μετά την 31/12/1982).

2247. Ενδιάμεσα σε κεραμοσκεπή μονοκατοικίας έχει κατασκευασθεί χωρίς άδεια μικρός μη προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος εμβαδού 4.50 τ.μ. όπως η συνημμένη τομή.
Κατά τη γνώμη σας το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης ή με αναλυτικό;

Επειδή, ο χώρος είναι ανοιχτός (η φωτογραφία δεν έχει επισυναφθεί για ευνόητους λόγους), ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2248. Έχουμε Δήλωση του 4014/2011 εξοφλημένη και περαιωμένη, στην οποία το πρόστιμο έχει υπολογιστεί με ημερομηνία αλλαγής χρήσης προ του 1983.
Ως αποδεικτικό χρησιμοποιήθηκε ΥΔ ιδιοκτήτη, όπως προέβλεπε ο Ν. 4014/2011.
Η Δήλωση μεταφέρθηκε στον 4178/2013, και το σύστημα ζητάει αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο.
Στην περίπτωση αυτή πως προχωράμε με την Περαίωση:
1. Ανεβάζουμε εκεί που ζητάει αεροφωτογραφία ή δημόσιο έγγραφο την ΥΔ ιδιοκτήτη και περαιώνουμε, ή
2. Επανυπολογίζουμε το πρόστιμο με ημερομηνία αλλαγής χρήσης μετά το 2004, και ο πελάτης πρέπει να πληρώσει την διαφορά, παρότι είχε περαιώσει σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4014/2011;

Από την στιγμή που η δήλωση μεταφέρθηκε στον ν.4178/2013, θα πρέπει να εφαρμοστούν οι διατάξεις του. Άρα, η απόδειξη του χρόνου αλλαγής χρήσης θα πρέπει να γίνει με ότι προβλέπει ο ν.4178/2013, ο οποίος αναφέρει ότι σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 01.01.2004.

2249. Η ερώτηση αφορά την Απάντηση Νο 2212
Θα ήθελα να συμπληρώσω, ότι το οικόπεδο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια είχε εμβαδόν 247 μ2, ενώ το πραγματικό του εμβαδόν είναι 217 μ2, είναι εντός οικισμού, κι επομένως η απόκλιση είναι μεγαλύτερη της επιτρεπομένης 5%. Η άδεια προσθήκης εκδόθηκε τον Απρίλιο του 2009 και η κατασκευή ολοκληρώθηκε εντός του 2010. Με τα δεδομένα αυτά και με βάση και την υπ' αριθμ. 2212 απάντηση σας, εκτός της (δαπανηρής) συναινετικής δήλωσης του συνόλου της κατασκευής ως αυθαίρετης (80μ2), υπάρχει κάποιος άλλος ορθά αιτιολογημένος τρόπος ρύθμισης της πραγματικής υπέρβασης (30μ2xΣΔ 0,8=24μ2); Θεωρώ δεδομένο ότι, παρόλο που η άδεια ΔΕΝ έχει ακυρωθεί, και η κατασκευή ΕΧΕΙ υλοποιηθεί σύμφωνα με τα σχέδια της άδειας αυτής, δεν θα μπορούσε να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση, χωρίς κάποια ρύθμιση με τον Ν.4495/17.

Από την στιγμή που η νέα εμβαδομέτρηση του οικοπέδου είναι εκτός της απόκλισης της παρ. 2 β του άρθρου 39 του ν.4495/2017, απαιτείται αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Άρα, από το παραπάνω, συνάγεται ότι στην όλη διαδικασία επίλυσης του προβλήματος εισέρχεται και η γνώμη – ερμηνεία που θα δώσει ο συνάδελφος μηχανικός της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. που θα ορισθεί για τον έλεγχο.

Η δική μας γνώμη είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί στο σύνολό της η επέκταση των 80 τ.μ.. Αυτή βασίζεται στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι δεν δύναται σε περίπτωση στατικής εξάρτησης η δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης.

2250. Έχω περίπτωση κτίσματος με αυθαιρεσίες με ύπαρξη παλαιάς Ο.Α. Το ακίνητο είναι εντός πόλεως και εφάπτεται στα όρια του οικοπέδου από τις 3 πλευρές (η τέταρτη πλευρά είναι αυτή του δρόμου). Στην προσπάθειά μου -με βάση τις νέες μετρήσεις που πήρα- να σχεδιάσω το κτίσμα πάνω στο σχέδιο της Ο.Α. διαπίστωσα πως υπάρχει διαφορά στο τοπογραφικό της Ο.Α. το οποίο επηρεάζει κατ' επέκταση το σχέδιο του κτίσματος. Τι θα πρέπει να γίνει σε αυτή την περίπτωση; Θεωρώ σωστό το τοπογραφικό και προχωράω έχοντας τα σχέδια της Ο.Α. πάνω στα οποία θεωρώ τις 2 διαστάσεις (αφορούν διαστάσεις και κλίσεις σε επαφή με τα γειτονικά) που μου βγαίνουν λάθος ή πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό;
Επίσης στο δώμα (πρόκειται για μονοκατοικία επομένως δεν είναι κοινόχρηστο) για το οποίο είχε βγει άδεια ως χώροι Β.Χ. διαπίστωσα πως υπάρχει μία διαφορά ύψους από 2.20μ που ήταν το καθαρό ύψος της Ο.Α. σε 2.27μ με την παρούσα μέτρηση. Τη διαφορά ύψους την λαμβάνω υπόψιν σαν υπέρβαση ύψους κατά 7εκ; Επίσης οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται ως χώροι κυρίας χρήσης (δωμάτια) και όχι ως Β.Χ. όπως βγήκε η άδεια. Θα πρέπει να γίνει αλλαγή χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. παρόλο που παραμένει η χρήση τους κατοικία;

Η καλύτερη επιλογή, ώστε να είστε σίγουροι και εσείς για το τι πραγματικά συμβαίνει με το οικόπεδο, είναι να συνταχθεί ένα νέο τοπογραφικό ώστε να δείτε ακριβώς το σχήμα του οικοπέδου και του κτιρίου. Με βάση το νέο τοπογραφικό θα προσπαθήσετε έπειτα να δείτε τι έχει γίνει καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας σε σύγκριση με τα εγκεκριμένα σχέδια.

Σχετικά με την κατασκευή στο δώμα. Εφόσον, το ύψος δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το ειδικό πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά με ΥΥ. Επίσης, εάν ο χώρος αυτός έχει προσμετρηθεί στο Συντελεστή Δόμησης τότε το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης από Β.Χ. σε Κ.Χ. θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό, διαφορετικά με ΥΔ Κύριων Χώρων.

2251. Όροφος με 8 διαμερίσματα ενός ιδιοκτήτη, προ 1975, έχει γίνει τροποποίηση των εμβαδών του κάθε διαμερίσματος, μπορεί να γίνει μια δήλωση για διαμερισμάτωση και να πληρωθούν 250€;

Εφόσον, η μοναδική αυθαιρεσία για τα 8 διαμερίσματα του ίδιου ορόφου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλα.

2252. 6 ισόγεια καταστήματα με πατάρια, ενός ιδιοκτήτη, προ 1975 έχει γίνει τροποποίηση των εμβαδών τους, μπορεί να γίνει μια δήλωση για διαμερισμάτωση και να πληρωθούν 250€;

Εφόσον, η μοναδική αυθαιρεσία για τα 6 καταστήματα με πατάρια του ισογείου είναι η διαμερισμάτωση, τότε μπορεί να γίνει μία δήλωση για όλα.

2253. Παλαιά οικία (προ του 55) κατασκευάσθηκε χωρίς Ο. Α. Το 1989 νομιμοποιήθηκε με Πράξη Έγκρισης Εκτελεσθέντων Οικ. Εργασιών. Κατεδαφίστηκε αυθαίρετα το 2019. Δεν έγινε καμία καταγραφή από Πολεοδομία, πρόστιμα κλπ. Προκειμένου να προβώ σε έκδοση νέας Ο.Α. στο οικόπεδο μπορώ να τακτοποιήσω την εκκρεμότητα της κατεδάφισης με υπαγωγή στον 4495 επιλέγοντας Τύπο αυθαιρεσίας : Κατεδαφισμένα (αρθρ. 106 παρ. 4) με το πρόστιμο των 500 ευρώ;

Σύμφωνα με τις διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019 για το άρθρο 106:
«…
2. Κατεδάφιση
Είναι δυνατή η υπαγωγή στον ν.4495/17 αυθαιρέτων κατασκευών προς κατεδάφιση με καταβολή του παραβόλου της παρ. ι του άρθρου 99, εφ' όσον δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση για την κατεδάφισή τους και προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων. Η υπαγωγή μπορεί να αφορά είτε κατασκευές που έχουν ήδη κατεδαφιστεί αλλά εκκρεμούν γι' αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης, είτε κατασκευές που πρόκειται να κατεδαφιστούν. ***Στην περίπτωση που η κατεδάφιση έχει συντελεστεί δεν εκδίδεται σχετική έγκριση εργασιών, υποβάλλονται στοιχεία για την απόδειξη της κατεδάφισης και αντί προστίμου καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ****. Επισημαίνεται ότι στις περιπτώσεις κατεδαφίσεων δεν εξετάζεται η τήρηση των προϋποθέσεων του άρθρου 89 του νόμου, δεδομένου ότι έχει ή πρόκειται να προστατευθεί το περιβάλλον με την κατεδάφιση.*

Η δυνατότητα υπαγωγής στο πληροφοριακό σύστημα εξασφαλίζει την καταβολή του σχετικού παραβόλου, την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος και τη δυνατότητα διαγραφής των επιβληθέντων προστίμων.»

Άρα, είναι δυνατή η υπαγωγή βάση της παρ. 4 του άρθρου 106 όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2254. Οικοδομή με Ο.Α. έχει πολλές παραβάσεις (αλλ. θέσης, χρήσης, εντός Δ κλπ) που αν δηλωθούν αναλυτικά προκύπτει πολύ μεγαλύτερο πρόστιμο από το αν δηλωθεί εξ ολοκλήρου αυθαίρετη.
Στην δεύτερη περίπτωση μπορεί να γίνει επίκληση της Ο.Α. προκειμένου να:
1. δηλωθεί ΝΑΙ στο πεδίο Οικοδομική Άδεια
2. χρησιμοποιηθεί ως απόδειξη του χρόνου κατασκευής
3. θεωρηθεί ότι υπάρχει στατική μελέτη (εφ' όσον δεν υπάρχουν αλλαγές στον φορέα);

Οι περιπτώσεις για τις οποίες θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, περιγράφονται αναλυτικά στο Παράρτημα Α του νόμου. Επίσης, έχουν δοθεί επιπλέον διευκρινήσεις με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και πιο συγκεκριμένα για την περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3 στο άρθρο 96. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2078.

1. Θα δηλωθεί ΝΑΙ εφόσον από τα παραπάνω δεν προκύπτει ότι πρέπει να δηλωθεί ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

2. Προφανώς και από μόνη της η έκδοση μιας οικοδομικής άδειας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό του χρόνου κατασκευής.

Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαίρετων κατασκευών ισχύουν όσα αναφέρει το άρθρο 87 καθώς και οι διευκρινήσεις της Εγκυκλίου 2/31.5.2019.

3. Εφ' όσον δεν υπάρχουν αλλαγές στον φορέα μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει στατική μελέτη. Εάν π.χ. το κτίριο είναι ακριβώς το ίδιο όπως στην οικοδομική άδεια και απλά έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση.

2255. Σε συνέχεια της Ε/Α 2129, εκτός του νέου βιοτεχνικού κτηρίου για το οποίο θα προχωρήσω στην έκδοση αδείας νομιμοποίησης, υπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες στο γήπεδο οι οποίες θα ενταχθούν για τακτοποίηση στον 4495.
Μπορούν να γίνουν ρυθμίσεις και νομιμοποίηση με την ίδια αίτηση ώστε να συμψηφισθούν τα παράβολα; Ή πρέπει να γίνει πρώτα η τακτοποίηση των υπολοίπων αυθαιρεσιών και κατόπιν η νομιμοποίηση; Στην τελευταία περίπτωση στο υποβαλλόμενο τοπογραφικό της τακτοποίησης των υπολοίπων θα δείξω και το προς νομιμοποίηση κτήριο στην πραγματική του θέση με την υποσημείωση ότι είναι προς νομιμοποίηση;

Η απάντηση στο ερώτημά σας δίνεται στην παρ. 1-α-αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017:

«*αα. Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.*»

Το τοπογραφικό θα είναι το ίδιο για την τακτοποίηση και για την νομιμοποίηση, όπου θα απεικονίζονται όλα τα κτίρια με την επισήμανση ποια νομιμοποιούνται και ποια τακτοποιούνται.

2256. Ο ιδιοκτήτης απαιτεί έκδοση βεβαίωσης μηχανικού η οποία προϋποθέτει έλεγχο προηγουμένης υπαγωγής Ν.4178/13 οποίος όμως είναι λανθασμένα υπολογισμένος και επιφέρει αύξηση προστίμου λόγω αλλαγής κατηγορίας σε 5 και αλλαγής ποσοστού υπέρβασης δόμησης. Ο μηχανικός που έκανε την προηγούμενη δήλωση δεν μπορεί να βρεθεί. Ποια είναι η διαδικασία; Πρέπει να διορθωθεί το πρόστιμο;

Είναι γεγονός ότι ανάλογες περιπτώσεις θα προκύψουν στο μέλλον από συναδέλφους που θα τους ζητηθεί να δώσουν βεβαίωση σε ακίνητα που υπάρχουν τακτοποιήσεις και θα διαπιστώσουν σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Για το θέμα αυτό θα πρέπει να εκδοθεί σχετική οδηγία από το Υπουργείο.

Η γνώμη μας για την περίπτωσή σας, είναι να γίνει διόρθωση της δήλωσης και έπειτα να δοθεί βεβαίωση. Θα πρέπει να επικοινωνήσετε με το κεντρικό ΤΕΕ για να σας καθοδηγήσουν για την διαδικασία της μεταφοράς της δήλωσης.

2257. Σε αίτηση υπαγωγής αυθαίρετων κατασκευών με το Ν.4495 που έγινε από ιδιώτη το 2017, ο οποίος έχει αποβιώσει σήμερα, μπορεί να γίνει η μεταφορά της δήλωσης υπαγωγής στα παιδιά του που αυτή τη στιγμή κάνουν σύσταση κάθετης (στο καθένα θα ανήκει και από ένα κτίριο).
Δύναται να γίνει χρήση του πιστοποιητικού αναπηρίας 80% που κατέχει το ένα από τα δύο παιδιά ώστε να μπορεί να επαναϋπολογιστεί το πρόστιμο με ευνοϊκότερο τρόπο;

Ας ξεκινήσουμε από το τελευταίο σας ερώτημα. Με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 διευκρινίστηκε στο άρθρο 99 ότι: «*Οι προϋποθέσεις υπαγωγής και τυχόν μειωτικοί συντελεστές για τον υπολογισμό του προστίμου σε ειδικές ομάδες πληθυσμού, πρέπει να ισχύουν κατά την ημερομηνία της υπαγωγής, δηλαδή την ημερομηνία εξόφλησης του παραβόλου.*»

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση λόγω αναπηρίας.

Για το πρώτο ερώτημά σας επομένως, εάν η δήλωση έχει περαιωθεί δεν έχει νόημα η αλλαγή των στοιχείων της στα ονόματα των παιδιών.

2258. Σε αυτοτελές και διαιρεμένο τμήμα αγροτεμαχίου, εκτός σχεδίου και εντός ζώνης, ανεγέρθη με άδεια που εκδόθηκε από την βασιλική χωροφυλακή, το έτος 1966, ισόγεια κατοικία και εν συνεχεία, το έτος 1980, δεύτερη ισόγεια κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια. Για τη μεν πρώτη οικία έχουν υπάρξει αυθαίρετες επεκτάσεις μεταγενέστερα.
i) Για την υπαγωγή των αυθαιρεσιών θα επιλέξω μία δήλωση με 2 Φ.Κ. βάζοντας "ΝΑΙ" στο πεδίο της ο/α ;
ii) Αν επιλέξω "ΝΑΙ" στο παραπάνω καταγράφω κανονικά τα ποσοστά ΥΔ και ΥΚ ενώ είμαι εκτός σχεδίου;

1) Από την στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο αντίστοιχο πεδίο.

2) Προφανώς η απάντηση στο ερώτημα είναι ΝΑΙ.

2259. Σε οικόπεδο υπάρχει διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια του έτους 1986. Το ισόγειο σύμφωνα με την άδεια είναι πυλωτή και ο πρώτος όροφος κατοικία. Στην πυλωτή κατασκευάστηκαν αυθαίρετα εξωτερικοί τοίχοι και έγινε αλλαγή χρήσης από πυλωτή σε κλειστό χώρο αποθήκης, που επιτρέπεται από τις χρήσεις γης.
Η πυλωτή κατά την έκδοση της άδειας δεν υπολογίσθηκε στον συντελεστή δόμησης. Υπάρχει όμως υπόλοιπο συντελεστή δόμησης που μπορεί να "φέρει" το κτίριο με την νέα χρήση αποθήκης του ισογείου, χωρίς να γίνεται υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.
Πως υπολογίζω το πρόστιμο;
Α) Μόνο με αναλυτικό για τις εργασίες που έγιναν; (λοιπή παράβαση)
Β) Επιλέγω συντελεστή υπέρβασης δόμησης, και συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Α) Από την στιγμή που υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης ελέγξετε μήπως δύναται, βάσει και του άρθρου 106 του ν.4495/2017, να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.

Διαφορετικά, το πρόστιμο για την μετατροπή της πυλωτής σε αποθήκη θα γίνει με ΥΔ. Εάν, το εμβαδόν της αποθήκης είναι έως 50 τ.μ., θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,50.

Β) Θα επιλεγεί ο αντίστοιχος συντελεστής υπέρβασης δόμησης που θα υπολογίσετε και όχι ο συντελεστής αλλαγής χρήσης.

2260. Σε συνέχεια των ΕΡ/ΣΗΣ 2239 και 1903, παρακαλώ να επανεξετάσετε το σκεπτικό αυτών. Κατά την άποψή μου το δεύτερο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 98 του Ν.4495/17 αναφέρεται σε αυθαιρεσίες που έγιναν σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και στη δυνατότητα τροποποίησης της πράξης σύστασης, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας, δηλαδή της συγκεκριμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας και όχι των όλων συνιδιοκτητών του οικοπέδου-οικοδομής. Διαφορετικά και σύμφωνα με το παράδειγμα σας (…υπόγεια αποθήκη που αποτελούσε παράρτημα της οριζόντιας ιδιοκτησίας σύμφωνα με την πράξη σύστασης και με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο), τί είδους συμβολαιογραφική πράξη θα μπορούσε να γίνει; Δηλαδή ο κύριος που έχει σύμφωνα με την οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης της υπόγειας αποθήκης να πάει στο συμβολαιογράφο και να μετατρέψει το αποκλειστικό του δικαίωμα σε δικαίωμα όλων των συνιδιοκτητών της οικοδομής και χωρίς να έχει τη σύμφωνη γνώμη τους;

Δεν μπορώ να καταλάβω τι εννοείτε με την έκφραση το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας, δηλαδή της συγκεκριμένης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Προφανώς, εάν αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου θα αφορά το σύνολο.

Το νόημα της παρ. 8 του άρθρου 98 είναι αυτό το οποίο έχουμε αναφέρει ως παράδειγμα με την υπόγεια αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κοινόχρηστο λεβητοστάσιο. Ο νόμος δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη όταν αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης, που εξυπηρετούν τη συνιδιοκτησία έχουν εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε παράρτημα οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, προκειμένου το παράρτημα να αποκτήσει το χαρακτήρα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου της συνιδιοκτησίας. Στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

Ομοίως, υπάρχει και η παρ. 7 του άρθρου 98 που δίνει το δικαίωμα στον ιδιοκτήτη εφόσον συντρέχουν σωρευτικά και οι δύο προϋποθέσεις με στοιχεία α και β της παραγράφου 5, να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρου στην οριζόντια ιδιοκτησία του. Και πάλι στην περίπτωση αυτή η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται.

2261. Σε συνέχεια της ΕΡ/ΣΗΣ 2230, μπορεί κατά την έκδοση άδειας νομιμοποίησης να γίνει εξαίρεση από την υποχρέωση της διαδικασίας προσωρινής οριοθέτησης του ρέματος, δεδομένου ότι οι αυθαιρεσίες έγιναν τα έτη 2003-2007, ήτοι πριν το έτος 2014 όπου δημοσιεύθηκε ο Ν.4258/14 περί υποβολής της ως άνω υποχρέωσης και έχοντας υπόψη την παρ. 5 του άρθρου 29 του Ν.4495/17 όπου ορίζεται ότι: σε περίπτωση κατασκευής που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής αυτής, είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί;

Η παρ. 5 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 είναι η αντίστοιχη παρ. 6 του άρθρου 4 του ν.4067/2012 (η οποία έχει καταργηθεί πλέον) που αναφέρει η παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2017. Επίσης, το έτος 2003-2007 είχε εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 6 του κτιριοδομικού.

Η γνώμη μας είναι, ότι εφόσον επικαλεστείτε κατά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία της παρ. 2 του άρθρου 6 του κτιριοδομικού. Εάν, αυτή έχει εφαρμοστεί κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του 2001 δεν απαιτείται να επαναληφθεί (παρ. 5 του άρθρου 9 του ν.4258/2014).

2262. Έχω περίπτωση εξολοκλήρου αυθαίρετου ακινήτου (χωρίς Ο.Α.) προς ρύθμιση. Το ακίνητο είναι κατηγορίας 2 (προ του 1983), επομένως έχω βάλει τα τετραγωνικά της Υ.Δ. καθώς επίσης και την επιλογή Υ.Δ. από 100-200τμ (εφόσον τα τετραγωνικά του κτίσματος είναι πάνω από 100τμ και κάτω από 200τμ.) Το κτίσμα είναι μονώροφο κατάστημα με ύψος μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Εκτός της Υ.Δ. και εξετάζοντας εάν πρέπει να συμπληρώσω κάποιο στοιχείο στην Υ.Υ.,

σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ.2(ζ) καταλαβαίνω πως δεν ασχολούμαι με την Υ.Υ. για τον υπολογισμό του προστίμου.
α)Είναι σωστά τα μέχρι τώρα;
β) Δηλαδή δε συμπληρώνω κάτι στο σύστημα στο πεδίο του συντελεστή ύψους (υπέρβαση είτε εκ.) εφόσον το κτίσμα που εξετάζω δεν υπερβαίνει σε ύψος το αντίστοιχο μέγιστο της περιοχής?
γ)Στο ίδιο προαναφερθέν άρθρο αναφέρεται πως «Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό»;
Στην περίπτωσή μου που δεν έχω Ο.Α. και το πρόστιμο έχει υπολογιστεί με την Υ.Δ. δηλαδή θα πρέπει να προσθέσω και λοιπές παραβάσεις αναλόγως του αναλυτικού που θα προκύψει; Δεν ολοκληρώνεται δηλαδή η τακτοποίηση με την Υ.Δ. και τον υπολογισμό του προστίμου από αυτήν;
Θεωρείται δηλαδή πως υπάρχει υπέρβαση ύψους του κτίσματος αλλά δεν υφίσταται συντελεστής ύψους;
Ή μήπως το παραπάνω αφορά μόνο τις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει Υ.Δ. αλλά μόνο Υ.Υ. οπότε στην περίπτωσή μου δε με αφορά;
δ) Η παραπάνω περίπτωση πρόκειται για κατάστημα προ του 1975 και για το λόγο αυτό έχει επιλεγεί η κατηγορία 2. Το πρόστιμο υπολογίζεται με περίοδο αυθαιρεσίας (παλαιότητα) μέχρι 31/12/1982;

α) Σωστά.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «*Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στην θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι*.»

β) Σωστά

γ) Το συγκεκριμένο εδάφιο προφανώς ισχύει μόνο στην περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας. Δεν χρειάζεται να δηλώσετε κάτι για το ύψος εφόσον δεν υπερβαίνετε το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής.

δ) Σωστά.

2263. Σε τακτοποίηση έχω εντός του οικοπέδου εκτός των άλλων κτισμάτων, ένα κτίσμα από τσιμεντόλιθους που χρησιμοποιούνταν ως αποθήκη. Το κτίσμα αυτό έχει εμβαδό μικρότερο από 3 τμ και χαμηλό ύψος που κυμαίνεται από 0,95 μ έως 1,25 μ. Το κτίσμα αυτό είναι προ του 1975 σύμφωνα με τους ιδιοκτήτες και δυστυχώς δεν είναι δυνατόν λόγω του μικρού μεγέθους να φανεί σε παλιές αλλά και σε νεότερες αεροφωτογραφίες. Θα πρέπει να αντιμετωπιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, είτε υπάρχει δυνατότητα να μπει στην κατ.1 ως προ του 1975; Τη δεύτερη περίπτωση δε ξέρω πώς μπορώ να τη στηρίξω, από την άλλη αναλυτικό προϋπολογισμό σύμφωνα με το άρθρο 100, παρ. 5 μπορεί να εφαρμοστεί για τις παραβάσεις που δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου «Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καθώς και για εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στις παρ. 19, 26 και 57 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79) που δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 96 καταβάλλεται παράβολο διακοσίων πενήντα (250) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό σύμφωνα με το Παράρτημα Β»

Ελέγξτε εάν μπορεί να υπαχθεί στην περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά, ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται. Με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν μπορεί να υπολογιστεί σε καμία περίπτωση.

Σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν όσα αναφέρει το άρθρο 87 του ν.4495/2017.

2264. 1. Από το Άρθρο 116 «Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις σε παραδοσιακό οικισμό» θεωρείτε ότι προκύπτει πως οποιαδήποτε ρύθμιση γίνεται σε ακίνητο που ανήκει στο παραδοσιακό τμήμα πόλης της Αθήνας πρέπει να περάσει διαδικασία επιτροπής καθώς «Κατ' εξαίρεση, για αυθαίρετες κατασκευές εντός παραδοσιακού οικισμού ή παραδοσιακού τμήματος πόλεως άνω των 5.000 κατοίκων, που διέπονται και από ειδικότερες διατάξεις προστασίας (όπως ιστορικό κέντρο) ακολουθείται η διαδικασία των παρ.2 και παρ.3.»;

2. Ποιες θεωρούνται γενικά οι «ειδικότερες διατάξεις προστασίας»;

3. Τα όρια του ιστορικού κέντρου συμπίπτουν με αυτά του παραδοσιακού τμήματος της Αθήνας;

Είναι αδύνατον να γνωρίζουμε για κάθε περιοχή τα όρια και τις ειδικότερες διατάξεις προστασίας. Αυτό αποτελεί αντικείμενο δική σας έρευνας.

Εάν, η περιοχή που βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή έχει διπλό χαρακτηρισμό (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος) θα πρέπει να εφαρμοστεί είτε η παρ. 9α είτε η παρ. 9β του άρθρου 116.

Ως ειδικότερες διατάξεις προστασίας θεωρούνται το ιστορικό κέντρο, αρχαιολογικοί χώροι, ιστορικοί τόποι, παραδοσιακοί οικισμοί, περιοχές φυσικού κάλλους, εθνικά πάρκα, περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και γενικά χώροι που έχουν κηρυχθεί για οποιοδήποτε λόγο προστατευόμενοι, σύμφωνα με τις οικίες διατάξεις.

2265. Σε οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί το 1973 εντός Ρ.Σ. πόλεως για διώροφο κτίριο (Ά όροφος κατοικία και ισόγειο κενό-πυλωτή) υπήρχε κτίριο ισόγειο Προ 1955 το οποίο δεν είχε εμφανιστεί.
Το κτίριο για το οποίο εκδόθηκε η άδεια δεν έχει αυθαιρεσίες, και τα δύο κτίρια δεν συνδέονται μεταξύ τους λειτουργικά.
Τώρα θεωρούμε ότι το κτίριο που έχει εκδοθεί η άδεια είναι αυθαίρετο καθώς δεν αποτυπώθηκε η πραγματική κατάσταση όταν εκδόθηκε η οικοδομική άδεια;
Βασιζόμαστε ότι ισχύει η οικοδομική άδεια;
Στην συγκεκριμένη περιοχή οι όροι δόμησης έχουνε αλλάξει με μειωμένη δόμηση και κάλυψη σε σχέση με την εποχή που βγήκε η οικοδομική άδεια.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2220.

2266. Σε οικόπεδο με οικοδομική άδεια έχουν πραγματοποιηθεί δύο ειδών αυθαιρεσίες: α) πριν το 2011 και β) μετά το 2011.
Μπορεί να γίνει τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών του πριν του 2011, και σε αυτές που είναι μετά το 2011 να αναφερθεί ότι είναι μη τακτοποιήσιμες (σε σχέδια και τεχν. έκθεση μηχ.) ;
(Σημείωση :Δεν πρόκειται να δοθεί Βεβαίωση Μηχανικού για οποιαδήποτε δικαιοπραξία)
Επίσης, λογικά δεν θα υπολογιστούν τα μη τακτοποιήσιμα τετραγωνικά για τον υπολογισμό των τετραγωνιδίων του Παραρτήματος Α;

Κατά την γνώμη μας, όπως έχουμε προαναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, δύναται να γίνει αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, θεωρούμε πιο λογικό το να μην υπολογιστούν τα μετά του 2011 αυθαίρετα.

2267. Ενδιάμεσα σε κεραμοσκεπή μονοκατοικίας έχει κατασκευασθεί χωρίς άδεια μικρός μη προσβάσιμος αποθηκευτικός χώρος εμβαδού 4.50 τ.μ. όπως η συνημμένη τομή. Κατά τη γνώμη σας το πρόστιμο θα υπολογισθεί με υπέρβαση δόμησης ή με αναλυτικό; Σε περίπτωση που μετά την υποβολή δήλωσης αυθαιρεσιών αποκατασταθούν αποδεδειγμένα κάποιες από αυτές όπως πχ η αλλαγή χρήσης ενός χώρου από κατοικία σε αποθήκη σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια, μπορεί να γίνει διόρθωση των στοιχείων της δήλωσης;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2247 για το πρώτο σκέλος του ερωτήματός σας.

Για την αποκατάσταση, η πιο σωστή επιλογή είναι να εκδοθεί η αντίστοιχη διοικητική πράξη και όχι η επαναφορά της δήλωσης σε υπαγωγή (εάν αυτό δύναται στο χρόνο που θα ζητηθεί) για την διόρθωση των στοιχείων της.

Σύμφωνα με την παρ. 4 γ του άρθρου 29 του ν.4495/2017:

«*Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :*

…

γ) κατεδάφιση ή αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013, όπως ισχύει.»

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4/03.12.2013 σχετικά με τις διευκρινίσεις για το άρθρο 4 του ΝΟΚ (το οποίο έχει αντικατασταθεί από το άρθρο 29 του ν.4495/2017) και πιο συγκεκριμένα για την παράγραφο 4 γ, στην έννοια των «*κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις*» συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013 (δηλαδή στην αντίστοιχη παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017).

2268. Θα ήθελα να ρωτήσω εάν μπορώ σε μια κοινή δήλωση να υποβάλλω:
α) διαμερίσματα, τα οποία ανήκουν σε 4 ιδιοκτήτες (όχι εξ αδιαίρετου) και
β) κοινόχρηστους χώρους στους οποίους έχουν ποσοστά χιλιοστών συνιδιοκτησίας.
Κάθε όροφος αποτελείται από 2 διαμερίσματα.
Συγκεκριμένα:
1) Στο ισόγειο υφίσταται νομίμως το ΙΣ1, ως κατασκευασμένο με άδεια το 1952. Το ΙΣ2 ταχτοποιήθηκε το 2013
2) Τα υπόλοιπα διαμερίσματα από τον 1ο έως και τον 4ο όροφο, τα οποία θα υπαχθούν στην τακτοποίηση, χτίστηκαν με ΟΑ το 1976 (προ 1983).
Αυτά τα διαμερίσματα ανήκουν σε 4 ιδιοκτήτες πχ Α1,Α2,Δ1 σε έναν. Άλλος έχει μόνο το Β2 κ ούτω καθεξής.
Μπορώ να τα καταχωρήσω όλα σε μια κοινή δήλωση; Αν πχ ο ιδιοκτήτης του Β2 δεν θέλει να υποβάλλει αυτήν την στιγμή δήλωση, μπορώ τα υπόλοιπα να τα καταχωρήσω σε μια κοινή;
3) Σχετικά με τους κοινοχρήστους, μπορώ να τους υποβάλλω σε άλλο ΦΚ της παραπάνω κοινής δήλωσης ή πρέπει να δημιουργήσω νέα δήλωση; Γνωρίζω ότι πρέπει να υπαχθούν όλοι οι συνιδιοκτήτες για τους ΚΧ.

Όπως, έχουμε αναφέρει και σε προηγούμενες Ε/Α, δύναται να υποβάλλεται μία δήλωση για παραπάνω της μία Ο.Ι. οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες.

Από την στιγμή που δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο της οικοδομής, ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης θα πρέπει να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία ώστε μια με πολλές παραβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Για τον παραπάνω λόγο, οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα περιγραφούν σε ξεχωριστά Φ.Κ., ώστε να είναι δυνατή η επιλογή του αντίστοιχου ποσοστού υπέρβασης.

Σχετικά, με τα κοινόχρηστα, εφόσον δεν υποβάλλεται μια κοινή δήλωση για το σύνολο του όλου ακινήτου θα πρέπει να υποβληθεί ξεχωριστή δήλωση. Θα απαιτηθεί η συναίνεση του 51%. Δείτε σχετικά την παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2269. Σε εκτός σχεδίου περιοχή είχε κατασκευαστεί διώροφη οικοδομή, η οποία εντάχθηκε στον ν. 1337/83, και για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση νομάρχη εξαίρεσης από την κατεδάφιση στις 5-11-1990, θα πρέπει σήμερα να δηλωθεί και με τον ν. 4495/17;

Από την στιγμή που εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.), θεωρείται νομίμως υφιστάμενο και δεν χρειάζεται να δηλωθεί με τον ν.4495/2017, εφόσον δεν έχει γίνει κάποια άλλη αυθαίρετη κατασκευή.

2270. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, το έτος 1991 κατασκευάστηκε υπόστεγο ακριβώς στο όριο του αγροτεμαχίου. Το αγροτεμάχιο έχει πρόσωπο σε παλαιά εθνική οδό. Μπορώ να το ρυθμίσω με τον ν. 4495/17 ή πρέπει υποχρεωτικά να το κατεδαφίσω;

Η περίπτωση δ της παρ. 2 του άρθρου 89 (Απαγόρευση υπαγωγής) αναφέρει ότι:

«*δ) παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών, εντός ζώνης διάστασης ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που περιλαμβάνονται στην παρ.7 του*

άρθρου 17 του ν.4067/2012, εκτός της περίπτωσης δ αυτής, καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που βρίσκονται σε επαφή με τα όρια δημοτικών ή κοινοτικών οδών, σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και με την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.7.2011,»

Η Εγκύκλιος 4/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση δ) κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η υποχρέωση ύπαρξης άδειας για την εφαρμογή της εξαίρεσης, δεν αφορά αυθαίρετες κατασκευές τουριστικών εγκαταστάσεων εφ' όσον βρίσκονται εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και λειτουργούσαν με άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ. πριν από τις 28.07.2011*.»

Με την εγκύκλιο 3, εδάφιο 8, είχε διευκρινιστεί ότι κατά τις ισχύουσες διατάξεις η ζώνη ορίζεται από τον άξονα της οδού ή το όριο απαλλοτρίωσης κατά περίπτωση. Η αναφερόμενη εξαίρεση αφορά αυθαίρετες κατασκευές σε γήπεδα που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 89 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης.

Η γνώμη μας είναι ότι σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας δεν γίνεται έλεγχος της απόστασης που ορίζεται από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (Δείτε Ε/Α 468, 612, 784).

2271. Όταν στην ταράτσα διώροφης οικοδομής έχει κατασκευαστεί μια αποθήκη Ε=8,00 τ.μ. και ύψους 2,00 μ. μπορεί να υπαχθεί στην Κατηγορία 3, ως αποθήκη;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3 αναφέρει ότι:

«*Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.»*

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι όχι.

2272. Σε κτίριο που ανεγέρθηκε με οικ. Άδεια του 1998 ως «Συσκευαστήριο, Διαλογητήριο – Αποθήκη τροφίμων και ποτών» κατασκευάστηκε σε επαφή, την περίοδο περίπου 2003, ένα μεταλλικό στέγαστρο (δύο μεταλλικοί στύλοι με μεταλλική επιστέγαση). Υπάρχει περίσσεια επιτρεπομένης κάλυψης και δόμησης ακόμα και με την προβολή της επιφάνειας του στεγάστρου. Άρα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης ούτε κάλυψης, ούτε και ύψους στο κτίριο και στο στέγαστρο. Αυτό το στέγαστρο το δηλώνω στην τακτοποίηση του Ν.4495/2017 με αναλυτικό προϋπολογισμό (άρθρο 100 παρ.5). Είναι σωστό;

Το ότι σε ένα ακίνητο δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής κάλυψης και δόμησης, δεν συνεπάγεται ότι κατά την διαδικασία τακτοποίησης της όποιας αυθαίρετης κατασκευής, θεωρούμε ότι δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης.

Σχετικά με το ερώτημά σας, σύμφωνα με την 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή στεγάστρου υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2273. Αφορά στη ρύθμιση Ν.4495/17 μιας λειτουργικά ανεξάρτητης κατοικίας (πρώην κατάστημα) σε διώροφο κτίριο σε εντός σχεδίου περιοχή. Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στο κτίριο. Το κτίριο ανήκει σε έναν ιδιοκτήτη. Η ένταξη της λειτουργικά ανεξάρτητης ιδιοκτησίας έγινε προκειμένου να δηλωθεί η αλλαγή της χρήσης από κατάστημα σε κατοικία και η διόρθωση των τμ στον οικείο Δήμο και τη ΔΕΗ όπου φαινόταν ως κατάστημα και μικρότερου εμβαδού. Στη δήλωση του Ν.4495/17 έχει πληρωθεί το πρόστιμο.
Τώρα στη φάση πριν το κλείσιμο της δήλωσης υπάρχει προβληματισμός για το τι γίνεται με τα υπόλοιπα ανεξάρτητα λειτουργικά διαμερίσματα, δεδομένου ότι δεν υπάρχει σύσταση. Έχουν κι αυτά αυθαιρεσίες.

Ποια η άποψη σας για το πώς θα πρέπει να ενεργήσουμε;
Μπορούμε να κλείσουμε τη δήλωση, και να αναφέρουμε στα σχόλια ή στην τεχνική έκθεση ότι αυτή αφορά μόνο ένα τμήμα του κτιρίου και δεν μπορεί να δοθεί βεβαίωση;
Μπορούν να δηλώσουν τα υπόλοιπα αυθαίρετα στο κτίριο με μια νέα δήλωση;
Ποια προβλήματα μπορεί να προκύψουν αν η δήλωση κλείσει, κι αργότερα θέλουν να δηλώσουν και τα υπόλοιπα αυθαίρετα στο κτίριο (π.χ. σε μια μελλοντική συμβολαιογραφική πράξη);

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο ακίνητο, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες ώστε να υπολογιστούν σωστά και οι συντελεστές υπέρβασης και η Κατηγορία.

Για ένα ακίνητο χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας ή για μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση είτε του ν.4014/11 είτε του ν.4178/13 είτε του ν.4495/17.

2274. Σε διαμέρισμα Κατηγορίας αυθαιρεσιών 5, με συνιδιοκτήτες 2 συζύγους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος, η σύζυγος είναι μακροχρόνια άνεργη, ενώ ο σύζυγος εργάζεται. Το συνολικό δηλωθέν εισόδημα για το φορολογικό έτος 2018 ήταν 10.000€. Η κατοικία είναι κύρια, αλλά όχι μοναδική. Το συνολικό εμβαδόν νομίμων και αυθαιρέτων είναι 119τμ<150τμ. Στα φύλλα καταγραφής του συστήματος, στην επιλογή "ειδικές συνθήκες", θα πρέπει να επιλέξουμε "μακροχρόνια άνεργοι", "μακροχρόνια άνεργοι-επιφ. ως 150τμ" ή κανένα από τα δύο καθώς ο σύζυγος δεν είναι άνεργος. Επίσης, αφού η κατοικία είναι κύρια, αλλά όχι μοναδική, στις επιλογές "επικρατούσα χρήση" και "είδος χρήσης" θα επιλέξουμε "άλλη κατοικία"; Και αν ναι, αυτό είναι συμβατό με την επιλογή "μακροχρόνια άνεργοι";
Τι ακριβώς έγγραφα απαιτείται να αναρτηθούν στο σύστημα, ώστε να είναι πλήρως αποδεδειγμένη η μακροχρόνια ανεργία;

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.*»

Η παρ. 8 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για τα άτομα των παραγράφων 6 και 7 του παρόντος άρθρου καταβάλλεται παράβολο ποσού πενήντα (50) ευρώ, εφόσον η κατοικία τους έχει εμβαδόν έως και εκατόν πενήντα (150) τ.μ.*»

Άρα, αρχικά θα υπολογίσετε βάσει των αναφερομένων στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100, το εμβαδόν της κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας. Έστω, ότι υπάρχει και ένα εξαρτώμενο τέκνο. Τότε, το εμβαδόν της κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες είναι 75 + 15 = 90 τ.μ.

Επειδή, όμως, η κατοικία ανήκει κατά 50% στον κάθε σύζυγο και μόνο ένας από αυτούς δικαιούται την έκπτωση της παρ. 6 του άρθρου 103 (μακροχρόνια άνεργοι), σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 το εμβαδόν της κατοικίας που δικαιούται να λάβει την παραπάνω έκπτωση είναι 90 x 50% = 45 τ.μ. Επομένως, διακρίνουμε δύο περιπτώσεις:

1. Εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι ≤ 90τ.μ. δεν δύναται να ληφθεί η έκπτωση για τα αυθαίρετα μέτρα.

2. Εάν τα νόμιμα τετραγωνικά μέτρα της κατοικίας είναι > 90 τ.μ. τότε δύναται να λάβουν την έκπτωση τα τετραγωνικά μέτρα που προκύπτουν από την πράξη [συνολικά τετραγωνικά – νόμιμα τετραγωνικά] x 50%. Τα υπόλοιπα μέτρα προς τακτοποίηση θα δηλωθούν σε άλλο φύλλο καταγραφής χωρίς να επιλεγεί στις ειδικές συνθήκες τίποτα.

Επομένως, μόνο εάν εμπίπτετε στην δεύτερη περίπτωση δύναται να λάβετε την έκπτωση. Και εφόσον ισχύει ότι το συνολικό εμβαδόν είναι < 150 τ.μ., στο πεδίο ειδικές συνθήκες στο φύλλο καταγραφής που θα εφαρμόσετε την έκπτωση, θα επιλέξετε την επιλογή «Μακροχρόνια άνεργοι – επιφ. έως 150 τμ». Στα πεδία επικρατούσα χρήση και είδος χρήσης θα επιλέξετε το άλλη κατοικία.

Οι μακροχρόνια άνεργοι εισάγουν στο πληροφοριακό σύστημα ως δικαιολογητικό, έγγραφο από τον αρμόδιο Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού.

2275. Σε οικόπεδο εντός οικισμού προ του 1923 υπάρχει διώροφη οικία η οποία κτίστηκε μετά την έκδοση οικοδομικής άδειας. Σύμφωνα με την άδεια ένα τμήμα του ισογείου ήταν μπαζωμένο και το υπόλοιπο είχε χρήση κατοικίας με εσωτερική σκάλα προς τον επάνω όροφο. Η στάθμη θεμελίωσης του κτιρίου ήταν ενιαία. Καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ξεμπαζώθηκε το τμήμα του ισογείου και δημιουργήθηκε ημ/υπ σε ισόγειο και όροφο μέσω της προέκτασης της πλάκας του δαπέδου του ορόφου και της στέγης. Ο ημ/υπ παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση των 2,50μ. από υφιστάμενο κτίσμα του ίδιου οικοπέδου. Είναι δυνατή η νομιμοποίηση του ξεμπαζωμένου χώρου και η ταυτόχρονη ρύθμιση με το ν.4495 του ημ/υπ δεδομένου ο ημ/υπ εξαρτάται στατικά από νόμιμα και όχι νομιμοποιούμενα τμήματα (από την πλάκα του δαπέδου του ορόφου και τη στέγη του κτιρίου);

Σύμφωνα με τα όσα αναφέρει το άρθρο 116 του ν.4495/2017 δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του ξεμπαζωμένου χώρου και η τακτοποίηση του Η/Χ διότι υπάρχει στατική εξάρτηση του τμήματος που παραβιάζει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο ανέγερσής του με το υπόλοιπο νομίμως υφιστάμενο κτίριο.

2276. Σε κτήριο κατοικιών με οικοδομική άδεια του 1994 (πολυκατοικία 4 ορόφων με στέγη, 2 υπόγεια, pilotis) διαπιστώνονται μεταξύ των άλλων τα εξής:
1. Στην ο.α. ο 4ος όροφος έχει μεγαλύτερο εσωτερικό ύψος από τους υπόλοιπους ορόφους. Στην πραγματικότητα ο χώρος κάτω από τη στέγη έχει διαμορφωθεί σε σοφίτα που συνενώνεται λειτουργικά με τον υποκείμενο 4ο όροφο. Στην ο.α. το μέγιστο ύψος της οικοδομής ταυτίζεται με το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (+ στέγη) και είναι 17 μ. Στην πραγματικότητα η απόληξη της επικλινούς στέγης είναι στο +17,13 μ. και έχει διαμορφωθεί με κούφωμα (τζάμι – αίθριο). Χρεώνω ΥΔ για την σοφίτα και ΥΥ για τα 0,13 μ. ή η ΥΥ εμπίπτει στις ανοχές του 2%; Αν χρεωθεί ΥΥ αυτή θα αφορά σε όλη την επιφάνεια της σοφίτας; Ή στην επιφάνεια που αντιστοιχεί στην ΥΥ; Αναφέρεται ότι η επιφάνεια της σοφίτας που αντιστοιχεί στην ΥΥ είναι πολύ μικρή. Στην υπόλοιπη επιφάνεια της σοφίτας το πραγματοποιούμενο ύψος είναι ελαφρώς μικρότερο από το ύψος βάσει ο.α. (σ.σ. στα εγκεκριμένα σχέδια η άνω επιφάνεια της πλάκας της κεραμοσκεπής είναι στο +17,20 μ.)
2. Στην ο.α. οι υπαίθριοι χώροι του 4ου ορόφου αναγράφονται δώματα. Αντίστοιχα, στη σύσταση Ο.Ι. αναφέρονται δώματα Γ ορόφου τα οποία ανήκουν στον Δ όροφο. Στην πραγματικότητα, τα δώματα είναι οι εξώστες και οι ημιυπαίθριοι χώροι του διαμερίσματος του Δ ορόφου. Αυτό χρεώνεται λοιπή παράβαση ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική ή κάπως αλλιώς;
3. Στην ο.α. σε όλους τους ορόφους υπάρχει φωταγωγός (κενό) σε συνέχεια ημιυπαίθριου χώρου. Στην πραγματικότητα τμήμα αυτού του φωταγωγού, σε όλους τους ορόφους από την κατασκευή της οικοδομής, έχει μετατραπεί σε ημιυπαίθριο χώρο, σε συνέχεια του εγκεκριμένου. Αυτό αντιμετωπίζεται ως λοιπή παράβαση λόγω αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική ή κάπως διαφορετικά; Σημειωτέων ότι ο φωταγωγός έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη.

4. Η οικοδομή έχει 2 υπόγεια Α και Β με χρήσεις αποθήκες – λεβητοστάσιο το Α υπόγειο και garage – μηχανοστάσιο το Β υπόγειο. Στην πραγματικότητα το λεβητοστάσιο έχει κατέβει στο Β υπόγειο (χρεώνω λοιπή παράβαση λόγω αλλαγής από β.χ. σε β.χ.). Στην ο.α. το περίγραμμα του Β υπογείου (περίγραμμα ράμπας) είναι μεγαλύτερο του περιγράμματος του Α υπογείου. Στην πραγματικότητα το περίγραμμα του Β υπογείου παραμένει μεγαλύτερο του περιγράμματος του Α υπογείου αν και διαφοροποιημένο και το Α υπόγειο έχει επεκταθεί μέχρι τα όρια του περιγράμματος του Β υπογείου. Αυτό αντιμετωπίζεται ως ΥΚ ή αναλυτικός μόνο (λόγω ξεμπαζώματος); Έχει νόημα δηλαδή η ΥΚ σε υπόγεια στάθμη;

5. Το ελεύθερο εσωτερικό ύψος του Α υπογείου έχει αυξηθεί κατά 0,25 μ. σε βάρος του ύψους του Β υπογείου (ή του βάθους θεμελίωσης) και όχι του ύψους της οικοδομής. Αυτό αντιμετωπίζεται με αναλυτικό;

1. Από την στιγμή που οι αποκλίσεις είναι μικρότερες από 2% μπορείτε να τις αγνοήσετε (παρ. 2 του άρθρου 81).

2. Εφόσον πρόκειται για αυθαίρετους ημιυπαίθριους χώρους (δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια), το πρόστιμό τους θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Ως λοιπή παράβαση σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

4. Το πρόστιμο για το λεβητοστάσιο θα υπολογιστεί όπως αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Σχετικά με τα υπόγεια Β και Α, θα γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης τους με την πραγματική. Ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οτιδήποτε άλλο παραβιάζει. Για το Α υπόγειο εάν η αυθαίρετη επέκτασή του βρίσκεται εντός εγκεκριμένης κάλυψης δεν θα χρεωθεί με ΥΚ.

5. Με αναλυτικό σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 η οποία αναφέρει ότι:

«*Επίσης, δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Στις περιπτώσεις που δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους, τυχόν υπερβάσεις στο ύψος χώρων ή κτιρίων υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό*».

2277. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο και δώμα βρίσκεται εντός σχεδίου και υπάρχει οριζόντια σύσταση. Αποτελείται από δύο μεζονέτες τις Α1 και Α2 όπου η κάθε μία αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία και καταλαμβάνει τμήμα ισογείου και τμήμα Α ορόφου με εσωτερική σκάλα. Επίσης παρακρατήθηκαν για μελλοντική δόμηση, (δηλ. δικαιώματα υψούν) 2 ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο από 50 χιλιοστά το καθένα τα οποία ποσοστά αποτελούν αυτοτελείς και ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και θα αντιστοιχούν στις μελλοντικές ιδιοκτησίες που θα ονομάζονται κ1 και κ2. Οι δύο ιδιοκτήτες που έχουν τις δύο μεζονέτες και που έχουν και τις Ο.Ι κ1 και κ2 αντίστοιχα, προέβησαν στην κατασκευή αυθαίρετου ορόφου με στέγη που καταλαμβάνει όλο το δώμα και ο καθένας κράτησε το δικό του αντίστοιχο τμήμα σε κάτοψη σε σχέση με τις ιδιοκτησίες τους από κάτω (έχουν κάνει πρόβλεψη για εσωτερικά κλιμακοστάσια) αφού χώρισαν το όροφο με ένα τοίχο. Ο συντελεστής δόμησης έχει ήδη εξαντληθεί. Τα ερωτήματα που προκύπτουν είναι τα εξής
1. Ρυθμίζεται όλος ο παράνομος αυθαίρετος όροφος που καταλαμβάνει το δώμα της οικοδομής ή ρυθμίζει ο καθένας το δικό του τμήμα ανεξάρτητα.
2. Εάν ρυθμιστεί όλος ο παραπάνω όροφος δηλ. όλη η επιφάνειά του με τι θα συγκριθεί για τον υπολογισμό της κατηγορίας και του προστίμου: α) με το άθροισμα των δύο ποσοστών που δίνει η σύσταση (50+50) σύμφωνα με το δικαίωμα υψούν, (αφού αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες) συγκρινόμενο με τους τωρινούς όρους δόμησης.
β) επειδή έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης, μπορεί να θεωρηθεί όλος ο παράνομος όροφος κοινόχρηστος και άρα όλη η επιφάνεια του ορόφου να συγκριθεί κατευθείαν με τους όρους δόμησης για τον υπολογισμό της κατηγορίας και του προστίμου, χωρίς να ληφθούν υπόψιν τα χιλιοστά που υπάρχουν στη μελλοντική δόμηση.
3) Αν ρυθμίσει ο καθένας το τμήμα του που έχει δημιουργήσει και οριοθετήσει αυθαίρετα, μιας και η σύσταση δεν έχει ορίσει για την κάθε μελλοντική Ο.Ι την επιφάνεια της στο δώμα, παρά μόνον τα ποσοστά συνιδιοκτησίας εξ αδιαιρέτου στο οικόπεδο και ότι είναι δύο οι Ο.Ι στο δώμα (δικαίωμα υψούν), τότε για τον υπολογισμό του προστίμου η κάθε αυθαίρετη επιφάνεια θα συγκρίνεται με τα χιλιοστά της σε σχέση με τους σημερινούς όρους δόμησης.

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. Σε καμία περίπτωση δεν σημαίνει ότι έχει αποκλειστική χρήση του δώματος. (Δείτε σχετικά Ε/Α 1970 και 1982).

Η γνώμη μας είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλες τις αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο όλο ακίνητο (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα) και έπειτα να γίνει τροποποίηση της σύστασης ώστε ο καθένας να λάβει το τμήμα του αυθαίρετου ορόφου που άτυπα του ανήκει. Σε αυτή την περίπτωση, η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και την εύρεση της κατηγορίας θα γίνει με τους όρους δόμησης που αντιστοιχούν σήμερα στο όλο οικόπεδο (100%).

2278. Εκδόθηκε οικ. άδεια με το διάταγμα του 85 εντός οικισμού, με το άρθρο 5, παρ. γ, υποπαρ. ββ, αμιγή επαγγελματική χρήση. Το εμβαδόν της χρήσης στην οικοδομική άδεια ήταν 500μ2. Κατασκεύασε: 1. Στον 1ο όροφο άλλαξε χρήση τμήματος 100μ2, σε κατοικία και 2) επαγγελματική χρήση 600μ2. Αποτέλεσμα σήμερα έχουμε 100μ2 κατοικία και 600μ2 επαγγελματική χρήση. Σημειωτέων το οικόπεδο έχει εμβαδόν 1200μ2, άρα επιτρέπονταν για αμιγή επαγγελματική χρήση δόμηση (300+900Χ0.60=840) και για κατοικία 400μ2. Παρακαλώ δώστε μου οδηγίες για τις αυθαιρεσίες.

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:
«*…Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, όπως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε κατοικία σε εκτός σχεδίου περιοχή και αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βιομηχανία για την οποία εκδόθηκε άδεια, κατά παρέκκλιση, σε εκτός σχεδίου περιοχή σε κατοικία, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών (εκτός σχεδίου, παλαιότητας) υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.*»

1. Το πρόστιμο για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης εμβαδού 100 τ.μ. στον 1ο όροφο από επαγγελματική χρήση σε κατοικία θα υπολογιστεί επιλέγοντας τον συντελεστή αλλαγή χρήσης.

2. Το πρόστιμο για τα επιπλέον 100 τ.μ. επαγγελματικής χρήσης θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης πιθανόν απαιτείται.
Δείτε σχετικά Ε/Α 1689 και 1708.

2279. Συνιδιοκτήτης με ποσοστό 75% κατασκεύασε αυθαίρετα στον ακάλυπτο, σε επαφή με ισόγειο διαμέρισμά του, χώρο κατοικίας (κουζίνα – καθιστικό) τον οποίο χρησιμοποιεί κατ' αποκλειστικότητα με εσωτερική επικοινωνία. Έχει προστατευόμενο μέλος με αναπηρία άνω του 80%. Μπορεί να το εντάξει στον 4495 καταβάλλοντας κατά 100% το πρόστιμο με τον μειωτικό συντελεστή ή θα πρέπει μόνο το 75% της επιφάνειας να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ενώ το υπόλοιπο 25% (σε άλλο φύλλο καταγραφής) όχι.

Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:
«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Επίσης, η παρ. 1 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*Άτομα με Αναπηρία (ΑμεΑ) με ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω, καθώς και πρόσωπα που επιβαρύνονται φορολογικά από πρόσωπα με τις ανωτέρω ιδιότητες, με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως εξήντα χιλιάδες (60.000) ευρώ, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 καταβάλλουν ποσοστό 15% του ενιαίου ειδικού προστίμου, ανεξαρτήτως περιορισμού κύριας κατοικίας και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Το ποσοστό της αναπηρίας πιστοποιείται με βεβαίωση ή γνωμάτευση, που έχει εκδοθεί από το Κέντρο Πιστοποίησης Αναπηρίας.*»

Η Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«*Για την εφαρμογή της παρ.1, οι μειώσεις εφαρμόζονται για αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης χωρίς τον περιορισμό κύριας κατοικίας. Η φορολογική επιβάρυνση ατόμου από άτομο με ειδικές ανάγκες αποδεικνύεται από τα στοιχεία της τελευταίας φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Διευκρινίζουμε ότι στην έκφραση «ποσοστό αναπηρίας 80% και άνω» νοείται ίσο ή μεγαλύτερο του ποσοστού 80%. Στην έννοια του ατομικού ή οικογενειακού εισοδήματος νοείται το φορολογητέο εισόδημα όπως προκύπτει από τη φορολογική δήλωση, ενώ αρκεί η ικανοποίηση ενός από τα δύο οικονομικά κριτήρια (του ατομικού ή του οικογενειακού εισοδήματος) για την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή.*»

Άρα, μόνο το 75% της αυθαίρετης επιφάνειας (1 Φ.Κ.) μπορεί να λάβει τον μειωτικό συντελεστή ενώ το υπόλοιπο 25% (2 Φ.Κ.) όχι.

2280. Σε κατοικία οικογένειας κυρία και μοναδική, με παραβάσεις 17 τ.μ. Κύριοι χώροι και 44 τ.μ βοηθητικοί, η σύζυγος είναι μακροχρόνια άνεργη 46 μήνες με βεβαίωση από ΟΑΕΔ, δικαιούμαι την έκπτωση του 70% των μακροχρόνια ανέργων, διότι ο νόμος δεν είναι σαφής σε αυτό.

Σύμφωνα με την παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:
«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.*»

Επίσης, η παρ. 6 του άρθρου 103 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*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*.»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον η κατοικία ανήκει κατά 100% πλήρη κυριότητα στον σύζυγο, δεν δικαιούται να λάβει την έκπτωση.

2281. Ανοικτός εξώστης σε ισόγειο κατάστημα με τον ΓΟΚ '55

Σε κτίριο που αναγέρθηκε με οικοδομική άδεια του 1969, η αρχιτεκτονική μελέτη προέβλεπε την κατασκευή ανοικτού εξώστη (πατάρι πάνω από την στάθμη ισογείου) χωρίς να προσμετράται στην δόμηση.

Σύμφωνα με το άρθρο 28 - ΓΟΚ 55 ο ανοικτός εξώστης για να μην προσμετρά στην δόμηση θα έπρεπε να έχει επιφάνεια <50% της κατόψεως ισογείου, διάταξη που να ανταποκρίνεται στην χρήσης τους μόνο ως παραρτήματα του καταστήματος και όχι για άλλη αυτοτελή χρήση.

Στην μελέτη δεν περιλαμβάνεται κάτοψη παταριού και το πατάρι εμφανίζεται μόνο στην τομή του κτιρίου χωρίς να εμφανίζεται σε κάποιο σχέδιο κλίμακα επικοινωνίας με το ισόγειο.

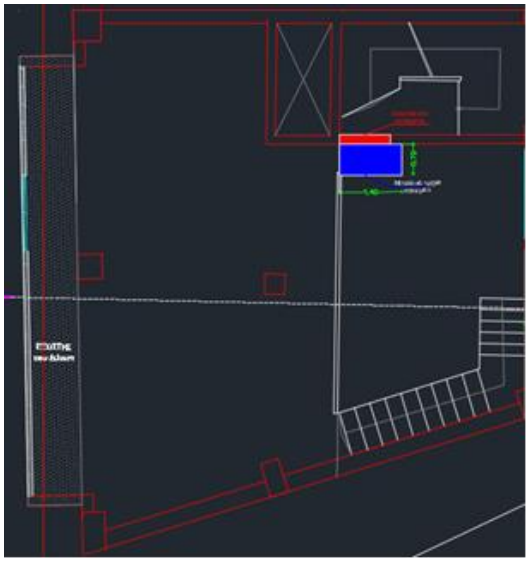
Το πατάρι κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα, στην περιοχή που σημειώνεται στην μελέτη, επικοινωνεί εσωτερικά με το ισόγειο κατάστημα με ανοικτή μεταλλική κλίμακα και έχει επιφάνεια σημαντικά μικρότερη από 50%.

Ένα μικρό τμήμα του παταριού, σε επαφή με το κλιμακοστάσιο, είναι μεταλλική κατασκευή (0,70 Χ 1,40) και μέσω αυτού η στάθμη του παταριού επικοινωνεί με το κλιμακοστάσιο (πλατύσκαλο που αντιστοιχεί στην στάθμη του παταριού).

Το πατάρι αποτελεί παράρτημα του καταστήματος και η πρόσβαση προς το κλιμακοστάσιο έχει συμπληρωματικό, βοηθητικό χαρακτήρα.

Ερωτήματα που με απασχολούν σχετικά με την νομιμότητα του παταριού:

1. **Το υφιστάμενο πατάρι (σκυρόδεμα και μεταλλική κατασκευή) υπολείπεται σημαντικά του 50% της επιφάνειας ισογείου. Το μεταλλικό τμήμα θα μπορούσε να θεωρηθεί αυθαίρετο;**
2. **Αν το μεταλλικό τμήμα θεωρηθεί αυθαίρετο, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό μαζί με την διαμόρφωση του ανοίγματος ή ως υπέρβαση δόμησης ανάλογα με την επιφάνεια και αν ναι εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 ή 0,50.**
3. **Η διαμόρφωση επικοινωνίας για συμπληρωματική βοηθητική χρήση (διάνοιξη πόρτας προς το κλιμακοστάσιο και μεταλλική επέκταση για την πρόσβαση) οδηγεί σε υπέρβαση δόμησης το σύνολο του παταριού;**
4. **Το κλιμακοστάσιο που εξυπηρετεί πλέον και την στάθμη του παταριού θα προσμετρηθεί ως υπέρβαση δόμησης;**



Σκαρίφημα παταριού (σε τμήμα της κάτοψης του κτιρίου)

Κατά τη γνώμη μας, εφόσον δεν υπάρχει κάποια εγκεκριμένη κάτοψη στον φάκελο της οικοδομικής άδειας, η οποία να απεικονίζει το πατάρι, αυτό θα πρέπει να θεωρηθεί ως τελείως αυθαίρετο.

Το πρόστιμο για την κατασκευή του θα γίνει με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ. Επειδή, υπάρχει επικοινωνία με το κλιμακοστάσιο δεν μπορεί να λάβει κανέναν μειωτικό συντελεστή. Το κλιμακοστάσιο από την στιγμή που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια δεν θα θεωρηθεί ως αυθαιρεσία επειδή πλέον εξυπηρετεί και την στάθμη του παταριού.

2282. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής σχετικά με τον χρόνο παλαιότητας αυθαίρετης κατασκευής και αλλαγής χρήσης ημιυπόγειου χώρου. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1966 προβλεπόταν η κατασκευή υπερυψωμένης ισόγειας κατοικίας και σε ένα τμήμα του περιγράμματος της οικοδομής η κατασκευή ημιυπόγειου χώρου βοηθητικής χρήσης. Το υπόλοιπο τμήμα του ημιυπογείου προβλεπόταν μπαζωμένο.
Στην πραγματικότητα στο ημιυπόγειο, σε όλο το τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου έχει κατασκευαστεί κατοικία, η οποία είναι συνενωμένη με το άνωθεν υπερυψωμένο ισόγειο και αποτελούν μια ενιαία κατοικία, με κουζίνα και λουτρό στο ημιυπόγειο και υπνοδωμάτια και λουτρό στο υπερυψωμένο ισόγειο.
Η ιδιοκτήτρια από το 1997 (ημερομηνία στην οποία περιήλθε το ακίνητο οριστικά στην κατοχή της), ύστερα από προτροπή του λογιστή σας, δήλωνε στο Ε9 σαν χώρο κύριας χρήσης και το σύνολο της επιφάνειας του ημιυπογείου χώρου, σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση. Σε αναζήτηση των παλαιότερων Ε9 (από το 1997 και ύστερα) στην αρμόδια ΔΟΥ, η ιδιοκτήτρια πληροφορήθηκε ότι τα αντίγραφα έχουν καταστραφεί.
Το παλαιότερο αποδεικτικό που υπάρχει στην κατοχή της ιδιοκτήτριας είναι η ηλεκτρονική υποβολή του Ε9 του 2008, που δηλώνει σαν χώρο κύριας χρήσης το σύνολο της επιφανείας υπερυψωμένου ισογείου και ημιυπογείου και σαν έτος κατασκευής έχει βάλει 1964 (προ της έκδοσης της οικοδομικής αδείας- προφανώς από λάθος).
Θα μπορούσε να γίνει αποδεκτός ο χρόνος παλαιότητας με την κατασκευή του κτιρίου (1966), δηλαδή προ του 1975, με το δεδομένο ότι η ιδιοκτήτρια δήλωνε το 2008 τον χώρο σαν κύρια χρήση με ημερομηνία προ του 1975 (προφανώς χωρίς δόλο) μην γνωρίζοντας τον επερχόμενο Ν.4014 και όλους τους μετέπειτα και τους περιορισμούς που έθεταν για την απόδειξη της παλαιότητας;
Προφανώς η κατασκευή του ημιυπογείου χώρου σε όλο το περίγραμμα του κτιρίου έγινε προ της κατασκευής του υπερυψωμένου ισογείου (στατικά εξαρτημένο). Το θέμα είναι η αλλαγή χρήσης.

Η παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας.*
Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής :
α) ο χρόνος της αλλαγής χρήσης από κύρια χρήση σε άλλη κύρια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφαίνεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή,
β) ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής σε υπόγεια στάθμη ή εντός του όγκου νόμιμου κτιρίου αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής ή τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου,
γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.
Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004*. Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση μηχανικού.»*

Η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:
«*Στην παρ.1 ορίζεται ότι η απόδειξη του χρόνου ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής γίνεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή άλλου δημοσίου εγγράφου.*
Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.
Στις περιπτώσεις β) και γ) της παρ.1 για τις οποίες η διαπίστωση της αυθαιρεσίας καθίσταται δυσχερής με τη χρήση αεροφωτογραφιών, αυτή αποδεικνύεται είτε με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, είτε από τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου, είτε λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Ειδικότερα :

α) σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου καθώς και της κύριας ή βοηθητικής χρήσης αυτού, τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού.
β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.
Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και μέριμνα του μηχανικού. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.»

Επομένως, δείτε ένα σας καλύπτει η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα σχετικά με την αλλαγή χρήσης.

2283. Διαβάζοντας τις Ε/Α 2083, 2050, 2014, 1983 μου δημιουργήθηκε μια απορία σχετικά με την ερμηνεία του ανεξαρτήτως εμβαδού και ύψους της εγκυκλίου 2. Θεωρείτε ότι η συγκεκριμένη φράση επιτρέπει σε έναν χώρο να θεωρηθεί σοφίτα εάν δεν είναι ο μισός του υποκείμενου ορόφου και αν το μέσο ύψος είναι μεγαλύτερο από 2,20 μ.; Για παράδειγμα, εάν έχω έναν χώρο 100 τ.μ. και έχει δημιουργηθεί καθ' ύψος αυθαίρετα ένας χώρος 100 τ.μ. ο οποίος συνδέεται με εσωτερικά με σκάλα και ας θεωρήσουμε ότι βρίσκεται εντός της ήδη νόμιμα κατασκευασμένης στέγης και δεν έχει εξώστη, θα μπορούσε να πάρει μειωτικό συντελεστή; Ή αν υπερυψωθεί η στέγη και επίσης δημιουργηθεί ο πιο πάνω περιγραφόμενος χώρος, με μέσο ύψος >2,20 μ., θα μπορούσε επίσης να πάρει μειωτικό συντελεστή κατά την ρύθμισή του; Αρκεί δηλαδή απλά να μην υπάρχει εξώστης, να υπάρχει εσωτερική επικοινωνία και να βρίσκεται εντός της στέγης (ανεξάρτητα του ύψους) για να δικαιούται τον μειωτικό συντελεστή;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:
«*Για να θεωρηθεί ένας χώρος υπόγειος, ούτως ώστε να εφαρμοστεί ο μειωτικός συντελεστής της παρ.6, θα πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.* ***Όσον αφορά τους εσωτερικούς εξώστες και τις σοφίτες, ελλείψει σχετικής αναφοράς στον ν.1577/85, θα πρέπει να πληρούνται οι προϋποθέσεις των ορισμών των παρ. 28 και 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ανεξαρτήτως επιφάνειας και ύψους.***»

Άρα, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του ορισμού της παρ. 81 του άρθρου 2 του ν.4067/12, ο χώρος που αναφέρετε στο ερώτημά σας θα θεωρηθεί ως σοφίτα ώστε να λάβει τον μειωτικό συντελεστή 0.30, ανεξάρτητα από το εμβαδόν που έχει και ανεξάρτητα του μέσου ελεύθερου ύψους που έχει. Αρκεί, να αποτελεί ανοιχτό ή κλειστό προσβάσιμο χώρο που βρίσκεται εντός του ύψους της επικλινούς στέγης του κτιρίου και να μην αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία.

2284. Σε οικόπεδο όπου έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. ο πρώτος συνιδιοκτήτης έχει δύο διαμερίσματα και το 66,66% και ο δεύτερος ένα διαμέρισμα και το 33,33%. Στις ιδιοκτησίες του πρώτου υπάρχουν παραβάσεις κατηγορίας 3 όπως επίσης και στα κοινόχρηστα. Μπορεί ο πρώτος να συμπεριλάβει τις παραβάσεις σε μία δήλωση και ένα φύλλο καταγραφής ή μία δήλωση και τρία φύλλα καταγραφής (ένα για κάθε διαμέρισμα και ένα για τα κοινόχρηστα) ή τέλος τρείς ξεχωριστές δηλώσεις;

Εφόσον, δεν συμφωνεί ο δεύτερος ιδιοκτήτης ώστε να υποβληθεί μία κοινή δήλωση για το σύνολο των αυθαιρεσιών σε όλο το ακίνητο (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα), τότε ο πρώτος συνιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλει είτε μια δήλωση για τα δύο διαμερίσματά του είτε μία για το καθένα. Δεν μπορεί να υποβάλει δήλωση για τα κοινόχρηστα (εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 98 του ν.4495/2017) χωρίς τη συναίνεση και του άλλου συνιδιοκτήτη.

2285. Η μη κατασκευή του - προβλεπομένου με την Ο.Α. - φωταγωγού κλίμακας σε οικοδομή και ενσωμάτωση του χώρου σε διαμέρισμα συνιστά εκτός τυχόν άλλων παραβάσεων (που υπάγονται με Υ.Δ., Αναλυτικό κλπ) και παράβαση του Κτιριοδομικού Κανονισμού (κατηγορία 3);

Σύμφωνα με το γράμμα του νόμου ναι.

2286. Σε περίπτωση που στο υπόγειο έχει γίνει περιμετρικό ξεμπάζωμα 1,50 μ., με αποτέλεσμα οι τρείς όψεις του να έχουν εμφανές ύψος 2,50μ. . Μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής 0,50 δεδομένου ότι σε μικρή απόσταση το πέριξ έδαφος εμφανίζει την πραγματική κλίση πριν το ξεμπάζωμα;

Δείτε την Ε/Α 2038.

2287. Όταν το πρώτο υπόγειο έχει αλλάξει χρήση και μετράει στο Σ.Δ. ως Κύριος Χώρος το δεύτερο υπόγειο μπορεί να πάει με μειωτικό συντελεστή 0,50 και να μη μετράει στη δόμηση;

Όλες οι υπόγειες στάθμες οι οποίες πληρούν τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 μπορούν να λάβουν τον μειωτικό συντελεστή της παρ. 6 του άρθρου 100, ανεξάρτητα της χρήσης που έχουν. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038.

Η παρ. 6 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:
«*Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:*
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»

2288. Υπόγειο το οποίο είναι εκτός περιγράμματος κτηρίου μετράει σε Σ.Δ. και κάλυψης, η οροφή του βρίσκεται ένα μέτρο κάτω από την επιφάνεια του εδάφους (υπάρχει φύτευση ενός μέτρου)

Εάν εννοείται πως θα υπολογιστεί το πρόστιμο για υπόγειο εκτός περιγράμματος του κτιρίου, η απάντηση είναι ότι θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2289. Σε κτήριο με ισόγειο/ pilotis και Α' όροφο με άδεια του 2004 και εντός σχεδίου, προβλεπόταν στην πρόσοψη και μέχρι το όριο της οικοδομικής/ ρυμοτομικής γραμμής (ταυτίζονται), πρόβολος- έρκερ προσμετρούμενος στην κάλυψη και δόμηση κατ' εφαρμογήν των διατάξεων του ΓΟΚ '85. Κατά την ανέγερση λόγω μικρής μετατόπισης των υποστυλωμάτων του κτηρίου προς την ρυμοτομική και μικρής αύξησης του μήκους του κατά την έννοια του βάθους, με συνολική απόκλιση <5% του νομίμου περιγράμματος, ο πρόβολος βρέθηκε κατά 25εκ περίπου εκτός ρυμοτομικής. Σημειώνεται ότι δεν είναι δυνατή η νομιμοποίηση του με τις διατάξεις του ΝΟΚ που επιτρέπει τους κλειστούς εξώστες, γιατί βρίσκεται σε ύψος μικρότερο των 5,00μ από την στάθμη του πεζοδρομίου.
Α) Είναι δυνατή η τακτοποίηση του με τον 4495 βάσει άρθρου 96 κατ. 3 παρ. (ιειε) ως παράβαση κατά παρέκκλιση της 2α άρθρου 89;
Β) Αν ναι, εκδίδεται και βεβαίωση νομιμότητας; Το ερώτημα αυτό είναι γενικό γιατί στο λεκτικό των βεβαιώσεων αναφέρεται ότι δεν λαμβάνονται υπόψη οι αποκλίσεις έως 2% εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως.

Η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε:
«*ιειε. αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρίνισε ότι «*Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.»*

Οι περιπτώσεις α, β και γ της παραγράφου 2 του άρθρου 89 αναφέρονται σε:
«*α. Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις στις οποίες δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων στα οποία υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται*
β. Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση, χώρους του οικοπέδου της παρ.58 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 (Α79),
γ. Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής,»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 διευκρίνισε ότι «*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 ιειε της παρ. γ του άρθρου 96 του νόμου. Στην έννοια των κοινοχρήστων χώρων της πόλης δεν περιλαμβάνονται οι εγκεκριμένοι κοινωφελείς χώροι της πόλης.*»

Στην βεβαίωση που θα υπογράψετε, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017, θα βεβαιώσετε 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.*
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.***
- *αποκλίσεις που καθορίζονται αναλόγως της κατηγορίας και χρήσης του ακινήτου ως ανοχές από επιμέρους ειδικούς κανονισμούς καθώς και οι μη εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές.*»

Με βάση τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι:
Α. Είναι δυνατή η υπαγωγή στην περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3.

Β. Δεν δύναται να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

2290. Την 5/3/2015 έγινε αρχική υποβολή της δήλωσης με Α/Α ---- στον ν. 4178/13 με πληρωμή του προστίμου σε μηνιαίες δόσεις
Την 2/10/18 έγινε υπαγωγή στον ν.4495/17 και την 16/6/2020 έγινε οριστική υποβολή της δήλωσης με εφάπαξ πληρωμή του προστίμου.
Μπορείτε να με πληροφορήσετε για το χρονικό περιθώριο που δίνεται από τον νόμο για την εφάπαξ πληρωμή;

Το άρθρο 3 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631-14.11.2017 απόφασης αναφέρει ότι:
«*1. Για την εφαρμογή του παρόντος ως ημερομηνία υπαγωγής νοείται η ημερομηνία καταβολής του σχετικού παραβόλου, όπως αυτή εμφανίζεται στο πληροφοριακό σύστημα. Ως ενιαίο ειδικό πρόστιμο νοείται το ποσό προστίμου όπως διαμορφώνεται σύμφωνα με τις παρ.2, 3 και 4 του άρθρου 102 του ν.4495/2017.*

2. Ο εξουσιοδοτημένος μηχανικός, κατόπιν εντολής του ιδιοκτήτη, δηλώνει στο πληροφοριακό σύστημα τον τρόπο πληρωμής. Παρέχονται οι εξής τρόποι εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου :

…

β. εφάπαξ καταβολή έως την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, με έκπτωση είκοσι τοις εκατό (20%) επί του ενιαίου ειδικού προστίμου,

…

3. Μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, επιτρέπεται η αλλαγή του τρόπου εξόφλησης. Μετά την παρέλευση της ανωτέρω προθεσμίας καταβολής επιτρέπεται μόνο η μετατροπή σε μηνιαίες δόσεις με απώλεια του δικαιώματος έκπτωσης.

4. Αν δεν καταβληθεί εμπροθέσμως το ποσό της δόσης, ανάλογα με τον επιλεγμένο τρόπο εξόφλησης, το ανεξόφλητο ποσό προστίμου προσαυξάνεται κατά ένα τοις εκατό (1%) για κάθε μήνα καθυστέρησης. Στις περιπτώσεις που καταστεί ληξιπρόθεσμο ποσό εφάπαξ εξόφλησης ή εξόφλησης του 30% του ειδικού προστίμου, η προσαύξηση θα υπολογίζεται στο σύνολο του εφάπαξ ποσού ή του 30% του ειδικού προστίμου με διατήρηση του δικαιώματος έκπτωσης. Προσαυξήσεις

που επιβάλλονται από την καθυστέρηση καταβολής πληρωμών δεν μεταβάλλονται από τυχόν μεταγενέστερη τροποποίηση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή αλλαγή του τρόπου εξόφλησης.

5. Μετά την παρέλευση 10 ημερολογιακών ημερών από τις ανωτέρω προθεσμίες λήξης επιβάλλονται στα ανεξόφλητα ληξιπρόθεσμα ποσά των ειδικών προστίμων οι προσαυξήσεις που προβλέπονται στην παρ.3 του άρθρου 101 του ν.4495/2017.»

Το άρθρο 8 της παραπάνω απόφασης αναφέρει ότι «***Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς****. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017*.»

Άρα, το χρονικό περιθώριο είναι μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επομένου μήνα της ημερομηνίας υπαγωγής, δηλαδή της ημερομηνίας διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.

2291. Κτίριο έχει χτιστεί με όρους δόμησης για κατάστημα εκτός οικισμού γύρω στα 600 τ.μ.. Στην συνέχεια γίνονται αυθαιρεσίες και εγκαθίστανται άλλες χρήσεις- τμήμα παραμένει κατάστημα-εστιατόριο, άλλο τμήμα γίνεται ενοικιαζόμενα δωμάτια και άλλο τμήμα γίνεται κατοικία. Παράλληλα κλείνουν και οι αδιαμόρφωτοι και ημιυπαίθριοι χώροι του ισογείου με υπέρβαση δόμησης. Στην συνέχεια το μεγαλύτερο τμήμα του οικοπέδου μπαίνει εντός οικισμού και με συμβόλαιο \"κόβεται\" στα δυο και το τμήμα που δεν έχει κτίσμα μεταβιβάζεται αλλού. Με ποιους όρους δόμησης κάνω την τακτοποίηση- τους τότε ή τους τώρα; πως το αντιμετωπίζω- όσον αφορά τους όρους δόμησης και την χρήση; Η μέγιστη δόμηση τώρα είναι 240τ.μ. και το κτίριο έχει συνολικά εμβαδόν γύρω στα 700 τ.μ.

Η παρ. 2 του άρθρου 100 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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου.»

Η Εγκ. 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής:
α) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.
β) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.
γ) 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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση. Εάν υπάρχει εκκρεμής πολεοδομική μελέτη εφαρμόζεται ο ανάλογος συντελεστής του Παραρτήματος Α.

Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών σε γήπεδο που τέμνεται από το όριο οικισμού και οικοδομείται ως εντός οικισμού, όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές και στο εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου και στο εκτός οικισμού, τότε σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.»

Η γνώμη μας είναι ότι για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης, τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν σήμερα. Εάν έχει γίνει κατάτμηση θα πρέπει σύμφωνα με το παράρτημα Α να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Δείτε σχετικά Ε/Α 1689, 1708 και 2278.

2292. Σε κατοικία που αποτελείται από ένα διώροφο και ένα ισόγειο τμήμα εντός παραδοσιακού οικισμού και ιστορικού τόπου, τα μόνα στοιχεία που υπάρχουν είναι μία Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας του 2008 η οποία συνοδεύεται από τοπογραφικό, φωτογραφίες, συμβόλαια και Βεβαίωση Δημάρχου για κτίσμα προ του 55. Στην άδεια αυτή το ισόγειο τμήμα, είχε χρήση αποθήκης και δεν επικοινωνούσε με το διώροφο τμήμα. Εν συνεχεία (και πριν το 2011) απέκτησε τη χρήση κατοικίας και συνενώθηκε με το διώροφο κτίσμα.
1) Επειδή η Βεβαίωση Δημάρχου της ΕΕΜΚ δεν είναι ισχυρό αποδεικτικό ότι το κτίσμα είναι προ 55, αναζητήθηκαν αεροφωτογραφίες όπου μόνο το διώροφο κτίσμα φαίνεται να προϋπήρχε του 1955. Πιθανόν και το ισόγειο κτίσμα να είναι προ 1975.
2) Δεδομένου ότι αλλαγή χρήσης δεν υφίσταται σε μη νόμιμο κτίσμα
Θα μπορούσα για τον υπολογισμό του προστίμου, να θεωρήσω το ισόγειο τμήμα αυθαίρετο με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και παλαιότητα μεταξύ 2003-2011, ενώ για την έγκριση από τις επιτροπές να θεωρήσω ότι έγινε αλλαγή χρήσης σε υπάρχον παλαιό κτίσμα; Επίσης, εάν γίνει αλλαγή του Ε9 τώρα, μπορεί να χρησιμοποιηθεί σαν αποδεικτικό παλαιότητας;

Θεωρούμε ότι εφόσον από την έρευνά σας προκύπτει ότι το ισόγειο κτίσμα δεν είναι προ του 55, τότε μπορείτε να το τακτοποιήσετε ως αυθαίρετο με χρήση κατοικίας και παλαιότητα μεταξύ 2004-2011.

Το να γίνει τώρα αλλαγή του Ε9 και να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο προφανώς και δεν είναι αποδεκτό. Γι' αυτό το λόγο και η Εγκ. 2/31.5.2019 αναφέρει ότι «*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση*.»

Για την περίπτωσή σας έχει εφαρμογή και το άρθρο 116 του ν.4495/2017.

2293. Πρόκειται για δήλωση Ν. 4178/2013 στην οποία έχει υπαχθεί ισόγειος κατοικία για τη διαγραφή προστίμου διατήρησης. Ως τύπος αυθαιρεσίας έχει επιλεγεί "Έκδοση αδείας νομιμοποίησης/έγκριση κατεδάφισης" καθώς για την εν λόγω κατασκευή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το έτος 2010 (ήτοι προ της ισχύος του Ν. 4178/13).
Στη δήλωση αυτή Ν.4178/13 έχει υποβληθεί το σύνολο των απαιτούμενων αρχείων και μεταξύ αυτών και η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης ενώ επίκειται η υποβολή του αιτήματος στη διαχείριση της πλατφόρμας του σχετικού αιτήματος "Δυνατότητα Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών" προκειμένου να ολοκληρωθεί η διαδικασία της υπαγωγής.
Σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 23 Ν.4178/2013: "Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων προ τις 28-7-11, για τις οποίες έχει εκδοθεί με βάση την κείμενη νομοθεσία προ της ισχύος του παρόντος οικοδομική άδεια νομιμοποίησης, αν καταβληθεί το παράβολο της παρ.10 του Αρθ-11 και υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα τα στοιχεία νομιμότητας, δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο και εφαρμόζεται η διαδικασία διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων κατά τις διατάξεις του παρόντος νόμου."
Η ανωτέρω παράγραφος δεν έχει περιληφθεί στο Ν. 4495/2017.
Ερωτάσθε αν είναι δυνατή η ολοκλήρωση της διαδικασίας δήλωσης Ν. 4178/13 κατά τα ανωτέρω, καθώς σε όμοια υπόθεση δήλωσης Ν. 4495/17 μετά την υποβολή του αιτήματος Προώθησης σε "Οριστική Υπαγωγή" με περιγραφή δικαιολογητικών στη διαχείριση, η απάντηση ήταν απορριπτική με το αιτιολογικό "Στις περιπτώσεις δηλώσεων που είναι προς έκδοση αδείας θα πρέπει η άδεια να έχει εκδοθεί μετά την ισχύ του Ν.4014/ 21-10- 2011." κάτι που ούτως ή άλλως ήταν λανθασμένο καθώς σε κανένα σημείο του Ν. 4178/13 δεν αναγράφεται κάτι τέτοιο ενώ πολύ απλά θα μπορούσε να σημειωθεί ότι η συγκεκριμένη διαδικασία δεν περιλαμβάνεται στις διατάξεις Ν. 4495/17

Η γνώμη μας είναι ότι είναι δυνατή η ολοκλήρωση της διαδικασίας της δήλωσης του ν.4178/2013 σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 23 του παραπάνω νόμου.

Δυστυχώς, ανάλογη πρόβλεψη δεν υπάρχει στο ν.4495/2017. Επομένως, η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης θα πρέπει να εκδοθεί μετά την υπαγωγή και εφόσον καταβληθεί το παράβολο της περίπτωσης ι του άρθρου 99 σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017.

Υπάρχει πρόταση προς το Υπουργείο να συμπεριληφθεί ξανά η παρ. 3 του άρθρου 23 του ν.4178/2013 σε μελλοντική τροποποίηση του ν.4495/2017. Αλλά το πότε και εάν θα γίνει είναι άγνωστο.

2294. Μπορεί να ρυθμιστεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 μια γεώτρηση (χωρίς οικίσκο κλπ) που έχει ανοιχτεί προ του 2011 σε οικόπεδο εντός σχεδίου-οικισμού για αρδευτική χρήση (δηλαδή μόνο για πότισμα);

Κατά τη γνώμη μας όχι. Θα πρέπει να υπάρχει η απαιτούμενη έγκριση από την αρμόδια Διεύθυνση Υδάτων για την γεώτρηση.

Η περ. ηη της Κατηγορίας 3 αναφέρεται στον οικίσκο που καλύπτει αντλητικές εγκαταστάσεις, εφόσον έχει τις συγκεκριμένες διαστάσεις που ορίζει το π.δ. της 24ης.5.1985 (Δ270).

2295. Έχω ισόγειο κατάστημα με οικοδομική άδεια ύψους 6.00μ και γίνεται αυθαίρετο πατάρι που καλύπτει όλο το ισόγειο κατάστημα και έχει δική του είσοδο ανεξάρτητο από το ισόγειο κατάστημα διαμορφώνοντας το ύψος του καταστήματος 3,00μ και 3,00 το διαμέρισμα δηλαδή ο όγκος του κτιρίου παραμένει ίδιος.....μπορεί αυτό το πατάρι να δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 50%;

Η απάντηση είναι όχι από την στιγμή που αποτελεί ανεξάρτητο χώρο.

2296. Στο ισόγειο οικοδομής υφίσταται μεταξύ άλλων κατασκευών, ισόγειο κατάστημα και κοινόχρηστη στοά όπως προβλεπόταν από την Ο.Α. Το κτίριο έχει κατανεμηθεί σε Ο.Ι.. Κατά την ανέγερση του Φ.Ο. του κτιρίου επάνω από την κοινόχρηστη στοά, κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι με πρόσβαση από το κατάστημα, δηλ. ο ιδιοκτήτης του καταστήματος, ενσωμάτωσε το πατάρι στην Ο.Ι του καταστήματός του. Εκ των υστέρων, έγινε επιπλέον αυθαίρετη επέκταση του παταριού και επάνω από το κατάστημα με ξηρά δόμηση, προκειμένου να λειτουργήσει ως αυτόνομος ανεξάρτητος χώρος. Ολόκληρο το αυθαίρετο πατάρι έχει ενταχθεί και περαιωθεί στο Ν3843/10. Σήμερα, λόγω αποκλίσεων από τις διαστάσεις που είχαν περιγραφεί στον Ν3843/10, θα γίνει υπαγωγή στο Ν4495/17, με συμψηφισμό του προστίμου. Οι απορίες μου είναι οι εξής:
1) Η υπαγωγή στο νόμο θα γίνει ως ανεξάρτητος χώρος παταριού από τον ιδιοκτήτη του καταστήματος που το κατασκεύασε και το χρησιμοποιεί, παρότι δεν υπήρχε στη σύσταση Ο.Ι.; Εννοείται ότι μετά την ολοκλήρωση υπαγωγής στο Ν4495/17, θα πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης
2) Ο χρόνος κατασκευής του τμήματος του παταριού που βρίσκεται επάνω από την κοινόχρηστη στοά, τεκμαίρεται από τον χρόνο κατασκευής του Φ.Ο. του κτιρίου. Επομένως απαιτείται συναίνεση από τους υπόλοιπους ιδιοκτήτες;
3) Το ισόγειο κατάστημα επάνω από το οποίο έχει κατασκευαστεί τμήμα του ανεξάρτητου λειτουργικά παταριού, έχει κατασκευαστεί μικρότερο από το προβλεπόμενο, που λόγω παραλείψεως, δεν έγινε ενημέρωση φακέλου παλαιότερα. Θα μπορούσε λοιπόν σήμερα, σε μία δήλωση -εφόσον ο ιδιοκτήτης είναι ο ίδιος- να γίνει κοινή υπαγωγή του ισόγειου καταστήματος και του ανεξάρτητου λειτουργικά αυθαίρετου παταριού; Μήπως αυτό δεν είναι ορθό;
Παρακαλώ την βοήθειά σας, πώς πρέπει να δηλώσω τις παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές.

Σύμφωνα με την παρ. 2 γ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής «*γ. εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής*.»

Σύμφωνα με την παρ. άρθρο 15 του ΓΟΚ 85 «*Το ελεύθερο ύψος παρόδιας στοάς από τη στάθμη του πεζοδρομίου μέχρι την κατώτερη επιφάνεια των στοιχείων της οροφής της δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερη από το ύψος που προκύπτει από τη σχέση ύψους προς πλάτος 3:4 και πάντως δεν επιτρέπεται να είναι μικρότερο από 3,50 μ.*»

Εάν, το πατάρι είναι εντός του παραπάνω χώρου δεν δύναται κατά την γνώμη μας να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017. Διαφορετικά,

1 & 2) Σύμφωνα με την παρ. 5^{α} του άρθρου 98 του ν.4495/2017 είναι δυνατή η υπαγωγή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, χωρίς τη συναίνεση των άλλων ιδιοκτητών.

Για να γίνει τροποποίηση της σύστασης απαιτείται η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών.

3) Κατά τη γνώμη μας μπορεί να γίνει μία δήλωση. Ακόμη και στην περίπτωση που το πατάρι δεν ήταν εντός του νόμιμου όγκου του καταστήματος, υπάρχει σχετικά και η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 η οποία αναφέρει ότι:

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

2297. Δόθηκε βεβαίωση Μηχ/κού άρθρου 83 για κτήριο προ του 1955 με Οικοδομική Άδεια αλλά εκ παραδρομής αντί να επιλεχθεί ο πρώτος τύπος βεβαίωσης περί μη ύπαρξης αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης, επιλέχθηκε ο δεύτερος δηλ. ότι δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση πέραν όσων υπάγονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 82. Η βεβαίωση προσαρτήθηκε σε συμβολαιογραφική πράξη. Θεωρείτε ότι υπάρχει πρόβλημα και πρέπει να γίνει διόρθωση του συμβολαίου;

Προφανώς, η σωστή βεβαίωση είναι αυτή που αναφέρει 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.*»

Επίσης, θα έπρεπε να γίνει και ειδική μνεία στην βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξης στις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 82.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να γίνει διόρθωση του συμβολαίου. Αλλά αυτό ας το αποφασίσετε σε συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο.

2298. Σε ακίνητο εντός οικισμού έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια διωρόφου κτίσματος. Στο ισόγειο η περιγραφή του είναι αδιαμόρφωτο ισόγειο που περιμετρικά είναι κλειστό με τοιχοποιία και κουφώματα.
Στον δεύτερο όροφο είναι κατοικία.
Στο διάγραμμα κάλυψης προσμετρώνται τα τετραγωνικά του ισογείου και του ορόφου, όμως στην άδεια αναφέρονται μόνο τα τετραγωνικά του ορόφου.
Το ισόγειο έγινε από τον ιδιοκτήτη διαμόρφωση σε κατοικία. Σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 7 μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4495/17 με αναλυτικό προϋπολογισμό και όχι με τετραγωνικά.
Όμως επειδή χρειάζεται να γίνει σύνδεση στην ΔΕΗ η βεβαίωση με τα δίκτυα κοινής ωφελείας δεν αναφέρει τετραγωνικά. Μπορεί να γίνει σύνδεση σε χώρο χωρίς τετραγωνικά αλλά με περιγραφή αναλυτικού προϋπολογισμού;

Από την στιγμή που ο χώρος του ισογείου έχει προσμετρήσει στο συντελεστή δόμησης, το πρόστιμο για την μετατροπή του σε κατοικία θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Προφανώς και μπορεί να γίνει σύνδεση με την ΔΕΗ.

2299. Εντός οικοπέδου υφίσταται ισόγεια κατοικία (έτος κατασκευής 1967) και κατ' επέκταση αυτής ισόγεια αποθήκη (οικοδομική άδεια του 1997) και κατ' επέκταση αυτής δεύτερη ισόγεια αποθήκη. Η ισόγεια κατοικία εμπίπτει στην §2 περίπτωση β του Άρθρου 82 του Ν.4495 οπότε απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων.
1. Στην ισόγεια κατοικία έχουν αντικατασταθεί τα κουφώματα, η στέγη και έχει γίνει εξωτερική μόνωση, τα δηλώνω με αναλυτικό (εφόσον οι εργασίες αυτές έγιναν μεταγενέστερα) ή απαλλάσσονται λόγω του ότι η κατοικία απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής των δηλώσεων. Επίσης στην οικοδομική άδεια του 1997

δεν έχει αποτυπωθεί στην σωστή θέση, υπάρχει μια μικρή στροφή μπορώ απλά να το αναλύσω στην τεχνική έκθεση ότι προφανώς πρόκειται για την ίδια κατοικία.
2. Η ισόγεια αποθήκη έχει πλέον κύρια χρήση, διαφορετικά ανοίγματα, ψηλότερη στέγη, ένα προστέγασμα και το περίγραμμα της αδείας είναι 7*6 ενώ το πραγματικό 6*5 με αποτέλεσμα να βγαίνει και εκτός περιγράμματος του υφιστάμενου, χωρίς όμως να παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις. Την αλλαγή χρήσης θα την υπολογίσω με αναλυτικό; Με προβληματίζει μια και το περίγραμμα δεν ταυτίζεται με της αδείας. Ότι είναι εκτός περιγράμματος με ΥΔ και ΥΚ και Κατ.3; Τα υπόλοιπα με αναλυτικό;
3. Η δεύτερη ισόγεια αποθήκη είναι <15τμ και ύψος <2,5μ χωρίς κάποια οικοδομική άδεια θα πάει με αναλυτικό μαζί με τα υπόλοιπα ή υποχρεωτικά Κατ. 3.

1. Σχετικά με την παρ. 2 β του άρθρου 82 του ν.4495/2017 δείτε την Ε/Α 2070.

Εφόσον, επιλέξετε να μην δηλώσετε ξανά όλη την κατοικία, οι αλλαγές που περιγράφετε στο ερώτημά σας θα υπολογισθούν με αναλυτικό.

Για την στροφή, από την στιγμή που προφανώς το κτίριο έχει αποτυπωθεί λανθασμένα στην οικοδομική άδεια του 1997, θα μπορούσατε να το περιγράψετε στην τεχνική έκθεση.

2. Ότι είναι εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα υπολογιστεί μα ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται και με χρήση κατοικίας. Με αναλυτικό θα υπολογισθεί η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία για το τμήμα που ταυτίζεται με το εγκεκριμένο περίγραμμα. Τα υπόλοιπα με αναλυτικό προϋπολογισμό.

3. Θα δηλωθεί με βάση την περίπτωση ιβιβ της Κατηγορίας 3 και σε καμία περίπτωση με αναλυτικό.

2300. Σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. και σύσταση Ο.Ι. κατασκευάζεται αυθαίρετος Β' όροφος που ανήκει το ισόγειο στους γονείς και Α' όροφος στην κόρη με ποσοστό 50% έκαστος. Όταν συντάχθηκε η σύσταση Ο.Ι. δεν υπήρχε ο Α' όροφος και αναφέρεται ότι :"..η κόρη έχει το δικαίωμα υψούν απεριορίστως πάνω από το ισόγειο όροφο....".
Στη συνέχεια κατασκευάζεται με Ο.Α. ο Α' όροφος που προβλέπεται και απόληξη κλιμακοστασίου στο Β' όροφο. Μετέπειτα καθ΄ επέκταση του δώματος, κατασκευάζεται αυθαίρετος Β' όροφος.
Από τις αυθαίρετες κατασκευές που δημιουργήθηκαν δεν υπάρχει πρόσβαση του ισογείου στην απόληξη.
Τα ερωτήματά μου είναι:
α) ο Β' όροφος δεν φέρει ποσοστό συνιδιοκτησίας αν και άτυπα ανήκει στην κόρη. Εφόσον η σύσταση Ο.Ι. αναφέρει ότι : "..η κόρη έχει το δικαίωμα υψούν απεριορίστως πάνω από το ισόγειο όροφο....", μπορεί να γίνει η δήλωση στο όνομα της; Δηλαδή μπορεί να μεταφραστεί ότι η κόρη έχει το δικαίωμα όλου του ύψους πάνω από το ισόγειο;
β)Διαπιστώθηκε διαφοροποίηση στα κουφώματα της Ο.Ι του ισογείου που είχε ενταχθεί στο Ν720/77 και είχε εξαιρεθεί της κατεδάφισης. Επίσης υπάρχουν και αυθαίρετες κατασκευές στην Ο.Ι. του Α' ορόφου.
Πως πρέπει να διαχειριστώ τις αυθαίρετες κατασκευές όλης της οικοδομής, με μια κοινή δήλωση για γονείς και κόρη ή μία δήλωση για κάθε Ο.Ι. και τον αυθαίρετο Β' όροφο;

1) Η απάντηση είναι όχι. Δείτε σχετικά τις προηγούμενες Ε/Α 1875, 1970 και 1982 για το δικαίωμα υψούν.

2) Η καλύτερη λύση είναι να γίνει μια κοινή δήλωση για όλα.

2301. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει κατασκευαστεί μια οικοδομή με Ο.Α. η οποία περιλαμβάνει:
(1) Στο υπόγειο: μπαζωμένο χώρο, κλιμακοστάσιο και μία αποθήκη
(2) Ισόγειο: μια κατοικία με μπαζωμένες βεράντες και κλιμακοστάσιο
(3) Α όροφος: μια κατοικία
Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκαν τα εξής:
(1) Υπόγειο: ο μπαζωμένος χώρος (ξεμπαζώθηκε) έχει μετατραπεί σε κατοικία, και η αποθήκη έχει μετατραπεί σε κατοικία, χωρίς να διαφοροποιηθούν οι διαστάσεις τους.
(2) Ισόγειο: έχουν κλείσει δύο Η/Χ οι οποίοι αποτελούν μέρος της κατοικίας, και ξεμπαζώθηκαν οι μπαζωμένες βεράντες και έγιναν αποθήκη και λεβητοστάσιο.

(3) Α' όροφος έχει κατασκευαστεί επιπλέον χώρος 10τ.μ. (κατοικία) και κλιμακοστάσιο
(4) έχει κατασκευαστεί απόληξη κλιμακοστασίου (δώμα)
(α) Πως θα υπολογίσω τα ποσοστά υπέρβασης της δόμησης για τον υπολογισμού του προστίμου και την Κατηγορία; Σημειώνεται ότι οι Η/Χ ισογείου και η αποθήκη που έγινε κατοικία στο υπόγειο, έχουν τακτοποιηθεί με τον νόμο 3843/2010 αλλά ξαναυπολογίζονται στον ν. 4495/2017 και θα συμψηφιστούν τα πρόστιμα.
(β) Ελέγχω εάν οι ημιυπαίθριοι χώροι και η πρώην αποθήκη είναι μέχρι ποσοστό υπέρβασης 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης, εφόσον έχουν ενταχθεί στον ν. 3843/2010;

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

Άρα, θα προσμετρηθούν ο μπαζωμένος χώρος που έχει μετατραπεί σε κατοικία και η αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κατοικία στο υπόγειο. Στο ισόγειο, οι δύο Η/Χ και στο Α όροφο η επέκταση κατά 10 τ.μ. της κατοικίας.

Η παρ. δ – Κατηγορία 4 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι 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,*

…
δδ) αυθαίρετες κατασκευές ημιυπαίθριων χώρων σε κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η χρήση τους είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής, εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του εξήντα τοις εκατό (60%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης.»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο 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*.»

Άρα, θα προσμετρηθούν ο μπαζωμένος χώρος που έχει μετατραπεί σε κατοικία και η αποθήκη που έχει μετατραπεί σε κατοικία στο υπόγειο. Οι δύο Η/Χ στο ισόγειο εφόσον το εμβαδόν τους δεν παραβιάζει σε ποσοστό μεγαλύτερο του 60% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης (διαφορετικά θα πρέπει να δηλωθούν ως κατηγορία 5), η αποθήκη και το λεβητοστάσιο που κατασκευάστηκαν στις μπαζωμένες βεράντες. Τα 10 τ.μ. της επέκτασης στον όροφο και το κλιμακοστάσιο.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Για την εφαρμογή της παρ. 5 διευκρινίζεται ότι για τα αυθαίρετα ανοιχτά κλιμακοστάσια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στην έννοια των αυθαίρετων ημιϋπαίθριων χώρων, στεγάστρων κ.λ.π. συμπεριλαμβάνονται και η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, καθώς και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι (π.χ. pilotis, υπόστυλη στάθμη), που πρόκειται να παραμείνουν ως έχουν. Στην έννοια της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπάγεται και η μετατροπή ισόγειου βοηθητικού χώρου σε κλειστό χώρο στάθμευσης αυτοκινήτου.»*

Άρα, η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Β) Από την στιγμή που οι χώροι που έχουν δηλωθεί με τον ν.3843/10 εντάσσονται ξανά στον ν.4495/2017 ακολουθείτε ότι περιγράψαμε παραπάνω.

2302. Τετραώροφη πολυκατοικία (ισόγειο και τρεις όροφοι) προϋφιστάμενη του 1983 απαρτίζεται συνολικά από 4 διαμερίσματα (κάθε όροφος είναι ένα διαμέρισμα). Οι κοινόχρηστοι χώροι και τα διαμερίσματα έχουν κατασκευαστεί διαφορετικά σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια. Πιο συγκεκριμένα δεν κατασκευάστηκε ανελκυστήρας, το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο μίκρυνε σε εμβαδόν και ελαφρά μετατοπίστηκε, με αποτέλεσμα τα οροφοδιαμερίσματα να είναι μεγαλύτερα σε όλους τους ορόφους της οικοδομής. (Σημείωση πως οι κοινόχρηστοι χώροι είχαν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης ανέγερσης κάθε ορόφου). Εν γένει δηλαδή υπάρχει διαφορετική διαρρύθμιση εκ κατασκευής κοινόχρηστων χώρων και διαμερισμάτων. Επιπλέον υπάρχουν κάποιες υπερβάσεις δόμησης.
Σύμφωνα με το Άρθρο 100 παρ. 8 «*Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου. Ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται εφάπαξ το παράβολο των διακοσίων πενήντα (250) ευρώ ανά όροφο, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε ενδιαφερόμενου ιδιοκτήτη διαμερίσματος.*»
και Σύμφωνα με την Εγκ-2/19, «*η διαμερισμάτωση ορόφου εφαρμόζεται υποχρεωτικά όταν υπάρχει διαφοροποίηση του περιγράμματος αυτοτελών ιδιοκτησιών από τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. 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 Αρθ-98*»
Από την εγκύκλιο απορρέει πως διαμερισμάτωση νοείται και σε κοινόχρηστους χώρους και όχι μόνο ανάμεσα σε ιδιοκτησίες. Ως αποτέλεσμα θεωρώ πως η διαφορετική διαρρύθμιση κοινόχρηστων και διαμερίσματος ρυθμίζεται ως διαμερισμάτωση ανά όροφο. Οπότε κάθε διαμέρισμα χρεώνεται μία διαμερισμάτωση, την υπέρβαση δόμησης που έχει και όποιες άλλες αυθαιρεσίες. Ποια η γνώμη σας για την αντιμετώπιση αυτής της αυθαιρεσίας δεδομένου ότι υπάρχει αρκετή σύγχυση σε σχέση με τη διαμερισμάτωση, και κάποιοι χρεώνουν τις διαφοροποιήσεις κοινόχρηστων χώρων και διαμερισμάτων ως υπέρβαση δόμησης γεγονός που θεωρώ ότι είναι λανθασμένο διότι 1) εμπεριέχονται στη δόμηση κάθε ορόφου 2) αφορά εκ κατασκευής διαφορετική διαρρύθμιση κοινόχρηστων χώρων και 3) δεν γίνεται κάποια τέτοια σαφή αναφορά στο νόμο.

Συμφωνούμε απόλυτα με το σκεπτικό σας από την στιγμή που τα κοινόχρηστα έχουν προσμετρηθεί στην δόμηση. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1793(Α), 1912, 1940, 2007 και 2008.

2303. Σε ισόγεια μονοκατοικία η οποία κατασκευάστηκε με ΟΑ του 2013, έγινε προσθήκη κατ' επέκταση το έτος 2015 ένα δωμάτιο με WC με καθαρό ύψος 2,30μ και μια αποθήκη με καθαρό ύψος 2,00μ. Σήμερα ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να νομιμοποιήσει τα παραπάνω κτίσματα.
Υπάρχει υπόλοιπο δόμησης και κάλυψης στο οικόπεδο και ότι οι προσθήκες βρίσκονται σε σύννομη θέση (πληρούν τις αποστάσεις από τα όρια και μεταξύ τους) αλλά όχι το κριτήριο του ύψους σύμφωνα με τον ΝΟΚ.
Αν νομιμοποιήσω το δωμάτιο με το WC σαν βοηθητικό χώρο, παρακαλώ πως μπορώ κατά την γνώμη σας να νομιμοποιήσω την αποθήκη. Το εμβαδόν της αποθήκης είναι 7,00τμ. Μπορώ να την εντάξω στον Ν.4495/17 στην παράγραφο ιβιβ της κατηγορίας 3 του άρθρου 96;

Από την στιγμή που οι αυθαίρετες κατασκευές είναι μετά τις 28/7/2011 δεν δύναται να υπαχθούν στο ν.4495/2017. Η γνώμη μας είναι ότι η μόνη λύση για την αποθήκη είναι η κατεδάφισή της.

2304. Σε κτήριο με Ο.Α. έγινε αυθαίρετη επέκταση προ 1975. Η μεταγενέστερη αντικατάσταση ξύλινων κουφωμάτων με αλουμινίου ίδιων διαστάσεων θεωρείται αυθαιρεσία και για το νόμιμο και για το αυθαίρετο τμήμα του κτηρίου ή εμπίπτει στις εργασίες οι οποίες πλέον δεν απαιτούν άδεια κάθε είδους οπότε δεν μπορούν να θεωρηθούν αυθαίρετες;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.*»

Επίσης, ότι:

«*Στην παρ. 4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση. Μέχρι τη λειτουργία των τοπικών παρατηρητηρίων, η ανωτέρω βεβαίωση χορηγείται από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ μετά από αίτηση του ενδιαφερομένου ή και αυτεπαγγέλτως μετά από παραγγελία του αρμόδιου εισαγγελέα. Ιδιαίτερα για εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συναχθεί προ της ισχύος του νόμου και που αναφέρονται σε εργασίες που εμπίπτουν σήμερα στις περιγραφόμενες στο άρθρο 30 αυτού (δηλαδή εργασίες που μπορούν να εκτελούνται χωρίς οποιαδήποτε άδεια, έγκριση ή ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας) τίθενται στο αρχείο, διαγράφονται τυχόν βεβαιωμένα πρόστιμα και ενημερώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ και ο εισαγγελέας. Σε κάθε περίπτωση τυχόν καταβληθέντα πρόστιμα δεν αναζητούνται.*»

Η παρ. 1 του άρθρου 30 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν στην περιοχή ή στο κτίριο, για τις εξής εργασίες*:»

Άρα, εάν στην περιοχή δεν ισχύουν ειδικές διατάξεις που να καθορίζουν το είδος των κουφωμάτων, η αντικατάστασή τους δεν αποτελεί αυθαιρεσία για το νόμιμο τμήμα.

Το αυθαίρετο τμήμα θα τακτοποιηθεί με τα κουφώματα που έχει τώρα. Είναι αδύνατον να μπει ο μηχανικός στην διαδικασία να αποδείξει το πότε και πόσες φορές αλλάχτηκαν τα κουφώματα.

2305. Ιδιοκτήτης τακτοποιεί δυο οριζόντιες ιδιοκτησίες του (διαμέρισμα και αποθήκη υπογείου) με μια κοινή δήλωση στον 4495/17. Για την επιλογή της κατηγορίας δύναται να αθροιστούν τα χιλιοστά επί του οικοπέδου και οι αυθαιρεσίες και των δυο οριζόντιων ιδιοκτησιών, ώστε να βγει μια κατηγορία κοινή και για τις δύο ιδιοκτησίες;

Η απάντηση είναι ναι, διότι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «*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*.»

2306. Ιδιοκτήτης έχει καταλάβει τμήμα πιλοτής ως ανοιχτή θέση στάθμευσης, χωρίς η θέση αυτή να απεικονίζεται στην άδεια αλλά ούτε και κάπου αλλού. Μπορεί να τακτοποιηθεί ως ιδιοχρησία του χώρου (αρθ.98, παρ. 9) και ποια κατασκευή ακριβώς θα περιγραφεί στη δήλωση;

Η γνώμη μας είναι ότι δεν αποτελεί αυθαιρεσία η χρήση τμήματος της πιλοτής ως ανοιχτής θέσης στάθμευσης επειδή αυτή δεν απεικονίζεται στην οικοδομική άδεια.

2307. Με βάση Ο.Α. έτους 2011 προβλέπονταν στο Υπόγειο 4 μηχανικές θέσεις στάθμευσης οι οποίες ουδέποτε κατασκευάσθηκαν. Η οικοδομή ολοκληρώθηκε το 2014. Απαιτείται αναθεώρηση ή μπορεί η παράβαση να υπαχθεί στο Ν4495;

Σύμφωνα με το άρθρο 97 του ν.4495/2017:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011…*».

Άρα, θα πρέπει να γίνει νομιμοποίηση εφόσον η άδεια έχει κλείσει.

2308. Σε ένα ακίνητο (πολυκατοικία) με οικοδομική άδεια του 2005, έχουν γίνει δηλώσεις του Ν. 4178 που έχουν χρησιμοποιηθεί και σε συμβόλαια. Στις δηλώσεις αυτές υπήρχαν αδιαμφισβήτητα και σοβαρά λάθη, οπότε και πρέπει αυτές να μεταφερθούν στον 4495, να γίνουν διορθώσεις και να γίνει και διόρθωση των συμβολαίων. Η οικοδομή έχει χτιστεί σε διαφορετική θέση από αυτήν που προβλεπόταν στην άδεια, το υπόγειο έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος, κ.α. Οι μηχανικοί που εμπλεκόμαστε στην υπόθεση, έχουμε διαφορετικές απόψεις ως προς το πώς θα δηλωθούν οι υπερβάσεις – παραβάσεις. Επειδή δεν είναι δυνατόν να περιγραφούν μόνο σε κείμενο τα ερωτήματα, επισυνάπτονται 2 σκαριφήματα που τα περιέχουν και εξηγούν.

Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές οδηγίες πάνω στα ερωτήματα που περιλαμβάνονται στα επισυναπτόμενα σχέδια (τα οποία δεν είναι δυνατόν να επισυναφθούν εδώ).

Σχετικά με το ιδιοκτησιακό καθεστώς, δηλαδή το τι περιγράφει η σύσταση και το τι ανήκει στον καθένα, το γνωρίζεται μόνο εσείς.

Αρχικά, έχετε ένα κτίριο το οποίο λόγω μετατόπισης βρίσκεται πλέον σε μη σύννομη θέση και επίσης λόγω των επεκτάσεων στο υπόγειο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια. Θα θεωρήσετε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο, λόγω του ότι υπάρχει κοινός τόπος μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικού, αλλά λόγω της μετατόπισης θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένη κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Ο κενός χώρος (άχτιστος χώρος) που έχει δημιουργηθεί λόγω της μετατόπισης του κτιρίου δημιουργεί παραβίαση της πλάγιας απόστασης. Άρα, θα πρέπει το τμήμα που βρίσκεται εντός της πλάγιας απόστασης να χρεωθεί με τον αντίστοιχο συντελεστή. Αυτό προφανώς ισχύει και για το νόμιμο τμήμα του κτιρίου και για το αυθαίρετο και σε κάθε όροφο. Η διέλευση των καλωδίων, σωληνώσεων και η κατασκευή της καμινάδας θα υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό στην δήλωση των κοινοχρήστων.

Η αυθαίρετη επέκταση του υπόγειου χώρου με χρήση χώρων στάθμευσης, εμβαδού 115.40 τ.μ., θα δηλωθεί ως ΥΔ χώρων με μειωτικό συντελεστή 0.50, ως ΥΚ και επίσης θα πρέπει να χρεωθεί και με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων το τμήμα της επέκταση που τις παραβιάζει. Επειδή ο χώρος είναι βοηθητικής χρήσης, το εμβαδόν του δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου. Εφόσον, δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης (σύμφωνα με το ΝΟΚ), δεν θα υπολογιστεί και για την εύρεση της κατηγορίας. Η δήλωση αυτή θα συμπεριληφθεί σε αυτή των κοινοχρήστων.

Οι ιδιόκτητες αποθήκες του υπογείου θα μπουν στις αντίστοιχες δηλώσεις των ιδιοκτησιών και θα χρεωθούν με ΥΔ με μειωτικό συντελεστή 0.50, ΥΚ και πλάγιων αποστάσεων για το τμήμα τους που τις παραβιάζει.

2309. Σιδερένιες κατασκευές στον ακάλυπτο οικοπέδου με επικάλυψη λαμαρίνας ή πανιού που χρησιμοποιούνται ως ανοικτά υπόστεγα για την προφύλαξη αυτοκινήτου και την κάλυψη κλίμακας προς υπόγειο υπολογίζονται με αναλυτικό ; Απαιτούνται γι' αυτές τις κατασκευές Διάγραμμα Κάλυψης και Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου;

Ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100:

«*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, ddd, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99*.».

Επομένως, εάν υπάρχουν μόνο αυθαιρεσίες που υπολογίζονται με αναλυτικό δεν απαιτείται διάγραμμα κάλυψης. Μπορείτε να ανεβάσετε το απόσπασμα του νόμου για την δικαιολόγηση της μη απαίτησης του διαγράμματος κάλυψης. Απαιτείται, όμως, να γίνει στατικός έλεγχος παραβάσεων σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99.

2310. Υπόγεια αποθήκη με 2 χιλιοστά επί του οικοπέδου, είχε εμβαδόν στην άδεια 5 μ2 και στην πραγματικότητα ήταν 10 μ2 εις βάρος κοινόχρηστου χώρου (στη σύσταση οριζ. ιδιοκτησιών επίσης ήταν 10 μ2). Επιτρεπόμενη δόμηση οικοπέδου 800 μ2. Ποια είναι η κατηγορία της, καθώς δεν παραβιάζει το ποσοστό κάλυψης, δεν μετρούσε και δεν μετράει στο συντελεστή δόμησης και συνεπώς δεν παραβιάζεται καθόλου ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου;

Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία αποτελεί διαφορετική διαμερισμάτωση.

Άρα, θα επιλεγεί:

Κατηγορία 1 για παλαιότητα προ 1975,

Κατηγορία 2 για παλαιότητα προ 1983,

Κατηγορία 4 για παλαιότητα μετά της 1/1/1983.

2311. Ρυθμίζω δύο κτήρια σε οικόπεδο τα οποία είναι όμοια με διαστάσεις 9 x 10 το καθένα και απέχουν απόσταση Δ = 2,50 m η οποία είναι και η υποχρεωτική απόσταση. Διαπίστωσα στην αυτοψία πως έχει μεγαλώσει κατά πλάτος η διάσταση τους, δηλαδή 9,10 x 10 το καθένα, όπου οι 10 πόντοι είναι εντός αποδεκτής απόκλισης 2% και επομένως δε θεωρείται αυθαιρεσία. Από την άλλη πλευρά όμως, η αύξηση της διάστασης τους μείωσε την υποχρεωτική απόσταση των κτηρίων και τώρα απέχουν στην πραγματικότητα Δ = 2,30 m. Πως πρέπει να προχωρήσω στην τακτοποίηση; Να θεωρήσω πως δεν υπάρχει παραβίαση Δ και να το αναφέρω στην τεχνική έκθεση ή να χρεώσω το καθένα με απόσταση Δ για να είμαι καλυμμένος; Όμοια περίπτωση με κτήριο 9,80 x 20.40 που στην πραγματικότητα έγινε 9,80 x 20,55. η διαφορά των 15 πόντων παραβιάζει υποχρεωτική απόσταση Δ κατά 15 εκατοστά, δηλαδή από 4,75 τώρα από το όριο είναι 4,60.

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, 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.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Άρα, αφού η απόκλιση των περιμετρικών διαστάσεων είναι εντός των αποδεκτών ορίων, δεν αποτελεί αυθαιρεσία το ότι η απόσταση Δ είναι στην πραγματικότητα 2,30 μ. αντί για 2,50 μ.

2312. Όταν έχω αυθαίρετο υπόγειο το οποίο δημιουργεί αυτοτελή χώρο (έχω είσοδο από την εξωτερική πλευρά του κτηρίου) το εμβαδόν του θα προσμετρηθεί στον υπολογισμό της Κατηγορίας για τα εντός σχεδίου; Καταλαβαίνω πως θα μετρήσει για τον έλεγχο της κατηγορίας παρόλο που είναι βοηθητικής χρήσης.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 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.*»

Άρα, υπόγειο το οποίο έχει βοηθητική χρήση και δεν προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

2313. Σε διώροφη οικοδομή με σύσταση Ο.Ι. γονέων και κόρης υπάγονται στο νόμο Ο.Ι. και κοινόχρηστοι χώροι. Εκτός των άλλως υπερβάσεων, κατασκευάστηκε αυθαίρετα στο δώμα και καθ' επέκταση του εγκεκριμένου κλιμακοστασίου: στην μια πλευρά κατοικία και στην άλλη αποθήκη που όμως μπορούσε να θεωρηθεί και ως επέκταση του κοινόχρηστου κλιμακοστασίου.
α)Προκειμένου να μειωθεί το πρόστιμο, μπορεί η επέκταση που επικοινωνεί με το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο να υπολογιστεί με αναλυτικό;
β)Η κόρη-ιδιοκτήτρια του Β' ορόφου έχει την ιδιόχρηση σε αυτές τις κατασκευές άρα πιστεύω δεν απαιτείται συναίνεση.
γ)Ως προς τον επιβαρυντικό συντελεστή της δόμησης: τα αυθαίρετα στο δώμα δεν έχουν ποσοστά επί της σύστασης. Επομένως, αν η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 150 τμ και το αυθαίρετο στο δώμα είναι 40 τμ, με τι επιβαρυντικό συντελεστή δόμησης θα υπολογίσουμε το πρόστιμο;
δ)Από τις αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα δεν προκύπτει ύψος ανώτερο του επιτρεπόμενου της περιοχής. Άρα οι αυθαίρετες επιφάνειες θα υπολογιστούν με ΥΔ και μόνον;

Α) Η απάντηση στο ερώτημα είναι όχι.

Β) Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 97 εφόσον τις ιδιοχρησιμοποιεί δεν απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.

Γ) Εφόσον είναι κοινόχρηστα, οι συντελεστές θα υπολογιστούν με βάση την συνολική επιτρεπόμενη δόμηση του οικοπέδου.

Δ) Εφόσον δεν υπερβαίνουν το εγκεκριμένο ύψος του δώματος (νομίμως υφιστάμενο κτίριο) δεν θα υπολογιστεί πρόστιμο για υπέρβαση ύψους.

2314. Κάνω αυτοψία σε διαμέρισμα πολυκατοικίας και διαπιστώνω πως ενώ οι διαστάσεις του περιγράμματος και το ύψος είναι σωστές και επομένως μπορώ να δώσω τη βεβαίωση μεταβίβασης, το κτήριο έχει μετακινηθεί εντός του οικοπέδου σε νόμιμη θέση κατά 1,5 μέτρο από την μπροστινή πλευρά. Μπορώ να δώσω τη βεβαίωση επικεντρώνοντας μόνο στην αυτοτελή ιδιοκτησία; Γιατί καλό θα ήταν η μετακίνηση να δηλωθεί στην ταυτότητα κτηρίου με δήλωση όλης της οικοδομής. ποια είναι η γνώμη σας;
Σε υποθετική περίπτωση της παραπάνω ερώτησης, αν είχε μπει εντός υποχρεωτικής απόστασης Δ πως θα έπρεπε να συνεχίσω;

Δεν δύναται να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση εφόσον το κτίριο έχει μετακινηθεί σε σύγκριση με την εγκεκριμένη θέση βάσει οικοδομικής αδείας.

Αρχικά, θα ελέγξετε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περ. ιδιδ της Κατηγορίας 3. Διαφορετικά, λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης του κτιρίου με την πραγματική και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης θα πρέπει να χρεωθεί με Υ.Δ., Υ.Κ. και οποιονδήποτε άλλον συντελεστή παραβιάζει.

Για το τελευταίο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 2187 και 2202.

2315. Γεννιέται το ερώτημα σε περιπτώσεις που δεν απαιτείται συναίνεση των συνιδιοκτητών και ο ιδιοκτήτης προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση πως οι αυθαιρεσίες "έχουν πραγματοποιηθεί από την αρχή της κατασκευής", ότι αυτή η δήλωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί και ως απόδειξη παλαιότητας; Διότι αφού δίνει κάποιος μια υπεύθυνη δήλωση ότι ένα αυθαίρετο έχει κτιστεί πχ. το 2002 και δεν υπάρχουν άλλες αποδείξεις ότι μπορούμε να δηλώσουμε στο σύστημα στην κατηγορία παλαιότητα : προ της 01/01/2003;

Η γνώμη μας είναι πως δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί η υπεύθυνη δήλωση ως αποδεικτικό παλαιότητας, αλλιώς θα υπήρχε σχετική αναφορά στο άρθρο 87 του ν.4495/2017.

Η υπεύθυνη δήλωση που αναφέρετε στο ερώτημά σας (παρ. 6 – άρθρο 98) αφορά μόνο την δυνατότητα μη απαίτησης της συναίνεσης των λοιπών συνιδιοκτητών.

2316. Σε κτήριο προ 1975 έγινε υπαγωγή των κλειστών χώρων στην Κατηγορία 1 και παραβάσεων κατ.13 στην Κατηγορία 4 ως ολοκληρωθείσες το έτος 2000.
Γιατί το σύστημα μου ζητά να υποβάλλω Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου και Διάγραμμα Κάλυψης;
Να υποβάλλω δήλωση ότι τέτοιες μελέτες δεν είναι δυνατόν να συνταχθούν για παραβάσεις κατ. 13;

Η παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Στον ανωτέρω τρόπο υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου υπάγονται επίσης αυθαίρετοι ημιυπαίθριοι χώροι, στέγαστρα, κιόσκια, καθώς και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια χρήση σε κύρια που έχουν πραγματοποιηθεί χωρίς την έκδοση σχετικής οικοδομικής άδειας, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου και με την προϋπόθεση ότι δεν επέρχεται υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης σύμφωνα με την παράγραφο 7.* ***Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, δδδ, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99***.»

Άρα, δεν απαιτείται διάγραμμα κάλυψης αλλά ούτε και τομή. Μπορείτε να ανεβάσετε το απόσπασμα του νόμου για την δικαιολόγηση της μη απαίτησης του διαγράμματος κάλυψης. Απαιτείται, όμως, από την στιγμή που οι λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 4, να γίνει στατικός έλεγχος σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017.

2317. Όταν έχω στο υπάρχων σχέδιο ανοιχτή θέση στάθμευσης και πλέον δεν έχω χώρο να την δεσμεύσω στο οικόπεδο λόγω αυθαιρεσιών πως την δηλώνω την παράβαση αυτή;

Ο νόμος δεν αναφέρει πως πρέπει να αντιμετωπιστεί η παραπάνω αυθαιρεσία. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που στην θέση της έχει κατασκευαστεί κάποια αυθαίρετη κατασκευή η οποία τακτοποιείται, δεν χρειάζεται να υπολογιστεί πρόστιμο για την κατάργησή της.

2318. Σε υπάρχον κατάστημα το οποίο κατασκευάστηκε πλησίον παραλίας και εντός του οικοπέδου, open bar, υπαίθριο μπαρ σερβιρίσματος ποτών και παράγωγης καφέ, δύναται να τακτοποιηθεί σαν χώρος κύριας χρήσεως ή σαν πολεοδομική παράβαση;

Εάν εννοείται πως θα υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο για την παραπάνω κατασκευή, η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που είναι ανοιχτό το open bar, ο υπολογισμός θα γίνει με αναλυτικό.

2319. Σε επαγγελματικό κτήριο με απολεσθείσα Ο.Α. και αυθαίρετες κατασκευές ολοκληρώθηκε η διαδικασία "ανασύστασης" σύμφωνα με το άρθρο 11 του Ν.4178/13. Η δήλωση αργότερα μεταφέρθηκε στο Ν.4495/17 προκειμένου να επανυπολογιστεί το πρόστιμο με τις νέες διατάξεις και τη μειωμένη τιμή ζώνης, χωρίς αλλαγή των δηλωθέντων αυθαιρέτων κατασκευών, ενώ εκπονήθηκε και υποβλήθηκε η προβλεπόμενη Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της Ο.Α. για τη μεταφορά της δήλωσης;

Κατά την γνώμη μας θα πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της Ο.Α. λόγω της ανασύστασης.

2320. Σε διώροφη οικοδομή έγινε ρύθμιση αυθαίρετων με τον ν. 4178/2013 οριστική υπαγωγή , μπορεί άλλος νέος μηχανικός να εντάξει στον Ν. 4495/2017 διαφορετικές αυθαιρεσίες ή θα πρέπει να γίνει κάποια παραίτηση και να μπουν όλες οι αυθαιρεσίες μαζί.

Από την στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση στο ακίνητο, όπως έχουμε επαναλάβει αρκετές φορές σε προηγούμενες Ε/Α, θα πρέπει να υπάρχει μία δήλωση που θα συμπεριλαμβάνει όλες τις αυθαιρεσίες ώστε να υπολογιστούν σωστά και οι συντελεστές υπέρβασης και η κατηγορία.

Για ένα ακίνητο χωρίς σύσταση ιδιοκτησίας ή για μία οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, θα πρέπει να υπάρχει μόνο μία δήλωση είτε του ν.4014/11 είτε του ν.4178/13 είτε του ν.4495/17.

Άρα, οι επιλογές είναι οι παρακάτω:

- Είτε επαναφορά της δήλωσης του ν.4178/2013 σε κατάσταση υπαγωγής και την προσθήκη των νέων αυθαιρεσιών (με την επιφύλαξη ότι εάν το πρόστιμο μεταβάλλεται άνω του 20% θα πρέπει να περάσετε ΣΥΠΟΘΑ).
- Είτε μεταφορά της δήλωσης στον ν.4495/2017 και προσθήκη των νέων αυθαιρεσιών.

Και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις είτε θα γίνουν από τον αρχικό μηχανικό είτε με νέο μηχανικό (εφόσον όμως δεχθεί ο πρώτος να μεταφέρει την δήλωση).

2321. Μπορεί ένα κτήριο να έχει δυο ρυθμίσεις αυθαιρέτων υπερβάσεων με διαφορετικούς μηχανικούς;

Δείτε σχετικά την παραπάνω Ε/Α 2320.

2323. Παρακαλώ θα ήθελα μια διευκρίνηση όσον αφορά αυθαίρετο που έχει γίνει υπαγωγή πχ 28/08/2019. Ποιο είναι το δικαίωμα χρονικής κατάθεσης αρχείων στο σύστημα από το μηχανικό; 12 μήνες ή 18 μήνες από την ημερομηνία υπαγωγής. Αν έχει γίνει υπαγωγή 28/08/2020 ισχύει 12μηνο ή 18μηνο;

Το άρθρο 99 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι: «*Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών*.»

2324. Σε οικόπεδο στο οποίο υπάρχει οικοδομή προ του 1955 εκδόθηκε το 1982 οικοδομική άδεια για προσθήκη (υπόψιν τότε ίσχυε το ΦΕΚ 138Δ), σύμφωνα με την κατάσταση που ισχύει τώρα η προσθήκη δεν τοποθετήθηκε στην θέση που προέβλεπε η οικοδομική άδεια (Σημείωση: δεν έχει κανένα κοινό τόπο με αυτό που προέβλεπε η οικ. αδ. σε σχέση με την πραγματοποιούμενη κατάσταση) και επιπλέον το οικόπεδο πλέον είναι εντός Ζώνης δηλαδή πλέον ισχύει το ΦΕΚ 270Δ). Τα ερωτήματα που έχω είναι τα εξής :
1)Μπορώ να χρησιμοποιήσω την οικοδομική άδεια ή πλέον δεν έχει ισχύει αφού δεν τοποθετήθηκε στην προβλεπόμενη θέση (επειδή στις διευκρινήσεις 1.γ του Παραρτήματος Α αναφέρει τον όρο κτίριο και όχι και την λέξη προσθήκη);
2)Μπορώ να χρησιμοποιήσω το γεγονός ότι εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε οικισμό με το ΦΕΚ 138Δ , ενώ τώρα ισχύει το ΦΕΚ 270Δ;
3)Ή απλά όπως έχει πλέον η κατάσταση χρησιμοποιώ την δυνατότητα να πω ότι έχει οικοδομική άδεια αφού έχω κτίσμα που υφίσταται πριν το 1955 και να χρησιμοποιήσω ότι στην περιοχή ισχύει το ΦΕΚ 270 Δ και να αγνοήσω τελείως την ύπαρξη της οικοδομικής άδειας;

Από τη στιγμή που υφίσταται κτίριο προ του 1955 εντός του ακινήτου θα επιλεγεί η ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Δεν θα μπείτε στην διαδικασία ελέγχου της περίπτωση 1 γ του Παραρτήματος Α.

Έπειτα, εάν η προσθήκη προβλεπόταν ως στατικώς ανεξάρτητο κτίριο, ελέγξτε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της κατηγορίας 3 του ν.4495/2017. Ο έλεγχος της νόμιμης θέσης θα γίνει με του όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα. Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης είτε με τις ισχύουσες σήμερα διατάξεις, είτε με αυτές που ίσχυαν, κατά τον χρόνο ανέγερσης. Διαφορετικά, θα υπολογίσετε το πρόστιμο με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται να δηλωθεί και σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν σήμερα.

2325. Ισόγειος οικοδομή αποτελούμενη από δύο διαμερίσματα ανεγέρθηκε προ του έτους 1975 χωρίς άδεια. Το 1990 γίνεται σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με την οποία εντός τμήματος ενός διαμερίσματος καθορίσθηκε χώρος μελλοντικού κλιμακοστασίου για το μελλοντικό Α' Όροφο. Ο χώρος αυτός αποτελεί ακόμα και σήμερα λειτουργικό τμήμα του ενός διαμερίσματος, ενώ Α' Όροφος ουδέποτε κατασκευάσθηκε. Ο ιδιοκτήτης του συγκεκριμένου διαμερίσματος μπορεί να υπαγάγει και το χώρο αυτό στη δήλωση αυθαιρέτων κατασκευών χωρίς τη συναίνεση του άλλου ιδιοκτήτη;

Από την διατύπωση του ερωτήματός σας, συνεπάγεται ότι το ζήτημα είναι περισσότερο ιδιοκτησιακό, δηλαδή κατά πόσο ο χώρος που έχει καθορισθεί για το μελλοντικό κλιμακοστάσιο αποτελεί την δεδομένη χρονική στιγμή τμήμα του αυτοτελούς και διηρημένου διαμερίσματος του πελάτης σας ή είναι κοινόχρηστος χώρος. Νομίζω ότι ένας συμβολαιογράφος θα σας απαντήσει καλύτερα επί του παραπάνω ερωτήματος.

Σε κάθε περίπτωση, δείτε και τις παρ. 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 όπως αυτές ισχύουν σήμερα.

2326. Σε στάσιμο οικισμό έχω οικοδομική άδεια (άδεια του 1982 αλλά 1η ηλεκτροδότηση 09.08.1983) όπου φαίνεται μια μονοκατοικία. Στην πραγματικότητα κατασκευάστηκε η μονοκατοικία με σοφίτα (έχει και εξώστη) με μετατόπιση αυτής (είναι ανεστραμμένη, υπάρχει κοινός τόπος και τμήμα της καταπατά το Δ). Επίσης εντός του οικοπέδου υπάρχουν τέσσερις αποθήκες που εξυπηρετούν την κατοικία και ένα κτίσμα που χρησιμοποιείται ως ξυλουργείο.
Γενικά
- Απαλλάσσεται της ρύθμισης η κατοικία εφόσον η άδεια είναι το 1982 ή έχει περισσότερη βαρύτητα η 1η ηλεκτροδότηση 09.08.1983; Ο Ν.1337 αναφέρει για κατασκευές που ολοκληρώθηκαν πριν την 31.01.1983.

- Μιας και έχω μεικτή χρήση στο οικόπεδο μπορώ να χρησιμοποιήσω όσον αφορά την κατοικία και τις αποθήκες τον μειωτικό λόγω στάσιμου οικισμού;
Αν δεν απαλλάσσεται η κατοικία :
1. Για την μετατόπιση της κατοικίας ότι είναι εκτός περιγράμματος το χρεώνω με τους ανάλογους συντελεστές ΥΔ, ΥΚ και Δ. Χρεώνω και Κατ.3 μετατόπιση; Με μειωτικό συντελεστή;
2. Η σοφίτα έχει την παρακάτω μορφή χρεώνεται ως σοφίτα ή όροφος; Με μειωτικό συντελεστή;
3. Οι αποθήκες υπολογίζονται με συντελεστή 0,5 (είναι < 50 τμ) και μειωτικό συντελεστή λόγω στάσιμου οικισμού;
4. Το ξυλουργείο ως υπηρεσίες και χωρίς μειωτικούς συντελεστές;

Ανατρέχοντας στην Ε/Α 1180 θα δείτε ότι η άποψή μας είναι ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη:

i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4495/2017.

Θα επαναλάβουμε και πάλι ότι σύμφωνα με την υποπερίπτωση δδ της περ. α της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017, που περιλαμβάνει το άρθρο 21 του ν.1337/1983 που αναφέρετε στους στάσιμους οικισμούς που έχουν χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ-292/Δ/12.07.1983, οι αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν είναι κατεδαφιστέες, δεν επιβάλλονται πρόστιμα σε αυτές και επιτρέπεται η μεταβίβαση και η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτών. Θα μπορούσαν να δηλωθούν ως Κατηγορία 2 έτσι ώστε να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση και συνεπώς να θεωρούνται ως νομίμως υφιστάμενες είτε να κινηθεί η διαδικασία για ολοκλήρωση της Γ φάσης και της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση με απόφαση Περιφερειάρχη (Δείτε Ε/Α 1028, 1671).

Άρα, εάν η κατασκευή ολοκληρώθηκε μετά τις 31.01.1983 δεν έχουν εφαρμογή τα παραπάνω. Προφανώς, η ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό στοιχείο.

Το άρθρο 112 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που ευρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών, όπως αυτοί ορίζονται στο άρθρο 21 του ν.1337/1983, με την προϋπόθεση ότι οι στάσιμοι οικισμοί ευρίσκονται σε απόσταση μεγαλύτερη των 2000 μ. από τη θάλασσα ή από χιονοδρομικά κέντρα και εφόσον οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν συντελεσθεί μετά το έτος 1983 και μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή του αναλογούντος παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με το Παράρτημα Α, μειωμένου κατά 30%. Για την υπαγωγή υποβάλλονται μόνο τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α, β, γ, δ, ε και ζ του άρθρου 99 και αποτύπωση των κατόψεων του κτιρίου ή της ιδιοκτησίας. Αν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, για την υπαγωγή τα πιο πάνω στοιχεία υποβάλλονται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.*»

Επομένως, εφόσον το κτίσμα που χρησιμοποιείται ως ξυλουργείο είναι ανεξάρτητο από το κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή το άρθρο 112 (για το κτίριο της κατοικίας και για τις αποθήκες που την εξυπηρετούν). Το ξυλουργείο δεν δύναται να λάβει την παραπάνω μείωση.

1. Επειδή το κτίριο δεν είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια, δεν δύναται να γίνει χρήση της περίπτωσης ιδιδ της Κατηγορίας 3. Επομένως, λόγω της μετατόπισης του κτιρίου θα πρέπει να γίνει σύγκριση μεταξύ εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου με την πραγματική κατάσταση και ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (δεν καλύπτεται από την άδεια) πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή απαιτείται.

2. Δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

3. Σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100, ως ισόγειες (που εξυπηρετούν το κτίριο κατοικίας) και με συνολικό εμβαδόν <50 τ.μ., δύναται να λάβουν μειωτικό συντελεστή 0.50. Επίσης, δύναται να λάβουν και την μείωση του άρθρου 112.

4. Ναι

2327. Θα εκτιμούσα ιδιαίτερα την βοήθεια σας για το παρακάτω ερώτημα :
- Υπάρχουσα και πραγματική εξ αρχής κατάσταση :
1) χωράφι 1600m2 (εκτός οικισμού) μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο.
2) εντός αυτού τριώροφη κατοικία με σοφίτα (hmax=2.60m) - 4 οροφο διαμερίσματα ανεξάρτητα αλλήλων με είσοδο από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο- χτισμένη με άδεια οικοδομής του 1980 σε άλλη μη νόμιμη θέση που όμως συμπίπτει κατά ένα μικρό τμήμα με τη θέση της άδειας και άλλοι αυθαίρετοι ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι.
Κατά την άδεια :
1) χωράφι 4 στρεμμάτων (πλασματική έκταση ουδέποτε υπήρξασα) άρτιο και οικοδομήσιμο
2) διώροφη κατοικία με υπόγειο χωρίς στέγη.
Ερωτήματα:
1. Στο τετραγωνίδιο διευκρινίσεων αν υπάρχει άδεια του πίνακα Α θέτω <όχι;>
2. Θέτω υπέρβαση ύψους μόνο στο ισόγειο (που δεν κτίστηκε υπόγεια) και στη σοφίτα και υπέρβαση δόμησης <x0.5> εις αμφότερα;
Διευκρινίστε μου παρακαλώ αν για το <όχι> στην ύπαρξη άδειας πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις περιπτώσεις του εδαφίου <γ> της παραγράφου 1 του πίνακα συντελεστών του παραρτήματος Α.

1. Σύμφωνα με το Παράρτημα Α του ν.4495/2017, από την στιγμή που το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια, θα επιλέξετε το όχι. Δεν πρέπει να συντρέχουν και οι τρεις περιπτώσεις για να επιλεγεί το όχι.

2. Από την στιγμή που θα επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και λόγω της παλαιότητας προ του 83 και επειδή υπάρχει από την σύγκριση των δύο περιγραμμάτων (εγκεκριμένο με το πραγματικό) ένα μικρό τμήμα που συμπίπτουν, καλύτερα να δηλωθεί όλο ως αυθαίρετο.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019: «*ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι*.» Άρα, θα χρεωθεί με υπέρβαση ύψους μόνο το τμήμα του κτιρίου που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Το ισόγειο προφανώς και δεν δύναται να λάβει μειωτικό συντελεστή, εκτός εάν αποτελεί βοηθητικό χώρο (αποθήκη, χώρος στάθμευσης, κ.λπ.) και έχει επιφάνεια έως 50 τ.μ. Σχετικά με το εάν δύναται να λάβει η σοφίτα μειωτικό συντελεστή 0.30 δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050.

2328. Έχω μία περίπτωση τακτοποίησης εντός ενός οικοπέδου όπου υπήρχαν 2 κτίσματα και εκδόθηκε άδεια κατ' επέκτασης υφιστάμενης οικίας όπου με κέντρο την αποθήκη κατασκευάστηκε η δεύτερη οικία. Η δεύτερη οικία όταν αποπερατώθηκε κλήθηκε ελεγκτής δόμησης ο οποίος όμως μπόρεσε να κάνει τον έλεγχο μόνο ως προς το περίγραμμα εξαιτίας του ότι μέχρι την ολοκλήρωση της κατασκευής της Ο.Α. ο φάκελος κάηκε και ο ιδιοκτήτης δεν είχε στα χέρια του φάκελο. Εκδόθηκε η Ο.Α. και μετά από 11 χρόνια από την έκδοση της Ο.Α. έγινε μεταβίβαση του ακινήτου και 3 χρόνια μετά τη μεταβίβαση αποπερατώθηκε και κλήθηκε ο ελεγκτής δόμησης προκειμένου να πάρει ρεύμα. Έχει υπογράψει ο ελεγκτής δόμησης και το σπίτι έχει ρευματοδοτηθεί κανονικά.
Στο στέλεχος της Ο.Α. υπάρχουν 2 πλευρές οι οποίες διαφέρουν λίγο ως προς την πραγματική κατάσταση με απόκλιση της τάξης 5-5,5% προς τα πάνω και η άλλη γύρω στο 3% προς τα κάτω(συγκρίνοντας τη μέτρηση του στελέχους και τη μέτρηση την παρούσα). Μεγαλύτερες δηλαδή του 2%. Αθροίζοντας τις διαστάσεις -οι οποίες είναι στην ίδια πλευρά- διαπιστώνεται πως η μία πλευρά αυξήθηκε και η άλλη πλευρά μειώθηκε κατά τη διάσταση αυτή. Πρόκειται δηλαδή για σπάσιμο που υπάρχει σε διαφορετικό σημείο από το προβλεπόμενο. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα η συνολική διάσταση (σαν μήκος της συνολικής πλευράς) της οικίας να μην έχει κάποια διαφορά.
Στο συμβόλαιο της μεταβίβασης προσαρτήθηκε και το στέλεχος της Ο.Α. αλλά και τοπογραφικό με την τότε ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου. Το τοπογραφικό της μεταβίβασης παρουσιάζει επακριβώς την παρούσα κατάσταση της οικίας και ο ελεγκτής υπέγραψε 3 χρόνια αργότερα οπότε και έγινε ο έλεγχος.

Η οικία δηλαδή κτίστηκε εξ αρχής ως έχει τώρα (δικαιολογείται άνετα αυτό) και δεν έχουν γίνει παρεμβάσεις. Οι τακτοποιήσεις που κλήθηκα να τακτοποιήσω αφορούν μικροπαραβάσεις αναλυτικού. Στην πορεία διαπίστωσα το παραπάνω. Θεωρείται παράβαση και θα πρέπει να τακτοποιηθεί ή επειδή έχει εγκριθεί από τον ελεγκτή δόμησης και με βάση τα όσα αναφέρω παραπάνω μπορεί να θεωρηθεί ως νόμιμη κατασκευή;
Πώς θα αντιμετωπίζατε το παραπάνω;
Για το συγκεκριμένο ακίνητο υπήρχε το σκεπτικό να πραγματοποιηθεί ανασύσταση φακέλου διότι οι αυθαιρεσίες αναλυτικού το κατατάσσουν στην κατ. 4 εξαιτίας της χρονολογίας τους και δε διαθέτω σχέδια.
Στην περίπτωση που δε θεωρηθούν αυθαιρεσίες πιστεύετε πως πρέπει να πραγματοποιηθεί ανασύσταση φακέλου ή επειδή πρόκειται για αυθαιρεσίες αναλυτικού μπορώ να ανεβάσω αρχείο μη απαίτησης;
Οι παραπάνω διαφορές θα μπορούσανε να περαστούν και αυτές στον αναλυτικό στην περίπτωση που θεωρήσουμε ότι αποτελούν αυθαιρεσίες είτε θα πρέπει να υπολογιστούν με Υ.Δ. και Υ.Κ.; Είτε εάν οριακά (εάν ξαναμετρήσω και δω ότι βγαίνει εντός του 5%) η μία διάσταση είναι εντός του 5% μπορώ να τα βάλω ως κατηγορία 3; Σε αυτές τις περιπτώσεις (που θεωρήσω ότι αποτελούν αυθαιρεσίες) όμως δε θεωρώ ότι η υπογραφή-έγκριση του ελεγκτή δόμησης δεν ήταν σωστή;

Αδυνατώ να καταλάβω τι ακριβώς περιγράφετε στο μακροσκελές κείμενό σας.

Πως είναι δυνατόν να κλήθηκε ελεγκτής δόμησης και να πραγματοποίησε έλεγχο χωρίς να έχει στα χέρια του τον πλήρη φάκελο της οικοδομικής άδειας;

Επίσης, διενέργεια ελέγχου δόμησης απαιτείται για οικοδομική άδεια στην οποία η έναρξη εργασιών είναι μετά τις 01/03/2012. Άρα, εάν οι εργασίες ξεκίνησαν μετά τις 01/03/2012, οι όποιες αυθαίρετες κατασκευές δεν δύναται να τακτοποιηθούν.

Ακόμη και εάν οι κατασκευές είναι προ τις 28.07.2011 δεν είναι δυνατόν να γίνει τακτοποίηση χωρίς να υπάρχουν εγκεκριμένα σχέδια. Προφανώς, θα πρέπει να προηγηθεί ανασύσταση φακέλου.

2329. Σε παραχωρηθείσα έκταση κατασκευάστηκε τυροκομείο με υπόστεγο. Η οριοθέτηση της έκτασης έγινε λανθασμένα με αποτέλεσμα τα κτίσματα να βρίσκονται σε διαφορετική θέση από ότι προέβλεπε η οικοδομική άδεια. Το τυροκομείο σε διαφορετική αλλά σύννομη θέση. Το υπόστεγο έκλεισε και είναι σε μη σύννομη θέση. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση;

Εάν, οι δύο κατασκευές, δηλαδή το τυροκομείο και το υπόστεγο, είναι στατικά ανεξάρτητες, τότε:

- Για το τυροκομείο που είναι σε σύννομη θέση να ελέγξετε εάν έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.
- Εάν, δεν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3, τότε ελέγξτε εάν μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το τυροκομείο σύμφωνα με την παράγραφο 1 - α – αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται το τμήμα του τυροκομείου (υφιστάμενο περίγραμμα) που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια.
- Για το υπόστεγο που έχει κλείσει, ισχύει για κάθε μία από τις παραπάνω τρεις περιπτώσεις, ότι το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Εάν, οι δύο κατασκευές είναι στατικά εξαρτημένες, τότε:

- Ελέγξτε εάν μπορεί να έχει εφαρμογή η παράγραφος 1 – α- ββ του άρθρου 106 του ν.4495/2017.
- Διαφορετικά, θα πρέπει να χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται το τμήμα του τυροκομείου (υφιστάμενο περίγραμμα) που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος με βάση την οικοδομική άδεια.
- Για το υπόστεγο που έχει κλείσει, ισχύει για κάθε μία από τις παραπάνω δύο περιπτώσεις, ότι το πρόστιμό του θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2330. Ακίνητο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης κατά παρέκκλιση άρτιο και οικοδομήσιμο έχει δόμηση 200τμ. Το 1982 είχε βγει άδεια για 60τμ η οποία δεν εφαρμόστηκε ούτε ως προς τη θέση ούτε ως προς το περίγραμμα. Από τότε και σε διάφορες χρονολογίες χτίσθηκαν συνολικά κατοικίες -αποθήκες περίπου 450 τμ . η μια λύση είναι να θεωρήσω χωρίς ο.α. και να μπουν όλα για ρύθμιση (κατ. 5). Το ερώτημα μου είναι εάν μπορώ όπως στον 4178 , να τσεκάρω άδεια νομιμοποίησης για τα 200τμ (εφόσον πληρούνται οι πολεοδομικές διατάξεις) που είναι μεταξύ τους στατικά εξαρτώμενα αλλά στατικά ανεξάρτητα με τα υπόλοιπα και τα υπόλοιπα 250 να μπουν σε ρύθμιση (κατ, 5).

Κατά την γνώμη μας είναι εφικτό να πραγματοποιηθεί αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας, σύμφωνα και με την παρ. 1 – α – αα του άρθρου 106 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:

«*Όταν για το ίδιο ακίνητο ή ιδιοκτησία υποβάλλεται ταυτόχρονα υπαγωγή για νομιμοποίηση τμήματος αυτού και διατήρηση του υπολοίπου τμήματος κατά τις διατάξεις του άρθρου 97, η άδεια νομιμοποίησης εκδίδεται εφ' όσον δεν υφίσταται στατική εξάρτηση των δύο τμημάτων. Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται παράβολο για το σύνολο της επιφανείας του αυθαιρέτου και ενιαίο ειδικό πρόστιμο μόνο για την επιφάνεια αυτού που δεν νομιμοποιείται.*»

Επειδή, γεννάται ένα ερώτημα σχετικά με το κατά πόσο δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης εφόσον συντρέχει υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και για το οποίο θα μπορούσε ο κάθε συνάδελφος ελεγκτής στην ΥΔΟΜ να έχει διαφορετική άποψη, θα σας συμβουλεύαμε να απευθύνεται ένα ερώτημα πριν προχωρήσετε.

2331. Σε περίπτωση πολλαπλών καταστημάτων ενός ιδιοκτήτη στο ισόγειο γίνεται τακτοποίηση διαμερισμάτωσης λόγο αύξησης του εμβαδού του παταριού για το 1 κατάστημα και ταυτόχρονα ταχτοποιούνται και τα υπόλοιπα. Στην περίπτωση όμως που τα καταστήματα δεν είναι συνεχόμενα και μεσολαβεί κατάστημα ξένης ιδιοκτησίας ισχύει το ίδιο δεδομένου ότι είμαστε στον ίδιο όροφο;

Ισχύει το ίδιο κατά την γνώμη μας διότι έχει εφαρμογή τα όσα αναφέρει η Εγκύκλιος 3/01.10.13, ότι «*Σε περίπτωση που η αποτύπωση του ορόφου έχει γίνει με τη συναίνεση των λοιπών ιδιοκτητών διαμερισμάτων του ορόφου η υπαγωγή καλύπτει και αυτούς.*»

2332. Σχετικά με την 2296 ερώτηση που σας είχε υποβάλει, παρέλειψα να διευκρινίσω, ότι η στοά που υφίσταται δεν προβλέπεται από το σχέδιο πόλης.
Μελετήθηκε και κατασκευάστηκε στοά κατά μήκος πλαϊνής πλευράς της οικοδομής, προκειμένου να εξυπηρετεί την πρόσβαση στους ορόφους της.
Επομένως περιγράφω σωστά την υφιστάμενη κατάσταση:
Στο ισόγειο οικοδομής υφίσταται μεταξύ άλλων κατασκευών, ισόγειο κατάστημα και κοινόχρηστη στοά (μη προβλεπόμενη στο σχέδιο πόλης) όπως προβλεπόταν από την Ο.Α. Το κτίριο έχει κατανεμηθεί σε Ο.Ι. Κατά την ανέγερση του Φ.Ο. του κτιρίου επάνω από την στοά, κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι με πρόσβαση από το κατάστημα, δηλ. ο ιδιοκτήτης του καταστήματος, ενσωμάτωσε το πατάρι στην Ο.Ι του καταστήματός του. Εκ των υστέρων, έγινε επιπλέον αυθαίρετη επέκταση του παταριού και επάνω από το κατάστημα με ξηρά δόμηση, προκειμένου να λειτουργήσει ως αυτόνομος ανεξάρτητος χώρος με είσοδο από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Ολόκληρο το αυθαίρετο πατάρι έχει ενταχθεί και περαιωθεί στο Ν3843/10. Σήμερα, λόγω αποκλίσεων από τις διαστάσεις που είχαν περιγραφεί στον Ν3843/10, θα γίνει υπαγωγή στο Ν4495/17, με συμψηφισμό του προστίμου.
Θέτω τα παρακάτω ερωτήματα για το πώς πρέπει να υποβάλλω στο νόμο το αυθαίρετο πατάρι
α) σε μία κοινή δήλωση με την Ο.Ι. του ισογείου καταστήματος;
Σε αυτή την περίπτωση, οι επιβαρυντικοί συντελεστές θα υπολογιστούν βάση του ποσοστού που αναλογεί για την Ο.Ι. του ισόγειου καταστήματος;
β) σε ξεχωριστή δήλωση, αν δηλ. το πατάρι υπαχθεί μόνο του, με ποιους επιβαρυντικούς συντελεστές θα υπολογιστούν οι αυθαιρεσίες;
Μήπως στην δεύτερη περίπτωση το αυθαίρετο πατάρι υπολογίζεται με ευνοϊκότερους συντελεστές;
Παράδειγμα: επιτρεπόμενη δόμηση: 400τμ, ποσοστό Ο.Ι. ισογείου καταστήματος 150/1000, αυθαίρετο πατάρι 50 τμ

Η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να δηλωθεί στην ίδια δήλωση με την Ο.Ι. του ισογείου καταστήματος και οι συντελεστές θα υπολογιστούν βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας που της αναλογεί.

2333. ΑΡΘΡΟ 116, ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟΣ ΟΙΚΙΣΜΟΣ ΚΑΤΩ ΤΩΝ 2000 ΚΑΤΟΙΚΩΝ

Σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη προσθήκη ορόφου που συνδέεται με εσωτερική σκάλα με τον υποκείμενο όροφο. Δεν είναι ανεξάρτητη κατασκευή. Σημειωτέων ότι η κατασκευή δεν είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη, αφού προϋπάρχει νόμιμος όροφος, ούτε ανεξάρτητη (όπως αναφερόταν στον Ν.4178/13). Υπάρχει υπέρβαση άνω του 40% των πολεοδομικών μεγεθών στην αυθαίρετη προσθήκη ορόφου. Εμπίπτει στον περιορισμό του 40% του άρθρου 116, παρ.5;

Η παρ. 5 του άρθρου 116 αναφέρει ότι:

«*Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων*.»

Εσάς δεν είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη η κατασκευή, επομένως δεν έχει εφαρμογή η παρ. 5.

2334. Διώροφο κτήριο με υπόγειο, πυλωτή και δώμα (απόληξη κλιμ/σίου) αδειοδοτήθηκε το έτος 1996 με τις διατάξεις για χαμηλά κτήρια με μέγιστο εγκεκριμένο ύψος 8.50μ. = στάθμη δαπέδου ταράτσας - στάθμη δαπέδου πυλωτής και Δ=2.50μ.
Το δάπεδο της Πυλωτής σύμφωνα με την εγκεκριμένη Τομή έπρεπε να είχε κατασκευασθεί -0.50μ. από το φυσικό έδαφος (στάθμη αφετηρίας μέτρησης υψών) αλλά κατασκευάσθηκε στο +0.50μ. Η διαφορά στάθμης δαπέδου ταράτσας από στάθμη δαπέδου πυλωτής εξακολουθεί να είναι 8.50μ. αλλά το συνολικό ύψος από τη στάθμη αφετηρίας μέτρησης υψών είναι 9.50μ. που είναι μικρότερο από το ισχύον μέγιστο ύψος της περιοχής.
Ερωτήματα :
α) Η υπέρβαση ύψους θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό; Ποιες ποσότητες θα συμμετέχουν στον υπολογισμό (π.χ. όγκος πλάκας + όγκος κολωνών + όγκος τοιχοποιίας ;)
β) Η υπέρβαση ύψους επηρεάζει το Δ; Θα θεωρηθεί δηλαδή ότι έχουν υπέρβαση Δ τα τμήματα κάθε ορόφου που βρίσκονται εντός του νέου Δ = 3+0.10*Η, άσχετα αν αυτά βρίσκοται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος του Διαγράμματος Κάλυψης και δεν παραβιάζουν το Δ=2.50μ. της Οικοδομικής Άδειας;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2091. Το επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 8,50 μέτρα. Άρα, θα πρέπει να χρεωθεί ΥΥ και όχι να συνταχθεί αναλυτικός.

Β) Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Άρα, η απάντηση είναι ότι η υπέρβαση ύψους δεν επηρεάζει το Δ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2041.

2335. Ν. 4495/17, Άρθρο 96, παρ. δ) Στα ανωτέρω ποσοστά συνυπολογίζονται όλα τα αυθαίρετα κτίσματα επί του ακινήτου, καθώς και τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009, 3843/2010, 4014/2011 και 4178/2013. Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια. Ημιυπαίθριοι 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.
Η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν.4495/17 αφορά και στις Κατηγορίες 1 και 2;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1735.

2336. Σύμφωνα με το Ν.4710/2020 ΦΕΚ 142Α/23.07.2020 - ΑΡΘΡΟ 51 ΠΑΡ 3

3. Η παρ. 11 του άρθρου 51 του ν. 4643/2019 (Α΄ 193) αντικαθίσταται ως εξής: «11. Για τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν. 4495/2017 και τις περιπτώσεις υπαγωγής στον ν. 4014/2011 που έχουν μεταφερθεί στον ν. 4178/2013, ο μηχανικός υποχρεούται να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών μέχρι:

α) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 (Α΄ 209) στον ν. 4178/2013 (Α΄ 174) ή εξόφλησης του παραβόλου έως την 31η Δεκεμβρίου 2013,

β) 8.11.2020 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παράβολου από 1.1.2014 έως 31.12.2014,

γ) 8.2.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παράβολου από 1.1.2015 έως 31.12.2015,

δ) 8.5.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2016 έως 31.12.2016,

ε) 8.8.2021 για δηλώσεις με ημερομηνία μεταφοράς από τον ν. 4014/2011 στον ν. 4178/2013 ή εξόφλησης του παραβόλου από 1.1.2017 έως 3.11.2017.

Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.»

Ε Ρ Ω Τ Η Μ Α :

Τι σημαίνει η τελευταία παράγραφος «δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν. 4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020.». Σε ποιες δηλώσεις αναφέρεται η τελευταία παράγραφος ;

Παράδειγμα 1 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ», έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το πρόστιμο τακτοποίησης και δεν θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας υποβολής των δικαιολογητικών ;

Παράδειγμα 2 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 5 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ», έχει εξοφληθεί ολοσχερώς το πρόστιμο τακτοποίησης και θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας μεταφοράς ;

Παράδειγμα 3 : Δήλωση του Ν.4178/13 – ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 η οποία μεταφέρθηκε από τον Ν.4014/11 έως 31.12.2013, βρίσκεται σε κατάσταση «ΥΠΑΓΩΓΗ» και θα μεταφερθεί στον Ν.4495/17, ποια είναι η καταληκτική ημερομηνίας μεταφοράς;

Η δική μας ερμηνεία στην παραπάνω διάταξη που αναφέρει ότι «*Σε κάθε περίπτωση, δεν επιτρέπεται η ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής για ακίνητα της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013 μετά τις 30 Σεπτεμβρίου 2020*», είναι ότι θα πρέπει δήλωση του ν.4178/2013 κατηγορίας 5 να έχει προωθηθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής έως 30/9/2020.

Σχετικά, με την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής υποβολής των απαραίτητων δικαιολογητικών έχουν εφαρμογή οι ημερομηνίες που αναφέρονται και στο ερώτημά σας. Εάν, υπάρχουν περιπτώσεις όπου δεν έχει καταβληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, γεγονός που δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και πιθανόν οφείλεται σε ληξιπρόθεσμες οφειλές, θα πρέπει η δήλωση κατά την γνώμη μας να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 πριν τις 30/9/2020.

Για το παράδειγμα 1, θα πρέπει η δήλωση να μεταφερθεί σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής έως 30/9/2020 και η υποβολή των δικαιολογητικών να γίνει έως 8/11/2020.

Για τα παραδείγματα 2 και 3, η καταληκτική ημερομηνία μεταφοράς είναι η 30/9/2020, εφόσον με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτει πάλι η δήλωση στην κατηγορία 5. Διαφορετικά, η μεταφορά μπορεί να γίνει έως τις ημερομηνίες που αναφέρονται στην παρ. 3 του άρθρου 102.

2337. Ν.4495/17: Έξοδος γκαράζ 50m2 εκ της σύστασης προβλεπόταν ως αδιαμόρφωτη αίθουσα το 1977. Έκτοτε στο Ε9 ο χώρος δηλώνεται ως αποθήκη 50m2. Στην πραγματικότητα ο χώρος είναι κατάστημα (υπάρχει τουαλέτα) 52m2 που δεν έχει ρευματοδοτηθεί ποτέ και ο ιδιοκτήτης στα Ε9 μετά το 2011 το δηλώνει ως κατάστημα 52m2 με ημερομηνία κατασκευής το 1977. Η διαφορά των 2m2 καλύπτεται από την κατηγορία 3 (5% απόκλιση σε διαστάσεις και επιφάνεια). Προφανώς το ακίνητο είναι κατηγορίας 2.
α) Ωστόσο, για να το δηλώσω ως κατάστημα και όχι ως αποθήκη όπως φαίνεται στα χειρόγραφα Ε9 (δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω τα πρόσφατα Ε9, διότι δεν υπάρχει βεβαίωση φορολογικής αρχής που να τα συνοδεύει) χρειάζομαι κάποιο αποδεικτικό στοιχείο, ή δηλώνω απλά τη σημερινή χρήση κατά δήλωση του ιδιοκτήτη, εφόσον αυτή δεν επηρεάζει το πρόστιμο;
β) Εάν διαπίστωνα ότι ο χώρος δεν έχει τουαλέτα θα μπορούσα πάλι κατά δήλωση του ιδιοκτήτη να δεχτώ τη σημερινή χρήση της ιδιοκτησίας ως κατάστημα;

Να επισημάνουμε αρχικά ότι ο έλεγχος των αυθαιρεσιών γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι με αυτά της σύστασης. Εάν, ο χώρος αυτός έχει μετρήσει στην δόμηση ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει με αναλυτικό προϋπολογισμό. Διαφορετικά, με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Α) Σχετικά με την απόδειξη της παλαιότητας έχει εφαρμογή το άρθρο 87 του ν.4495/2017 και τα όσα αναφέρει η Εγκ.2/34.5.2019 για αυτό. Δήλωση του ιδιοκτήτη για παλαιότητα δεν μπορεί να γίνει αποδεκτή, ούτε και Ε9 εφόσον δεν συνοδεύεται από βεβαίωση φορολογικής αρχής όπως αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019.

Εάν, ο χώρος έχει μετρήσει στην δόμηση θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί η διάταξη του άρθρου 87 που αναφέρει ότι «*Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004.*»

Β) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1363.

2338. Τα τελευταία έτη μαζί με το Ε9 παράγεται αυτόματα από το taxis, κάθε φορά που το Ε9 τροποποιείται και ένα αρχείο pdf που ονομάζεται απόδειξη υποβολής δήλωσης στοιχείων. Σε αυτό αναγράφεται η ημερομηνία κατάθεσης της τροποποιητικής δήλωσης και υπάρχει πίνακας με τα τροποποιημένα στοιχεία δήλωσης (ουσιαστικά ο πίνακας Ε9 που έχει όμως μόνο τις ιδιοκτησίες που τροποποιήθηκαν), ο οποίος ακολουθείται από αναλυτικές επεξηγήσεις όπως αυτές δηλώθηκαν από τον φορολογούμενο όπου για κάθε μεταβολή σημειώνεται ο ΑΤΑΚ της ιδιοκτησίας, η αιτία μεταβολής και η ημερομηνία που συνέβη αυτή η μεταβολή. Δεδομένο ότι το αρχείο αυτό παράγεται από την ΑΑΔΕ που είναι φορολογική αρχή και ότι το αρχείο αυτό περιλαμβάνει και την ημερομηνία της τροποποίησης και αναλυτικά σε τι αφορά η τροποποίηση, μπορεί αυτή η απόδειξη να θεωρηθεί ως βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής για την οποία κάνει λόγο η τελευταία εγκύκλιος του Ν.4495/17 ως απαιτούμενο προκειμένου το Ε9 οποιασδήποτε χρονολογίας να χρησιμοποιηθεί ως τεκμήριο παλαιότητας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι: «*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση*.»

Προφανώς, η παραπάνω απαίτηση αποτελεί θεωρητικά μια δικλείδα ασφαλείας ώστε να μην προβεί ο ιδιοκτήτης σε αλλαγή του Ε9 δηλώνοντας τα συνολικά μέτρα και επωφελούμενος μειωμένου προστίμου από την παλαιότητα. Άρα, θεωρούμε ότι δεν μπορεί να γίνει δεκτό το έγγραφο που αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2339. Για την εμβαδομέτρηση οριζόντιας ιδιοκτησίας διαμερίσματος ο διαχωριστικός τοίχος με τα κοινόχρηστα λαμβάνεται όλος στο διαμέρισμά μας ή ο μισός; Ο διαχωριστικός τοίχος με τα κοινόχρηστα κατά τη συμπλήρωση του Ε9 θεωρείται ότι ανήκει όλος στην ιδιοκτησία. Ωστόσο τι συμβαίνει όταν στη σύσταση στην εμβαδομέτρηση ο τοίχος αυτός λαμβάνεται μισός- μισός;

α) Γενικά ακολουθούμε την ορθή οδηγία συμπλήρωσης του Ε9, ή τον εκάστοτε τρόπο εμβαδομέτρησης της σύστασης;
β) Ειδικά στην περίπτωση που ο διαχωριστικός τοίχος δεν έχει προσμετρηθεί στη δόμηση (π.χ. διαχωριστικός τοίχος θέσης στάθμευσης πυλωτής που έκλεισε με κλιμακοστάσιο) προσμετράται όλος στην ιδιοκτησία και κατά συνέπεια στην αυθαιρεσία ή ο μισός;

Α) Από όσο γνωρίζουμε, δεν υπάρχει κάποια οδηγία σχετικά με το πως θα πρέπει να γίνεται η εμβαδομέτρηση. Συνήθως, στην σύσταση ακολουθείται το μισό – μισό και αυτό το εμβαδόν αναγράφεται και στο Ε9.

Β) Η Εγκ.2/31.5.2019 αναφέρει ότι «*Στην επιφάνεια του αυθαιρέτου για τον υπολογισμό του προστίμου συμπεριλαμβάνεται και η περιμετρική φέρουσα ή μη τοιχοποιία. Για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ κλείσιμο ημιυπαιθρίου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.*»

Αυτό, όμως γίνεται για να προκύψει μικρότερο πρόστιμο. Κατά την δήλωση στο Ε9 ή οπουδήποτε αλλού θα πρέπει ο τοίχος να προσμετρηθεί στο εμβαδόν.

2340. Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας, βάσει οικοδομικής αδείας του 1987, υπάρχουν, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος. Στο κλιμακοστάσιο, στη στάθμη των παταριών (ημιώροφος), έχει δημιουργηθεί πλατύσκαλο που επεκτείνεται και πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας. Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος). Ο χώρος πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας, στη στάθμη των παταριών (στον ημιώροφο), έχει κλεισθεί και έχει δημιουργηθεί αποθήκη. Ο χώρος αυτός έχει περιληφθεί στην σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας και του έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας.
Δεδομένου ότι η επιφάνεια του κλιμακοστάσιου και της εισόδου, έχει υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, αλλά τα πατάρια των καταστημάτων στη στάθμη του ημιώροφου, δεν έχουν υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, πως θα υπολογίσω την παράβαση;
α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό; β)Με διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου στη στάθμη των παταριών; η γ) Με υπέρβαση του σ.δ. της επιφανείας που κλείστηκε στον ημιώροφο.

Ο υπολογισμός τους προστίμου για τον χώρο πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας θα γίνει με ΥΔ (χωρίς μειωτικό συντελεστή). Από την στιγμή που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι συντελεστές θα προκύψουν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει επί του όλου οικοπέδου.

2341. Σε ιδιόκτητο γήπεδο εκτός σχεδίου και εμβαδού 43.300 τμ , ένα επί μέρους τμήμα του εμβαδού 20.000τμ είναι χαρακτηρισμένο ως "χορτολιβαδική έκταση", ενώ στο εξ 23.300τμ υπόλοιπο μη χαρακτηρισμένο τμήμα του γηπέδου, που αποτελεί ενιαίο υποσύνολο αυτού, υπάρχει αυθαίρετη ισόγειος κατοικία προ του έτους 2011 και επιφανείας 93τμ. Σημειώνεται ότι το Κτηματολόγιο στην περιοχή του γηπέδου έχει οριστικοποιηθεί από το έτος 2006. Σημειώνεται επίσης ότι το εν λόγω τμήμα των 23.300τμ , θεωρούμενο ως αυτοτελές, πληροί όλους τους ισχύοντες, στην περιοχή του, όρους και περιορισμούς για την εκτός σχεδίου δόμηση. Ερωτάται εάν είναι επιτρεπτή/δυνατή (ή όχι) η τακτοποίηση/υπαγωγή της κατοικίας στο Ν.4475/2017 εκ μόνου του λόγου ότι το γήπεδο είναι χαρακτηρισμένο ως μερικώς χορτολιβαδικό. Σε θετική περίπτωση ως οικόπεδο θα δηλωθεί το σύνολο του γηπέδου ή το μη χαρακτηρισμένο τμήμα αυτού;

Σύμφωνα με το άρθρο 89 (απαγόρευση υπαγωγής) και συγκεκριμένα την περίπτωση της παρ. 2-στ απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση.

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι για να είναι δυνατή η υπαγωγή θα πρέπει να προκύπτει ότι η έκταση δεν είναι δασική, είτε από κυρωμένο δασικό χάρτη, είτε από τελεσίδικη πράξη χαρακτηρισμού.

Επομένως, παραβάσεις οι οποίες βρίσκονται σε έκταση μη δασική σύμφωνα με τον κυρωμένο δασικό χάρτη και είναι προ 28-7-2011, δύναται να τακτοποιηθούν. Ως έκταση θα δηλωθεί η συνολική.

2342. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, που ανήκει σε δύο συγκύριους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος, υπάρχει προ του έτους 2011 αυθαίρετη κατοικία ανήκουσα στους δύο συγκύριους εξ αδιαιρέτου με ποσοστό 50% έκαστος. Ερωτάται εάν ο εις εκ των συγκυρίων δύναται να προβεί σε τακτοποίηση/υπαγωγή της αυθαιρέτου κατοικίας στο Ν.4495/2017 ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης του ετέρου συγκύριου, κατ' εφαρμογή της παραγρ. 4 του άρθρ. 98 του Ν,4497/2017 ως ισχύει.

Η παρ. 4 του άρθρου 98 του ν.4495/2017, όπως ισχύει σήμερα αναφέρει ότι:

«*Συγκύριοι εξ αδιαιρέτου σε οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, ή σε κτίσμα χωρίς σύσταση οροφοκτησίας εντός σχεδίου πόλεως, ανεξαρτήτως ποσοστού συγκυριότητας, αυθαίρετων κτισμάτων ή νόμιμων κτισμάτων με αυθαίρετες μικρές παραβάσεις ή αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης μπορούν να ζητούν την υπαγωγή τους στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 99 κ.επ. ανεξαρτήτως της σύμφωνης γνώμης των λοιπών εξ αδιαιρέτου συγκυρίων.*

Υπόχρεος προς καταβολή του παραβόλου υπαγωγής και των αναλογούντων προστίμων είναι ο δηλών την αυθαιρεσία συγκύριος, ο οποίος διατηρεί τα εκ του νόμου αναγωγικά του δικαιώματα έναντι των λοιπών συγκυρίων. Σε κάθε περίπτωση, οι λοιποί συνιδιοκτήτες μπορούν να αποπληρώνουν τις ορισθείσες δόσεις των αναλογούντων προστίμων αυτοβούλως, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ύστερα από σχετική έγγραφη ή ηλεκτρονική δήλωσή τους.»

Η απάντηση στην ερώτησή σας είναι ότι δεν δύναται, λόγω εκτός σχεδίου, να προβεί ο ένας σε τακτοποίηση χωρίς τη συναίνεση του άλλου.

2343. Αναλογικά με την ερώτηση 413 (11η ομάδα) για τον 4178/13 τι ισχύει για τον 4495/17;
Ανοιχτός εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο σε ύψος μικρότερο των 3,00μ με επιφάνεια που είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του 20% και δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, μπορεί να ρυθμιστεί; Το ίδιο ερώτημα για εξώστη με απόκλιση εμβαδού μεγαλύτερη του 20% μέσα σε προκήπιο.

Αυθαίρετος εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο και εφόσον δεν εξασφαλίζεται κάτω από την επιφάνειά του καθαρό ελεύθερο ύψος τουλάχιστον τριών (3) μέτρων δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2082.

Ο περιορισμός του ύψους των τριών (3) μέτρων δεν ισχύει για αυθαίρετο εξώστη μέσα σε προκήπιο και τακτοποιείται με τον εξής τρόπο:

i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Κατηγορία 3 για συνολική επιφάνεια εξωστών έως 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.
iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985 → Αναλυτικός για συνολική επιφάνεια εξωστών 20% μεγαλύτερη από τη συνολική επιφάνεια των εξωστών των εγκεκριμένων σχεδίων.

2344. Σχετικά με τα αυθαίρετα κατηγορίας 5 του 4178/13 που αφορούν υπόγειους βοηθητικούς χώρους, πατάρια, σοφίτες που το εμβαδόν τους υπολογιζόταν στην επιλογή της κατηγορίας, σε αντίθεση με τον 4495 που εξαιρεί τέτοιες περιπτώσεις στα εντός σχεδίου, πιστεύετε ότι καλό είναι να μεταφερθούν στον 4495 ώστε να εξασφαλίσουν την εξαίρεση από την κατεδάφιση;
Ομοίως, η κατηγορία 4 του 4178/13 δεν εξαιρείται από την κατεδάφιση, παρά μόνο με τη συμπλήρωση της ταυτότητας κτιρίου, μήπως θα έπρεπε να μεταφερθούν στον 4495/17 (εφόσον δεν αυξάνεται το πρόστιμο ή προκύπτουν άλλες απαιτήσεις πχ ΜΣΕ);
Η μεταφορά πρέπει να γίνει έως 30/9/2020;

Για την κατηγορία 5 του ν.4178/2013 έχει εφαρμογή η παρ. 1 – δδ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:

«*δδ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν και οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία της υποπερίπτωσης γγ της περίπτωσης γ της παρούσας παραγράφου, που έχουν περαιώσει τις προβλεπόμενες στο ν.4178/2013 διαδικασίες καταβολής ενιαίου ειδικού προστίμου, τελούν σε καθεστώς αναστολής*

επιβολής κυρώσεων για χρόνο διατήρησής τους που προβλέπεται στο ν.4178/2013 και δεν επιβάλλονται σε αυτές πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης. Οι κατασκευές αυτές δύναται να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την έκδοση Τίτλου Εισφοράς Περιβαλλοντικού Ισοζυγίου (Ε.Π.Ι.), μέσω της Τράπεζας Δικαιωμάτων Δόμησης και Κοινόχρηστων Χώρων, μόνο εφόσον βρίσκονται εντός Π.Α.Ε.Σ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 69.»

Προφανώς, για αυθαίρετες κατασκευές που σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013 εμπίπτουν στην κατηγορία 5, ενώ σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017 εμπίπτουν στην κατηγορία 4, καλό είναι να μεταφέρονται στον νέο νόμο ώστε να εξαιρεθούν άμεσα οριστικά από την κατεδάφιση. Από την στιγμή που μεταφέρονται στον νέο νόμο έχουν εφαρμογή οι διατάξεις αυτού πλέον, με ότι αυτό συνεπάγεται και για την απαίτηση μελέτης στατικής επάρκειας.

Για την κατηγορία 4 του ν.4178/2013 έχει εφαρμογή η παρ. 1 – γγ του άρθρου 88 του ν.4495/2017, η οποία αναφέρει ότι:
«*γγ) οι αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 4 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, που έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου.*
Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ, γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση, …»

Άρα, ισχύει πλέον ότι αυθαίρετα της κατηγορίας 4 του ν.4178/2013 εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση άμεσα και όχι μετά την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου.

Σχετικά, με το τελευταίο ερώτημά σας. Αίτηση μεταφοράς δήλωσης του ν.4178/2013 για την οποία πρέπει να επιλεγεί η κατηγορία 5 στον ν.4495/2017, θα πρέπει να υποβληθεί έως 30/9/2020 διότι ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Για τις λοιπές κατηγορίας 1 έως και 4 ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 102 του ν.4495/2017.

2345. Άρθρο 98 παρ.5: Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής
Άρθρο 98 παρ.9 : Πλην των περιπτώσεων της παρ.8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.
1. Τελικά πότε απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών και πότε όχι;
2. Η συναίνεση / σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών αφορά το σύνολο ή την πλειοψηφία;

Έτσι, όπως έχει διαμορφωθεί το άρθρο 98 με τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει, απαίτηση συναίνεσης υπάρχει για αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απωλέσει την κοινόχρηστη χρήση.

Όπως, αναφέρει και η παρ. 9 του άρθρου 98, για τις παραπάνω περιπτώσεις με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας θα καθοριστεί η διαδικασία υπαγωγής, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η γνώμη μας είναι, ότι μέχρι την έκδοση της παραπάνω απόφασης, απαιτείται η συναίνεση του συνόλου των συνιδιοκτητών.

2346. Σχετικά με τον απόδειξη του χρόνου αυθαίρετης αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια του άρθρου 87 του Ν.4495/17 παράγραφος 1γ: Στη δική μου περίπτωση σε κτίριο αδείας καταστημάτων εκτός σχεδίου, η υπόγεια αποθήκη έχει στην πραγματικότητα αποκτήσει κύρια χρήση ξενοδοχείου μαζί με το σύνολο του κτιρίου εκ της κατασκευής. Ο χρόνος θεώρησης της αδείας χωρίς αυτοψία για προσωρινή ρευματοδότηση είναι το Μάρτιο του 2003. Ωστόσο το κτίριο δηλώθηκε στον ΕΟΤ με την πραγματική του χρήση, δηλαδή ξενοδοχείου το 2009 στα πλαίσια λειτουργικής τακτοποίησης. Οι ιδιοκτήτης δηλαδή δήλωσε το 2009 ότι ήδη τότε το κτίριο λειτουργούσε ως ξενοδοχείο, χωρίς να αποσαφηνίζει πότε ακριβώς έγινε η αλλαγή. Η λειτουργική τακτοποίηση θα γνωστοποιηθεί στην υπαγωγή μου διότι έτσι προκύπτει απομείωση του προστίμου κατά το πρόστιμο της λειτουργικής τακτοποίησης. Ωστόσο, θεωρώ ότι αν και το γεγονός ότι το 2009 αποδεικνύεται με δημόσιο έγγραφο ότι το υπόγειο ήταν ήδη ξενοδοχείο, ωστόσο δεν αποδεικνύεται έτσι πότε ακριβώς έγινε η αλλαγή χρήσης. Προβληματίζομαι διότι στην εγκύκλιο δίνεται η δυνατότητα χρήσης της θεώρησης της αδείας για ρευματοδότηση όταν η μετατροπή και όχι ο χρόνος της μετατροπής δεν αποδεικνύεται με κάποιο δημόσιο έγγραφο. Εν τέλει υπάρχει κάποιο πρόβλημα να χρησιμοποιήσω ως αποδεικτικό παλαιότητας τη θεωρημένη άδεια για ηλεκτροδότηση του 2003 όταν ταυτόχρονα γνωστοποιώ ότι το 2009 ενημερώθηκε ο ΕΟΤ για την ήδη υπάρχουσα κατάσταση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1γ για την αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (ξενοδοχείο) του υπογείου, λαμβάνοντας ως χρόνο εγκατάστασης της κύριας χρήσης τον χρόνο θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση του ακινήτου, από την στιγμή κιόλας που στην δήλωση για την λειτουργική τακτοποίηση δεν αναφέρεται ο χρόνος της αλλαγής.

2347. Διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο και στέγη με οικοδομική άδεια σε περιοχή εντός οικισμού, υπερυψώθηκε η στάθμη θεμελίωσης με αποτέλεσμα το υπόγειο να είναι ισόγειο (με την ίδια χρήση βοηθητική), το ισόγειο έγινε Α΄ όροφος, ο Α΄ όροφος αντίστοιχα έγινε Β΄ όροφος και στην στέγη κατασκευάστηκε σοφίτα με αύξηση του ύψους της επιπλέον από αυτό της άδειας. Το αποτέλεσμα είναι να υπάρχει παραβίαση του επιτρεπόμενου ύψους (σε ποσοστό <20%) της οικοδομής στον τελευταίο όροφο και επειδή όμως στην στέγη κατασκευάστηκε σοφίτα αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να υπερβαίνει όλη η οικοδομή το 20% του συνολικού επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής (7.50μ. +2.00μ. στέγη). Τα ερωτήματα που τίθενται είναι:

1. Για τον υπολογισμό της παραβίασης του Σ.Δ. για την εύρεση της κατηγορίας υπολογίζεται το υπόγειο που έγινε ισόγειο με βοηθητική χρήση;
2. Η παραβίαση του ύψους της σοφίτας συνυπολογίζεται στο ποσοστό της παραβίασης του ύψους για τον υπολογισμό της κατηγορίας;
3. Αν στο δεύτερο ερώτημα η απάντηση είναι θετική και επομένως υπάρχει παραβίαση του ύψους σε ποσοστό >20% αλλά αντίστοιχα η παραβίαση στα πολεοδομικά μεγέθη της κάλυψης και δόμησης είναι <40%, είναι δυνατόν για το ίδιο ακίνητο να υπάρχει 'μικτή' χρήση κατηγοριών (4 και 5 αντίστοιχα) η το γεγονός ότι υπάρχει μόνο μεγάλη παραβίαση στο ύψος συμπαρασύρει και όλη την υπόλοιπη οικοδομή;

1. Από την στιγμή που γίνεται η θεώρηση ότι το υπόγειο, λόγω θεμελίωσης σε υψηλότερη στάθμη, έχει μετατραπεί σε ισόγειο και δεν υπάρχει αλλαγή χρήσης, δεν θα υπολογιστεί πρόστιμο. Υπάρχει μόνο Υπέρβαση ύψους.

2. Ναι υπολογίζεται.

3. Όχι δεν δύναται. Η Κατηγορία πρέπει να είναι μία (ή 4 ή 5). Εξαίρεση αποτελεί μόνο όταν προκύπτει Κατηγορία 4 αλλά υπάρχει τμήμα αυθαίρετης κατασκευής εντός προκηπίου όπου αυτό θα δηλωθεί Κατηγορία 5.

2348. Στον Ν4178 άρθρο 23 είχε δοθεί παράταση σε τέσσερα έτη αντί των αρχικά αναφερόμενων δύο σαν προθεσμία για την έκδοση Ο.Α. νομιμοποίησης αυθαιρέτου. Υπάρχει κάτι ανάλογο για τον Ν4495; Παραμένει η διορία των δύο ετών; Κι εάν λήγουν τα δύο έτη από την καταβολή του παραβόλου ή τη μεταφορά στο νόμο;

Για τον ν.4495/2017 ισχύει η προθεσμία των δύο (2) ετών για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης όπως αναφέρει το άρθρο 106. Δεν έχει αλλάξει κάτι. Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί εντός δύο (2) ετών από την ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.

Επίσης, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, δηλώσεις υπαγωγής κατά το άρθρο 23 παρ. 1α του ν.4178/2013, για τις οποίες έχει παρέλθει το οριζόμενο χρονικό διάστημα για την έκδοση της οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης, δεν είναι δυνατόν να μεταφερθούν στον ν.4495/2017, παρά μόνο να γίνει εξ' αρχής υπαγωγή, είτε για τακτοποίηση είτε για έκδοση άδειας νομιμοποίησης με συμψηφισμό των καταβληθέντων παραβόλων. Προφανώς, εάν δεν έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα, γίνεται μεταφορά της δήλωσης. Σε αυτή την περίπτωση η προθεσμία των δύο (2) ετών αρχίζει από την ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς.

Σε κάθε περίπτωση ισχύουν, για τις δηλώσεις του ν.4178/2013, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/2017, οι προθεσμίες του άρθρου 99, για την ανάρτηση όλων (συμπεριλαμβανομένου και της άδειας νομιμοποίησης) των απαραίτητων δικαιολογητικών.

2349. Το άρθρο 106 του Ν4495 συμπληρώθηκε με τον Ν4546/18 σχετικά με την τμηματική τακτοποίηση - νομιμοποίηση. Στο εδάφιο ββ ii όταν υπάρχει στατική εξάρτηση τακτοποιούμενου και νομιμοποιούμενου, το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ... δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις αναστολής επιβολής κυρώσεων του άρθ. 97 με την καταβολή του παραβόλου ... και του 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου. Με ποιόν μηχανισμό γίνεται αυτή η καταβολή του 20% μέσα από το σύστημα του ΤΕΕ; Δεν υπάρχει η αντίστοιχη επιλογή. Υπάρχει κάποια επιλογή που μου διαφεύγει;

Στα αντίστοιχο φύλλο καταγραφής θα επιλέξετε στον τύπο αυθαιρεσίας «*Σύννομο με αδυναμία νομιμοποίησης (αρθ. 106 παρ. 1α, ββ ii)*» για το τμήμα που πληροί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

2350. Σε ισόγεια κατοικία με υπόγειο όπως αναφέρει η άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή το 1990 έχουν διαπιστωθεί οι εξής αυθαιρεσίες:
- Ενώ η άδεια προέβλεπε 30 τ,μ. υπόγειο στην ουσία έχει επεκταθεί το υπόγειο σε όλο το περίγραμμα της οικοδομής και έχουν κατασκευαστεί 2 διαμερίσματα κατοικίας. (ΥΔ και διαμερισμάτωση)
_ Η άδεια προέβλεπε η στάθμη του Υπογείου να είναι στο -2.20 και στην πραγματικότητα είναι στο -0.77, με αποτέλεσμα όλη η οικοδομή να έχει υπερυψωθεί. Η άδεια προέβλεπε το τελικό ύψος της ισόγεια κατοικίας να είναι στο +4, από το ΦΕ όπως είναι στα επιτρεπόμενα ισόγεια για τα εκτός σχεδίου ενώ στην πραγματικότητα η τελική στάθμη του δώματος της οικοδομής βρίσκεται ψηλότερα στπ +5.70. Τα εσωτερικά ύψη τόσο του ισογείου

όσο και του υπογείου είναι σύμφωνα με την άδεια. Επίσης, από τις δύο πλευρές η οικοδομής εξακολουθεί να ακολουθεί να υπακούει στη διάταξη του υπογείου βάσει ΝΟΚ καθώς η οροφή του υπογείου είναι ψηλότερα κατά 1.20 μ. από το διαμορφωμένο φ.ε.
ΘΑ ήθελα να ρωτήσω, α) για την υπερύψωση που παρατηρείται υπολογίζω το Υπόγειο ΥΔ ΚΧ με υπέρβαση ύψους (2.20-0.77 =1.43 <20 & Επιτρ Ύψους) για τα τ.μ. ολόκληρου του υπογείου; ή ΥΔ με 0.50 καθώς κατά 2 πλευρές παραμένει υπόγειο;
Επίσης για το Ισόγειο χρησιμοποιώ μόνο ΥΥ καθώς δεν παρατηρείται Υ.Δ; ** Σαν επιτρεπόμενο ύψος θεωρώ τα 4 μ που αφορά τα ισόγεια ή τα 7,5;
ή β) θεωρώ ότι η οικοδομή έχει μετατραπεί πλέον 2όροφη και χρησιμοποιώ ΥΔ ΚΧ για όλο το χώρο του Υπογείου και υπολογίζω με αναλυτικό το συνολικό ύψος της οικοδομής αφού είναι κάτω από τα 7.5 μ. από την πλευρά με το πιο χαμηλό υψόμετρο του διαμορφωμένου Φ.Ε;

Αφού, υποβάλλεται μία δήλωση για το όλο ακίνητο, τότε:

- Για το υπόγειο θα υπολογίσετε ΥΔ ΚΧ, χωρίς μειωτικό συντελεστή, διότι δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 για να θεωρηθεί ως υπόγειο. Από την στιγμή που θα χρεωθεί ΥΔ για όλη την επιφάνεια του υπογείου δεν χρειάζεται να δηλωθεί και διαμερισμάτωση.
- Τοι ύψος της οικοδομής είναι 5.70 μ. ενώ θα έπρεπε να είναι 4 μ. με βάση την άδεια, το οποίο αποτελεί και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος σύμφωνα με τους όρους δόμησης. Άρα, έχετε μια υπέρβαση ύψους 5.70 – 4.00 = 1.70 μ. (ποσοστό υπέρβασης 1.70 / 4.00 = 42.5 % > 20%). Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ, επιλογή του ποσοστού > 20% και ως επιφάνεια θα δηλωθεί η αυτή που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των 4.00 μ. (λογικά όλη η επιφάνεια κάλυψης του κτιρίου). Ελέγξτε, εάν δύναται να έχει εφαρμογή η παρ. 10 του άρθρου 100 για την ΥΥ. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 1837)

2351. Θέλω να τακτοποιήσω μια κατοικία που βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό του Πηλίου (οικισμός Πλατανιδια) ο οποίος μετά την 1268/2019 απόφαση του ΣτΕ ακυρώνεται όπως πολλοί άλλοι οικισμοί και πλέον θεωρείται εκτός σχεδίου. Σας επισυνάπτω έγγραφο του υπουργείου που δίνει οδηγίες για περιπτώσεις έκδοσης αδειών & νομιμοποιήσεων. Ενώ υπάρχει στο τέλος αναφορά και για τις αυθαίρετες κατασκευές δεν αναφέρει τις κατασκευές της κατηγορίας 5 ή γενικώς τα αυθαίρετα που βρίσκονται σε οικόπεδα για τα οποία δεν έχει εκδοθεί ποτέ κάποια άδεια. Η ερώτηση μου είναι πως θα υπολογίσω το πρόστιμο σε κτίσμα χωρίς άδεια που ως την 1268/19 απόφαση του ΣτΕ ήταν εντός οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, ενώ τώρα θεωρείται εκτός σχεδίου και είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;
Επίσης, η τιμή ζώνης για το πρόστιμο ποια θα είναι; αυτή ως εντός σχεδίου; θα πρέπει να περάσει από την διαδικασία επιτροπής του άρθρου 116 του ν.4495;

Για την περίπτωσή σας θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί στην δήλωση ότι το ακίνητο είναι εκτός σχεδίου. Επίσης, από την στιγμή που θα επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δεν χρειάζεται να υπολογιστούν ποσοστά για υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και πλάγιων αποστάσεων. Σχετικά με το ύψος θα ληφθεί ότι ισχύει για την εκτός σχεδίου δόμηση, δηλαδή με βάση τις σημερινές ισχύουσες διατάξεις.

Σχετικά με την τιμή ζώνης, η γνώμη μας είναι ότι σύμφωνα με τις παρ. Γ 1 και 2 του εγγράφου του Υπουργείου, θα ληφθεί αυτή που ισχύει σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 109 του ν.4495/2017 για τα εκτός σχεδίου ακίνητα.

Τέλος, όσο αφορά το τελευταίο ερώτημά σας, θεωρούμε ότι το έγγραφο του Υπουργείου αναφέρει ξεκάθαρα στην παρ. Γ 3 ότι θα πρέπει να εφαρμοστούν τα όσα αναφέρει το άρθρο 116 του ν.4495/2017 ακόμη και για τα εκτός σχεδίου.

2352. Έχω αποτυπώσει αγροτεμάχιο με υλοποιημένα όρια, το οποίο διαφέρει πολύ (ως προς τα όρια) με το οριστικό Κτηματολόγιο (υπάρχει ΚΑΕΚ). Προκειμένου να αποφανθώ εάν το κτίριο παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση των 15 μέτρων από τα όρια, ποιο θα ληφθεί υπόψιν ως όριο αγροτεμαχίου; το υλοποιημένο ή του κτηματολογίου;

Θα ληφθεί αυτό το οποίο έχετε αποτυπώσει στο τοπογραφικό σας. Εάν υπάρχει αναντιστοιχία με αυτό του κτηματολογίου είναι άλλο θέμα που δεν αφορά την τακτοποίηση.

2353. Σε ακίνητο εκτός σχεδίου ανεγέρθηκε κτίριο με οικοδομική άδεια. Κατά τον έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι το ακίνητο δεν ήταν και δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, η οικοδομική άδεια όμως δεν έχει ανακληθεί. Σε αυτήν την περίπτωση επιλέγω «χωρίς οικοδομική άδεια» για τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ή πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο; Σε περίπτωση που δηλωθούν μόνο τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια και γίνει ανάκληση της άδειας, η υπαγωγή στο άρθρο 110 παρ. 2 και ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει για το τμήμα που δεν δηλώθηκε ή για όλο το κτίριο;

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

Γεννάτε βέβαια 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.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας 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 δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου 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 δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2354. Κτίριο κατασκευάστηκε εντός οικισμού μετά την έκδοση άδειας το 1974, αλλά με άλλη μορφή και σε άλλη θέση (σε όμορη ιδιοκτησία που περιήλθε αμέσως μετά την έκδοση της άδειας στον ιδιοκτήτη). Θα δηλωθεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο ως κατηγορία 1 ή 2, ανάλογα με τα αποδεικτικά παλαιότητας που θα βρεθούν. Ο οικισμός κάτω των 2000 κατ. το 1998 χαρακτηρίστηκε παραδοσιακός. Το άρθρο 116 είναι αρκετά δυσνόητο και δεν μπορώ να καταλήξω: χρειάζεται τεχνική έκθεση της παρ. 1, επιτροπή αυθαιρέτων της παρ. 2 & 3 ή τίποτα απ' όλα αυτά λόγω παλαιότητας;

Κατά τη γραμματική διατύπωση της διάταξης της παρ. 1 του άρθρου 116, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης υπάγονται στον ν.4495/2017, αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις, χωρίς την διαδικασία της επιτροπής, ως ακολούθως:

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού,

- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων, καθώς και
- Εφόσον έχουν ολοκληρωθεί μεταγενέστερα της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού παραδοσιακού τμήματος πόλης ή παραδοσιακού οικισμού άνω των 5000 κατοίκων και υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζεται τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού, στην οποία τεκμηριώνεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στου γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Η προσαρμογή αφορά στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες και όχι στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης.

Άρα, εφόσον για την περίπτωσή σας, η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί πριν τον χαρακτηρισμό του οικισμού, δεν απαιτείται ούτε τεχνική έκθεση ούτε και η διαδικασία των παρ. 2 & 3 του άρθρου 116.

Ελέγξτε απλά μήπως υπάρχει διπλός χαρακτηρισμός (όπως παραδοσιακός οικισμός και ιστορικός τόπος), διότι τότε έχει εφαρμογή η παρ. 9 του άρθρου 116.

2355. Κτίριο προ του 1955 χαρακτηρίστηκε σεισμόπληκτο και εν συνεχεία εκδόθηκε άδεια για νέο κτίριο προς αντικατάστασή του. Το παλιό κτίριο δεν κατεδαφίστηκε και εξακολουθεί να υφίσταται μέχρι σήμερα. Σε ερώτηση που υπέβαλλα στο ΤΕΕ σχετικά με το κτίσμα που έπρεπε να κατεδαφιστεί μου απάντησαν ότι θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαίρετο με παλαιότητα της άδειας σεισμοπλήκτου, καθώς η παράβαση είναι η μη κατεδάφισή του που έπρεπε να είχε λάβει χώρα τότε. Συμφωνείτε με αυτή την αντιμετώπιση; Κτίριο που κρίθηκε (καλώς ή κακώς) κατεδαφιστέο δεν εμπίπτει στην απαγόρευση υπαγωγής της παρ. 2.ιε του άρθρου 89 (επικινδύνως ετοιμόρροπο); Επιπλέον "παρενέργεια" αυτής της αντιμετώπισης: το κτίριο είναι πλινθόκτιστο προ του 1955 και θα πρέπει να δηλωθεί με μελέτη στατικής επάρκειας με βάση την ισχύουσα νομοθεσία κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας του νέου κτίσματος;

Το πρόβλημα στην περίπτωσή σας είναι ότι εμπίπτει στην παρ. 2 ιε του άρθρου 89 και επομένως δεν δύναται να γίνει υπαγωγή στον ν.4495/2017 για ρύθμιση.

Μία λύση είναι η υπαγωγή στην παρ. 1 του άρθρου 106 προς κατεδάφιση και η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών (παρ. ε άρθρο 28 του ν.4495/2017) η οποία αποτελεί την διοικητική πράξη που επιτρέπει την εκτέλεση εργασιών της παραγράφου 4 του άρθρου 29, στην οποία περιλαμβάνεται και η κατεδάφιση κατασκευών που έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του ν.4495/2017, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης ανάληψης επίβλεψης από αρμόδιο μηχανικό.

Η Έγκριση Εκτέλεσης εργασιών εκδίδεται ηλεκτρονικά, σύμφωνα με το άρθρο 9 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983 – 31.7.2018 απόφασης (Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών), το οποίο αναφέρει ότι «*Η ηλεκτρονική διαδικασία έκδοσης Έγκρισης εκτέλεσης εργασιών, εκδίδεται αυτόματα και δηλώνεται ο επιβλέπων μηχανικός που έχει την ευθύνη της εκτέλεσης των εργασιών*.»

Μία άλλη λύση θα ήταν, εφόσον υπάρχει υπόλοιπο δόμησης, να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης με ταυτόχρονη άρση της επικινδυνότητας (προφανώς με στατική ενίσχυση της κατασκευής). Υπάρχει αναφορά στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 όπου αναφέρει ότι «*Σε περίπτωση που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση άδειας νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και ταυτόχρονα εκτέλεσης εργασιών της παρ.5 του άρθρου 107 του νόμου σε αυθαίρετη κατασκευή, είναι δυνατή, για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, η έκδοση ενιαίας πράξης, δηλ. άδειας νομιμοποίησης και εκτέλεσης εργασιών, συμπληρώνοντας το έντυπο της άδειας με τις σχετικές διατάξεις κατά περίπτωση.*»

2356. Σε διώροφο κτήριο κατοικιών με υπόγειο που έχει κατασκευασθεί το 2005 εντός σχεδίου με Ο.Α. υπάρχουν 2 ιδιοκτησίες μία σε κάθε όροφο και έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. στην οποία κάθε ιδιοκτησία έχει συνολικά 50% επί του οικοπέδου και η καθεμία καταλαμβάνει ένα όροφο. Τα σχέδια της σύστασης διαφέρουν από αυτά της Ο.Α. Συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση 260μ2 συνολική κάλυψη 130μ2 σύμφωνα με διάγραμμα κάλυψης Ο.Α. Σήμερα υπάρχουν,
Ισόγειος όροφος -- ένα διαμέρισμα 130μ2 και επιπλέον έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος 30μ2.(Υ.Δ. και Υ.Κ.)
Α' όροφος -- ένα διαμέρισμα 130μ2 και επιπλέον έχει επεκταθεί εκτός περιγράμματος 30μ2. (Υ.Δ. και Υ.Κ)
Υπόγειο (κοινόχρηστο) -- 130 μ2 με χρήση αποθήκη και επέκταση υπογείου για γκαράζ 100μ2. ΣΥΝΟΛΟ 230μ2.

Στο υπόγειο εντός περιγράμματος έχει γίνει αλλαγή χρήσης όλων των αποθηκών (2*65μ2=130μ2) σε κατοικία μία για κάθε όροφο που επικοινωνεί εσωτερικά με τον εκάστοτε όροφο που ανήκει σύμφωνα με την σύσταση Ο.Ι. , Μόνο με ιδιόκτητο ασανσέρ. (Υ.Δ. υπογείου εντός περιγράμματος 130μ2)
Το υπόγειο έχει επεκταθεί επιπλέον εκτός νομίμου περιγράμματος και έχει δημιουργηθεί ανεξάρτητο διαμέρισμα 80μ2 με χρήση κατοικία. (Υ.Δ. και Υ.Κ)
Έχω υποβάλλει τρεις δηλώσεις στο Ν4495 μία για κάθε ιδιοκτησία (ισόγειο και όροφο) και μία για το κοινόχρηστο υπόγειο με ιδιοκτησία όλων.
Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπερβάσεων δόμησης έχω συγκρίνει
για κάθε ιδιοκτησία -- Υ.Δ. ιδιοκτησίας / 50% (ποσοστό Ο.Ι.) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. δηλ. 30/130 (23% υπέρβαση)
για το υπόγειο -- Υ.Δ. συνολικά υπογείου / 100% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. (130+80)/260 (80% υπέρβαση)
Για τον υπολογισμό της κατηγορίας ένταξης έχω συγκρίνει
για κάθε ιδιοκτησία -- Υ.Δ. ιδιοκτησίας / 50% (ποσοστό Ο.Ι.) ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. δηλ. 30/130 (23% υπέρβαση) άρα ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4
για το υπόγειο -- Υ.Δ. υπογείου εκτός περιγράμματος / 100% ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ Ο.Α. 80/260 (30% υπέρβαση) άρα ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4
Η ερώτηση είναι εάν ο παραπάνω συλλογισμός (για ποσοστό υπέρβασης και κατηγορία) είναι σωστός ή θα πρέπει να λάβω υπόψη συνολικά τις υπερβάσεις του κτηρίου (30+30+80+130)/260=270/260 ποσοστό 103% και κατηγορία 5

Όπως έχουμε 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 Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:
«*Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.*
…
Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου και κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 2 του άρθρου 100 του νόμου, για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών, τα μεγέθη τους συγκρίνονται με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.
…
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.

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.*»

Για την παρ. 2 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:
«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Εάν δεν έχει εξαντληθεί ο ΣΔ σας συμφέρει να συγκρίνεται με τους επιτρεπόμενους όρους που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.

Ο τρόπος υπολογισμού των ποσοστών υπερβάσεων για τα διαμερίσματα είναι σωστός.

Προφανώς, σας συμφέρει ο έλεγχος της κατηγορίας να μην γίνει για το σύνολο του κτιρίου ώστε οι δηλώσεις για τα διαμερίσματα να εμπίπτουν στην Κατηγορία 4.

Για το υπόγειο:
Συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου
ΥΔ = (130+80) / 260 = 80.77 %
ΥΚ = 80 / 130 = 61.54 %

Συντελεστές υπέρβασης για τον υπολογισμό της Κατηγορίας
ΥΔ = 80 / 260 = 30.77 % < 40%
ΥΚ = 80 / 130 = 61.54 %, > 40%

Οι κατοικίες του υπογείου που βρίσκονται εντός νομίμου περιγράμματος δεν προσμετρώνται για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, εφόσον το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και δεν είναι αυτοτελείς χώροι. Άρα, η δήλωση για το υπόγειο εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2357. Οι διατάξεις της παρ. 3 του αρθ. 103 του ν.4495/17 για την έκπτωση προστίμου όσο αφορά του παλιννοστούντες ομογενείς, έχει εφαρμογή για όλους τους μόνιμους κατοίκους του εξωτερικού που έχουν ήδη την ελληνική ιθαγένεια και είναι εγγεγραμμένοι στα δημοτολόγια του Δήμου που υπάγεται το αυθαίρετο ή μόνο για συγκεκριμένες κατηγορίες ομογενών.

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019, αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:
«*Σχετικά με τους παλιννοστούντες ισχύουν τα αναφερόμενα στην Εγκύκλιο 5/4-5-2012 της Δ/νσης Νομοθετικού Έργου του Υπουργείου.»*

Η Εγκύκλιος 5/4-5-2012 αναφέρει:
«*Θέμα: «* Διευκρινίσεις και πεδίο εφαρμογής *άρθρου 70 του ν. 4042/2011»*

Κατόπιν ερωτημάτων που προέκυψαν σχετικά με το ζήτημα των Παλιννοστούντων ομογενών και το πεδίο εφαρμογής της ως άνω διάταξης διευκρινίζουμε τα εξής:
Από την διατύπωση της διάταξης του προτελευταίου εδαφίου του άρθρου 70 του ν.4042/2012 (Α 24) προκύπτει ότι στο πεδίο εφαρμογής της εμπίπτει κάθε κατηγορία Ελλήνων ομογενών (ενδεικτικά ν. 2790/2000 και 2130/1993, πβλπ και ΣτΕ 196/2011) εφόσον πληρούται και η τασσόμενη προϋπόθεση της εγγραφής στα μητρώα αρρένων ή δημοτολόγια του οικείου Δήμου, για την οποία είναι απαραίτητη η κτήση της Ελληνικής Ιθαγένειας με οποιονδήποτε τρόπο (είτε δυνάμει των συνθηκών Λωζάνης ή Αγκυρας, είτε με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις για την απονομή της Ελληνικής Ιθαγένειας). Διευκρινίζεται ότι η παραπάνω διάταξη δεν αφορά μόνο τους Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι μπορούν να αποκτήσουν την Ελληνική Ιθαγένεια με βάση το άρθρο 1 του νόμου 2790/2000, ούτε και αποκλείει τους ποντιακής καταγωγής ομογενείς Έλληνες, οι οποίοι έχουν αποκτήσει την Ελληνική Ιθαγένεια, υπαγόμενοι στο πεδίο εφαρμογής της Συνθήκης της Λωζάνης ή της Άγκυρας προ της ισχύος του Ν.2130/1993 – λόγω άφιξής τους στην χώρα πριν την ημερομηνία ισχύος του νόμου αυτού – στα έγγραφα των οποίων δεν αναγράφεται ρητά η ένδειξη παλιννόστηση και των οποίων ο τόπος προέλευσης και η εθνική τους καταγωγή αποδεικνύονται από εν ισχύ δημόσια έγγραφα (όπως ενδεικτικά: δήλωση άφιξης αλλοδαπού, όπου ρητά αναγράφεται ο χρόνος και ο τόπος προέλευσης, πιστοποιητικό εγγραφής του ενδιαφερομένου σε δημοτολόγιο ΟΤΑ της χώρας εκ του οποίου αποδεικνύεται η νομική βάση κτήσης της Ελληνικής Ιθαγένειας αυτού), δεδομένου ότι κάτι τέτοιο δεν προκύπτει ούτε από το γράμμα της διάταξης που δεν ορίζει τέτοια προϋπόθεση, αλλά ούτε και από τον σκοπό της που είναι η ίση μεταχείριση όλων των παλιννοστούντων Ελλήνων ομογενών, ασχέτως του τρόπου που αυτοί απέκτησαν την Ελληνική υπηκοότητα.»

Από τα παραπάνω δεν προκύπτει πουθενά η προϋπόθεση να είναι μόνιμος κάτοικος Ελλάδας για να λάβει την μείωση του προστίμου της παρ. 3 του άρθρου 103.

2358. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 ή 5 - Έχω διαμέρισμα τελευταίου ορόφου με σοφίτα, εντός σχεδίου. Στον 5ο όροφο, είχε κλειστεί η/υ χώρος 4,44 τ.μ., τμήμα δώματος 4 τ.μ. και οι αρχιτεκτονικές προεξοχές από 0,10 εκ. κατασκευάστηκαν 0,40 και ενταχθήκαν στο εμβαδόν του διαμερίσματος και αυξήσαν το εμβαδόν κατά 2,5 τ.μ. Η σοφίτα έχει εμβαδόν 21 τ.μ. επικοινωνεί με εσωτερική σκάλα με τον κάτω όροφο έχει ύψος εντός ορίων (βοηθ. χωρος 0,50) και έχει συνενωθεί από την κατασκευή με την απόληξης του κλιμακοστασίου εμβαδού 15 τ.μ. Το διαμέρισμα του 5ου ορόφου από την σύσταση είχε εμβαδόν 35 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 9,40%. Η δόμηση του οικοπέδου είναι 520 τ.μ.
1)Πώς υπολογίζω την κατηγορία 4 ή 5;
2)Συνυπολογίζω την σοφίτα και τον η/υ χώρο και τις αρχ. προεξοχές στον υπολογισμό;
3)Μπορώ να χρησιμοποιήσω τα μέτρα που δίνει το ποσοστό συνιδιοκτησίας στον παρονομαστή του κλάσματος που θα συγκρίνω με το 40%;

Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2356.

Ο Η/Χ (Ε = 4.44 τ.μ.) δεν θα προσμετρηθεί για την εύρεση της κατηγορίας. Οι αρχιτεκτονικές προεξοχές (Ε = 2.50 τ.μ.) και το τμήμα του δώματος (Ε = 4.00 τ.μ.) θα προσμετρηθούν.

Σχετικά με την σοφίτα δείτε τις Ε/Α 1983, 2014 και 2050. Εάν, κρίνετε ότι μπορεί να θεωρηθεί σοφίτα (Ε = 21.00 τ.μ. + 15.00 τ.μ.), τότε αφού το ακίνητο είναι εντός σχεδίου και η σοφίτα εντός περιγράμματος του κτιρίου δεν θα προσμετρηθεί.

Στον παρονομαστή θα είναι ο αριθμός 9.40 % x 520 τ.μ. = 48.88 τ.μ.

2359. Σε οικόπεδο εντός οικισμού εκτάσεως 411,00 τ.μ. έχει ανεγερθεί σε διαφορετικές χρονολογίες με προσθήκες κλπ. διώροφη κατοικία με αποθήκες επί του οικοπέδου. Στο οικόπεδο έχουν συσταθεί 2 κάθετες ιδιοκτησίες, των οποίων ο ιδιοκτήτης είναι ένας, επομένως κατέχει το 100% του οικοπέδου. Για την υπαγωγή στο Ν. 4495/2017 των αυθαίρετων κτισμάτων θα γίνει μία δήλωση (ως ένας ιδιοκτήτης όλων) ή μία για κάθε διηρημένη κάθετη ιδιοκτησία; Ο σκοπός είναι να τακτοποιηθούν τα αυθαίρετα κτίσματα ώστε να εκδοθεί η βεβαίωση νομιμότητας και να μπορέσει ο ιδιοκτήτης στη συνέχεια να προβεί σε συμβολαιογραφική πράξη κατάργησης της καθέτου.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 99 ότι:
«*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων 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.*»

Μπορείτε να υποβάλλετε είτε μία δήλωση για όλο το οικόπεδο είτε δύο δηλώσεις μία για κάθε κάθετη ιδιοκτησία.

2360. Η ερώτηση αφορά κτίσμα (ψαροκαλύβα) 15 τ.μ. το οποίο υφίσταται βάσει αεροφωτογραφιών και φωτογραμμετρικής μελέτης από το 1940, έχει τίτλο ιδιοκτησίας από το 1943 και βρίσκεται σε απόσταση από την θάλασσα 7,50 τ.μ Ο παλιός αιγιαλός δεν είναι οριοθετημένος. Κατά την γνώμη σας εμπίπτει στις εξαιρέσεις του Άρθρου 89 παρ.2 ζ).; Και τι έγγραφα θα χρειαστούν από πλευρά μηχανικού για πιθανή μεταβίβαση του;

Έχετε μια κατασκευή η οποία έχει κατασκευαστεί το 1940. Άρα, υφίσταται πριν από τις 30.11.1955, ημερομηνία έναρξης ισχύος του από 9.8.1955 Β.Δ., γεγονός που την καθιστά νομίμως υφιστάμενη σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Στην παρ.2 ορίζονται οι περιπτώσεις που εξαιρούνται από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή.*
Ειδικότερα, για τα κτίρια της περίπτωσης α) σημειώνεται ότι κτίριο που υφίσταται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος είναι νομίμως υφιστάμενο κατά τα οριζόμενα στην παρ.1δ του άρθρου 23 του ν.4067/12. Ο χρόνος ανέγερσής του συνήθως τεκμαίρεται από αεροφωτογραφίες ή άλλα δημόσια έγγραφα, ή τον

τρόπο κατασκευής του, τα οποία δηλώνονται με ευθύνη του ιδιοκτήτη και τεκμηριώνονται από το μηχανικό στην τεχνική έκθεση. Μεταγενέστερες αυθαίρετες προσθήκες ή αλλαγές χρήσης που τυχόν προκύπτουν και εφ' όσον δεν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρούσας παραγράφου, υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος για την αναστολή επιβολής κυρώσεων.»

Η παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι :*

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

β) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή,

γ) ***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****.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.2 ορίζεται το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και της βεβαίωσης του μηχανικού κατά περίπτωση. Η δήλωση μπορεί να αφορά οικόπεδο - γήπεδο, κτίσμα ή και διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτοτελών ιδιοκτησιών, δεν επηρεάζεται η χορήγηση της βεβαίωσης από την τυχόν ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόκτητους ή κοινοχρήστους χώρους.*

Από τη διατύπωση των εδαφίων α), β) και γ) προκύπτει ότι η βεβαίωση μηχανικού εκδίδεται μόνο στις περιπτώσεις ακινήτων στα οποία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της άδειας, ούτε έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια, εκτός και αν εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παρ.2 του άρθρου 82.

Ο έλεγχος για τη διαπίστωση τυχόν υπερβάσεων της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.1577/85 ο οποίος βρισκόταν σε ισχύ την 28η.07.2011 ή και με βάση τις διατάξεις που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής τους.

Ειδικά για την περίπτωση γ, δηλαδή εφ' όσον διαπιστώνονται αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις που εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 82, θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στη βεβαίωση του μηχανικού στα στοιχεία από τα οποία αποδεικνύεται η τήρηση των προϋποθέσεων ένταξής τους στις εν λόγω εξαιρέσεις.»

Σύμφωνα με το άρθρο 89 παρ. 2 του ν.4495/2017 απαγορεύεται η υπαγωγή σε ακίνητο που βρίσκεται:

«ζ) στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,

η) στη ζώνη παραλίας. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις που δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται. Στην έννοια της απαγορευτικής περιοχής της παρούσας περιλαμβάνεται και η παρόχθια ζώνη, όπως ορίζεται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»

Κατά τη γνώμη μας, από την στιγμή που δεν υπάρχει καθορισμένος αιγιαλός, μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, αρκεί να έχει διαπιστωθεί από το Μηχανικό ότι η κατασκευή βρίσκεται εκτός αιγιαλού, δηλ. εκτός της έκτασης (ζώνη ξηράς) που βρέχεται από τη θάλασσα κατά τις μεγαλύτερες και συνήθεις αναβάσεις των κυμάτων της, όπως ορίζεται από τον ν.2791/2001.

Το εάν μπορεί ή όχι να μεταβιβαστεί, όσο αφορά το νομικό σκέλος, θα το ερευνήσετε εσείς σε συνεργασία με κάποιον συμβολαιογράφο.

2361. Άρθρο 98 παρ.5 :
Ειδικώς στις περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας με παραβάσεις που αφορούν την επέκταση αυτής καθ' ύψος ή κατά πλάτος (οριζόντιας) και την κατάληψη κοινοχρήστου ή κοινοκτήτου χώρου, είναι δυνατή η υπαγωγή αυτών στον παρόντα, χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, μόνο στις εξής περιπτώσεις:
α) όταν η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της οικοδομής ή
β) όταν η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής

Άρθρ 98 παρ.9 :
Πλην των περιπτώσεων της παρ. 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής.
Εκτιμώ ότι υπάρχει αντίφαση μεταξύ των δύο αυτών παραγράφων αφού στην παρ. 5 ορίζεται σαφώς ποιες είναι οι δυο περιπτώσεις στις οποίες δεν απαιτείται συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών. Ποια είναι η γνώμη σας; (π.χ. καμινάδα καταστήματος που διέρχεται από τον ακάλυπτο και σε επαφή με την οικοδομή μπορεί να ρυθμισθεί με την υπαγωγή της στο Ν.4495/17 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών;)

Η παρ. 5 υπήρχε από την αρχή στο κείμενο του νόμου. Δέχτηκε μια μικρή διόρθωση για το β με την παρ. 34 του άρθρου 34 του ν.4546/2018.

Η παρ. 9 αρχικά ανέφερε ότι:
«*Για την υπαγωγή στον παρόντα νόμο, οι υπόλοιπες περιπτώσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση του πενήντα ένα τοις εκατό (51%) των συνιδιοκτητών*.»

Με την παρ. 8 του άρθρου 51 του ν.4643/2019 διαμορφώθηκε ως εξής:
«*Πλην των περιπτώσεων της παραγράφου 8 του παρόντος άρθρου, υπόχρεος για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής είναι ο ιδιοκτήτης που τις ιδιοχρησιμοποιεί χωρίς να απαιτείται η σύμφωνη γνώμη των λοιπών συνιδιοκτητών της οικοδομής. Με απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας καθορίζεται η διαδικασία υπαγωγής στον παρόντα νόμο των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής που δεν έχουν απολέσει την κοινόχρηστη χρήση, ο επιμερισμός του ενιαίου ειδικού προστίμου και των λοιπών δαπανών μεταξύ των συνιδιοκτητών και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.»*

Η παρ. 8 προσπαθεί να δώσει μία λύση το πρόβλημα που υπάρχει σε αρκετές περιπτώσεις, με αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων ή κοινοκτήτων μερών της οικοδομής, με αδυναμία συναίνεσης του 51% των συνιδιοκτητών, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις α ή β της παρ. 5.

Κατά την γνώμη μας, δύναται να τακτοποιηθεί με βάση την παρ. 9 του άρθρου 98 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών, καμινάδα καταστήματος που διέρχεται από τον ακάλυπτο και είναι σε επαφή με την οικοδομή.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2345.

2362. Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στο Ν.4178/13 και με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα ΔΕΔΟΤΑ που τις αφορούν κατατάσσονται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας θα ενεργοποιηθεί κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτηρίου ακόμα και αν εμπίπτουν σε μια των περιπτώσεων του άρθρου 2 της απόφασης ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643Β'/11-5-18);

Στο άρθρο 99 παρ. η του ν.4495/2017 προβλέπεται ότι:
«*Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ*».

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:
«*Για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου.*
Προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.»

Επομένως, θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, εκτός εάν ικανοποιείται μία μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεως της της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

2363. Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 100 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 επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου. Αν έχουν χρησιμοποιηθεί ειδικές διατάξεις για την ανέγερση της οικοδομής η σύγκριση θα γίνει με τις αντίστοιχες που ισχύουν σήμερα ; (π.χ. υπέρβαση ύψους χαμηλού κτηρίου που είναι μεγαλύτερη των 8.50μ. αλλά μικρότερη του μέγιστου επιτρεπόμενου στην περιοχή)

Θα γίνει με τις αντίστοιχες διατάξεις που ισχύουν σήμερα ή με τα μεγέθη της άδειας.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2091 και 2114.

2364. Έχω υποβάλει αίτημα Προέγκρισης Οικοδομικής Αδείας με Α/Α αίτησης ------ στις 07/05/2020 στην ΥΔΟΜ ----------. Στις 13/05/2020 έχει χρεωθεί στον κ. ---------- ο οποίος παρά τις άπειρες οχλήσεις μου είτε με τηλεφωνήματα είτε με sms στο προσωπικό του κινητό τηλέφωνο αδιαφορεί για την εξέλιξη της Προέγκρισης με συνέπεια εγώ να παραμένω εκτεθειμένος στους πελάτες μου (αλλοδαποί) οι οποίοι δεν είναι δυνατόν να κατανοήσουν τέτοιες συμπεριφορές από Υπάλληλο μιας Υπηρεσίας Δόμησης και κατά συνέπεια να παραμένω απλήρωτος από αυτούς καθώς δεν προχωρά η Οικοδομική Άδεια σε επόμενο στάδιο. Σας ρωτώ και ελπίζω να μπορέσετε σαν ΤΕΕ να κάνετε μια "Σύσταση" για τους χρόνους έκδοσης Προεγκρίσεων και ειδικότερα για κάποιους Υπαλλήλους οι οποίοι δείχνουν να αδιαφορούν για τις συνέπειες των συμπεριφορών τους.

Έχετε απόλυτο δίκαιο. Είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται σχεδόν παντού, το να μην τηρούνται οι προθεσμίες που ορίζουν οι ισχύουσες διατάξεις, καθώς και να είναι αδύνατη η επικοινωνία με τον ελεγκτή. Το πρόβλημα αυτό συμβαίνει και λόγω της υποστελέχωσης των ΥΔΟΜ.

2365. Θέλω να βγάλω άδεια οικοδομής σε οικόπεδο το οποίο ευρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού (κάτω των 2000 κατοίκων), το κτίριο θα έχει χρήση καταστήματος (Χώρου Συνάθροισης Κοινού) με επιφάνεια 83 τ.μ. Σε ποια κατηγορία έκδοσης οικοδομικών αδειών ανήκει;
Στο οικόπεδο έχει γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών, στην κάθετη όπου θα εκδοθεί η άδεια δεν υπάρχουν κτίσματα. Ο έλεγχος στο Διάγραμμα κάλυψης γίνεται για την κάθετη όπου θα βγει η άδεια (δόμηση και κάλυψη σύμφωνα με τη σύσταση) και στο σύνολο του οικοπέδου;
Επίσης στην άλλη κάθετη υπάρχουν υφιστάμενα κτίρια, στα οποία υπάρχουν στεγασμένοι εξώστες με κοιλοδοκούς και επικάλυψη κεραμίδα, σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου, αυτά θεωρούνται ημιυπαίθριοι χώροι και μετράνε σε κάλυψη και πέραν του 35% σε δόμηση; και αν όχι πως αυτό δικαιολογείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία;

Σύμφωνα με την παρ. 21 του άρθρου 2 του ΝΟΚ:
«***Ειδικά κτίρια*** *είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας δόμησής τους δεν είναι η κατοικία*.»

Στο άρθρο 36 του ν.4495/2017 η Κατηγορία 1 περιλαμβάνει:
«*β) ανέγερση ειδικού κτιρίου, σε εκτός σχεδίου περιοχή ή εντός οριοθετημένου, σύμφωνα με το από 24.4.1985 π.δ. (Δ181), οικισμού η εντός οικισμού προϋφισταμένου του έτους 1923, με εγκεκριμένα, σύμφωνα με το από 2.3.1981 π.δ. (Δ138) όρια*».

Άρα, κατά την γνώμη μας η κατηγορία τρόπου έκδοσης οικοδομικών αδειών είναι 1.

Στο διάγραμμα κάλυψης θα περιλαμβάνονται και τα κτίρια της άλλης κάθετης με τους απαραίτητους υπολογισμούς, ασχέτως εάν είναι νόμιμα ή αυθαίρετα. Θα αποτυπώσετε προφανώς ότι είναι δυνατό να αποτυπωθεί, με την ανάλογη επισήμανση στο διάγραμμα..

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας δείτε την Ε/Α 1904.

2366. Σχετικά με την 2337 ερωταπάντηση: Ο χώρος των 50m2 βάσει άδειας δε συμμετείχε στη δόμηση και ήταν ημιυπαίθριο parking (η άδεια είναι του 77 όπου δεν υπήρχε η έννοια του ημιυπαίθριου, ωστόσο ο χώρος έχει τη φυσική σημασία του ημιυπαίθριου, δηλαδή είναι χώρος με 1 από τις 4 πλευρές του ανοιχτή). Στα χειρόγραφα Ε9 ο χώρος αυτός περιγράφεται πλέον ως κλειστός αποθήκης με έτος κατασκευής το 1977. Σήμερα ο χώρος αυτός έχει τουαλέτα και χρησιμοποιείται ως κατάστημα.
Η αυθαιρεσία κλεισίματος του ημιυπαίθριου θεωρώ ότι είναι αυθαιρεσία κατασκευής και όχι αλλαγής χρήσης. Αυτό φαίνεται στην εγκύκλιο 3 σχόλιο 26, όπου το υπουργείο στην παρ. 2 ενώ θέτει τη δυνατότητα η αλλαγή χρήσης χώρου όταν δεν προσκομίζονται άλλα πειστήρια να θεωρείται ότι συντελέστηκε στις 1.1.2004, στη συνέχεια αναφέρει ξεχωριστά και αναλογικά λοιπές περιπτώσεις όπου συμβαίνει αυτό μεταξύ των οποίων και το κλείσιμο ημιυπαίθριου, θεωρεί δηλαδή ότι το κλείσιμο ημιυπαίθριου δεν είναι αλλαγή χρήσης χώρου. Δεδομένου ότι αποδεικτικό στοιχείο παλαιότητας θεωρούνται απλά οι αεροφωτογραφίες στις αυθαίρετες κατασκευές από τις οποίες προκύπτει ο χρόνος δημιουργίας του αυθαίρετου όγκου, η παλαιότητα προφανώς καθορίζεται από το χρόνο που «έκλεισε» ο ημιυπαίθριος, προκειμένου να συντελεστεί η υπέρβαση δόμησης, χωρίς να εξετάζεται η χρήση που ο χώρος είχε αρχικά όταν αυτός «έκλεισε», δηλαδή προκύπτει κατηγορία 2. Η χρήση που θα αποδοθεί στο ακίνητο είναι η υφιστάμενη της αυθαίρετης κατασκευής όπως φαίνεται στο παράρτημα Α του Νόμου. Θεωρώ ότι εφόσον η ιδιοκτησία είναι ένας αδιαμόρφωτος χώρος με τουαλέτα και το πρόσφατο Ε9 διορθωθεί για να αποδοθεί η χρήση καταστήματος σε συνδυασμό με την Υ.Δ. ιδιοκτήτη όπου θα γίνεται λόγος ότι η υφιστάμενη χρήση είναι καταστήματος μου αρκούν.
α) Συμφωνείτε;
β) Αν όχι τότε πιστεύετε ότι μετά από συμφωνία με τον ιδιοκτήτη θα πρέπει:
1. να τακτοποιήσω την ιδιοκτησία ως κατηγορία 2 με χρήση αποθήκης και να εμφανίσω την τουαλέτα ως μη τακτοποιούμενη διότι η παρουσία της δε συνάδει με τη χρήση της αποθήκης ή
2. να τακτοποιήσω το ακίνητο ως κατηγορία 4 ή 5 δηλαδή ως μετά του 2004 κατασκευή με χρήση καταστήματος.

Αρχικά, από την στιγμή που ο χώρος αυτός δεν μετρούσε στην δόμηση και στην κάλυψη, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

Σχετικά με την απόδειξη της παλαιότητας δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι παραπάνω από ότι αναφέραμε στην Ε/Α 2337. Η απαίτηση της βεβαίωσης της φορολογικής αρχής αποτελεί θεωρητικά μια δικλείδα ασφαλείας ώστε να μην προβεί ο ιδιοκτήτης σε αλλαγή του Ε9 και επωφελούμενος μειωμένου προστίμου από την παλαιότητα.

Την χρήση που θα δηλωθεί θα την αποφασίσετε εσείς που έχετε κάνει και την αυτοψία.

Το ότι υπάρχει WC δεν απαγορεύει την δήλωση με χρήση αποθήκης. WC μπορεί να κατασκευαστεί και σε υπόγειο βοηθητικής χρήσης. Εάν, δηλωθεί ως αποθήκη μπορεί να χρησιμοποιηθεί το χειρόγραφο Ε9 εφόσον είναι θεωρημένο από την αρμόδια υπηρεσία.

Εάν, καταλήξετε στο να δηλωθεί ως κατάστημα, η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να δηλωθεί ως μετά του 2004.

2367. Μετά από απόφαση συνεδρίασης του τοπικού υποκαταστήματος του ΙΚΑ που εκδόθηκε τον Σεπτέμβριο του 2011, αποδόθηκαν σε κατασκευή πρόστιμα αυθαίρετης κατασκευής και αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με χρόνο σύνταξης τον 3ο/2003. Το παραπάνω έγγραφο μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας για προ του 2004;

Βεβαίως και μπορεί να χρησιμοποιηθεί διότι αποτελεί έγγραφο δημόσιας αρχής.

2368. Σε ξενοδοχείο θεωρείται η οικοδομική άδεια για ηλεκτροδότηση το Μάιο του 1991. Στη συνέχεια το ξενοδοχείο λαμβάνει σήμα λειτουργίας τον Ιούνιο του 1991 για 30 δωμάτια, όσα αναφέρονται και στην οικοδομική άδεια. Στο ξενοδοχείο ωστόσο σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη οι 20 αποθήκες που φαίνονταν στην οικοδομική άδεια έχουν αλλάξει χρήση σε δωμάτια ξενοδοχείου εξαρχής. Επιπλέον το 1994 το ξενοδοχείο εντάσσεται σε νόμο λειτουργικής τακτοποίησης και οι 20 αποθήκες που ήδη είχαν γίνει δωμάτια λαμβάνουν και αυτές σήμα λειτουργίας. Ο ιδιοκτήτης στην υπεύθυνη δήλωσή του μου αναφέρει ότι οι 20 αποθήκες άλλαξαν χρήση το Μάιο 1991. Μπορώ να εφαρμόσω τα αναφερόμενα στο άρθρο 87 παράγραφος 1γ του Νόμου και να θεωρήσω ότι η αλλαγή χρήση έγινε το Μάιο του 91 ή με δεδομένο ότι το σήμα λειτουργίας ελήφθη κατόπιν αυτοψίας 1 μήνα μετά, δηλαδή του Ιούνιο του 1991 υπάρχει το παράδοξο πώς κατά την αυτοψία για τη χορήγηση του σήματος λειτουργίας το 91 οι υπάλληλοι δε διαπίστωσαν την αλλαγή χρήσης στις αποθήκες;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να επικαλεστείτε την παρ. 1 γ του άρθρου 87 του ν.4495/2017. Δείτε σχετικά και την Ε/Α 2346.

2369. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 2 η βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής απαιτείται να συνυποβάλλεται με το Ε9 για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 του 4178/13 και συγκεκριμένα στο εδάφιο 22 αναφέρεται ότι το Ε9 από μόνο του αρκεί για να αποδειχθεί ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής ή και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης. Σε κάθε περίπτωση όπως φαίνεται και στην εγκύκλιο 3 στο σχόλιο 27 δεν είναι αυτονόητο ότι όπου αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, εξού και εν προκειμένω στο σχόλιο αυτό της εγκυκλίου δόθηκε διευκρίνιση. Σύμφωνα δε με την εγκύκλιο 2, η εγκύκλιος 4 συνεχίζει να ισχύει στο τμήμα που δεν έρχεται σε αντίθεση με την εγκύκλιο 2. Θεωρώ λοιπόν ερμηνεύοντας στενά τα παραπάνω ότι ο χρόνος εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και όχι ο χρόνος ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής μπορεί να αποδειχθεί με χρήση απλά του πρόσφατου Ε9 που δε συνοδεύεται από την σχετική βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής. Συμφωνείτε;

Διαφωνούμε και αδυνατούμε να καταλάβουμε τον συλλογισμό που σας οδήγησε σε αυτό το συμπέρασμα.

Ως αυθαίρετη κατασκευή νοείται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης. Προφανώς, η αλλαγή χρήσης δεν μπορεί να αποδειχθεί με αεροφωτογραφία αλλά μόνο με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, στο οποίο εμφαίνεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή. Σε κάθε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Εξαίρεση, αποτελεί η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια όπου δύναται να ληφθεί ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.

2370. Θεωρείται ότι η απάντησή σας στην 1891 ερωταπάντηση θα μπορούσε να χρησιμοποιηθεί και στην περίπτωση αυθαίρετου (δεν προβλέπεται στην άδεια) μονώροφου κτιρίου όπου ομοίως μικρό τμήμα του μόνο και ούτε καν το μισό φαίνεται στις αεροφωτογραφίες λόγω ύπαρξης δέντρων, αλλά από κατάλληλη τεχνική έκθεση θα προέκυπτε ότι εφόσον τα σίδερα της πλάκας οροφής τρέχουν χωρίς ματίσεις το σύνολο του κτιρίου μπορεί να πάρει την παλαιότητα της αεροφωτογραφίας και έτσι να αποδειχθεί ότι είναι προϋφιστάμενο της 28/7/2011; Στην προκειμένη περίπτωση στο γήπεδο υπάρχει κτίριο με οικοδομική άδεια του 1985, αλλά σε απόσταση από το αυθαίρετο κτίριό μας. Ωστόσο στις εγκυκλίους το κριτήριο της συνέχειας του φέροντος οργανισμού χρησιμοποιείται μόνο ότι η άρρηκτη σύνδεση γίνεται με νόμιμο κτίριο. Παρακαλώ για τα σχόλιά σας.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ναι, υπό την προϋπόθεση ότι μπορείτε να αποδείξετε ότι ο φέρων οργανισμός της αυθαίρετης κατασκευής είναι άρρηκτα συνδεμένος (δεν υπάρχει δηλαδή κάποια μεταγενέστερη προσθήκη).

2371. Σε κτίριο με άδεια έχουν κατασκευαστεί κάτω από τους εξώστες υπόγειες αποθήκες. Οι αποθήκες προεξέχουν του διαμορφωμένου εδάφους 10 εκ και δεν έχουν άρρηκτη σύνδεση με το υφιστάμενο κτίριο. Στην αεροφωτογραφία 2010 του κτηματολογίου φαίνεται το τμήμα μόνο των αποθηκών που δεν αλληλεπικαλύπτεται από τους εξώστες. Οι αποθήκες δε φαίνονται σε κάποιο δημόσιο έγγραφο. Για να αποδείξω το χρόνο κατασκευής, δηλαδή ότι οι αποθήκες είναι προ του 2011, μπορώ να επικαλεστώ την αεροφωτογραφία (αν και κάποιος θα μπορούσε επίσης να υποθέσει ότι αυτό που φαίνεται θα μπορούσε να είναι απλή επίστρωση και όχι οροφή χώρου και ότι σε μεταγενέστερο χρόνο η επίστρωση κατεδαφίστηκε και στην ίδια ακριβώς θέση της έγινε η αποθήκη!) για το τμήμα των αποθηκών που δεν καλύπτεται από τους εξώστες και στη συνέχεια για το τμήμα των αποθηκών κάτω από τους εξώστες, την άρρηκτη σύνδεση με το εμφανές τμήμα; Εννοείται ότι για το τμήμα των αποθηκών υπό του εδάφους μπορώ να αποδείξω την άρρηκτη σύνδεση με την οροφή των αποθηκών.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2370 και την 1891.

2372. Η ιδιδ κατηγορία 3 του άρθρου 96 περιλαμβάνει περίπτωση αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση, εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, ή αλλαγή θέσης του προβλεπόμενου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 2 η τελική στάθμη του εδάφους είναι μια από τις πολεοδομικές διατάξεις που δεν πρέπει να παραβιάζονται. Εφόσον αυτή παραβιάζεται σε τμήμα του κτιρίου με αποτέλεσμα η τελική στάθμη του εδάφους εκεί να υποβιβάζεται κατά 2μ και έτσι σε αυτό το τμήμα να μην καλύπτεται η συνθήκη του εδαφίου θθ μπορεί να εφαρμοστεί η ιδιδ παράγραφος; Αν ναι, εξαιτίας της παραβίασης της τελική στάθμης το πρόστιμο στο αντίστοιχο τμήμα όπου συμβαίνει αυτό επιβαρύνεται: α) με αναλυτικό προϋπολογισμό του ξεμπαζώματος β) με έλεγχο της υπέρβασης ύψους θεωρώντας ως αφετηρία για τη μέτρηση ύψους την νέα τελική στάθμη ή γ) με υπέρβασης δόμησης, κάλυψης κ.τ.λ. στο τμήμα του κτιρίου με την παραβίαση των 2μ, ανάλογα τι απαιτείται εάν θα έπραττα σαν αυτό να μην ήταν κατηγορίας 3.

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2075 και την 2187.

Εφόσον, το κτίριο είναι το προβλεπόμενο με βάση την οικοδομική άδεια, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3. Για την παραβίαση της τελικής στάθμης του εδάφους το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό εάν έχει γίνει ξεμπάζωμα (αυτό θα το διαπιστώσετε με το εγκεκριμένο σχέδιο διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (αν αυτό υπάρχει) ή από τις ισοϋψείς στο τοπογραφικό). Εάν, δεν έχει γίνει ξεμπάζωμα, η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, εάν το ύψος με αφετηρία την νέα τελική στάθμη δεν υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, διαφορετικά με χρέωση ΥΥ στο ΦΚ. Η επιλογή γ για την περίπτωσή σας δεν έχει εφαρμογή με βάση τα όσα αναφέρετε στο ερώτημά σας.

Εάν, θα πρέπει να χρεώσετε ΥΥ, τότε στο ΦΚ θα βάλετε την επιφάνεια που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής στο πεδίο ΥΔ και θα επιλεγεί το «Μόνο υπέρβαση ύψους ή κάλυψης» καθώς και το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης στο πεδίο Υπέρβαση καθ' ύψος.

2373. Σε συνέχεια της 2338 απάντησής σας: Δεν υπάρχει επεξηγηματική έκθεση από την οποία να προκύπτει πού στοχεύει η απαίτηση της σχετικής βεβαίωσης. Θα μπορούσε κανείς να θεωρήσει ότι στόχος της εγκυκλίου είναι για τα παντελώς αδήλωτα στο Ε9 κτίρια να μην επιτραπεί στους πολίτες να κάνουν τροποποιήσεις στο Ε9 προκείμενου να μπορέσουν να υπαχθούν στη ρύθμιση και στη συνέχεια να προβούν σε επανατροποποίηση του Ε9 πριν την έκδοση του εκκαθαριστικού προκειμένου να επωφεληθούν για να μην το δηλώσουν τελικά στην εφορία.
α) Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 του Ν.4178/13 η οποία συνεχίζει να ισχύει και για τον Ν.4495/17 στην περίπτωση που η πρώτη δεν αντίκειται στην εγκύκλιο 2 του Ν.4495/17 ή στον ίδιο στην Ν.4495/17 η τελευταία δήλωση του Ε9, εφόσον αυτή αναφέρει την αυθαίρετη κατασκευή, χρησιμοποιείται ως αποδεικτικό στοιχείο του χρόνου ολοκλήρωσης της αυθαίρετης κατασκευής. Επιπλέον στην εγκύκλιο 2 αναφέρεται ότι εφόσον γενικά το οποιοδήποτε Ε9 χρησιμοποιηθεί για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, αυτό θα πρέπει να συνοδεύεται από σχετική βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής. Συμπερασματικά, λογικό προκύπτει ότι ακόμη και αν

χρησιμοποιηθεί το τελευταίο Ε9, δηλαδή το πιο πρόσφατο, η ημερομηνία κατασκευής που αναφέρεται σε αυτό γίνεται δεκτή εφόσον αυτό συνοδεύεται από τη σχετική βεβαίωση. Δεν αναφέρεται στη εγκύκλιο 2 ότι γίνεται οποιαδήποτε συσχέτιση του χρόνου υποβολής ή τροποποίησης του Ε9 με το χρόνο που θα ληφθεί υπόψιν ως χρόνος κατασκευής της αυθαιρεσίας, ούτε κάτι τέτοιο θα μπορούσε με βεβαιότητα να ερμηνευτεί. Συμφωνείτε;
β) Η λύση αλλαγής του πρόσφατου Ε9 είναι μονόδρομος στην περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι καινούργια, κατασκευάστηκε δηλαδή 2-3 χρόνια πριν τις 28/7/2011 και δεν υπάρχουν αεροφωτογραφίες σε εκείνο το διάστημα, ούτε κάποιο δημόσιο έγγραφο. Το μοναδικό ατόπημα που προσωπικά βλέπω στην χρήση της απόδειξης υποβολής ως βεβαίωση, είναι ότι αυτή έχει τίτλο απόδειξη και όχι βεβαίωση, ωστόσο η ουσία παραμένει. Τι άλλο θα μπορούσε να κάνει κανείς σε αυτήν την περίπτωση;
γ) Θα μπορούσε κανείς να χρησιμοποιήσει το πρόσφατα αναρτημένο εκκαθαριστικό ΕΝΦΙΑ; Το εκκαθαριστικό είναι δημόσιο έγγραφο που παρήχθη από δημόσιο φορέα και φυλάσσεται σε αυτόν και στο οποίο αναφέρεται η παλαιότητα. Προκύπτει από κάπου ότι η παλαιότητα αποδεικνύεται από το χρόνο σύνταξης του εγγράφου και όχι από το περιεχόμενο του εγγράφου (επί παραδείγματι στην ερωταπάντηση 2109 ο ερωτών χρησιμοποίησε ως αποδεικτικό παλαιότητας τη βεβαίωση δημάρχου και δεν υπήρξε κάποιο σχετικό σχόλιο);

Αρχικά, ο ν.4178/2013 δεν απαιτούσε όντως την βεβαίωση που έχει εισαχθεί με την Εγκύκλιο 2 για τον ν.4495/2017. Η βεβαίωση αυτή, κατά την γνώμη μας, θα πρέπει να αναφέρει όλες τις τροποποιήσεις που έχουν γίνει στο Ε9. Π.χ. στο Ε9 του 2008 ο ιδιοκτήτης δήλωνε έτος κατασκευής το 1999 και αργότερα στο Ε9 του 2018 το άλλαξε σε έτος κατασκευής το 1990, ώστε να επωφεληθεί του συντελεστή παλαιότητας και να προκύψει μικρότερο πρόστιμο. Σε αυτή την περίπτωση προφανώς τίθεται ζήτημα. Όπως, το ίδιο ζήτημα τίθεται και σε περίπτωση που πρόσφατα έχει προβεί σε αλλαγή του Ε9 για να συμπεριλάβει το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής. Δηλαδή σε περίπτωση αλλαγής του Ε9 σε ημερομηνία κοντινή με την τακτοποίηση τίθεται ένα ερώτημα σκοπιμότητας. Ισχύει, πάντως, ότι σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περεταίρω βεβαίωση.

Σε κάθε περίπτωση με βάση την παρ. 4 του άρθρου 87 του ν.4495/2017 και της αντίστοιχης διευκρίνησης στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019, είναι ευθύνη του ιδιοκτήτη να προσκομίσει τα απαραίτητα δικαιολογητικά που θα αποδεικνύουν τον χρόνο κατασκευής ή αλλαγής χρήσης.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, το έντυπο του ΕΝΦΙΑ παράγεται από το Ε9. Άρα, κατά την γνώμη μας θα πρέπει να προσκομιστεί το Ε9 από τον ιδιοκτήτη. Προφανώς, η παλαιότητα δεν αποδεικνύεται από το χρόνο σύνταξης του εγγράφου αλλά από το περιεχόμενό του. Στην Ε/Α 2109, η βεβαίωση του δημάρχου έγινε αποδεκτή από την ΥΔΟΜ ώστε να εκδοθεί ΕΕΜΚ.

2374. Σε τακτοποίηση του 4178 η υπαγωγή έγινε το 2014. Λόγω διαπίστωσης σφαλμάτων γίνεται σήμερα άρση και επανυπαγωγή. Από το 2014 έως σήμερα ο ιδιοκτήτης :
α) έχει πραγματοποιήσει εργασίες τύπου 48ωρης ενημέρωσης σε τακτοποιημένο κτίριο και στον ακάλυπτο, μετά από την απαραίτητη ενημέρωση στην πολεοδομία. Μετά από την άρση της οριστικής υπαγωγής ο ιδιοκτήτης που κατέθεσε την αίτηση της 48ωρης ενημέρωσης οφείλει να ενημερώσει την Πολεοδομία για την άρση της υπαγωγής, αλλά δεν πρόκειται να το πράξει. Εγώ ως ελέγχουσα την τακτοποίηση και με δεδομένο ότι η οι 48ωρες εγκρίσεις δεν έχουν ανακληθεί συνεχίζω να τις θεωρώ ισχύουσες και κατά συνέπεια τις εργασίες που έχουν πραγματοποιηθεί νομίμως υφιστάμενες.
β) Επίσης έχει πραγματοποιήσει εργασίες τύπου Άρθρου 30 του Ν.4495/17, τόσο πριν όσο και μετά την έναρξη ισχύος του άρθρου 30. Στο σύνολό τους οι εργασίες αυτές δεν είναι αυθαίρετες σύμφωνα με το άρθρο 81 του Ν.4495/17.
Σκοπός μου είναι να δηλώσω ημερομηνία αυτοψίας (δηλαδή της τελικής ημέρας αυτοψίας) τη σημερινή και να βάλω περίοδο εκπονήσεως της αποτύπωσης στα σχέδιά μου τη σημερινή, προκειμένου να αποδώσω τη σημερινή κατάσταση όπου θα φαίνονται όλες οι παραπάνω εργασίες α και β χωρίς να τις λάβω ως αυθαίρετες.
1. Υπάρχει κάποιος περιορισμός ότι η ημερομηνία αυτοψίας θα πρέπει να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής ή έως την ημερομηνία λήξης της δυνατότητας υπαγωγής στον Ν.4178/13;
2. Εφόσον δεν υπάρχει ο παραπάνω περιορισμός, θεωρείται ότι μπορώ να εντάξω στην αποτύπωσή μου ως μη αυθαίρετες τις εργασίες α ή και β;

3. Εάν τελικώς δεν μπορώ να έχω ημερομηνία αυτοψίας μεταγενέστερη της ημερομηνίας υποβολής και με δεδομένο ότι σήμερα που κάνω άρση οριστικής υπαγωγής και επαναπροώθηση αυτής σε οριστική υπαγωγή όλες οι οποτεδήποτε εκτελεσμένες εργασίες τύπου άρθρου 30 του Ν.4495/17 είναι μην αυθαίρετες, όλες αυτές οι εργασίες που έγιναν προ της ημερομηνίας αυτοψίας άνευ αδείας (και προ του 2011 προφανώς) και για τις οποίες απαιτούνταν όταν κατασκευάστηκαν κάποιου είδους αδειοδότηση, λαμβάνονται υπ' όψιν στον υπολογισμό του προστίμου; Θεωρώ πώς όχι, διότι σήμερα ο Ν.4178/13 έχει λήξει και κατά συνέπεια δεν έχει ισχύ η ερμηνεία της εγκυκλίου 3 του τι εστί αυθαίρετο.

Δεν υπάρχει κάποια αναφορά στον νόμο ή σε εγκύκλιο, ότι η ημερομηνία αυτοψίας θα πρέπει να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής ή έως την ημερομηνία λήξης της δυνατότητας υπαγωγής στον ν.4178/2013. Κατά, την γνώμη μας όμως, θα πρέπει η ημερομηνία αυτοψίας να είναι έως την ημερομηνία υπαγωγής (αυτό είναι το λογικό). Επίσης, θα πρέπει η αποτύπωσή σας να μην συμπεριλαμβάνει τις μεταγενέστερες της υπαγωγής εργασίες. Θα μπορούσατε απλά να αναγράψετε στα σχόλια της δήλωσης, ότι μεταγενέστερα της υπαγωγής έχει εκδοθεί η τάδε 48ωρη έγκριση για αυτές τις εργασίες, καθώς επίσης και ότι έχουν γίνει οι τάδε εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 30 του ν.4495/2017 και δεν θεωρούνται αυθαίρετες. Για τις εργασίες που εμπίπτουν στο άρθρο 30 και έχουν γίνει προ τις 28.7.2011, αυτές θα συμπεριληφθούν στην αποτύπωσή σας και εφόσον θεωρούνταν αυθαίρετες, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013, θα υπολογιστεί και πρόστιμο.

2375. Μεταξύ των νόμων 4178 και 4495 υπάρχουν πολλές πανομοιότυπα γραμμένες παράγραφοι. Ωστόσο κατά κανόνα η εγκύκλιος 2 στα περισσότερα σημεία ερμηνεύει το Νόμο ευνοϊκότερα από ό,τι οι εγκύκλιοι 3 και 4. Κλασσικό παράδειγμα είναι η περίπτωση ιδιδ της κατηγορίας 3 του Ν.4495/17. Ενώ και στους 2 Νόμους η αμετάβλητη τελική στάθμη εδάφους είναι προϋπόθεση, στη εγκύκλιο 2 αναφέρεται ότι ο έλεγχος της τελικής στάθμης του εδάφους γίνεται με την επιφύλαξη του εδαφίου θθ της ιδίας κατηγορίας κ.τ.λ. Με δεδομένο α) ότι οι εγκύκλιοι δεν πρέπει να ερμηνεύουν το Νόμο εις βάρος του πολίτη, β) ότι η εγκύκλιος 2 ερμηνεύει σημείο του Ν.4495/17 πανομοιότυπο με αυτό του Νόμου 4178 και γ) ότι η εγκύκλιος 4 απλά ερμηνεύει το νόμο στο σημείο αυτό επαναλαμβάνοντας το κείμενο του Νόμου είναι δυνατόν κάποιος που κάνει σήμερα οριστική υπαγωγή στον 4178:

1. να ερμηνεύσει το σημείο αυτό του Νόμου, δηλαδή την περίπτωση κατηγορίας 3 εδαφίου ιε του Ν.4178/13, ως ερμηνεύει το αντίστοιχο σημείο η εγκύκλιος 2;

2. Να θεωρήσει όπως στην εγκύκλιο 2 ότι το μηχανοστάσιο αυθαίρετης πισίνας δεν έχει επιπλέον πρόστιμο γιατί καλύφθηκε από το πρόστιμο της πισίνας;

Η γνώμη μας είναι πως δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η εγκύκλιος 2 για να ερμηνεύσει διατάξεις του ν.4178/2013. Επομένως, η απάντηση και στα δύο στα ερωτήματα είναι αρνητική.

2376. Παρακαλώ επαληθεύστε μου το εξής: Σε γήπεδο με άδεια κατοικίας υφίσταται σήμερα επιχείρηση με ενοικιαζόμενα διαμερίσματα: Στο γήπεδο διαπιστώθηκε ότι αφενός τα κτίρια αδείας έχουν μετακινηθεί λίγο ως προς την προβλεπόμενη θέση και έχουν και προσθήκες κατ' επέκταση και αφετέρου ότι υπάρχουν νέα κτίρια. Το είδος χρήσης επιλέγεται 3γ για τα τμήματα των κτιρίων αδείας που βρίσκονται εντός της προβλεπόμενης θέσης κτιρίων. Για τα λοιπά επιλέγεται 3δ επειδή η χρήση σήμερα εκεί είναι τουριστικής εγκατάστασης ή 3β επειδή για την έκδοση αδείας ενοικιαζόμενων διαμερισμάτων χρησιμοποιούνται οι όροι δόμησης κατοικίας;

Η γνώμη μας είναι ότι για όλα θα πρέπει να επιλεγεί το 3β (άλλη κατοικία). Το Παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται για κτίρια κατοικίας με βάση την οικοδομική άδεια, τα οποία λειτουργούν ως τουριστικές εγκαταστάσεις.

2377. Σε τακτοποίηση στον Ν.4495 με ημερομηνία υπαγωγής το 2017, διαπιστώνω μετά από επανέλεγχο σήμερα λάθη. Σύμφωνα με το Νόμο έχει παρέλθει το 18μηνο εντός του οποίου όφειλα να έχω ολοκληρώσει την υποβολή των δικαιολογητικών. Εάν σήμερα κάνω άρση υπαγωγής για να αλλάξω το πρόστιμο και να αντικαταστήσω κάποιο δικαιολογητικό και πράξω την άρση και την επανυπαγωγή-περαίωση την ίδια μέρα η τακτοποίηση θα έχει πρόβλημα νομιμότητας ως προς τις προθεσμίες;

Κατή την γνώμη μας όχι. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2378. Σε συνέχεια της από 2250 ερώτησής μου, Η διαφορά που έχω βρει στο τοπογραφικό δεν αφορά τις περιμετρικές διαστάσεις σαν τιμές, αλλά το πρόβλημα εμφανίζεται στο σχεδιασμένο με το χέρι τότε τοπογραφικό όπου έχει δοθεί λανθασμένη κλίση στο σχέδιο. Λαμβάνοντας δηλαδή το τοπογραφικό της Ο.Α. και προσπαθώντας να το αποτυπώσω, εξαιτίας λανθασμένης κλίμακας με την οποία έχει σχεδιαστεί η κάθε διάσταση, (υπό σωστή κλίμακα η μία πλευρά και η διπλανή με λανθασμένη κλίμακα, αλλά αναγραφή της σωστής πραγματικής απόστασης) δημιουργούνται διαφορετικές κλίσεις και τελικά το περίγραμμα δεν είναι δυνατό να κλείσει. Στην πραγματικότητα δηλαδή η κατασκευή έχει πραγματοποιηθεί εντός των ορίων του οικοπέδου αλλά η δυσκολία εμφανίζεται στο να σημειώσω τα πραγματικά πραγματοποιηθέντα πάνω στα υπάρχοντα. Σχεδιάζοντας ένα νέο τοπογραφικό διάγραμμα όμως και συγκρίνοντάς το με το αντίστοιχο της Ο.Α. δυστυχώς μόνο μία πλευρά μπορεί να εφάπτεται και όλες οι άλλες διαφέρουν. Βλέποντάς και συγκρίνοντας το νέο με το παλιό τοπογραφικό κάποιος θα νομίζει ότι υπάρχει αυθαιρεσία και στο τοπογραφικό ή ότι μπαίνει στο διπλανό οικόπεδο, πράγμα όμως που δε συμβαίνει. Τα παραπάνω να τα αναφέρω στην Τεχνική μου Έκθεση; Θα μπορούσα να σχεδιάσω στην κάτοψη της Ο.Α. ίσως με το χέρι τη διαφορά στις διαστάσεις, ώστε να μη μπερδέψω κάποιον που θα το δει; Επίσης η διαφορετική διαρρύθμιση θα πρέπει να φαίνεται σχεδιασμένη είτε γίνεται απλά αναφορά αυτής στην Τεχνική Έκθεση;

Δυστυχώς, σε αρκετές παλιές άδειες προκύπτουν τέτοια ζητήματα. Για αυτό, καλό είναι να γίνεται νέο τοπογραφικό ώστε να αποφεύγονται σοβαρά λάθη στις δηλώσεις. Επίσης, στην Τεχνική Έκθεση κρίνεται σκόπιμο να αναφέρετε αυτό που περιγράφετε στο ερώτημά σας ώστε κάποιος συνάδελφος να κατανοήσει το τι γίνεται.

Από την στιγμή που γίνεται τακτοποίηση καλό είναι να συνταχθεί νέο σχέδιο για την διαφορετική διαρρύθμιση.

2379. Σε εντός οικισμού οικόπεδο εκδόθηκε το 1983 οικοδομική άδεια «Διώροφου με αδιαμόρφωτο ισόγειο» (piloti + κατοικία στον Ά όροφο). Επίσης, εντός του οικοπέδου υπήρχε ανεξάρτητο κτίσμα που αποτυπώνεται στην εκδοθείσα οικοδομική άδεια και αναφέρεται «Υπάρχον παλαιό κατάστημα». Τελικά αντί του διώροφου κτιρίου συμβατικής κατασκευής (οικ. Σκελετός οπλισμένου σκυροδέματος) κατασκευάστηκε ισόγεια λυόμενη κατοικία επιφάνειας μικρότερης από την εγκεκριμένη επιφάνεια του Α΄ ορόφου. Επίσης, το περίγραμμα του πραγματοποιημένου κτιρίου δεν ταυτίζεται πλήρως με το περίγραμμα του εγκεκριμένου κτιρίου και βρίσκεται σε σύννομη θέση. Όσον αφορά το προϋφιστάμενο της οικ. Άδειας κτίσμα (κατασκευάστηκε το 1965 χωρίς οικοδομική άδεια) στην πραγματικότητα η χρήση του είναι αποθήκη, όπως και δηλώνεται στο Ε9 από το 1982. Επίσης, κατά την αποτύπωση διαπιστώθηκε πως είναι μεγαλύτερο κατά περίπου 3τμ από αυτό της οικοδομικής άδειας (προφανώς πρόκειται για λάθος αποτύπωση κατά την έκδοση της οικ. Άδειας).
Επομένως
1)Για τη λυόμενη κατοικία θεωρώ ότι έχω ΥΔ και ΥΚ μόνο για το τμήμα που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος παρόλο που η πραγματοποιημένη δόμηση κάλυψη είναι μικρότερη της εγκεκριμένης;
2)Υπολογίζω με αναλυτικό την αυθαίρετη λυόμενη κατασκευή της κατοικίας αντί συμβατικής για το τμήμα της που ταυτίζεται με το εγκεκριμένο περίγραμμα (παρόλο που κατασκευάστηκε στο ισόγειο αντί του Ά όροφο);
3)Για το προϋφιστάμενο κτίριο θα γίνει απλή αναφορά στην τεχνική έκθεση για την προφανώς λάθος αποτύπωση και δεν θα χρεωθεί ΥΚ & ΥΔ;

Αρχικά, ελέγξτε εάν δύναται να εκδώσετε άδεια νομιμοποίησης κάνοντας χρήση της παρ. 1 του άρθρου 106 του ν.4495/2017.

Διαφορετικά,

1) για την λυόμενη κατοικία θα θεωρήστε ΥΔ και ΥΚ για το τμήμα της που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος,

2) θα θεωρήσετε μόνο ΥΔ για το τμήμα της που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος, και

3) για το προϋφιστάμενο κτίριο (λογικά αυτό θα έχει νομιμοποιηθεί με την άδεια που εκδόθηκε το 1983), ελέγξτε εάν μπορεί να γίνει χρήση των αποκλίσεων της παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017. Διαφορετικά, ελέγξτε εάν δύναται να έχει εφαρμογή η περίπτωση ιειε της Κατηγορίας 3 αλλιώς ότι βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου περιγράμματος θα χρεωθεί με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλο συντελεστή υπέρβασης απαιτείται.

2380. Πρόκειται για διώροφο κτίριο με υπόγειο, εντός σχεδίου, στο οποίο έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών (στο σύνολο 5 οριζόντιες ιδιοκτησίες).
Είναι 2 ιδιοκτήτες, όπου έχουν 3 οριζόντιες εξ αδιαιρέτου ½ και από μια οριζόντια ιδιοκτησία 100%.
Εξετάζουμε το σύνολο του οικοπέδου – κτισμάτων όπου χρησιμοποιείται ως κατάστημα από μια εταιρία στο σύνολο του (λειτουργική συνένωση).
Σύμφωνα με τον Ν.4014/11 γίναν 7 δηλώσεις, οι οποίες μεταφέρθηκαν αρχικά στον Ν.4178/13 και πλέον είναι στον Ν.4495/17. Απαιτείται διόρθωση των δηλώσεων διότι έχει γίνει λάθος ο διαχωρισμός των αυθαιρεσιών ανά οριζόντια ιδιοκτησία (2 δηλώσεις πρέπει να συγχωνευτούν).
Πρόθεση μας είναι :

1. Είτε να γίνει μία δήλωση για το σύνολο του κτιρίου, βάζοντας προς συμψηφισμό όλα όσα έχουν πληρωθεί ως παράβολα – πρόστιμα στις υπόλοιπες δηλώσεις. (και να 'ακυρώσουμε' όλες τις υπόλοιπες γράφοντας στον τίτλος «ΑΚΥΡΗ» και στην τεχνική έκθεση ότι τακτοποιήθηκε με την νέα Α/Α)

2. Είτε να συγχωνεύσουμε τις επιπλέον 2 δηλώσεις συμψηφίζοντας τα πρόστιμα-παράβολα που πληρώθηκαν.
Το ερώτημα είναι αν μπορούμε να συμψηφίσουμε παράβολα – πρόστιμα που πληρώθηκαν στον ν.4014/11 και γενικά αν επιτρέπεται αυτή η διαδικασία.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1688.

2381. Το έτος 1973 σε όμορα οικόπεδα εκδόθηκαν δύο οικοδομικές άδειες.
Στη συνέχεια και πριν το 1975 κτίστηκε μια τετραώροφη οικοδομή και στα δύο οικόπεδα χωρίς οικοδομική άδεια, με κοινό σκελετό και κοινό κλιμακοστάσιο.
Το έτος 1983 η οικοδομή κρίθηκε εξ ολοκλήρου αυθαίρετη από την Πολεοδομία και ζητήθηκε να γίνει συνένωση των 2 οικοπέδων με συμβολαιογραφική πράξη και αλλαγή των αρχιτεκτονικών σχεδίων και της στατικής μελέτης προκειμένου να νομιμοποιηθεί η οικοδομή.
Το έτος 1992 έγινε συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης των οικοπέδων και σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών.
Κατά την αυτοψία (2020) διαπιστώθηκε ότι κάποια διαμερίσματα συνενώθηκαν μεταγενέστερα (αυθαίρετη διαμερισμάτωση).
Πώς πρέπει να γίνει η δήλωση για το παραπάνω ακίνητο;
Σύμφωνα με το άρθρο 96 του Ν.4495/2017 για τα κτίρια της κατηγορίας 1, εάν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία η υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου υποβάλλεται υποχρεωτικά ανά οριζόντια ιδιοκτησία.
Στο εν λόγω ακίνητο υπάρχουν 10 οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Α. Πρέπει να γίνουν 10 δηλώσεις των 250,00€ ;

Β. Να γίνει μια κοινή δήλωση για όλη την οικοδομή με πλήρη αποτύπωση την υφιστάμενη κατάσταση των διαμερισμάτων και των κοινόχρηστων χώρων και στη συνέχεια όσες οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι διαφορετικές από αυτές που περιγράφονται στη σύσταση να κάνουν επί πλέον δήλωση για αυθαίρετη διαμερισμάτωση;

Γ. Ανά οριζόντια ιδιοκτησία να γίνεται μια δήλωση με δύο παραβάσεις (μια ως προϋφιστάμενο του έτους 1975 (Κατηγορία 1 / παρ. 250,00€) και μια αυθαίρετη διαμερισμάτωση (250,00€) ήτοι σύνολο 500,00€;

Δεν μας λέτε εάν έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή όχι.

Εάν, έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης και η μοναδική αυθαιρεσία είναι η διαμερισμάτωση, μπορεί να γίνει μία δήλωση στην οποία θα δηλωθεί μια διαμερισμάτωση για κάθε όροφο.

Εάν, δεν έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, θα γίνει μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα. Σε αυτή την περίπτωση δεν υφίσταται παράβαση διαμερισμάτωσης προφανώς.

2382. Η εγκύκλιος 2 του Ν.4495/17 έχει ισχύ για όλες τις αιτήσεις που έχουν υπαχθεί στον Ν.4495/17, ή μόνο για αυτές όπου η υπαγωγή γίνεται μετά την εμφάνιση της εγκυκλίου;

Προφανώς μια δήλωση του 4495/2017 η οποία έχει οριστικοποιηθεί πριν την έκδοση της Εγκυκλίου δεν απαιτείται να «ανοίξει» ώστε να τροποποιηθεί για να «συμμορφώνεται» με την εγκύκλιο.

2383. Τμήμα 30 τ.μ. ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας υπογείου με βοηθητική χρήση (αποθήκη) συνολικού εμβαδού 90 τ.μ., εντός νομίμου περιγράμματος, άλλαξε χρήση με δημιουργία studio μουσικής, κουζίνας και WC, ενώ το υπόλοιπο τμήμα εξακολουθεί να παραμένει ως αποθηκευτικός χώρος.
1. Πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης;
2. Ως χρήση θα δηλωθεί Υπηρεσίες;

1. Θα υπολογιστεί ΥΔ για τα 30 τ.μ. που έχουν αλλάξει χρήση. Ο Συντελεστής υπέρβασης είναι 30 / (ποσοστό οριζόντιας ιδιοκτησίας Χ επιτρεπόμενη δόμηση ακινήτου)

2. Ναι

2384. Σε ενιαίο αγροτεμάχιο 12στρ έχουν κατασκευαστεί από τον ιδιοκτήτη σταυλικές εγκαταστάσεις. Ο ιδιοκτήτης είναι κτηνοτρόφος στο επάγγελμα και δηλώνει ως σημείο της σταυλικής του εγκατάστασης στο ΟΣΔΕ το γεωτεμάχιο. Ταυτόχρονα νοικιάζει κάποια από τα κτίσματα στους γιους του (κτηνοτρόφοι και αυτοί), οι οποίοι με τη σειρά τους τα δηλώνουν ως στάβλους στα δικά τους ΟΣΔΕ. Θα πρέπει να γίνει μια δήλωση Ν.4495/2017 στο όνομα του ιδιοκτήτη, αφού το γεωτεμάχιο είναι ένα, και να προσκομισθούν και τα τρία ΟΣΔΕ ή να γίνουν τρεις ξεχωριστές δηλώσεις; Σημειώνεται ότι τα κτίσματα είναι όλα σε επαφή, δεν βρίσκονται σε τρία διαφορετικά τμήματα του γεωτεμαχίου, ενώ η μίσθωση αφορά αποκλειστικά τους στάβλους και όχι τμήματα του γεωτεμαχίου.

Από την στιγμή που η έκταση είναι ιδιωτική και ενιαία (Ε = 12 στρέμματα) θα υποβληθεί μία δήλωση υπαγωγής για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές και θα προσκομισθούν και οι τρεις ενιαίες αιτήσεις ενίσχυσης.

2385. Στην περίπτωση που έχει γίνει τακτοποίηση βάσει Ν.4495/17 σε κτίριο με αυθαίρετες κατασκευές (Κατηγορία 5), θα μπορούσε να εκδοθεί ΕΕΔΜΚ στο τακτοποιημένο κτίριο για (ιθ) προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, (λβ) επεμβάσεις στις όψεις για την τροποποίηση των ανοιγμάτων και (ιζ) εσωτερικές διαρρυθμίσεις (Ν4495/17, αρθ.29 - παρ 2);
Ο προβληματισμός προκύπτει διότι τμήμα του οικοπέδου (όχι του κτιρίου) βρίσκεται εντός ζώνης παραλίας αλλά δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση. Στο τμήμα αυτό έχει κατασκευαστεί μπαζωτή βεράντα ύψους 1μ η οποία δεν δύναται να τακτοποιηθεί (δεν προϋφίσταται της σχετικής οριοθέτησης της ζώνης). Θεωρείτε ότι θα πρέπει να αποδοθεί σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα προκειμένου να εκδοθεί η ΕΕΔΜΚ; Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού χωρίς την κατεδάφιση της μη τακτοποιημένης βεράντας;

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφαση (ΦΕΚ-1843/Β/13-05-2020) αναφέρει στην παρ. 1-β του άρθρου 1 ότι:
«*Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας, εκτός αν άλλως ειδικότερα ορίζεται :*
…
β) σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο για τις εκ του νόμου επιτρεπόμενες εργασίες σε αυτά.»

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174 απόφαση (ΦΕΚ-1843/Β/13-05-2020) αναφέρει στην παρ. 3 του άρθρου 4 ότι:
«*Σε περιπτώσεις ρυμοτομούμενων οικοπέδων, όταν ζητούνται εργασίες στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα τους, αυτές επιτρέπονται εφόσον αποδίδεται σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα και θα πρέπει η πράξη απόδοσης να προσκομίζεται επιπροσθέτως των ανωτέρω οριζόμενων ως ειδικό δικαιολογητικό*.»

Η παρ. 3 του άρθρου 41 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Σε ρυμοτομούμενα κτίρια επιτρέπεται μόνο η εκτέλεση των εργασιών που προβλέπονται στις περιπτώσεις η, ιγ, ιθ και κα της παραγράφου 2 του άρθρου 29*.»

Από τα παραπάνω, η γνώμη μας είναι ότι σε μη ρυμοτομούμενο κτίριο, όπως αυτό της περίπτωσή σας, δύναται να γίνουν όλες οι εργασίες της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017.

Για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού θα πρέπει η βεράντα να κατεδαφιστεί.

2386. Ε/Α 2334

α) Το πρόστιμο της υπέρβασης ύψους θα κατανεμηθεί σε όλους τους συνιδιοκτήτες;

β) Στην Ε/Α 2041 παρόλο που κι εκεί αναφέρεσθε ότι δεν υπάρχει "ντόμινο παραβιάσεων" δίνετε διευκρινίσεις για τον υπολογισμό του Δ. Προσωπικά καταλαβαίνω ότι για την εύρεση του συντελεστή υπέρβασης της εγκεκριμένης πλάγιας απόστασης βάσει Ο.Α., στον παρονομαστή του κλάσματος θα βάλουμε το Δ που θα υπολογισθεί σήμερα σύμφωνα με τις διευκρινίσεις σας

α) Για να απαντηθεί το συγκεκριμένο ερώτημα θα πρέπει να γνωρίζουμε εάν υποβάλλετε μία κοινή δήλωση για όλο το κτήριο ή εάν υπάρχει σύσταση και έχετε επιλέξει την υποβολή μιας δήλωσης για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία.

Στην πρώτη περίπτωση (μία κοινή δήλωση) θα χρεωθεί με ΥΥ η επιφάνεια του κτιρίου που υπερβαίνει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

Στην δεύτερη περίπτωση θα πρέπει να ελεγχθεί ξεχωριστά η κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Όποια, το ύψος της οροφής είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας, θα υπολογιστεί με αναλυτικό, ενώ όποιας είναι πάνω από μέγιστο ύψος της περιοχής θα χρεωθεί με ΥΥ.

β) Το Δ για εσάς είναι 2.50 μέτρα. Άρα, στον παρονομαστή θα μπει ο αριθμός 2.50.

2387. Ξενοδοχείο εκτός σχεδίου με αυθαιρεσίες εντάσσεται σε νόμο λειτουργικής τακτοποίησης του ΕΟΤ το 1997 για τα αυθαίρετα τότε κτίσματα χ1, χ2. Επίσης, σε άμεση γειτνίαση με το ξενοδοχείο βρίσκεται γήπεδο όπου λειτουργεί κτίριο με άδεια ενοικιαζόμενων δωματίων με αυθαιρεσίες το οποίο κατά δήλωση του ιδιοκτήτη και από έμμεσα στοιχεία όπως αποδείξεις, συμβόλαια πρακτορείων κ.α., αλλά και επειδή η πρόσβαση εκεί, η ύδρευση, η αποχέτευσή του κ.α. γίνονται από το ξενοδοχείο, λειτουργεί στην πραγματικότητα εξαρχής ως κτίριο με δωμάτια του ξενοδοχείου. Το γήπεδο του ξενοδοχείου και το γειτονικό γήπεδο αν και φέρουν το καθένα οικοδομική άδεια επιλέγεται να τακτοποιηθούν από κοινού ως μια ιδιοκτησία με 1 αίτηση (η οικοδομική άδεια δεν αποτελεί τίτλο ιδιοκτησίας και ο ιδιοκτήτης επιλέγει να συνενώσει τα γήπεδά του με την παρούσα αίτηση, πόσο μάλλον δεδομένου ότι δεν υπάρχει κτηματολόγιο στην περιοχή ακόμη, οπότε δεν προβλέπεται κάποια διαδικασία συνένωσης ΚΑΕΚ, προκειμένου να γίνουν οι δύο ιδιοκτησίες μια).

Σύμφωνα με το άρθρο 104 παράγραφος 2 του Ν.4495, «αν η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση αφορά κτίριο το οποίο λειτουργεί ως … ξενοδοχείο…μετά την καταβολή…τέλους…το ειδικό τέλος καταβάλλεται μειωμένο κατά το ποσό του…τέλους..».

Με βάση τις ερωταπαντήσεις σας 1137 και 1395 θεωρείται ότι καλώς μπορεί να χρησιμοποιηθεί το παραπάνω τέλος που έχει πληρωθεί για το αδειοδοτημένο ξενοδοχείο προκειμένου να απομειωθεί το συνολικό πρόστιμο που αφορά και στο κτίριο στο γειτονικό γήπεδο, το οποίο όμως λειτουργεί εν τοις πράγμασι ως ξενοδοχείο - στη δική μου περίπτωση το πρόστιμο λειτουργικής τακτοποίησης υπερβαίνει το πρόστιμο πολεοδομικής τακτοποίησης;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕΝ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, από την στιγμή που και ο ιδιοκτήτης είναι ένας, θεωρούμε ορθή την λογική να υποβληθεί μια δήλωση ως ενιαίο οικόπεδο, από την στιγμή που επιθυμία του ιδιοκτήτη είναι και η συνένωσή τους. Διαφορετικά, θα ήταν ορθότερο να υποβληθεί μία δήλωση για το κάθε οικόπεδο. Δηλαδή να γίνουν δύο ξεχωριστές δηλώσεις (μία για κάθε οικόπεδο) όπου θα δηλωθούν οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται εντός της κάθε ιδιοκτησίας.

Καλό θα είναι, πριν την όποια απόφαση, να γίνει μια συζήτηση και με την συμβολαιογράφο σχετικά. Προφανώς, για να μπορέσει να γίνει οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη (π.χ. συνένωση) θα πρέπει να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού, η οποία προϋποθέτει την τακτοποίηση των όποιων αυθαιρεσιών.

Σχετικά, με την μείωση του προστίμου ισχύει ότι αναφέραμε στην Ε/Α 1137. Εφόσον, δηλώνετε το σύνολο των δύο γηπέδων και αντιμετωπίζεται την ιδιοκτησία ως μία ενιαία (ξενοδοχειακή μονάδα), παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να απομειωθεί το συνολικό πρόστιμο.

2388. Παραβίαση προκηπίου σε ακίνητο με Ο.Α. δεν μπορεί πλέον να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17;

Μόνο εάν ανήκει στην Κατηγορία 1 ή 2. Διαφορετικά, δεν δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 με βάση το ότι ισχύει σήμερα.

2389. Ε/Α 2319 - Ίσως δεν έγινα κατανοητός: Η ανασύσταση έγινε με το Ν.4178/13 και υπάρχει πλήρης πλέον φάκελος στην ΥΔΟΜ. Η δήλωση μεταφέρθηκε λόγω συμφερότερων διατάξεων επανυπολογισμού του προστίμου.

Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της ανασύστασης λόγω της μεταφοράς της δήλωσης του ν.4178/2013 στις διατάξεις του ν.4495/2017.

2390. Όταν ρυθμίζω αυτοτελή ιδιοκτησία σε πολυκατοικία επιμερίζω την επιφάνεια για τον έλεγχο των συντελεστών με βάση τα χιλιοστά. Με δεδομένο ότι είναι αδύνατον να επιμεριστεί το ύψος με βάση τα χιλιοστά των αυτοτελών ιδιοκτησιών με τι κρίνετε ότι είναι σωστό να συγκριθεί η υπέρβαση ύψους; με το συνολικό επιτρεπόμενο ύψος ή με το ύψος της ιδιοκτησίας που αναγράφεται στις εγκεκριμένες τομές της οικοδομικής άδειας; Και για να το κάνω πιο συγκεκριμένο : διαμέρισμα χωρίς ΥΔ και ΥΚ, έχει υπέρβαση ύψους 25 εκ., επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής 12 m και ύψος κάθε ορόφου σύμφωνα με την εγκεκριμένη άδεια h = 2,90 m. Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης χρησιμοποιώ το 0,25 / 12 ή 0,25 / 2,90;

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Εφόσον, υποβάλλετε δήλωση για ένα διαμέρισμα, θα ελέγξετε εάν το ύψος δαπέδου και αυτός της οροφής του διαμερίσματος διαφέρουν από τα εγκεκριμένα με βάση την οικοδομική άδεια.

Εάν, διαφέρουν, αλλά το ύψος της οροφής του διαμερίσματος είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενος ύψος της περιοχής = 12 μ., το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους της οικοδομικής άδειας υπολογίζεται με αναλυτικό.

Διαφορετικά, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΥ. Το ποσοστό θα υπολογιστεί από την πράξη [(ύψος οροφής διαμερίσματος) – (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής = 12)]/ (μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής = 12 μ.).

2391. Τελικά από όσα αντιλαμβάνομαι σύμφωνα με την Εγκ. 2, για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης για τον έλεγχο της κατηγορίας δεν συμπεριλαμβάνονται "τακτοποιηθέντες ημιυπάιθριοι χώροι με τους νόμους 3775/09, 3843/10, 4014/11 και 4178/11 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής". Επομένως αφού αυτή η οδηγία είναι μεταγενέστερη δε θα υπολογίσω καν το 80% του πολεοδομικού μεγέθους κάλυψης και δόμησης. συμφωνείτε;

Διαφωνούμε. Η Εγκύκλιος δεν μπορεί να τροποποιεί τον νόμο. Άρα ισχύει το 80%.

2392. Πολυκατοικία με υπόγειο, ισόγειο με κλειστούς χώρους στάθμευσης και πιλοτή και 1ο, 2ο και 3ο όροφο. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του 2 αποθήκες στο υπόγειο, 2 κλειστούς χώρους στάθμευσης στο ισόγειο και διαμέρισμα στον 1ο όροφο καθώς και ένα διαμέρισμα στον 2ο όροφο. Οι αποθήκες είναι παρακολουθήματα των διαμερισμάτων ενώ οι χώροι στάθμευσης έχουν χιλιοστά και επομένως θεωρούνται αυτοτελείς ιδιοκτησίες. Οι αυθαιρεσίες που διαπίστωσα είναι οι εξής:
α. Η μία αποθήκη στο υπόγειο είναι λίγο μικρότερη από αυτή που αποτυπώνεται στα εγκεκριμένα σχέδια.
β. Οι χώροι στάθμευσης αποτυπώνονται στην οικ. άδεια με τη διαφορά ότι το ένα γκαράζ είναι μεγαλύτερο καταλαμβάνοντας ένα μέρος από διπλανό χώρο στάθμευσης που επίσης αποτυπώνεται στην άδεια πράγμα το οποίο με οδηγεί στο συμπέρασμα διαφορετικής διαμερισμάτωσης.
γ. Ο δεύτερος χώρος στάθμευσης έχει επεκταθεί προς το μέρος της πιλοτής
δ. Όλες οι ιδιοκτησίες έχουν υπέρβαση ύψους κατά 35 εκ σε κάθε όροφο.
Οι αυθαιρεσίες θα δηλωθούν ως αναλυτικός για τα παρακολουθήματα αφού η μία αποθήκη είναι μικρότερη και δεν έχει χιλιοστά, διαμερισμάτωση για το ισόγειο και ΥΔ για την επέκταση του άλλου γκαράζ. Συμφωνείτε;
Τώρα για την υπέρβαση ύψους πως θα προχωρήσω;

Το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής είναι 11 m. Το τελικό ύψος της οικοδομής είναι 12.30 m. Επομένως, οι ιδιοκτησίες βρίσκονται κάτω από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Ο 3ος όροφος ξεπερνάει το επιτρεπόμενο ύψος. Προτείνετε να δικαιολογήσω πως η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, να βάλω μία φορά υπέρβαση ύψους με συντελεστή < 20% για το πάνω διαμέρισμα ή να κάνω φύλλο καταγραφής για κάθε ιδιοκτησία με συντελεστή υπέρβασης ύψους;

Η αποθήκη στο υπόγειο θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση.

Για τους χώρους στάθμευσης διαφορετική χωροθέτηση (παρ. 9 του άρθρου 100 του ν.4495/2017), εφόσον ήταν υποχρεωτικά προβλεπόμενοι με βάση την οικοδομική άδεια, αλλιώς διαφορετική διαμερισμάτωση και ΥΔ για την επέκταση.

Θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συγκρίνεται και τα σχέδια της σύστασης για να δείτε εάν απαιτούνται με βάση το άρθρο 98 και τυχόν συναινέσεις.

Το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό, αφού δεν συντρέχει για καμία ιδιοκτησία σας υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής.

2393. Θέλω να αποδείξω το χρόνο κατασκευής αυθαίρετου υπογείου, χωρίς ανωδομή. Η οροφή του υπογείου είναι 1,5m πάνω από το έδαφος, αλλά οι αεροφωτογραφίες είναι θολές μαζί με φυτά και δεν βγαίνει άκρη. Δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα. Σκέφτηκα το εξής: Οι εγκύκλιοι 3 και 4 του 4178 συνεχίζουν να ισχύουν, εφόσον δεν έρχονται σε αντίθεση με την εγκύκλιο 2 ή τον 4495. Η εγκύκλιος 3 αναφέρει σε 2 σημεία στο σχόλιο 26 του άρθρου 7 και στην ερώτηση 22 τα εξής κοινά :
σχόλιο 26 -> Η υπαγωγή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης χώρου στο Ν. 4178/13 είναι δυνατή ακόμη και αν δεν υποβληθεί έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, αλλά στην περίπτωση αυτή για τον υπολογισμό του προστίμου θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.
ερώτηση 22 -> Κατά την παρ. 2 του άρθρου 7 του νόμου για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης χώρων είναι δυνατή η υπαγωγή στο ν. 4178/13 και για τον υπολογισμό του προστίμου στην περίπτωση αυτή θεωρείται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Διευκρινίζεται ότι τα ως άνω σχετικά με την απόδειξη του χρόνου κατασκευής ισχύουν αναλογικά και για τις περιπτώσεις κατασκευής αυθαίρετου παταριού, αυθαίρετου υπογείου και αυθαίρετης μετατροπής ημιυπαίθριου χώρου σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης.
Στη συνέχεια η εγκύκλιος 4 αναφέρει στο σχόλιο 10 του άρθρου 7 ότι "Τα αναφερόμενα στην ερώτηση 22 του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ 2 της Εγκυκλίου 3/13, αφορούν στο χρόνο απόδειξης αυθαίρετης αλλαγής χρήσης που πραγματοποιήθηκε σε νόμιμο υπόγειο."
Η εγκύκλιος 4 δεν κάνει καμία μνεία στο σχόλιο 26, απλά διευκρινίζει τα λεγόμενα στην ερώτηση 22. Αυτό σημαίνει ότι ισχύει και το σχόλιο 26 ακριβώς ως αυτό διατυπώθηκε στην εγκύκλιο 3 και η ερώτηση 22, ως αυτή αποσαφηνίστηκε στην εγκύκλιο 4. Καταλαβαίνω λοιπόν ότι είτε έχουμε αυθαίρετο υπόγειο (με ή χωρίς ανωδομή), είτε έχουμε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης νόμιμου υπογείου, μπορούμε όταν δεν υπάρχει αεροφωτογραφία ή άλλο δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προ της 28/7/2011, να θεωρήσουμε αυθαίρετα ότι η αυθαιρεσία υφίσταται όντως προ τις 28/7/2011 και μάλιστα στις 1/1/2004.....κάνω λάθος;

Συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

2394. Στον Ν.4495/17 αναφέρεται ότι στο άρθρο 87 παράγραφος 1 ο χρόνος τέλεσης της αυθαιρεσίας αποδεικνύεται με την υποβολή σχετικής αεροφωτογραφίας ή εφόσον η αυθαιρεσία έχει άρρηκτη σύνδεση με νόμιμο κτίριο, από το χρόνο κατασκευής του νόμιμου κτιρίου. Στην παράγραφο 2 αναφέρεται ότι οι αεροφωτογραφίες που θα ανεβάσει το υπεκα θα χρησιμοποιηθούν για τη διαπίστωση ότι η αυθαιρεσία έγινε πριν τις 28/7/2011. Στην παράγραφο 4 του παραπάνω άρθρου αναφέρεται ότι για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί συντελεστής παλαιότητας μπορούν να χρησιμοποιηθούν και δημόσια

έγγραφα. Εφόσον τακτοποιούμε συνολικά αυθαίρετο κτίριο χωρίς καμία οικοδομική άδεια που έγινε το 2011 πριν της 28/7/2011, οπότε θεωρητικά μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Νόμου, αλλά ωστόσο η υπάρχουσα του google αεροφωτογραφία είναι θολή χωρίς σκιάσεις με φυτά και δεν ξεκαθαρίζονται πολλά, πώς είναι δυνατόν να ενταχθεί το ακίνητο; Απ' ό,τι καταλαβαίνω το Ε9 ως δημόσιο έγγραφο χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του συντελεστή παλαιότητας, δηλαδή δεν μπορεί να υποκαταστήσει την χρήση της αεροφωτογραφίας, ωστόσο στην περίπτωσή μου όπου η αεροφωτογραφία αν και θολή υπάρχει, μπορώ να χρησιμοποιήσω το Ε9 ή άλλο δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής προ της 28/7/2011; Αν ναι, σημασία έχει η χρονολογία σύνταξης του εγγράφου ή χρόνος που αναφέρεται σε αυτό; Θα ήθελα να χρησιμοποιήσω το τελευταίο Ε9 εφόσον καταφέρω να πάρω τη σχετική βεβαίωση από τη ΔΟΥ, ή το τελευταίο εκκαθαριστικό.

Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το Ε9 εφόσον συνυποβάλλεται και βεβαίωσης της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σημασία έχει ο χρόνος που αναφέρεται σε αυτό.

2395. Στις νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν με τις καθορισμένες ημερομηνίες για την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών παλαιών δηλώσεων, υπάρχουν περιπτώσεις με ημερομηνίες μεταφοράς δήλωσης και πληρωμής παραβόλου, η μία πριν και η άλλη μετά την κρίσιμη ημερομηνία. Ποια επιλέγουμε;

Για τις δηλώσεις του ν.4014/2011 που μεταφέρθηκαν στον ν.4178/2013 λαμβάνεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης.

Για τις δηλώσεις του ν.4178/2013 λαμβάνεται η ημερομηνία καταβολής του παραβόλου.

2396. Σε διώροφη κατοικία με υπόγειο, σε εκτός σχεδίου δόμηση με Οικ. Αδεια. Το διώροφο έγινε σύμφωνα με την Ο.Α. Το υπόγειο επεκτάθηκε πολύ περισσότερο από 25τμ προς τη μία πλευρά εκτός του νόμιμου περιγράμματος και ξεμπαζώθηκε από αυτή την πλευρά. Το τμήμα αυτό χρειάζεται ΜεΣτΕπ?
Εάν ήταν δήλωση του 4178 και βάσει της απόφασης 7581 άρθρο 2, Β γ) i κτίριο μονώροφο ... απαλλάσσεται της ανάγκης ΜεΣτΕπ.
Εάν είναι δήλωση του 4495, στην απόφαση 19409/1507 άρθρο 2 ια αναφέρει προϋπόθεση για απαλλαγή, να μην επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20%. Αφορά μόνο κατασκευές σε ορόφους ή μπορεί να συμπεριλάβει και την επέκταση του υπογείου που περιγράφω;
Με άλλα λόγια, τα σημεία: άρθρο 2, Β, γ, i (7581) και άρθρο 2, ια (1507) περιγράφουν το ίδιο πράγμα; δηλ. μονώροφο κτίριο; Κι εάν είναι έτσι, το συγκεκριμένο απαλλάσσεται;

Στον ν.4178/2013, ΔΕΔΟΤΑ απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτήρια με επικρατούσα χρήσης κατοικίας (μονοκατοικίες, διπλοκατοικίες, κτήρια διαμερισμάτων), ξενοδοχειακή καταλύματα (ενοικιαζόμενα δωμάτια και διαμερίσματα, ξενώνες) ή κτήρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της Υ.Α οικ. 7581/20.02.2014, καθώς και για μεμονωμένες αυθαίρετες κατασκευές με τις παραπάνω επικρατούσες χρήσεις. Άρα, σίγουρα δεν απαιτείται ΜΣΕ.

Επίσης, εσείς έχετε διώροφη κατοικία με υπόγειο. Δεν μπορώ να καταλάβω γιατί κάνετε μνεία στην περίπτωση γ – i, της παρ. 2 του άρθρου 2 της Υ.Α οικ. 7581/20.02.2014.

Για τον ν.4495/2017, προϋπόθεση για τη μη απαίτηση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας είναι η ικανοποίηση μίας μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεων της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, θα πρέπει να ελέγξετε εάν ικανοποιείται η περίπτωση ια του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018, διότι κατά την γνώμη μας συμπεριλαμβάνει και την επέκταση του υπογείου για την περίπτωσή σας.

2397. Σχετικά με το Ν4495, άρθρο 99, η, στστστ) η αναφορά "μέγιστης επιφάνειας έως αυτής του ισογείου" εννοεί το περίγραμμα του ισογείου; και ποια η διαφορά όταν υπερβαίνει το περίγραμμα, λίγο ή πολύ; Μήπως για να συμπίπτουν τα υπερκείμενα φορτία; Και τέλος, εντός ή εκτός σχεδίου έχει διαφορά; Εμφανίζεται πολύ συχνά στις βάσεις λυομένων, που συνήθως έχουν περιμετρικά τοιχία μπετόν και υπερβαίνουν το περίγραμμα του λυόμενου. Χρειάζεται ΜεΣτΕπ;
Ένα υπόγειο στον ακάλυπτο χωρίς επαφή με το κτίριο της Ο.Α (υπόγειο γκαράζ, υπόγειο δίπλα σε πισίνα κλπ) με περιμετρικούς τοίχους από μπετό, χωρίς να έχει ξεμπαζωθεί, απαιτεί ΜεΣτΕπ? Εμπίπτει στο εδάφιο θθθ; Εντός και εκτός σχεδίου.

Η περ. στστστ αναφέρεται σε υπόγειους χώρους μέγιστης επιφάνειας έως αυτή του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου. Στην περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση του περιγράμματος, είτε λίγο είτε πολύ, δεν δύναται να γίνει χρήση της συγκεκριμένης περίπτωσης για την απαλλαγή από την υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας. Θα πρέπει να ελέγξετε εάν ικανοποιείται κάποια άλλη περίπτωση.

Η περ. θθθ προφανώς αναφέρεται σε υπόγεια που η κατασκευή τους προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια και έχουν ξεμπαζωθεί και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της περιμέτρου.

Ένα τελείως αυθαίρετο υπόγειο στον ακάλυπτο χώρο, θα μπορούσε μόνο να απαλλαχθεί από μελέτη στατικής επάρκειας εάν εμπίπτει στην περίπτωση η του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 ή εάν ανήκει στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 σύμφωνα με τον ΕΑΚ.

2398. Προκειμένου να προβώ σε μεταφορά δήλωσης στον 4495, απαιτείται νέα ΥΔ εξουσιοδότησης από ιδιοκτήτη; Αρκεί αυτή του 4178; Εάν γίνει η μεταφορά και ή εξουσιοδότηση έχει ημερομηνία μεταγενέστερη;

Απαιτείται νέα ΥΔ ανάθεσης για την μεταφορά της δήλωσης, καθώς επίσης και νέα ΥΔ του ιδιοκτήτη σύμφωνα με την β του άρθρου 99 του ν.4495/2017. Σχετικά με την ημερομηνία στην ΥΔ δεν υπάρχει πρόβλημα εάν είναι μεταγενέστερη.

2399. Σε τετραώροφη πολυκατοικία με Ο.Α. του 1973, δεν προβλεπόταν εξώστες στο υπερυψωμένο ισόγειο (1,50 μ πάνω από το έδαφος). Το ισόγειο είναι εν επαφή με την οικοδομική γραμμή. Κατασκευάστηκαν (το 1973) αυθαίρετοι εξώστες πλάτους 1,00 μ. οι οποίοι βρίσκονται σε ύψος 1,50 μ από το έδαφος αλλά πάνω από την πρασιά. Θα δηλωθούν ως κατηγορία 1; Στο φύλλο καταγραφής πρέπει να επισημαίνεται με τικ και η παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο; Την ίδια αντιμετώπιση θα είχαμε και στον 4178/13;

Για τον ν.4495/2017 δείτε την Ε/Α 2343.

Για τον ν.4178/2013 δείτε την Ε/Α 413.

2400. Δήλωση Ν.4495/17 σε υπαγωγή και τρόπος πληρωμής μηνιαίες δόσεις. Έχει παρέλθει το 18μηνο υποβολής δικαιολογητικών χωρίς να ανέβουν τα δικαιολογητικά. Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση;

Με βάση το γράμμα του νόμου η δήλωση θα πρέπει να θεωρηθεί άκυρη. Θα σας συμβουλεύαμε, όσο το σύστημα εξακολουθεί να επιτρέπει σε αντίστοιχες δηλώσεις την ηλεκτρονική υποβολή δικαιολογητικών, να την ολοκληρώσετε το ταχύτερο δυνατό.

2401. Δήλωση του Ν.4178/13 όπου δηλώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές προς νομιμοποίηση - έκδοση οικοδομικής άδειας. Το παράβολο πληρώθηκε στις 27.05.2015 και η οικοδομική άδεια νομιμοποίησης δεν έχει εκδοθεί. Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση;

Δείτε την Ε/Α 2348.

2402. Μία δήλωση τακτοποίησης του Ν.4178/13 όπου έχει π.χ. καταληκτική ημερομηνία υποβολής δικαιολογητικών την 08/11/2020. Εφόσον ανέβουν εμπρόθεσμα τα δικαιολογητικά σε τι κατάσταση πρέπει να βρίσκεται η δήλωση «ΥΠΑΓΩΓΗ ή ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ »;

Οριστική υπαγωγή, το οποίο βέβαια προϋποθέτει την πληρωμή του 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Εάν, υπάρχουν περιπτώσεις όπου δεν έχει καταβληθεί το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, γεγονός που δεν επιτρέπει την οριστική υπαγωγή και πιθανόν οφείλεται σε ληξιπρόθεσμες οφειλές, θα πρέπει η δήλωση κατά την γνώμη μας να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017 (εφόσον δεν είναι Κατηγορία 5 πλέον), σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 88.

2403. Μία δήλωση τακτοποίησης του Ν.4495/17 όπου έχει π.χ. καταληκτική ημερομηνία υποβολής δικαιολογητικών την 08/11/2020. Εφόσον ανέβουν εμπρόθεσμα τα δικαιολογητικά σε τι κατάσταση πρέπει να βρίσκεται η δήλωση «ΥΠΑΓΩΓΗ , ΟΡΙΣΤΙΚΗ ΥΠΑΓΩΓΗ ή ΠΕΡΑΙΩΜΕΝΗ»;

Ο μηχανικός υποχρεούται, μέσα σε διάστημα δεκαοκτώ (18) μηνών από την πληρωμή του παραβόλου, να ολοκληρώσει την ηλεκτρονική υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών.

Για να είναι δυνατή η οριστική υπαγωγή της δήλωσης θα πρέπει να έχει καταβληθεί τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου, το οποίο ίσως να μην ικανοποιείται εντός του 18μηνου από την υπαγωγή (ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου).

Για να είναι δυνατή η περαίωσης της διαδικασίας θα πρέπει εκτός από την υποβολή των απαραίτητων δικαιολογητικών, να έχει καταβληθεί και το σύνολο του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Άρα, συνεπάγεται ότι αρκεί η δήλωση να είναι σε υπαγωγή κατά την παρέλευση του 18μηνου.

2404. Για τον υπολογισμό της κατ. 4 αναφέρει ο νόμος πως υπολογίζεται και η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές εφόσον η χρήση επιτρέπεται από τις πολεοδομικές διατάξεις. Προφανώς εννοεί αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση ώστε να υπολογιστεί η υπέρβαση δόμησης και όχι η αλλαγή από κύρια σε κύρια χρήση δεδομένου ότι αυτή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δηλαδή αν έχω γραφείο που άλλαξε τη χρήση του σε κατοικία, θα υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό και δεν θα αθροίσω τα μέτρα για τον υπολογισμό της κατηγορίας, ενώ αν έχω αποθήκη που έγινε κατοικία τότε υπολογίζω με πρόστιμο και θα αθροίσω τα μέτρα για τον υπολογισμό της κατηγορίας. Επιπλέον η περίπτωση βοηθητικού χώρου (π.χ. αποθήκης) και η μετατροπή του σε κλειστό χώρο στάθμευσης αποτελεί περίπτωση που θα υπολογιστεί με αναλυτικό και τα μέτρα δε θα αθροιστούν για τον υπολογισμό της κατηγορίας.
Συμφωνείτε με το παραπάνω σκεπτικό;

Σχετικά με την περίπτωση γγ της Κατηγορίας 4, δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς, δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης χώρου από βοηθητική χρήση, που δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, σε χώρο κυρίας χρήσης υπολογίζεται με ΥΔ.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης χώρου από βοηθητική χρήση, που έχει προσμετρήσει στην δόμηση, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, σε χώρο κύριας χρήσης υπολογίζεται με αναλυτικό.

Το πρόστιμο για αλλαγή χρήσης από βοηθητική χρήση σε βοηθητική και από κύρια σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, υπολογίζεται με αναλυτικό.

Για αυθαίρετες αλλαγές χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια, εντός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, στις περιπτώσεις όπου επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης, εκτός των τυχόν υπολοίπων συντελεστών, υπολογίζεται ο συντελεστής αλλαγής χρήσης σύμφωνα με το Παράρτημα Α για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για τη νέα χρήση επιφάνεια.

Οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σύμφωνα με τα παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ 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.

2405. Παρακαλώ διευκρινίστε μου σχετικά με την απάντησή σας 2137, εννοείται ότι απαραίτητη προϋπόθεση είναι και η ύπαρξη αντισεισμικού αρμού;

Κατά την γνώμη μας, δεν είναι απαραίτητη προϋπόθεση η ύπαρξη αντισεισμικού αρμού για την εφαρμογή της περίπτωση ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Η μη ύπαρξη σεισμικού αρμού δημιουργεί κίνδυνο λόγω κρούσης μεταξύ των γειτονικών κτιρίων. Υπάρχει σχετικά η Ε/Α 19 του helpdesk του ΥΠΕΚΑ για τον ν.4178/13, όπου αναφέρει ότι:

«*19. Τι γίνεται σε περίπτωση διαπιστωμένης μη ορθής εφαρμογής της διάστασης του αντισεισμικού αρμού, όπως προβλέπεται από την οικοδομική άδεια;*

Η αυθαιρεσία ρυθμίζεται ως μία λοιπή πολεοδομική παράβαση και απαιτείται επιπλέον η υποβολή μελέτης στατικής επάρκειας του κτιρίου.»

2406. Στη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ιδιοκτησίας του 1988 το ακίνητο της μεταβίβασης, που είναι αυθαίρετη κατασκευή, απεικονίζεται σε κάτοψη με χρονολογία στην πινακίδα το 1977. Η άδεια και η σύσταση είναι του 1975. Μπορώ να θεωρήσω ως αποδεικτικό παλαιότητας το σχέδιο αυτό και έτσι το ακίνητο να θεωρηθεί προ του 1983;

Το σχέδιο και η ημερομηνία σε αυτό δεν μπορεί να θεωρηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

Το συμβόλαιο θεωρείται δημόσιο έγγραφο ως προς τα πράγματα που λαμβάνουν χώρα ενώπιον του συμβολαιογράφου και όχι σε ότι αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Σε κάθε περίπτωση, δείτε εάν μπορεί να γίνει χρήση του Ε9.

2407. Ακίνητο έχει άδεια, ωστόσο αποδεικνύεται ότι σήμερα το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Η άδεια προέβλεπε υπόγειο με στάθμη δαπέδου το -1,50 και ισόγειο με στάθμη δαπέδου το +1,50, με αμφότερες τις επιφάνειες σε υπόγειο και ισόγειο 100m2 (20x5) και με 3m ύψος. Υλοποιήθηκε ισόγειο με στάθμη δαπέδου το 0,00 και όροφος με στάθμη δαπέδου το +3,00, με αμφότερες τις επιφάνειες σε ισόγειο και όροφο 110m2 (20x5,5) και με 3m ύψος, δηλαδή με επέκταση ως προς τη θέση του αρχικού περιγράμματος 10m2.
α) Μπορώ να θεωρήσω ότι υπάρχει άδεια για τα 100m2 ισογείου και ορόφου και να υπολογίσω με αναλυτικό την επαύξηση του ύψους κατά 1,5m (κάτω από το μέγιστο επιτρεπόμενο) ή επειδή ο μισός όροφος βρίσκεται έξω από τον εγκεκριμένο όγκο επιπλέον η δόμηση-κάλυψη αυτού είναι αυθαίρετες;
β) Εφόσον αποδείξω ότι τα 10m2 επέκταση έγιναν εκ της κατασκευής για στατικούς λόγους, μπορούν αυτά να πάρουν την παλαιότητα αλλαγής χρήσης του νόμιμου υπογείου, λόγω θεώρησης της αδείας για ρευματοδότηση;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2353.

Προφανώς, για τις επιλογές ii και iii θα δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο χωρίς να ληφθεί υπόψη η αρχική άδεια.

Για την επιλογή i:

- Από την στιγμή που διαπιστώνετε ότι το κτίριο θεμελιώθηκε σε υψηλότερη στάθμη (το υπόγειο είναι πλέον ισόγειο και το ισόγειο όροφος), το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί με αναλυτικό εφόσον δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Δεν ελέγχουμε τον εγκεκριμένο όγκο.
- Το πρόστιμο για την μετατροπή του υπογείου σε ισόγειο, θα υπολογιστεί με ΥΔ για την επιφάνεια που είναι εντός εγκεκριμένης κάλυψης, και με ΥΔ, ΥΚ και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται για την επιφάνεια που είναι εκτός εγκεκριμένης κάλυψης.
- Για το ισόγειο που έχει γίνει όροφος, θα υπολογιστεί πρόστιμο για τα επιπλέον 10 τ.μ. (ΥΔ, όχι ΥΚ γιατί χρεώθηκε στο ισόγειο και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται) της επέκτασης καθώς και για τυχόν επιφάνεια που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης (ΥΔ, όχι ΥΚ γιατί χρεώθηκε στο ισόγειο και οποιοδήποτε άλλον συντελεστή υπέρβασης απαιτείται).

Β) Όχι, δεν δύναται να χρησιμοποιηθεί η θεώρηση για ρευματοδότηση. Θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί είτε κάποια αεροφωτογραφία, είτε κάποιο έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής που να αποδεικνύει την κατασκευή του κτιρίου ώστε λόγω άρρηκτης σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του να γίνει χρήση του ως απόδειξη.

2408. Σε τακτοποιημένο κτίσμα με το ν.4495/17 με οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, ποιες εργασίες μπορεί να γίνουν πχ. μπορεί να γίνει προσθήκη νέου κτίσματος από την στιγμή που έχω υπόλοιπο δόμησης;

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ΝΟΚ:

«*1. Κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο:*
…
δ) Αν προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του ν.1337/1983 ή εξαιρέθηκε οριστικά, σύμφωνα με τις διατάξεις ρύθμιση, τακτοποίηση ή αναστολής επιβολής κυρώσεων αυθαιρέτων.»

Άρα, από την στιγμή που το κτίριο είναι νομίμως υφιστάμενο μπορούν να γίνουν όλες οι εργασίες που προβλέπονται και σε κτίριο με άδεια. Σε περίπτωση προσθήκης, έχει εφαρμογή η παρ. 3 του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2409. Σε τακτοποιημένο κτίσμα με το ν.4495/17 κατηγορίας 1 & 2 έχει πάρει δηλαδή οριστική εξαίρεση, δύναται να γίνει υπερύψωση του υφισταμένου δίχως αύξηση κάλυψης και δόμησης;

Δείτε την παραπάνω Ε/Α 2408.

2410. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε:
1) Για την περίπτωση τακτοποίησης όπου η τοιχοποιία διαμερίσματος σε εξαώροφη οικοδομή στηρίζεται σε διπλανό ισόγειο σπίτι (έχει μπει κατά 0,20m στο διπλανό οικόπεδο). Μπορεί το διαμέρισμα να τακτοποιηθεί; Υπάρχει συνημμένα φωτογραφία.
2) Νοείται ημιυπαίθριος χώρος διαμερίσματος που βρίσκεται στο πλάι του διαμερίσματος εκτός του όγκου του και μπροστά από κοινόχρηστο χώρο;
3) Μπορεί ο ψιλός κύριος (ανύπαντρη κοπέλα) να δηλώσει κύρια και μοναδική κατοικία διαμέρισμα που έχει εμβαδόν 92μ2;
4) Σε περίπτωση αντιπαροχής, όπου δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίου ή κάθετης ιδιοκτησίας, ποιος αναλαμβάνει την τακτοποίηση, μπορεί τόσο ο μηχανικός όσο και οι οικοπεδούχοι ξεχωριστά να τακτοποιήσουν τα ακίνητά τους;
5) Τι δικαιολογητικά επιπλέον χρειάζονται για τις περιοχές NATURA;
6) Η κατηγορία 3 υφίσταται σε ακίνητα εντός παραδοσιακών οικισμών;

1) Από την φωτογραφία φαίνεται ότι μόνο η τοιχοποιία είναι εντός του όμορου οικοπέδου και όχι ο φέρων οργανισμός της οικοδομής. Κατά την γνώμη μας, μπορεί να τακτοποιηθεί μόνο το τμήμα του διαμερίσματος που βρίσκεται εντός του οικοπέδου, αλλά θα αποτυπωθεί η πραγματική κατάσταση και θα επισημανθεί ότι η τοιχοποιία βρίσκεται στο διπλανό οικόπεδο. Δεν δύναται όμως να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, όσο η τοιχοποιία βρίσκεται εντός του διπλανού οικοπέδου και εδράζεται και επάνω στο κτίριο. Ίσως, η καλύτερη λύση θα ήταν, εάν δύναται, να κατεδαφιστεί και να επανέλθει εντός της ιδιοκτησίας.

2) Δεν μπορούμε να αντιληφθούμε το τι ακριβώς εννοείται.

3) Εφόσον ικανοποιούνται οι όροι της κύριας και μοναδικής κατοικίας σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 100 μπορεί να λάβει την μείωση αλλά μόνο για επιφάνεια έως 70 τ.μ. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1852.

4) Σύμφωνα με το άρθρο 99 του ν.4495/2017:

«*Την αίτηση υποβάλλει:*
αα) ιδιοκτήτης του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση. Δικαίωμα υπαγωγής έχουν, επίσης, ο ψιλός κύριος, ο επικαρπωτής, ***ο εργολάβος για τις περιερχόμενες σε αυτόν συνεπεία εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες****, ο μισθωτής εφόσον έχει το δικαίωμα έκδοσης οικοδομικής άδειας από τη μισθωτική σύμβαση και επί νομικών προσώπων ο νόμιμος εκπρόσωπος αυτών, καθώς και ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης επί του οποίου έχουν καταλογιστεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης,*»

Άρα, ο εργολάβος μπορεί να τακτοποιήσει μόνο τις περιερχόμενες σε αυτόν συνέπεια του εργολαβικού προσυμφώνου ιδιοκτησίες. Αντίστοιχα, και οι οικοπεδούχοι.

5) Ο νόμος δεν απαιτεί κάποιον επιπλέον δικαιολογητικό. Ισχύουν οι απαγορεύσεις υπαγωγής του άρθρου 89 καθώς και η διάταξη του άρθρου 97, η οποία αναφέρει ότι:

«*Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί μέχρι τις 28.7.2011, καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α210) είτε της οικοδομικής άδειας, είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου, είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 51 του ν.4030/2011 (Α249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.*»

6) Η Κατηγορία 3 ναι.
Δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς οι διατάξεις για τις πολεοδομικές παραβάσεις (παρ. 3 - άρθρο 81 του ν.4495/2017).

2411. Σε δώμα οικοδομής έγινε ανεξάρτητη στατικά προσθήκη κατ' επέκταση υπεράνω του υποκείμενου ορόφου σε χώρο ταράτσας αποκλειστικής χρήσης της οριζ. ιδ. του δώματος. Το νόμιμο τμήμα παρουσιάζει απόκλιση έως 5% σε διαστάσεις και εμβαδόν σε συσχέτιση με το περίγραμμα της Οικοδομικής Άδειας. Δύναται η απόκλιση αυτή να υπαχθεί στην περίπτωση (ιειε) της κατηγορίας 3 παρόλο που έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση;

Κατά την γνώμη μας όχι από την στιγμή που η προσθήκη αφορά την συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία.

2412. Σύμφωνα με την παρ. 10 του άρθρου 100 του Ν.4495/17: "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". Ισχύουν τα ανωτέρω και για οικοδομές που ανεγέρθηκαν με τις ειδικές διατάξεις για χαμηλά κτήρια;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2363.

2413. Σύμφωνα με την παρ.1γ του άρθρου 87 του Ν.4495/17 : "Ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου". Με τη διάταξη αυτή μπορεί να δικαιολογηθεί κάθε αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια ανεξαρτήτου χρόνου πραγματικής αλλαγής, π.χ. η αλλαγή χρήσης υπόγειας αποθήκης σε κατοικία το έτος 2003 μπορεί να δηλωθεί ότι έγινε προ του έτους 1975 όταν ηλεκτροδοτήθηκε το ακίνητο;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1663.

2414. Σένα κτίριο προ του 75 που τακτοποιούμε με το ν.4495/17 σήμερα και είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετο έχει γίνει προέκταση εξώστη στο υπάρχον προ του 75 κτίριο το 2002. Δύναμαι μαζί με την τακτοποίηση του υφιστάμενου κτιρίου προ 75 να τακτοποιήσω και 1 λοιπή παράβαση την δημιουργία εξώστη επειδή με πάει κατηγορία 5 και ο νόμος έχει λήξει για την κατηγορία 5;

Δυστυχώς, δεν δύναται να υπαχθεί σήμερα αυθαίρετη κατασκευή που εμπίπτει στην Κατηγορία 5.

2415. Έχω αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε κατοικία. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση;

Εάν, η θέση στάθμευσης δεν έχει μετρήσει στην δόμηση τότε το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ. Εάν, έχει μετρήσει στην δόμηση, θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2416. Έχω αυθαίρετο πατάρι ανεξάρτητο από το κατάστημα θέλω να το τακτοποιήσω σαν κύριο χώρο αλλά δεν έχει το απαιτούμενο ύψος που ορίζεται για κύριο χώρο μπορώ να το τακτοποιήσω και πως;

Από την στιγμή που κάνετε τακτοποίηση δεν απαιτείται να εξασφαλίζεται το ύψος για κύρια χρήση. Υπάρχει σχετική αναφορά στην Εγκύκλιο 3/01.10.2013, όπου αναφέρει ότι:

«*Ως προς την κύρια χρήση χώρου για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στον ν.4178/2013 λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 κύρια χρήση, ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμού αφορούν σε νόμιμα κτίρια και μόνον*.»

2417. Για ένα αυθαίρετο εάν έχω αυθαιρεσίες που ανήκουν στις περιπτώσεις που απαιτείται τεχνική έκθεση και άλλες αυθαιρεσίες που ανήκουν στις περιπτώσεις για μελέτη στατικής επάρκειας τότε τι από τα δυο κάνω;

Προφανώς, Μελέτη Στατικής Επάρκειας.

2418. Στο άρθρο 116 παρ. 5 αναφέρει για εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές. Τι εννοεί εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές;

Εξ ολοκλήρου αυθαίρετες κατασκευές, για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης της παρ. 5 του άρθρου 116, είναι κατασκευές, στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 40% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Δείτε και την Ε/Α 2333.

2419. Έχω αυθαίρετη συνένωση δυο ορόφων, δημιουργία μεζονέτας. Πως δηλώνεται αυτή η παράβαση;

Με αναλυτικό.

2420. Στο ηλεκτρονικό σύστημα του τεε για την ένταξη αυθαιρέτων του Ν.4495/17 στα γενικά στοιχεία όταν επιλέγω στην ερώτηση με άδεια ή όχι, επιλέγοντας όχι μου δίνει επιλογές πχ υπέρβαση δόμησης έως 100τμ. Εάν εγώ έχω αυθαίρετα ισόγεια οικία 70τμ και υπόγειο 40τμ, τι θα επιλέξω; χρειάζεται να κάνω την σύγκριση με κάτι για να δω την υπέρβαση ή απλά υπολογίζω το σύνολο των τετραγωνικών των αυθαιρέτων που έχω και εάν ναι το υπόγειο θα το συμπεριλάβω;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 1981.

2421. Σε οικισμό και συγκεκριμένα του Διμηνίου Βόλου, γίνετε τακτοποίηση μικροπαραβάσεων αυθαίρετων τμημάτων, στην άδεια προβλέπονταν στέγη αλλά δεν έχει κατασκευαστεί η στέγη μέχρι και σήμερα, μπορώ να προβώ στην τακτοποίηση των αυθαίρετων τμημάτων χωρίς να έχει γίνει η στέγη;

Μπορείτε. Δείτε σχετικά τις Ε/Α 124 και 271.

2422. Έχω ισόγεια καταστήματα πολλά και έχουν και πατάρια, προ 75, τα οποία έχουν αλλαγές, το ένα μέσα στο άλλο και στα κοινόχρηστα, ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, κάνω διαμερισμάτωση με μια δήλωση και για τα καταστήματα και για τα πατάρια ή τα πατάρια θα πάνε ξεχωριστή διαμερισμάτωση; εάν έχω και αύξηση τετραγωνικών των παταριών με καλύπτει η διαμερισμάτωση;

Το πατάρι δεν αποτελεί όροφο. Η διαμερισμάτωση υποβάλλεται ανά όροφο. Άρα, δεν χρειάζεται και διαμερισμάτωση για τα πατάρια.

Η διαμερισμάτωση δεν καλύπτει την υπέρβαση των παταριών. Αυτή θα υπολογιστεί με ΥΔ.

2423. Ιδιοκτήτης έχει δύο όμορα οικόπεδα που έχει αποκτήσει με δύο διαφορετικά συμβόλαια εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων. Στο ένα οικόπεδο έχει εκδοθεί μια οικοδομική άδεια και στο δεύτερο οικόπεδο έχει εκδοθεί μια δεύτερη οικοδομική άδεια (όταν είχαν εκδοθεί οι άδειες δεν είχαν τα δύο οικόπεδα το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς). Επειδή το κτίριο του πρώτου οικοπέδου έχει αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση εντός του δεύτερου οικοπέδου θέλω να κάνω μια ενιαία δήλωση αυθαιρέτων στα δύο οικόπεδα.
Το ερώτημα είναι αν με την ενιαία δήλωση δημιουργώ πρόβλημα επιπλέον αυθαιρεσιών, καθώς πλέον η συνολική δόμηση του ενιαίου οικοπέδου (λόγω όρων δόμησης εντός οικισμού) είναι μεγαλύτερη της επιτρεπόμενης.

Η γνώμη μας είναι να γίνει μία δήλωση για κάθε οικόπεδο και όχι μία κοινή, έτσι ώστε να μπορέσουν να ληφθούν υπόψη και οι οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί.

2424. Σε κτήριο εντός σχεδίου εκδόθηκε το 2010 Ο.Α για προσθήκη στέγης σε διώροφη κατοικία. Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι το τοπογραφικό διάγραμμα και η αποτύπωση του υφιστάμενου κτηρίου είναι λάθος με αποτέλεσμα να μην τηρείται η απόσταση Δ (2,50μ) για χαμηλά κτήρια. Βρέθηκε 2,40. Πώς αντιμετωπίζουμε τέτοιες περιπτώσεις;

Η σύγκριση θα πρέπει να γίνει με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της αρχικής άδειας και όχι με βάση το τοπογραφικό της άδειας του 2010 για την προσθήκη της στέγης. Δεν μπορεί να δοθεί μια σαφή απάντηση για τον τρόπο αντιμετώπισης και υπολογισμό του προστίμου διότι αυτή εξαρτάται από το εάν το κτίριο έχει υπερβάσεις, εάν έχει κατασκευαστεί στην θέση που προβλεπόταν με βάση την οικοδομική άδεια ή εάν από το νέο τοπογραφικό προκύπτει διαφοροποίηση στο σχήμα και τις πλευρές του οικοπέδου.

2425. Αν δεν έχει υλοποιηθεί η προσθήκη στέγης βάσει των εγκεκριμένων σχεδίων και έχει αυξηθεί στην πράξη το ύψος της (χωρίς υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής) και εντός αυτής έχει γίνει σοφίτα με εσωτερική σκάλα από τον υποκείμενο όροφο τότε αυτή ρυθμίζεται ως α) λοιπή παράβαση για την τροποποιημένη μορφή της στέγης και ως β) Υ.Δ. με μειωτικό συντελεστή 0,30 για την αυθαίρετη προσθήκη χώρου κύριας χρήσης;

Ναι.

2426. Υπαίθριες θέσεις στάθμευσης στην πρασιά οι οποίες δεν δείχνονται στα εγκεκριμένα σχέδια της Ο.Α. ρυθμίζονται με τον Ν.4495/2017; Αν ναι, τότε ως λοιπή παράβαση;

Υπαίθρια θέση στάθμευσης δεν ρυθμίζεται με τον ν.4495/2017. Μπορεί να ρυθμιστεί απλά η τυχόν διαφορετική διαμόρφωση της πρασιάς από την προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια.

2427. Απαιτείται ηλεκτρομηχανολογικός έλεγχος για προ 75 κτίσμα με χρήση κατάστημα, με άδεια, με επικρατούσα χρήση κατοικία;

Όχι δεν απαιτείται.

Γενικά, για Κατηγορία 1 και Κατηγορία 2 (ανεξαρτήτως χρήσης), δεν απαιτείται τεχνική έκθεση για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο.

2428. Στο ηλεκτρονικό σύστημα στους συμμετέχοντες μηχανικούς βάζω πχ και τον τοπογράφο που θα μου κάνει αποτύπωση καινούργια και θα φτιάξει το τοπογραφικό καινούργιο και ας μην είναι απαιτητό το τοπογραφικό από το σύστημα;

Εάν, θα αναρτήσετε το νέο τοπογραφικό, θα πρέπει να τον προσθέσετε στους συμμετέχοντες μηχανικούς. Εάν, δεν το αναρτήσετε, δεν θα τον προσθέσετε.

2429. Σε ένα οικόπεδο στο οποίο βγήκε οικοδομική άδεια το 2002 και έγινε μεταγενέστερη κατάτμηση το 2008 το τμήμα που απέμεινε είναι άρτιο και οικοδομήσιμο εντός οικισμού στην υπαγωγή ν.4495 θέλουμε να τακτοποιήσουμε υπέρβαση δόμησης που δεν ξεπερνά τα επιτρεπόμενα μεγέθη δηλαδή τα τετραγωνικά της υπέρβασης σε σχέση με τα επιτρεπόμενα είναι στην κατηγορία 4 λόγω της κατάτμησης σύμφωνα με το παράρτημα του νόμου πρέπει να επιλέξουμε «χωρίς άδεια» και κατηγορία 5 άρα δεν εξαιρείται οριστικά από κατεδάφιση
το ερώτημα είναι εάν είναι δυνατή η έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης του αυθαιρέτου κατ.5 λόγω κατάτμησης κι όχι λόγω υπερβάσεων τετραγωνικών μέτρων, δηλαδή στην υπαγωγή να επιλέξουμε «προς έκδοση οικοδομικής άδειας» και να την εκδώσουμε εφόσον πληροί τους όρους δόμησης

Είναι ένα ζήτημα που θα πρέπει να εξεταστεί από το Υπουργείο. Προς το παρών είναι αδύνατη η υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης, εάν σε ΦΚ της δήλωσης επιλεγεί η Κατηγορία 5. Το σύστημα θα σας εμφανίσει το μήνυμα «*Δεν μπορεί να υποβληθεί Δήλωση Αυθαιρέτου με ΦΚ κατ. 5 μετά την 30/9/2020*»

Η έσχατη λύση είναι να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης το οποίο θα σταματήσει την ημέρα έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης.

2430. Σύμφωνα με την παρ.1α του άρθρου 100 της Εγκ 2/19, σε υπερβάσεις με νόμιμο περίγραμμα, το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση αλλαγής χρήσης υπογείου βοηθητικού χώρου (που δεν μετρούσε στο συντελεστή δόμησης) σε χώρο κατοικίας που μετατράπηκε ταυτόχρονα από υπόγειο σε ισόγειο χώρο;

Εάν, έχει γίνει ξεμπάζωμα, τότε μπορείτε να υπολογίσετε το εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριληφθεί η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας. Διαφορετικά, εάν έχει γίνει υπερύψωση του κτιρίου, δεν μπορείτε.

2431. Σύμφωνα με την παρ. (ιβ) της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του Ν.4495/17, στην ανωτέρω κατηγορία αυθαιρέτων συμπεριλαμβάνονται αποθήκες μέγιστης επιφάνειας 15τ.μ. Με την Εγκ 2/19 η ανωτέρω διάταξη διευκρινίζεται ότι αναφέρεται σε ισόγειες αποτελείς αποθήκες και όχι σε άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτήριο (λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.α.). Με βάση τα παραπάνω μπορεί να ενταχθεί στην εν λόγω κατηγορία αυθαιρέτων αποθηκάκι 5τ.μ. που βρίσκεται στον εξώστη α΄ ορόφου μονοκατοικίας;

Η απάντηση είναι όχι.

2432. Σύμφωνα με το παράρτημα Α, το είδος της χρήσης αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής ή στη χρήση με βάση την Ο.Α. Τι επιλέγουμε επομένως στις παρακάτω περιπτώσεις:
Α. Ισόγειος χώρος που σύμφωνα με την Ο.Α. ήταν βιοτεχνικός χώρος αλλά σήμερα βρίσκεται εκτός λειτουργίας, δεν διαθέτει άδεια λειτουργίας και είναι μια απλή αποθήκη.
Β. Απλή μη εμπορική αποθήκη (π.χ. για γεωργικά εργαλεία ή αντικείμενα οικιακής χρήσης), χωρίς να διαθέτει οικοδομική άδεια και χωρίς να έχει ποτέ εκδοθεί σχετική άδεια καταλληλότητας από τη Δ/νση Γεωργίας ως γεωργική αποθήκη.

Α. Εάν, θα κάνετε υπαγωγή ώστε να ρυθμίσετε την αλλαγή χρήσης από βιοτεχνικό χώρο σε αποθήκη, θα επιλέξετε ως είδος χρήσης «*Υπηρεσίες*»

Β. Εάν, υπάρχει κατοικία στο ακίνητο και η αποθήκη εξυπηρετεί την κατοικία, θα επιλεγεί είδος χρήσης «*άλλη κατοικία*». Εάν, υπάρχει μόνο η συγκεκριμένη αποθήκη, θα επιλεγεί είδος χρήσης «*Υπηρεσίες*».

Σε κάθε Φ.Κ. επιλέγουμε το είδος χρήσης της αυθαίρετης κατασκευής που δηλώνουμε.

2433. Σε αυθαίρετη κατασκευή ο σκελετός ολοκληρώθηκε τέλος του 1992 και οι οπτοπλινθοδομές ξεκίνησαν και ολοκληρώθηκαν εντός του 1993. Η παλαιότητα ορίζεται από το χρόνο ολοκλήρωσης του σκελετού ή από το χρόνο ολοκλήρωσης των οπτοπλινθοδομών;

Ας δώσουμε μια πιο γενική απάντηση.

Στην Κατηγορία 1, υπάγονται ολοκληρωμένες – αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αλλαγές χρήσης, που έχουν συντελεστεί πριν τις 9.6.1975 σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία, δηλαδή σε κτίρια όπου η χρήση κατοικίας υπερβαίνει το 50% της επιφάνειας (νόμιμης και αυθαίρετης) κύριας χρήσης του κτιρίου.

Στην Κατηγορία 2, υπάγονται ολοκληρωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις πριν την 1.1.1983.

Για την επιλογή παλαιότητας μετά την 1.1.1983, έχει εφαρμογή η Ε/Α Γ17, η οποία αναφέρει ότι ο συντελεστής παλαιότητας προσδιορίζεται από την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού. Δείτε και Ε/Α 1768.

2434. Σε ισόγεια οικοδομή με υπόγειο, με ΟΑ του 2006, το υπόγειο είναι ανεξάρτητος χώρος και επικοινωνεί μέσο ράμπας με τον περιβάλλοντα χώρο και με κλιμακοστάσιο με το ισόγειο. Από την κατασκευή του έχει διαμορφωθεί σε διαμέρισμα και σήμερα βρίσκεται σε κατάσταση όπου έχουν ολοκληρωθεί όλες οι εργασίες έως και τα δάπεδα και τους εξωτερικούς χρωματισμούς (δεν έχουν τοποθετηθεί εσωτερικά - εξωτερικά κουφώματα, είδη υγιεινής, κουζίνες κλπ). Όλες οι εργασίες έχουν γίνει πριν της 28/07/2011 όπως αποδεικνύεται από τις καταστάσεις ημερομισθίων του ΙΚΑ. Οι ιδιοκτήτες δεν έχουν την άμεση οικονομική δυνατότητα της ολοκλήρωσης των υπολειπόμενων εργασιών, επίσης δεν υπάρχει άμεση ανάγκη για την χρήση του. Είναι δυνατή η τακτοποίηση του παραπάνω ακινήτου στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα, δεδομένου ότι στα προβλεπόμενα δικαιολογητικά για την ολοκλήρωση της τακτοποίησης απαιτούνται και φωτογραφίες του ακινήτου.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 86 αναφέρει ότι:

«*Για τις περιπτώσεις αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, προϋπόθεση για την υπαγωγή είναι η εγκατάσταση της χρήσης να έχει συντελεστεί προ της 28.07.2011. Συνεπώς, δεν μπορούν να γίνουν υπαγωγές για αλλαγή χρήσης σε ημιτελείς οικοδομές, δεδομένου ότι είναι αδύνατο να θεωρηθεί μια χρήση εγκαταστημένη σε μία μη αποπερατωμένη οικοδομή.*»

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας, ότι η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Π.χ. εάν έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα, αποχετεύσεις ή σωληνώσεις θέρμανσης, τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιος προ πολλών ετών.

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να το δηλώσετε με χρήση κατοικίας, ότι δεν έχει αποπερατωθεί πλήρως καθώς και ποιες εργασίες έχουν πραγματοποιηθεί. Για να αποπερατωθεί θα πρέπει να εκδοθεί Έγκριση Εργασιών Αποπεράτωσης Αυθαίρετων Κατασκευών (άρθρο 107 παρ. 5 α και β του ν.4495/2017). Δείτε σχετικά το άρθρο 7 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΥΠΡΓ/48123/6983-31.7.2018 απόφασης σχετικά με τις Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής αδειών.

2435. Σε γήπεδο ενός ιδιοκτήτη υπάρχει κτίριο προς τακτοποίηση και κτίριο προς νομιμοποίηση. Γίνεται μία δήλωση με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και προκύπτει το πρόστιμο. Σε περίπτωση που ζητείται έκδοση νέας οικοδομικής αδείας για ανέγερση άλλου κτιρίου στο γήπεδο απαιτείται η εξόφληση του 100% του ανωτέρω προστίμου;

Αρκεί η εξόφληση του 30% του προστίμου ώστε να μπορέσει η δήλωση να πάει σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής (παρ. 6 άρθρο 107 του ν.4495/2017).

2436. Σε συνέχεια της ερώτησης 2379. Η επιφάνεια του αδιαμόρφωτου ισογείου κατά την έκδοση της οικ. Άδειας είχε μετρήσει στην πραγματοποιημένη δόμηση. Επομένως, δεν είναι λογικό το τμήμα του ισόγειου λυόμενου που βρίσκεται εντός εγκεκριμένου περιγράμματος ισογείου να δηλωθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;(δηλ. όπως χωρίς ΥΚ, ανάλογα και χωρίς ΥΔ).
Ως προς την Κατηγορία αυθαιρέτου. Για να την επιλογή Κατηγορίας 4 θα συνυπολογιστούν όλες οι επιφάνειες με ΥΚ και ΥΔ ανεξαρτήτως κατηγορίας. Εκτός αυτών θεωρείτε πως θα πρέπει να ληφθεί υπόψη και η επιφάνεια του λυόμενου που υπολογίζεται με αναλυτικό (παρόλο που δεν έχω ΥΚ & ΥΔ); Εκτός αυτών υπάρχει αυθαίρετο χαγιάτι (ανοιχτός Η/Χ) το οποίος βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος του ισογείου. Η επιφάνειά του θα ληφθεί υπόψη στην ΥΚ και ΥΔ (βάσει ΝΟΚ δεν λαμβάνεται υπόψη στη Δόμηση) για την επιλογή της κατηγορίας 4 καθώς δεν έχει δηλωθεί σε κανέναν προηγούμενο νόμο τακτοποίησης;

Ο τρόπος αντιμετώπισης, κατά την γνώμη μας, είναι αυτός που περιγράψαμε στην Ε/Α 2379. Εκδόθηκε οικοδομική άδεια «Διώροφου με αδιαμόρφωτο ισόγειο» και στην πράξη έχει κατασκευαστεί ισόγεια λυόμενη κατοικία, δηλαδή η άδεια δεν έχει εφαρμοστεί σε κανένα σημείο. Εάν, γινόταν το αντίστροφο, θα έπρεπε να επιλεγεί, σύμφωνα με το Παράρτημα Α, και «όχι» στο πεδίο της «οικοδομικής άδειας».

Για την κατηγορία, θα υπολογιστούν για την περίπτωσή σας όλες οι επιφάνειες με ΥΚ και ΥΔ ή μόνο ΥΔ ανεξαρτήτως κατηγορίας. Το χαγιάτι (ανοιχτός Η/Χ) επειδή υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό δεν θα ληφθεί υπόψη για τον έλεγχο της Κατηγορίας.

2437. Σε γήπεδο εμβαδού 4 στρ. εκδόθηκε το 2003 Ο.Α. τριών ανεξάρτητων διώροφων κατοικιών οι οποίες κατακευάσθηκαν άμεσα μέχρι το σκελετό αλλά με αρκετές υπερβάσεις και στη συνέχεια εγκαταλήφθησαν. Το γήπεδο σήμερα αποτυπώνεται μικρότερο των 4 στρ. και δεν υπάγεται στις παρεκκλίσεις της εκτός σχεδίου δόμησης. Έχει γίνει υπαγωγή στο Ν.4495/17 με την πληρωμή μόνο του παραβόλου. Μπορεί να γίνει σύσταση καθέτου παρά το γεγονός ότι το γήπεδο απώλεσε την αρτιότητά του;

Το ερώτημα αυτό θα απαντηθεί πιο εμπεριστατωμένα από έναν συμβολαιογράφο.

Η γνώμη μας είναι ότι δύναται να συσταθεί κάθετη, παρά το γεγονός ότι το γήπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο. Άλλωστε δεν υπάρχει κάποιος τέτοιος περιορισμός στην παρ. 1 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2438. Σε μονοκατοικία υπάρχουν στο υπόγειο αποθήκη (με αποκλειστική είσοδο από το κλιμακοστάσιο υπογείου), στο ισόγειο κατάστημα και στον όροφο διαμέρισμα. Ωστόσο στο υπόγειο η αποθήκη έχει γίνει διαμέρισμα (χωρίς ξεμπάζωμα) και στο δώμα το κλιμακοστάσιο έχει επεκταθεί σε χώρο πλυσταριού. Με βάση τον ΓΟΚ το κλιμακοστάσιο σε υπόγειο και δώμα πλέον μετράει στη δόμηση, στο μεν υπόγειο γιατί η πρόσβαση σε χώρους κύριας χρήσης επιτρέπεται μόνο μέσω χώρων κύριας χρήσης και στο δώμα γιατί το κλιμακοστάσιο εξυπηρετεί πλέον την πρόσβαση σε κάποιο χώρο. Ωστόσο η χρήση του κλιμακοστασίου ως κλιμακοστάσιο δεν έχει αλλάξει. Υπάρχει λοιπόν υπέρβαση δόμησης σε αυτά τα κλιμακοστάσια;

Όπως έχουμε αναφέρει κατά το παρελθόν και είναι γενικώς παραδεκτό ότι δεν δημιουργείται ντόμινο παραβάσεων. Δηλαδή μια παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες.

Στο υπόγειο η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης και στο δώμα η επέκταση του κλιμακοστασίου (απόληξη) στο χώρο του πλυσταριού (όπου το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019).

2439. Σε οικόπεδο και σε τμήμα κάθετης ανεγέρθηκε κατοικία-μεζονέτα με υπόγειο και στέγη με Ο.Α του 2005. Η επιτρεπόμενη όροι δόμησης της κάθετης είναι: επιτρ. Δόμηση=280τμ, Επιτρ. Κάλυψη=210τμ, max ύψος περιοχής Η=14μ. Η Ο.Α του 2005 προέβλεπε ανέγερση κατοικίας με κάλυψη=120τμ, δόμηση=170τμ (ισόγειο 100τμ +Η/Υ 20τμ και όροφο 70τμ +Η/Υ 10τμ) και ύψος οικοδομής Η=8μ +στέγη 2,0μ. Κατά την ανέγερση της οικοδομής το 2005 οι αυθαιρεσίες της εν λόγω κατοικίας ήταν κλείσιμο των Η/Υ=30τμ, τμήμα υπογείου 80τμ διαμορφώθηκε και άλλαξε χρήση σε κατοικία και λόγω υπερύψωσης θεμελίωσης κατά 0,90μ θεωρείται σε ισόγεια στάθμη ενώ το υπόλοιπο τμήμα 20τμ δεν άλλαξε χρήση έμεινε αποθηκευτικός χώρος σε υπόγεια στάθμη λόγω της κλίσης του εδάφους. Επίσης στην στέγη που είναι δίρριχτη (στο κέντρο της) κατασκευάστηκε «Σοφίτα» 40τμ. που μετράνε όμως στο ΣΔ γιατί δεν πληροί τις προϋποθέσεις του ΝΟΚ (υπάρχει μπαλκονόπορτα) που βγαίνει τώρα σε εξώστη, προστέγασμα κατά την Ο.Α). Επισημαίνεται ότι η (υποτιθέμενη) Σοφίτα είναι κατασκευασμένη περιμετρικά με τοιχοποιία, οροφή από δίρριχτη κεραμοσκεπή όπου στο κέντρο έχει ύψος 2,70μ και στα πλαϊνά ύψος 1,90μ. Η συνολική δόμηση μαζί με τα αυθαίρετα είναι: νόμιμα 170τμ +(αλλαγή χρήσης 80τμ +Η/Υ 30 τμ +σοφίτα 40τμ) =320τμ > 280τμ της επιτρ. δόμηση της κάθετης, ενώ ως προς την επιτρ. κάλυψη και ύψος δεν έχω υπερβάσεις από τα επιτρεπόμενα, (η υπέρβαση ύψους των ορόφων θα δηλωθεί με αναλυτικό). Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση με το άρθρο 106 του Ν.4495/17 για την αλλαγή χρήσης των 80τμ και των Η/Υ 30τμ που κλείστηκαν και ο χώρος της υποτιθέμενης «Σοφίτας» 40τμ για ρύθμιση;

1) Αν μπορεί να γίνει νομιμοποίηση παρόλα που υπάρχει υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης της κάθετης κατά 40τμ, αυτά θα δηλωθούν: προς νομιμοποίηση τα (80+30=110τμ) με το άρθρο 106 παρ.1α περιπτ.αα και τα 40τμ προς ρύθμιση θεωρώντας ότι δεν υπάρχει στατική εξάρτηση μιας και η «σοφίτα» δεν συνδέεται με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου με κολώνες αλλά είναι κατασκευασμένη στο επίπεδο της στέγης με τοιχοποιία που μπορεί εύκολα με καθαίρεση τμήματος τοιχοποιίας, απομάκρυνση μπαλκονόπορτας καταβιβασμό της οροφής της να επανέλθει η στέγη στην αρχική μορφή της Ο.Α;

2) Το ίδιο με παραπάνω αλλά τμηματική νομιμοποίηση με το άρθρο 106 παρ.1α περιπτ.ββ, θεωρώντας την «σοφίτα» ως στατικά εξαρτημένη που μπορεί να απομακρυνθεί/κατεδαφιστεί;

3) Δεν μπορεί να γίνει καμία νομιμοποίηση γιατί όλα τα αυθαίρετα μαζί με τα νόμιμα κατασκευασμένα είναι 320τμ που υπερβαίνουν την επιτρεπόμενη δόμηση των 280τμ της κάθετης, και θα πρέπει πρώτα να γίνει καθαίρεση της «σοφίτας» και μετά νομιμοποίηση;

4) Για τον υπολογισμό στα Φ.Κ της υπέρβασης δόμησης (<50% ή 50%-100%.....) στην περίπτωσή μου είναι:

α) (80+30+40= 150τμ)/280τμ =53,57% ..... άρα 50%-100% της επιτρ. δόμησης ή

β) επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης θα μπουν μόνο τα 40τμ που υπερβαίνουν την επιτρ. δόμηση , άρα 40τμ/280τμ =14,29% <50% επιτρεπ. δόμησης

5) Για εύρεση της κατηγορίας (Ν.4495/17 άρθρο 96 παρ.δ ββ) αυθαίρετες κατασκευές εφόσον δεν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και (20%) το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής....) και όχι τα πραγματοποιούμενα της Ο.Α, θα χρησιμοποιήσω

α) (80+30+40= 150τμ)/280τμ =53,57%..... >40% άρα κατηγ.-5 ή

β) επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης θα μπουν μόνο τα 40τμ που υπερβαίνουν την επιτρ. δόμηση , άρα 40τμ/280τμ =14,29% .....<40% άρα κατηγορία-4.

Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 αλλά κυρίως για τον ΝΟΚ (αλλάζει τελείως ορισμός της Σοφίτας).

2440. Είναι δυνατή η χορήγηση βεβαίωσης Μηχ/κού άρθρου 83 σε αδόμητα οικόπεδα / γήπεδα με αυθαίρετες περιφράξεις / περιτοιχίσεις ;

Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, το αν δώσετε βεβαίωση θα το αποφασίσετε εσείς. Το μόνο που μπορούμε να πούμε (και το έχουμε πει πολλάκις) διαβάστε προσεκτικά ΤΙ είναι αυτό που καλείστε να υπογράψετε στη βεβαίωση αδόμητου. Δείτε τον ορισμό του «κτιρίου» στον ΝΟΚ και τελικώς αποφασίστε. Σε κάθε περίπτωση άποψη μας είναι να περιγράψετε ότι βλέπετε και πως καταλήξατε στο να δώσετε βεβαίωση. (Δείτε Ε/Α 586 και 1316)

2441. Υπόγειο άλλαξε χρήση από βοηθητική (αποθήκη) σε κύρια (κατάστημα) εκ κατασκευής πριν το έτος 1975. Από το έτος 2003 και μετά διαμορφώθηκε σε studio μουσικής. Είναι ορθή η δήλωση της αλλαγής χρήσης, βάσει βεβαίωσης ηλεκτροδότησης, στην κατ. 1 και οι εργασίες διαμόρφωσής του σε studio με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η γνώμη μας είναι να δηλωθεί με χρήση studio μουσικής (χρήση στις 28.7.2011) και ως αποδεικτικό στοιχείο να χρησιμοποιηθεί, με βάση το άρθρο 87 του ν.4495/2017, η βεβαίωση ηλεκτροδότησης (κατηγορία 1 και παλαιότητα προ του 75). Δεν θα μπείτε στην διαδικασία ελέγχου του πόσες φορές πιθανόν να έχει αλλάξει χρήση ο χώρος κατά το παρελθόν.

2442. Πρόκειται για διώροφη κατοικία - μεζονέτα με υπόγειο σε συγκρότημα κατοικιών εντός σχεδίου . Τμήμα του υπογείου (εντός νομίμου περιγράμματος), του οποίου η στάθμη οροφής δεν εξέχει σε κανένα σημείο της περιμέτρου του από το πέριξ διαμορφωμένο έδαφος χρησιμοποιείται σαν χώρος κατοικίας (καθιστικό). Ο φωτισμός και αερισμός γίνεται από 2 παράθυρα - φεγγίτες μέσα σε μικρές τοπικές εκσκαφές. Η πρόσβαση στο υπόγειο γίνεται από το εσωτερικό κλιμακοστάσιο και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα. Παραθέτω την απάντηση σας στην Ε/Α 2356.
Όπως έχουμε 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.
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.»
Θεωρώ ότι ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις εξαίρεσης από τον υπολογισμό του συνόλου του ποσοστού υπερβάσεων, καθώς δεν προσαυξάνει τον Σ.Δ., είναι εντός περιγράμματος και σε εντός σχεδίου περιοχή, και δεν λειτουργεί ανεξάρτητα.
Θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή 0,3, καθώς έχει χρήση κατοικίας.
Εφόσον το ποσοστό υπερβάσεων στο σύνολο της κατοικίας είναι από 100% - 200% (αν προστεθεί το υπόγειο πηγαίνει στο > 200%), στο φύλλο καταγραφής του συγκεκριμένου χώρου θα επιλεγεί το ποσοστό που εφαρμόζεται στις υπόλοιπες παραβάσεις (100%-200%), ή <50% θεωρώντας ότι δεν επιβαρύνει τον Σ.Δ., αλλά ούτε και τον όγκο του κτιρίου.

Ας ξεκινήσουμε από τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. Από την στιγμή που το τμήμα του υπογείου είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου, δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, τότε η επιφάνειά του δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου, η επιφάνεια του υπογείου που έχει αλλάξει χρήση σε κύρια, αυξάνει τον συντελεστή δόμησης και επομένως θα συνυπολογιστεί.

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας, ακόμη και ο χώρος εάν δεν προσμετρούσε για τον υπολογισμό του ποσοστού για την εύρεση του προστίμου, στο ΦΚ που επιλεγόταν ο συντελεστής που έχει υπολογιστεί για τις υπόλοιπες παραβάσεις. (Δείτε την Ε/Α 1720)

2443. Η τακτοποίηση αφορά 2όροφη μονοκατοικία στην Αθήνα με οικοδομική άδεια του 1962 (ΓΟΚ 55). Στα σχέδια της οικοδομικής άδειας στην κάτοψη του ισογείου υπάρχουν οι χώροι : αποθήκη, πλυσταριό, σέρρα (θερμοκήπιο) και κλειστό γκαράζ, συγκεντρωμένοι όλοι στο ένα άκρο του ισογείου αλλά όχι ανεξάρτητοι από την κατοικία. Σήμερα στο ισόγειο της κατοικίας η περιοχή της αποθήκης, του πλυσταριού και της μισής σέρρας έχουν γίνει δωμάτιο και καθιστικό της κατοικίας. Η υπόλοιπη μισή σέρρα καθώς και το κλειστό γκαράζ δεν πραγματοποιήθηκαν και είναι ελεύθερος χώρος (σαν πυλωτή). Στο τοπογραφικό της άδειας (διάγραμμα κάλυψης δεν υπήρχε τότε) γίνεται υπολογισμός κάλυψης στον οποίο συμπεριλαμβάνονται όλοι οι παραπάνω χώροι. Στο στέλεχος της ΟΑ η ολική επιφάνεια ορόφων δεν αντιστοιχεί στο σύνολο των από τις κατόψεις της

ΟΑ μετρούμενο εμβαδόν, με μαθηματική προσέγγιση φαίνεται η επιφάνεια που λείπει να είναι περίπου αυτή των παραπάνω αναφερόμενων χώρων. Γνωρίζοντας ότι ο ΓΟΚ 55 δεν υπολόγιζε δόμηση παρά μόνο κάλυψη και ορόφους, είμαι σε δίλημμα αν πρέπει να πάω σε αλλαγή χρήσης με υπέρβαση δόμησης ή σε αλλαγή χρήσης με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεδομένου ότι σε περίπτωση αλλαγής χρήσης με υπέρβαση δόμησης, δεν μπορώ να αποδείξω χρόνο της αλλαγής χρήσης άρα πάω στο 2004, καταλαβαίνετε ότι το πρόστιμο απογειώνεται.

Σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 12 του ΓΟΚ 55:
«*4. Διαμερίσματα βοηθητικής χρήσεως των οικοδομών καλούνται οι χώροι αυτών οι μη προοριζόμενοι εκ κατασκευής δια συστηματική σε αυτούς διαμονή ανθρώπων, ως πλυντήρια, αποχωρητήρια, λουτρά, θυρωρεία, μικροί προθάλαμοι ή μικροί διάδρομοι, μαγειρεία επιφανείας επτά ή λιγότερων τετραγωνικών μέτρων, γκαράζ, αποθήκες και λοιποί χώροι εφόσον δεν προορίζονται αυτοί δια συστηματική διαμονή ανθρώπων.*»

Μπορείτε να κάνετε χρήση της περίπτωση γ της παρ. 1 του άρθρου 87 του ν.4495/2017, το οποίο αναφέρει ότι:
«*γ) ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια σε κτίρια με οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής,* ***άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου.***»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:
«*β) στην περίπτωση υπέρβασης δόμησης με μετατροπή χώρων βοηθητικής χρήσης σε χώρους κύριας χρήσης, σε κτίρια με οικοδομική άδεια για τα οποία η μετατροπή δεν αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, λαμβάνεται ως χρόνος εγκατάστασης της κύριας χρήσης ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου, ανεξάρτητα τυχόν λειτουργικής σύνδεσής του με υπερκείμενους ορόφους, άλλως η 1.1.2004. Για τις περιπτώσεις ηλεκτροδότησης πριν από τη θεσμοθέτηση της θεώρησης της οικοδομικής άδειας από την Υ.ΔΟΜ, αντί του χρόνου θεώρησης της αδείας, λαμβάνεται η ημερομηνία υποβολής αίτησης ηλεκτροδότησης στον αρμόδιο φορέα.*»

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί η αλλαγή χρήσης με ΥΔ και η δημιουργία ελεύθερου χώρου με αναλυτικό προϋπολογισμό, ως Κατηγορία 1 με παλαιότητα προ του 75.

2444. Διώροφη οικοδομή, εντός οικισμού προ του '23, κατασκευάστηκε το 1976 με άδεια του ΕΤΣΑΣ (Ειδικό Τμήμα Στεγαστικής Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων) που προέβλεπε ισόγειο αδιαμόρφωτο και κατοικία στον όροφο. Στο στέλεχος της άδειας, φαίνεται ότι το οικόπεδο συνορεύει με ρέμα και η οικοδομή τοποθετείται σε απόσταση περίπου 3μ από αυτό. Στη συνέχεια, το 1987 εκδίδεται Ο.Α. για μερική διαμόρφωση του ισογείου σε κατοικία. Στα εγκεκριμένα σχέδια φαίνεται ότι η οικοδομή απέχει 10μ από το ρέμα (μη οριοθετημένο) και το κτίριο κατασκευασμένο με περιστροφή 90 μοίρες από το περιγραφόμενο στην άδεια του ΕΤΣΑΣ. Η θέση αυτή είναι η υφιστάμενη σήμερα, αλλά σε απόσταση 7.00μ από το "φρύδι" του μη οριοθετημένου ρέματος. (Τοπογραφικό αγοροπωλησίας του 2005 περιγράφει ότι η απόσταση της οικοδομής από το "φρύδι" του ρέματος είναι 7.00μ). Σήμερα υπάρχουν υπερβάσεις εντός του κτιρίου, όπως διαμόρφωση κατοικίας στο υπόλοιπο του ισογείου, και μικρουπερβάσεις στον όροφο. Οι ερωτήσεις μου είναι:
α)εφόσον έχει εκδοθεί Ο.Α. μπορώ να εντάξω τις αυθαίρετες κατασκευές στο Ν4495 λόγω του ρέματος;
β)Ως προς την θέση του κτιρίου στο οικόπεδο: πρέπει να την εξετάσω βάση της άδειας του ΕΤΣΑΣ ή της μετέπειτα άδειας;

Έχετε μια αρχική άδεια του 1976 που προβλέπει την κατασκευή του κτιρίου σε απόσταση 3 μέτρα από το ρέμα. Έχετε άλλη μια άδεια το 1987 η οποία δείχνει το κτίριο σε απόσταση 10 μέτρα και με περιστροφή 90 μοίρες. Η πραγματική θέση του κτιρίου είναι σε απόσταση 7.00 μέτρα από το φρύδι του μη οριοθετημένου ρέματος. Εφόσον, η 2η άδεια που εκδόθηκε δεν αναφέρει κάτι για νομιμοποίηση της θέσης του κτιρίου, η γνώμη μας είναι ότι ως προς την θέση του κτιρίου ισχύει η 1η άδεια.

Άρα, έχετε ένα αυθαίρετο κτίριο, εντός οικισμού και κοντά σε μη οριοθετημένο ρέμα. Για να μπορείτε να κάνετε υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, θα πρέπει να ελέγξετε τις διατάξεις της παρ. 2 – ιγ του άρθρου 89 του νόμου. Το ότι έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια δεν αλλάζει κάτι.

Διαφορετικά, ελέγξτε εάν δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης αφού ζητήσετε σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν.4258/2014 προσωρινή οριοθέτηση.

2445. Αποθήκη με Ο.Α. η οποία αντί για 6*11m κατασκευάστηκε 6*12m ήτοι 6m2 μεγαλύτερη. Μπορώ να βάλω Μ.Σ. στα επί πλέον 6m2 ή το όριο των 50m2 περιλαμβάνει νόμιμη και αυθαίρετη επιφάνεια;

Κατά την γνώμη μας, δεν δύναται να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0.50, διότι το συνολικό εμβαδόν (νόμιμα και αυθαίρετα) υπερβαίνει το όριο των 50 τ.μ.

2446. Κατοικία 100m2 με Ο.Α. αποτελεί κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης η οποία όμως βάσει αποδοχής κληρονομίας είναι κυρία του 25%. Το υπόλοιπο 75% ανήκει στα ενήλικα παιδιά της που έχουν αλλού την κατοικία τους. Στην κατοικία υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη άλλων 20m2 καθώς και 1 λοιπή παράβαση.
α. Μπορεί η αυθαίρετη προσθήκη να πάρει την μείωση κατοίκων Θράκης ; (τα 20 ή τα 5m2)
β. Μπορεί η λοιπή παράβαση να πάρει την μείωση;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«Παλιννοστούντες *ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της* ***κύριας κατοικίας*** *τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*

Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

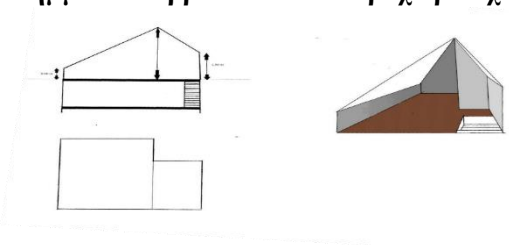
Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι η κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

Η παρ. 13 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:
«*Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκύριους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:
«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»*

Άρα η αυθαίρετη προσθήκη δεν μπορεί να λάβει την μείωση. Η λοιπή παράβαση κατά την γνώμη μας μπορεί να την λάβει.

2447. Πρόκειται για χώρο μέσα σε δίρριχτη στέγη, ίδια τετραγωνικά με τον υποκείμενο όροφο που συνδέεται εσωτερικά με σκάλα. Έχει ελεύθερο ύψος μέχρι τον κορφιά 2.90m, μέσο ελεύθερο ύψος 2.45m, και περιμετρική τοιχοποιία, συγκεκριμένα στις πλευρές έδρασης της στέγης, 0.60m και 1.50m αντίστοιχα. Θα ήθελα να μου πείτε αν ο χώρος αυτός με τα χαρακτηριστικά που προανέφερα μπορεί να δηλωθεί ως βοηθητικός, παίρνοντας μειωτικό συντελεστή, ή κύριος. Συνημμένα θα βρείτε και ένα πρόχειρο σχέδιο όψης, κάτοψης και απεικόνιση.



Αν εφαρμόζοντας το περίγραμμα ορόφου ή οριζόντιας ιδιοκτησίας βάσει του εγκεκριμένου Διαγράμματος Κάλυψης το εμβαδόν προκύπτει μεγαλύτερο του αναγραφομένου θεωρείται ότι δεν υφίσταται αυθαιρεσία ;

Αρχικά, όταν κάνουμε τακτοποίηση, λαμβάνεται υπόψη η εγκατεστημένη προ 28.07.2011 χρήση (είτε κύρια είτε βοηθητική), ανεξαρτήτως αν το ύψος του χώρου είναι μικρότερο από το οριζόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις, διότι τα ύψη που ορίζουν κάθε φορά οι Οικοδομικοί Κανονισμοί αφορούν σε νόμιμα κτήρια και μόνον.

Όσο αφορά τη χρήση του μειωτικού συντελεστή 0.30 της παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αυτός εφαρμόζεται ανεξαρτήτως της χρήσης του χώρου. Με όσα ισχύουν σήμερα με βάση τον ΝΟΚ δεν μπορείτε να κάνετε χρήση του μειωτικού συντελεστή. Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 αλλά κυρίως για τον ΝΟΚ (αλλάζει τελείως ορισμός της Σοφίτας).

Για το τελευταίο ερώτημά σας, σας παραπέμπουμε σε ότι αναφέρει η Εγκύκλιος 3/01.10.2013 «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 δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.»

2448. Σε κτίριο κατοικιών εξετάζω οροφοδιαμέρισμα της β' εσοχής. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι δεν τηρήθηκε η κάτοψη (περίγραμμα), ενώ η συνολική δόμηση τόσο της άδειας όσο και της υφιστάμενης κατάστασης είναι ίδια. Έχει αλλάξει μορφή το διαμέρισμα και αντί να κατασκευαστούν δύο δωμάτια στην πρόσοψη κατασκευάστηκαν στην πίσω όψη. (το ιδεατό στερεό δεν επηρεάζεται).
Επίσης το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο κατασκευάστηκε μικρότερο και το υπόλοιπο τμήμα έχει ενσωματωθεί στο διαμέρισμα (το κλιμακοστάσιο είχε προσμετρήσει στη δόμηση).
Τέλος το υφιστάμενο διαμέρισμα είναι εντός της νόμιμης κάλυψης.
Οικοδομική Άδεια : Ε=30,00τμ διαμέρισμα, Ε=16,00τμ κοιν. κλιμακοστάσιο
Υφιστάμενη Κατάσταση : Ε=40,00τμ διαμέρισμα, Ε= 6,00τμ κοιν. κλιμακοστάσιο
Τρόποι αντιμετώπισης :
1ος τρόπος : να κρατήσω το περίγραμμα της άδεια και ότι είναι εκτός να τα υπολογίσω με υπέρβαση δόμησης.
2ος τρόπος : να κρατήσω τη δόμηση της άδειας και να βάλω μια λοιπή παράβαση για διαμερισμάτωση (με κοιν. κλιμακοστάσιο) και μια παράβαση για την αλλαγή της μορφής του διαμερίσματος.
Ποιος τρόπος θεωρείται ότι είναι σωστός για την επίλυση του συγκεκριμένου ζητήματος;

Από την στιγμή που το κλιμακοστάσιο έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλώσετε διαμερισμάτωση για τα 10 τ.μ. που πήρε το διαμέρισμα. Ότι προκύψει ότι είναι εκτός περιγράμματος της άδειας θα δηλωθεί με ΥΔ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται. Ιδεατό στερεό δεν ελέγχουμε στην τακτοποίηση.

2449. Σε οικόπεδο εμβαδού 1000 τ.μ. έχει κατασκευασθεί με Ο.Α. ισόγειο κτίσμα με επιφάνεια 350 τ.μ. και ένα άλλο ισόγειο κτίσμα, αυθαίρετο, με επιφάνεια 150 τ.μ.. Κατά συνέπεια έχω 150 τ.μ. επιπλέον δόμηση και 150 τ.μ. επιπλέον κάλυψη. Ο επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι 0,80 (800 τ.μ) και η επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 50% (500 τ.μ.).
Σε δήλωση του Ν.4495/2017, για τον υπολογισμό του προστίμου, για το ποσοστό δόμησης ο παρονομαστής θα είναι ασφαλώς 800 αλλά ποιος θα είναι ο αριθμητής; Τα 150 τ.μ. ή 0 τ.μ.; (καθόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης).
Αντίστοιχα, για το ποσοστό κάλυψης ο παρονομαστής θα είναι 500 αλλά ποιος θα είναι ο αριθμητής; Τα 150 τ.μ. ή 0 τ.μ. (καθόσον δεν έχει πραγματοποιηθεί υπέρβαση της επιτρεπόμενης κάλυψης). Στην περίπτωση αυτή ποια είναι τα τ.μ. στο τετραγωνίδιο «υπέρβαση κάλυψης», δεδομένου ότι δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, συγκρίνοντας τη συνολική κάλυψη (νόμιμη + αυθαίρετη) με την επιτρεπόμενη;

Το ότι δεν υπάρχει υπέρβαση της μέγιστης επιτρεπόμενης δόμησης και κάλυψης δεν σημαίνει ότι ο αριθμητής θα είναι 0. Στον αριθμητή θα είναι το εμβαδόν των αυθαίρετων κατασκευών.

Άρα, ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει από την πράξη 150 / 800 = 18.75%. Ο συντελεστής υπέρβασης κάλυψης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει από την πράξη 150 / 500 = 30%.

2450. Αν ήταν δυνατόν θα ήθελα κάποιες διευκρινήσεις ως προς κάποια ερωτήματα μου. Πρόκειται για κατοικία 150 τ.μ. εντός σχεδίου με άδεια και έτος κατασκευής του κτιρίου και των αυθαιρεσιών το 1998.
1) για τον υπολογισμό του ποσοστού των Αυθαιρέτων εξωστών, προκειμένου να δω αν είναι <20%, συνυπολογίζω στο άθροισμα και τους νόμιμους ανοιχτούς ημιυπαίθριους;
2)Ανοίγματα που έχουν δημιουργηθεί και ανοίγματα που έχουν αλλάξει θέση μπορούμε να τα πάμε με αναλυτικό;
3) οι ιδιοκτήτες είναι ζευγάρι χωρίς παιδιά και είναι το μόνο σπίτι που έχουν στο όνομα τους κατά πλήρη κυριότητα. Θεωρείται μοναδική κατοικία;
4) οι περιπτώσεις που αναφέρω παρακάτω θεωρούνται Κατ. 4, λοιπή παράβαση?
α) Κατασκευή Τζακιού
β) δημιουργία βεράντας μπαζωμένης
γ) Μη υλοποίηση εξώστη και στη θέση του κατασκευή αρχιτεκτονικής προεξοχής (φρυδάκι με κεραμίδι) πλάτους 30 εκατοστών
δ) Χρήση υαλόπλινθων σε τμήμα τοίχου

1) Όχι δεν θα υπολογιστούν οι ανοιχτοί ημιυπαίθριοι.

2) Ναι σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, η οποία αναφέρει ότι:
«*Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις με αυθαιρεσίες της παρ.5 του άρθρου 100 είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ.5 του άρθρου 100) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.»*

3) Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1852 και 2119(2).

4) Θεωρούνται Κατηγορία 4 (Δείτε Ε/Α 1995).

2451. Σε οικοδομή που έχει τακτοποιηθεί με δήλωση αυθαιρέτου σε οριστική υπαγωγή, διαπιστώθηκε ότι δεν έχει συμπεριληφθεί παράβαση κατηγορίας 5. Έχει γίνει μεταβίβαση στα παιδιά του ιδιοκτήτη. Μπορεί να γίνει άνοιγμα της δήλωσης προκειμένου να δηλωθεί και η παράβαση που δεν είχε εκτιμηθεί αρχικά;

Από την στιγμή που το παράβολο έχει πληρωθεί (υπαγωγή) μέχρι τις 30/09/2020, δύναται να γίνει υπαγωγή Κατηγορίας 5.

Θα υποβάλλεται αίτημα επιστροφής της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής. Στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ. (Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2053 και 2054).

Επίσης, από την στιγμή που έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη, αυτή θα πρέπει να διορθωθεί ώστε να επισυναφθεί η διορθωμένη δήλωση.

2452. Υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου του 1991 και δίπλα ανεξάρτητη τροχοβίλα. Πως αντιμετωπίζεται η τροχοβίλα;

Η Εγκ-34/1988 με θέμα «Εγκατάσταση Τροχόσπιτου – Τροχοβίλλας» αναφέρει:

«*Τα τροχόσπιτα που δεν είναι κυκλοφορούντα οχήματα και ρυμολκούμενα από ΙΧ. αυτοκίνητα με αριθμό κυκλοφορίας του Υπουργείου Συγκοινωνιών, εφόσον μεταπίπτουν στην κατηγορία που περιγράφεται από την παρ.17 του Αρθ-2 του ΓΟΚ/85), δηλαδή μετατρέπονται σε εγκαταστάσεις με μόνιμη εξάρτησή τους από το περιβάλλον στο οποίο εγκαθίστανται και συνδέονται σταθερά με αυτό (π.χ. σταθερή σύνδεση με το έδαφος, κατασκευή βόθρου, σύνδεση με δίκτυα) ή εξυπηρετούν παραμονή ανθρώπων ή ζώων, εκτέλεση εργασίας ή άσκηση επαγγέλματος, αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, μηχανημάτων, κλπ., πρέπει πριν εγκατασταθούν σε γήπεδο ή οικόπεδα να έχουν άδεια της αρμόδιας για την έκδοση οικοδομικής αδείας Υπηρεσίας η οποία τα κρίνει κατά τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.»*

Άρα, εάν εμπίπτει στην παραπάνω περίπτωση θα υπολογιστεί με βάση τον γενικό κανόνα, δηλαδή με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή απαιτείται.

2453. Μπορώ να κάνω επισκευή στέγης με άδεια μικρής κλίμακας (έχει γίνει δήλωση και έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου); χρειάζεται επίσης για να λειτουργεί η στέγη να κάνω κάποιες αλλαγές στην κλίση της, στο ύψος της που έρχεται σε αντίθεση με τα αρχιτεκτονικά σχέδια που έχω καταθέσει, μπορώ να κάνω αλλαγές και να καταθέσω νέα διορθωτικά ;
θέλω να κάνω και κάποιες αλλαγές στα μπαλκόνια, να τα επεκτείνω 1 μέτρο
Η περιοχή δεν έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης το σπίτι είναι εξολοκλήρου αυθαίρετο
Στην δήλωση τακτοποίησης αυθαιρέτου κατηγορίας 5 θέλω να προσθέσω μια λοιπη παράβαση, είναι εφικτό;

Έχετε ένα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κατηγορίας 5 που έχετε δηλώσει στον ν.4495/2017.

Μπορείτε να βγάλετε Έγκρισης Εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας για ανακατασκευή στέγης (περίπτωση κστ της παρ. 2 του άρθρου 29 του ν.4495/2017 και περίπτωση κστ του άρθρου 4 της υπ 'αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/43266/1174-13.5.2020 απόφασης) αλλά με την προϋπόθεση ότι αυτή θα έχει τις ίδιες διαστάσεις, ότι δεν μεταβάλλεται ο όγκος της, ότι δεν αυξάνεται το τελικό ύψος του κτιρίου, και της στέγης και ότι δε θίγονται τα στοιχεία του φέροντος οργανισμού του κτιρίου.

Η επέκταση των εξωστών δεν δύναται να γίνει καθότι προϋποθέτει την έκδοση οικοδομικής άδειας.

Μπορείτε να υποβάλλεται αίτημα για επιστροφή της δήλωσης σε κατάσταση υπαγωγής και να προσθέσετε μια λοιπή παράβαση. Απλά, στην περίπτωση που η μεταβολή του ύψους του προστίμου είναι άνω του 20% θα πρέπει να υποβληθεί αίτημα για έγκριση στο ΣΥΠΟΘΑ μέσω της αρμόδιας Υ.ΔΟΜ.

2454. Όταν σε ένα κτίσμα του 1983 υπάρχει ασυμφωνία δοκών σε σχέση με την εγκεκριμένη μελέτη θα μπορούσε να γίνει νομιμοποίηση του υφιστάμενου κτίσματος με τον ν. 4495; Θα μπορούσε να έχει γίνει και με τον ν. 4178; Αυτό απαιτεί στατική μελέτη;

Και με τους δύο νόμους δύναται να νομιμοποιηθεί η αλλαγή της εγκεκριμένης στατικής μελέτης. Σε κάθε περίπτωση εφόσον γίνεται υπαγωγή για έκδοση άδειας νομιμοποίησης προφανώς θα απαιτηθεί μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507-11.5.2018 απόφαση.

Κατά την γνώμη μας, αντί για την διαδικασία της υπαγωγής στον ν.4495/2017 για την έκδοση άδειας νομιμοποίησης, θα μπορούσε να γίνει απλά ενημέρωση της οικοδομικής άδειας. Σε αυτή την περίπτωση η στατική μελέτη θα γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

2455. Σε περίπτωση ρύθμισης κτιρίου συνολικής επιφάνειας 120 τ.μ. από τα οποία τα 80 τ.μ. είναι νόμιμα και τα 40 τ.μ. αυθαίρετα, το οποίο δηλώνεται κύρια κατοικία από γονέα που έχει 5 τέκνα και τα οποία όλα είναι ενήλικα και οικονομικά ανεξάρτητα, ποια επιφάνεια θα πληροί τα κριτήρια για τη κύρια κατοικία:
α) μόνο τα 70 τ.μ. από τα 120 τ.μ. μιας και τα παιδιά είναι ενήλικα και οικονομικά ανεξάρτητα
β) τα 70τ.μ. + 15*5 τ.μ. = 145 τ.μ, άρα και τα 120 τ.μ. θεωρείται ότι πληρούν το κριτήριο της κύριας κατοικίας και έτσι τα 40 τ.μ. της αυθαιρεσίας θα υπαχθούν με τον ευνοϊκό συντελεστή 0.2 της κύριας κατοικίας πολυτεκνίας;

Η παρ. 4 του άρθρου 103 (Μειώσεις προστίμων σε ειδικές ομάδες πληθυσμού) αναφέρει:
«*Για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας πολυτέκνων με ατομικό εισόδημα έως σαράντα χιλιάδες (40.000) ευρώ ή οικογενειακό εισόδημα έως ογδόντα χιλιάδες (80.000) ευρώ, αυτοί καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων. Πολύτεκνοι του προηγούμενου εδαφίου, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της δευτερεύουσας κατοικίας τους με επιφάνεια μικρότερη των 80 τ.μ, καταβάλλουν ποσοστό 50% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:
«…
Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής:
1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.

2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
...
Για την παρ. 4 διευκρινίζεται ότι η ιδιότητα του πολύτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, το έντυπο Ε1 της αρμόδιας φορολογικής αρχής απ' όπου προκύπτουν τα εξαρτώμενα μέλη-τέκνα και με τυχόν αντίστοιχο πιστοποιητικό αρμόδιας αλλοδαπής αρχής συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της Ανώτατης Συνομοσπονδίας Πολυτέκνων Ελλάδος.
Για δευτερεύουσα κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης των 80 τ.μ., η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των 80 τ.μ. σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση. Σε περίπτωση που η κύρια ή η δευτερεύουσα κατοικία έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη από τους περιορισμούς που τίθενται στα άρθρα 100 και 103, τότε σε ένα φύλλο καταγραφής υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο με τους μειωτικούς συντελεστές για την τυχόν αυθαίρετη επιφάνεια εντός των περιοριστικών ορίων και η επιπλέον επιφάνεια σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς τη ανωτέρω μείωση.
Η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων για τους πολύτεκνους, τρίτεκνους και τις μονογενεϊκές οικογένειες γίνεται μέσω του πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης και των στοιχείων της φορολογικής δήλωσης (εξαρτώμενα μέλη), τα οποία και υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα.
...
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ. 12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:
«...
Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«Η αναφορά των δύο τελευταίων εδαφίων της παρ.12 αφορά στην εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).»

Επομένως, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 θα πρέπει τα τέκνα να φαίνονται ως εξαρτώμενα μέλη στα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης.

Άρα, δεν δύναται να ληφθεί ο μειωτικός συντελεστής αφού τα νόμιμα τετραγωνικά (80 τ.μ.) > 70 τ.μ.

2456. Καλησπέρα θα ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει τρόπος να βγάλω άδεια νομιμοποίησης και να αποφύγω την κατεδάφιση (πληρωμή προστίμου με το πρόστιμο ανέγερσης 20% και διατήρησης) για βιομηχανικό στέγαστρο το οποίο κατασκευάστηκε μετά το 11' Στο οικόπεδο δεν έχω επιπλέον κάλυψη και δόμηση.

Η περίπτωση δ της παρ. 4 του άρθρου 94 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:
«*δ. το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.»*

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:
«*Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο*.»

Η περίπτωση ε της παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρεται στην εκτέλεση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης.

Η περίπτωση λα της παρ. 2 του άρθρου 29 αφορά στέγαστρα και προστεγάσματα των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012, υπό την προϋπόθεση της παρ. 6 ιστ του άρθρου 11 του ν.4067/2012 (ΝΟΚ).

Η παρ. 79 του άρθρου 2 του ν.4067/2012 αναφέρει ότι:
«*79. Στέγαστρο είναι η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή, σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του, αποκλειομένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης*.»

Σύμφωνα με την περίπτωση ιστ της παρ. 6 του άρθρου 11 και της περίπτωσης δ της παρ. 4 του άρθρου 12 του ΝΟΚ, δεν μετράνε σε δόμηση και κάλυψη αντίστοιχα χώροι και κατασκευές όπως ορίζονται στα άρθρα 16 και 17 με τις ελάχιστες διαστάσεις που προβλέπονται σε αυτά

Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 17, επί των ακάλυπτων χώρων του οικοπέδου και εφόσον καλύπτεται η υποχρέωση για φύτευση, σύμφωνα με την παράγραφο 2, επιτρέπονται στέγαστρα σε οποιαδήποτε θέση και εφόσον αυτά αναπτύσσονται εντός των υποχρεωτικών ακαλύπτων μπορούν να κατασκευάζονται με πλάτος μέχρι 1/4 Δ ή δ. Το σύνολο των κατασκευών των περιπτώσεων α (πέργολες) και ια (στέγαστρα) της παρ. 7 του άρθρου 17, του ν. 4067/11, δεν μπορεί να υπερβαίνει το εμβαδόν της επιτρεπόμενης κάλυψης του οικοπέδου (τελευταίο εδάφιο παρ.7, άρθρου 17, ν. 4067/11) χωρίς – όπως προαναφέρθηκε - να προσμετρούνται σε αυτήν.

Άρα, εάν το στέγαστρό σας πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις και μπορεί να κατασκευαστεί με έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας τότε αποτελεί πολεοδομική παράβαση και μπορεί ο ιδιοκτήτης με την καταβολή του διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης να το διατηρήσει οριστικά. Εάν, δεν πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις και από την στιγμή που δεν υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης και δόμησης η μόνη λύση είναι η κατεδάφισή του με έγκριση εκτέλεσης εργασιών (παρ. 4 του άρθρου 29) εφόσον βεβαιωθούν από την πολεοδομία τα αντίστοιχα πρόστιμα.

2457. Πρόκειται για ένα διώροφο κτήριο (με δυο οροφοδιαμερίσματα) του οποίου ο σκελετός - όπως αναγράφεται σε συμβόλαιο σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας του 1954 - έχει περατωθεί προ του 1955. Ο τελευταίος όροφος όμως (ο 2ος δηλαδή) - όπως επίσης αναγράφεται στο ίδιο συμβόλαιο - δεν είχε ολοκληρωθεί ως προς τις εξωτερικές τοιχοποιίες και την εσωτερική διαρρύθμιση του οροφοδιαμερίσματος. Το διαμέρισμα αυτό ολοκληρώθηκε με βάση την δήλωση του ιδιοκτήτη περί την περίοδο 1954-1956. Κατόπιν φωτοερμηνείας σε διαθέσιμες αεροφωτογραφίες το κτήριο φαίνεται ακριβώς ως είναι σήμερα από το 1974 ενώ στην μοναδική διαθέσιμη αεροφωτογραφία προ του 1955 (που είναι του 1953) φαίνεται το κτίριο κατασκευασμένο μέχρι την οροφή του ισογείου. Αυτό στοιχειοθετεί αυθαίρετη κατασκευή όλου του 1ου ορόφου με υπέρβαση δόμησης όλων των τ.μ. στο Φ/Κ ή καταγράφουμε απλά μόνο 1 λοιπή παράβαση για την διαμόρφωση του περιγράμματος και της εσωτερικής διαρρύθμισης του διαμερίσματος θεωρώντας τον όροφο νομίμως υφιστάμενο προ του 1955; Κατανοώ ότι καθότι πρόκειται για υπαγωγή στην Κατηγορία 1 ότι και να βάλουμε στο Φ/Κ δεν θα αλλάξει το πρόστιμο. Η ερώτηση περισσότερο αφορά στο ορθόν της καταγραφής.

Γιατί να κάνουμε τα πράγματα δύσκολα; Από την στιγμή που γίνεται υπαγωγή στην Κατηγορία 1 δηλώστε όλα τα τ.μ. του ορόφου.

2458. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 ή 5
Σε ισόγειο διαμέρισμα, πολυκατοικίας, 50 μ² έχει γίνει συνένωση με ισόγειο κλειστό χώρο στάθμευσης 35 μ². Η παράβαση έγινε το 2009. Η υπέρβαση σ.δ. > 50%, σε περιοχή εντός σχεδίου, η παράβαση εντός νομίμου περιγράμματος του κτηρίου και ο χώρος στάθμευσης (κατά την άδεια) έχει γίνει μέρος του καθιστικού του διαμερίσματος.

Η επιφάνεια του χώρου στάθμευσης που συνενώθηκε, υπολογίζεται της επιφάνειες για την επιλογή κατηγορίας ή δεν συνυπολογίζεται της αναφέρεται στο ββ ("Δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός του περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, της σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια"); Ισχύει το ίδιο και για της κλειστές θέσεις στάθμευσης.

Αυτό που σας συμβουλεύομαι είναι να περιμένετε την ψήφιση του νόμου «Εκσυγχρονισμός της Χωροταξικής και Πολεοδομικής Νομοθεσίας», καθότι περιέχει τροποποιητικές διατάξεις για τον ν.4495/2017 και την Κατηγορία 4. Υπάρχει αναφορά ότι εντάσσονται 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.*»

Έτσι, όπως ισχύει σήμερα ο νόμος, θα πρέπει να προσμετρηθεί η επιφάνεια της κλειστής θέσης στάθμευσης, εφόσον βέβαια αυτή δεν έχει προσμετρήσει στον Σ.Δ. Εάν, έχει προσμετρήσει, το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης από θέση στάθμευσης σε κατοικία υπολογίζεται με αναλυτικό και εμπίπτει στην Κατηγορία 4.

2459. Μον. Κάτοικος Θράκης είχε διαμέρισμα 170 m2 το οποίο χώρισε σε δύο 100 και 70 m2 αντίστοιχα και κατοικεί στο δεύτερο. Έχει δικαίωμα μείωσης του προστίμου για την Διαμερισμάτωση;

Κατά την γνώμη μας ναι.

2460. Εξετάζω τη νομιμότητα οροφοδιαμερίσματος Β' ορόφου σε τετραώροφη οικοδομή. Λαμβάνοντας την υψομετρική αφετηρία (στάθμη πεζοδρομίου) που εμφανίζεται στην εγκεκριμένη Τομή της Οικοδομικής Άδειας διαπιστώνω ότι το δάπεδο του διαμερίσματος βρίσκεται +0.70μ. υψηλότερα, ενώ το ύψος του ορόφου είναι ίδιο με εκείνο της Τομής. Η οικοδομή δεν έχει υπερβεί το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τη περιοχής.
Η περιγραφείσα παράβαση θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ;
Αν ναι, πώς θα γίνει ο υπολογισμός της αφού ουσιαστικά δεν υφίσταται διαφοροποίηση του ύψους του ορόφου και η υπερύψωση της στάθμης του δαπέδου οφείλεται είτε σε θεμελίωση της οικοδομής σε υψηλότερη στάθμη ή σε υπέρβαση ύψους υποκείμενου ορόφου ή τέλος σε πιθανό λάθος υπολογισμού υψομέτρων στην εγκ. Τομή της Ο.Α.;

Από την στιγμή που δεν συντρέχει υπέρβαση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής, το πρόστιμο για την υπερύψωση κατά 70 εκ. θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επειδή, η υπαγωγή αφορά την αυτοτελή ιδιοκτησία του Β ορόφου, ο αναλυτικός μπορεί να γίνει με βάση την θεώρηση ότι αυξήθηκε το ύψος του ορόφου κατά 70 εκ. .

2461. Γίνεται υπαγωγή διαμερίσματος εμβαδού 75.00 τ.μ. για κλείσιμο Η/Χ. εμβαδού 9.00 τ.μ. Το διαμέρισμα είναι το μόνο που δηλώνεται στο Ε9. Στη δήλωση θα δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία;

Η παρ. 12 του άρθρου 100 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου του ν.1078/1980 (Α238).»*

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου,* ***θεωρείται ότι καλύπτονται οι*** *κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού* ***στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.***

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Αρχικά, ελέγχουμε ότι η κατοικία μας είναι η κύρια κατοικία της οικογένειας. Αυτό διαπιστώνεται από το Ε1 στον πίνακα 1, το οποίο και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα. Άμα πληρείται αυτή η προϋπόθεση προχωράμε στο επόμενο βήμα, αλλιώς σταματάμε τον έλεγχο.

Έπειτα, υπολογίζεται το συνολικό εμβαδόν που καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες (έστω π.χ. Α τ.μ.).

Στη συνέχεια θα πρέπει να ελεγχθεί αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα:

i. του ιδιοκτήτη,
ii. του/της συζύγου
iii. των ανήλικων τέκνων

αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας (άθροισμα Β). Τα εμπράγματα δικαιώματα που λαμβάνονται υπόψη είναι:

- Σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο αυτής που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:
  i. πλήρη κυριότητα
  ii. επικαρπία
  iii. οίκηση
- Σε οικοδομήσιμο οικόπεδο (και όχι αγροτεμάχιο) που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων:
  i. πλήρη κυριότητα (τι δικαιούται όταν το χτίσει)

Άμα ισχύει Β<Α, τότε η κατοικία θεωρείται και μοναδική και μπορεί να λάβει τον αντίστοιχο μειωτικό συντελεστή. Στα ανωτέρω τετραγωνικά προσμετράτε το σύνολο των κτισμάτων, νομίμων και αυθαιρέτων.

Για την κύρια και μοναδική κατοικία επιφάνειας μεγαλύτερης από αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες (συμπεριλαμβανομένων νομίμων και αυθαιρέτων) η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στην επιφάνεια των αυθαιρέτων που προσαυξάνουν την επιφάνεια της νόμιμης κατοικίας εφόσον υπάρχει έως τα τ.μ. που πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες σε ένα φύλλο καταγραφής και η επιπλέον αυθαίρετη επιφάνεια αναγράφεται σε άλλο φύλλο καταγραφής, υπολογιζομένου του ενιαίου ειδικού προστίμου χωρίς την ανωτέρω μείωση.

2462. Ρύθμιση αυθαίρετης κατασκευής (παλαιότητας 1966) σε κτήριο κατοικίας που βρίσκεται σε περιοχή προ του χαρακτηρισμού της ως Ιστορικό Κέντρο (Κεραμικός στην Αθήνα) πρέπει υποχρεωτικά να περάσει από την διαδικασία των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 116; Η υπαγωγή της αυθαίρετης κατασκευής θα γίνει στην Κατηγορία 1.

Εμπίπτετε στην παρ. 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017 και επομένως πρέπει να ακολουθηθεί η διαδικασία που περιγράφει για την έγκριση της υπαγωγής.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/43729/460-11/05/2020 απόφαση και το άρθρο 5: «*Μέχρι τη συγκρότηση της Επιτροπής της παραγράφου 9.α του άρθρου 116 του ν.4495/2017, όπως ισχύει, τις αρμοδιότητες που αποδίδονται σε αυτήν ασκεί το οικείο Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής (ΚΕ.Σ.Α., ΚΕ.Σ.Α.ΜΑ.Θ ή ΚΕ.Σ.Α.Α.) του άρθρου 13 του ν.4495/2017*».

2463. Στην ΕΑ 2002 αναφέρετε ότι: "….επειδή υπήρχε υποβολή ανακριβούς αποτύπωσης της κατάστασης κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας (το γήπεδο είχε εμβαδόν 1500 τ.μ. και επομένως δεν ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με τους τότε ισχύοντες όρους δόμησης), θεωρούμε ότι θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας". Δηλαδή και η επιλογή ΝΑΙ, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, νομίζετε ότι είναι εφικτή;

Δεν είναι εφικτή η επιλογή του ΝΑΙ και ο λόγος είναι το απόσπασμα της απάντησής μας από την Ε/Α 2002 το οποίο αναφέρετε στο ερώτημά σας.

2464. Μπορούν να τακτοποιηθούν με τον Ν.4495/2017 μικρά τμήματα συνεχόμενων πτηνοτροφείων τα οποία βρίσκονται εντός παραχωρημένης κατά χρήση έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο (μίσθωση 25 ετών +10ετών = 35 ετών) σύμφωνα με τον Ν.4061/2012 η οποία έκταση γειτνιάζει με την εν λόγω λειτουργούσα πτηνοτροφική μονάδα;

Το άρθρο 120 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:
«*Αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής σε δημόσιες, υπό νόμιμη παραχώρηση ή ιδιωτικές εκτάσεις, τι οποίες εκμεταλλεύονται νομίμως κτηνοτρόφοι και οι εκτάσεις αυτές έχουν καταχωριστεί στο Ολοκληρωμένο Σύστημα Διαχείρισης και Ελέγχου Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων (ΟΣΔΕ), μπορεί να υπαχθούν στις διατάξεις του παρόντος, χωρίς καταβολή προστίμου, αφού υποβάλουν:*
...»

Η γνώμη μας είναι ότι εφόσον πληρούνται τα παραπάνω κριτήρια μπορεί να γίνει υπαγωγή, εφόσον τα τμήματα αυτά είναι εντός της παραχωρημένης έκτασης από το Ελληνικό Δημόσιο.

2465. Διώροφος οικοδομή επί πυλωτής. Οικοδ. Άδεια του 1976 προ Συντελεστή δόμησης με κάλυψη κ ύψος. Το έτος 1985 κλείνεται περιμετρικά η πυλωτή για αντισεισμική ασφάλεια χωρίς άλλες εργασίες. Μόνο υπερμπατικη τοιχοποιία. Ύψος ελευθ. 2,00 μ.. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο (αποθήκη, κατοικία, αναλ. πρου/σμος);

Σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 22 του ΓΟΚ 73:
«*9. Οσάκις το κτίριον κατασκευάζεται επί υποστηλωμάτων επί σκοπώ όπως ο ισόγειος χώρος αφιέμενος εξ ολοκλήρου κενός χρησιμεύσει δι' απλή και μόνον στάθμευση αυτοκινήτων, επιτρέπεται όπως ο πρώτος (ισόγειος) όροφος υπερυψωθεί αναλόγως του ύψους του κτιρίου μη υπερβαίνοντος το ύψος το προκύπτον εκ της κατά την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου σχέσεως δια C = 2. Ο ως άνω χρησιμοποιούμενος δια στάθμευση των αυτοκινήτων ισόγειος χώρος δεν περιλαμβάνεται εις τον συντελεστή δομήσεως του οικοπέδου και δεν προσμετρείται εις τον αριθμόν των ορόφων.*

Εν τη περιπτώσει ταύτη δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστή δομήσεως και άπαντες οι στο χώρο τούτο αντιστοιχούντες χώροι κλιμακοστασίων, ανελκυστήρων και εισόδων, μέχρις επιφανείας 25 m2, δι' έκαστον συγκρότημα κλιμακοστασίου, ανελκυστήρα και εισόδου και εν συνόλω μέχρι 10% της όλης επιφανείας του κτιρίου κατ' ανώτατον όριον.»

Επομένως, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ και θα δηλωθεί ως ημιτελής χώρος στην Τεχνική Έκθεση, εφόσον δεν υφίσταται εγκατεστημένη χρήση. Στο πεδίο είδος χρήσης θα επιλεγεί «άλλη κατοικία». Με την έκδοση της σχετικής άδειας αποπεράτωσης θα δηλωθεί και η χρήση που θα εγκατασταθεί που θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.

2466. Σε αγροτεμάχιο (μη άρτιο μη οικοδομήσιμο) εκτός οικισμού έχει κατασκευασθεί αποθήκη (γεωργικά εργαλεία λιπάσματα κτλ < 15 τμ) εμβαδού 10 τμ με ύψος <2,50 μ και σε συνέχεια αυτής στέγαστρο με 7 τμ με αντίστοιχο τσιμετροστρωμενο δάπεδο. πως συντάσσουμε τη Δήλωση;
α) σε ένα φύλλο καταγραφής, επιλέγουμε κατηγορία 3, χωρίς 1 Λοιπ. Παρ.(αφού δεν μας επιτρέπει το σύστημα) και συντάσσουμε αναλυτικό προϋπολογισμό, αθροιστικά και για την αποθήκη και για το στέγαστρο, ώστε να συμψηφιστούν τα ποσά και να πληρώσουμε μόνο τα 250 ευρώ
β) δηλώνουμε σε ένα ΦΚ κατηγορία 3 για την αποθήκη και σε ένα άλλο ΦΚ κατηγορία 4 με αναλυτικό για το στέγαστρο κ τσιμεντόστρωση. έτσι όμως πληρώνουμε 2*250
γ) δηλώνουμε σε ενα ΦΚ κατηγορία 3 για την αποθήκη και σε ένα άλλο ΦΚ κατηγορία 5 με αναλυτικό το στέγαστρο κ τσιμεντόστρωση έτσι όμως πληρώνουμε 2*250
δ) ένα ΦΚ με κατηγορία 4 ή 5 και μια λοιπή παράβαση
τι ισχύει για κατηγορία 4 κ 5 η Ε/Α 2404 ανατρέπει τις προηγούμενες απαντήσεις σας, ότι μπορούμε να δηλώσουμε κατηγορία άνευ οικ. Άδειας

Η Ε/Α 2404 δεν ανατρέπει καμία από τις προηγούμενες απαντήσεις μας. Αναφέρει, ότι λοιπή παράβαση με παλαιότητα μετά την 1/1/1983 ανήκει στην:

- Κατηγορία 4 σε οικόπεδο / γήπεδο με οικοδομική άδεια
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο / γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Η σωστή προσέγγιση για την δήλωση είναι η β, εάν υπάρχει οικοδομική άδεια στο ακίνητο και η γ εάν δεν υπάρχει.

Πλέον, ισχύει για την Κατηγορία 5 ότι:

«*1. Αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης της Κατηγορίας 5 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 (Α167) που είναι προγενέστερες της 28ης.7.2011 υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εφόσον αφορούν σε:*

α. ακίνητα που αποκτώνται μέσω αναγκαστικού πλειστηριασμού, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έκδοση της κατακυρωτικής έκθεσης και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

β. ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την προθεσμία του άρθρου 1847 του Αστικού Κώδικα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

γ. ακίνητα που εκμισθώνονται με σύμβαση leasing και επανέρχονται στη χρήση του κυρίου ή επικαρπωτή τους μετά τη λύση ή λήξη της σύμβασης, εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) από την αποβολή του μισθωτή ή την απόδοση του μισθίου στον κύριο ή επικαρπωτή τους και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025,

δ. ακίνητα που μεταβιβάζονται στην Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε., σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 196 του ν.4389/2016 (Α94), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την καταχώρηση ή εγγραφή της μεταβίβασής τους στα οικεία κτηματολόγια ή υποθηκοφυλακεία, αντίστοιχα και το αργότερο μέχρι τις 31.12.2025, και

ε. ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες κηρύχθηκαν εντός του έτους 2020 σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 25 του ν.4662/2020 (Α27), εφόσον η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Για ακίνητα που βρίσκονται στις παραπάνω περιοχές, οι προσαυξήσεις των περ. β΄στ΄ της παρ.3 του άρθρου 102 του ν.4495/2017 ισχύουν μόνον όταν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί μετά την πάροδο ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.

Ακίνητα των περ. α΄- δ΄ της παρ.1, για τα οποία το γεγονός από το οποίο εκκινεί η αντίστοιχη προθεσμία υπαγωγής έχει συμβεί κατά το τελευταίο έτος πριν την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, υπάγονται στις διατάξεις του ν.4495/2017 για αναστολή κυρώσεων, εάν η αίτηση υπαγωγής υποβληθεί εντός ενός (1) έτους από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

2467. Α) στο άρθρο 96 παρ. δ)ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 του Ν.4495/17 στην περίπτωση: "γγ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής."
Εννοεί ότι στις αλλαγές χρήσης εντός σχεδίου που επιτρέπονται (πχ όπως από ΒΧ αποθήκη σε επιτρεπόμενη ΚΧ ή από ΚΧ σε άλλη ΚΧ), ανεξαρτήτως τετραγωνικών πάμε στην κατηγορία 4, και δεν μας απασχολεί ο έλεγχος ποσοστών υπερβάσεων Κατηγορίας 4 κατά τις αα) και ββ) της ίδιας παραγράφου;

Β) Η διατύπωση της Εγκυκλίου 4 (Αρ. Πρωτ. οικ.: 66931/3.12.2013), στην σελίδα 8 και 9, για το Άρθρο 18, παράγραφος 33)Παρ.2: γ) "Κατά τη διατύπωση της παραγράφου αυτής για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων «τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται …. σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας εκάστου συγκυρίου.» Σκοπός της διάταξης είναι η κατανομή του προστίμου αναλόγως της επιτρεπόμενης δόμησης κάθε αυτοτελούς ιδιοκτησίας. Σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Αν αναφέρονται στον πίνακα κατανομής μεικτά και καθαρά τετραγωνικά μέτρα που αντιστοιχούν σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, τότε, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνονται υπόψη τα καθαρά τετραγωνικά σύμφωνα με τον πίνακα κατανομής.

1) Η ως άνω διάταξη ισχύει και τώρα; &

2) Επιπλέον μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτός ο τρόπος (που αναφέρεται στον υπολογισμό συντελεστών προστίμου) και στον έλεγχο ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ; Δηλ. για την δόμηση που αναλογεί σε κάθε ιδιοκτησία αντί για τα ποσοστά συν/σιας να ληφθούν οι αναλογίας εμβαδών για τον προσδιορισμό κατηγορίας.

Γ) Έχω περίπτωση αυτοτελούς ορίζοντας ιδιοκτησίας αποθήκης με αποχωρητήριο, με δικά της χιλιοστά στο οικόπεδο, βάσει της σύστασης.

Στην σύσταση περιγράφεται ότι βρίσκεται στο υπόγειο του κτιρίου και έχει δική της είσοδο από τον δρόμο στην πρόσοψη της οικοδομής.

Υπάρχει Άδεια (του 1977) του κτιρίου και είναι όντος σχεδίου περιοχή.

Η αποθήκη αυτή είχε χρησιμοποιηθεί προ του 1983 ως Κύρια Χρήση (καθότι έχει καθαρό ύψος 3 μέτρα και άρα πληρούσε το ύψος ΚΧ.)

Θέλουμε να δηλώσουμε την αποθήκη με Ν4495 ως ΧΩΡΟ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ, με δεδομένο ότι δεν έχει προσμετρήσει η επιφάνεια της στην πραγματοποιούμενη δόμηση της Άδειας καθότι βρίσκεται στην υπόγεια στάθμη που δεν προσμετρήθηκε.

1) Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή 0,5 στα τετραγωνικά για την αλλαγή χρήσης που θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης; Η χρήση του συντελεστή εξαρτάται από την στάθμη με την οποία βγήκε η Άδεια (υπόγειο) ή από την σημερινή κατάσταση (ξεχωμένο υπόγειο περισσότερο από 1,50 μ. εκτός εδάφους , άρα δεν θεωρείται υπόγειο βάσει ΓΟΚ85) που μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ισόγειο;

2) εάν βρεθούν τα αποδεικτικά ότι χρησιμοποιούνταν ως ΚΧ προ 1983 (αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια προ 1983) τότε θα δηλώσω στο φκ τα τετραγωνικά της αποθήκης με υπέρβαση δόμησης και ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 2, σωστά;

3) εάν δεν βρεθούν αποδεικτικά αλλαγής χρήσης από αποθήκη σε Κ.Χ. προ 1983 αλλά μεταγενέστερα, τότε πρέπει να εξεταστεί η ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 η 5.

Σε αυτή την περίπτωση για να βρω τι ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ είναι, θα συγκρίνω:

α) τα τετραγωνικά αποθήκης με την δόμηση του οικοπέδου από Δ. Κάλυψης επί τα χιλιοστά της αποθήκης στο οικόπεδο;

β) Για την εύρεση κατηγορίας ισχύει κατ' αναλογία η διάταξη της εγκύκλιου 4 ως άνω κ άρα μπορώ να βρω την αναλογία της αποθήκης στη δόμηση μέσω αναλογίας τετραγωνικών από πίνακα σύστασης κ όχι μέσο ποσοστό συν/σιας, και μετά να συγκρίνω τα τετραγωνικά της με αυτό για την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ;

γ) Η μήπως εφόσον δεν είχε προσμετρηθεί η υπόγεια στάθμη (όπου είναι και η αποθήκη) στην δόμηση της άδειας, άρα για την κατηγορία θεωρώ ότι είχε μηδενική αναλογία δόμησης που της αντιστοιχεί (άρα πάει Κατηγορία 5) και τότε θα συγκρίνω το εμβαδό της με τα χιλιοστά της επί την δόμηση του οικοπέδου μόνο για να βρω την υπέρβαση δόμησης για το πρόστιμο;

Τελικός πως προτείνετε να δηλωθεί αυτή η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια δηλ. πως θα προσδιοριστεί η κατηγορία (έλεγχος κατηγορίας) και πως η υπέρβαση δόμησης.

Α) Δείτε την Ε/Α 1744. Δυστυχώς δεν έχουμε να προσθέσουμε κάτι νεότερο στην απάντηση που είχαμε δώσει.

Β) Ισχύει και για τον ν.4495/2017 η διευκρίνηση της Εγκυκλίου 4 για τον ν.4178/2013 (και για τον υπολογισμό του προστίμου και για την εύρεση της Κατηγορίας). Δηλαδή, σε περιπτώσεις όπου από το σχετικό πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας σύμφωνα με τον οποίο καταρτίστηκε η πράξη σύστασης προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία, για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.

Γ-1) Δείτε την Ε/Α 2038.

Γ-2) Σωστά. Δείτε σχετικά την Ε/Α 2071.

Γ-3) Το ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα προκύψει στην περίπτωσή σας (υπόγειο που δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση) από την πράξη (Εμβαδόν Αλλαγής Χρήσης) / (Επιτρεπόμενη Δόμηση οικοπέδου x χιλιοστά της αποθήκης).

Ομοίως, από την ίδια πράξη θα προκύψει και το ποσοστό υπέρβασης για τον υπολογισμό της Κατηγορίας διότι ο χώρος είναι αυτοτελής.

2468. Ακίνητο σε οικόπεδο εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 2005 αποτελείται από ισόγειο, Α΄ όροφο και υπόγειο.
► Βάσει οικοδ αδείας, έχει τα παρακάτω στοιχεία :
Κύριοι χώροι (Δόμηση) = 137 μ2 (έχει γίνει εξάντληση της δόμησης)
Βοηθητικοί χώροι : Υπόγειο = 88,90 μ2 και Η/Χ = 27,40 μ2 (οι χώρου αυτοί ρυθμίστηκαν με το Ν3843/10 κι έχουν εξοφληθεί τα πρόστιμα)
Κάλυψη: Εγκεκριμένη : 88,90 μ2 (επιτρεπόμενη 107,07 μ2)
► Πέραν των ανωτέρω υπάρχουν οι παρακάτω αυθαιρεσίες:
- Υπέρβαση δόμησης ΚΧ =53.11 μ2 και χώρων μειωμένου συντελεστή =27,65 μ2 (εκ των οποίων τα 10,91 μ2 αντιστοιχούν σε υπόγειο βοηθ. χώρο-λεβητοστάσιο με δική του είσοδο), άρα σύνολο 80,76 μ2,
- Υπέρβαση κάλυψης κατά 33,41 μ2 (συνολική κάλυψη 122,31 μ2)
- 2 αυθαίρετες αποθήκες ισογείου 5,76 μ2 και 4,40 μ2 (η μία με ξεμπάζωμα κλίμακας ανόδου).
Το ακίνητο σήμερα έχει τα εξής στοιχεία :
Συνολική επιφάνεια: ΕΟΛΙΚΟ = 334,06 μ2 (έχει συνυπολογιστεί και το λεβητοστάσιο στη δόμηση) και
Συνολική κάλυψη: 122,31 μ2
Για όλο το ακίνητο έχει υποβληθεί 1 δήλωση.
Αρχικά είχε γίνει ένταξη στο Ν4178/13 και ύστερα μεταφορά στον Ν4495/17,
Παρακαλώ για την απάντησή σας στα παρακάτω:
1.Οι επιφάνειες που έχουν ενταχθεί στο Ν3843/10 δεδομένου ότι υπερβαίνουν τα ποσοστό δόμησης 40% κι εντάσσονται στην ΚΑΤ 5, μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά της κατεδάφισης με την ένταξη στο Ν4495 και πληρωμή παραβόλου 100 ευρώ (όπως αναφέρετε στις ερωτ. 1780 κ 1923 και στο άρθρο 88, περίπτωση 1, παρ. β, υποπαράγραφος ββ) ή δεν μπορούν όπως αναγράφεται στην Εγκύκλιο 2/31-05-2019?
2.Οι 2 αποθήκες μπορούν να ενταχθούν στην ΚΑΤ3 δεδομένου ότι το άθροισμα των επιφανειών τους είναι μικρότερο των 15 μ2;
3.Αν το υπόγειο το οποίο συνδέεται με εσωτερική σκάλα με τους υπερκείμενους ορόφους αλλά έχει και δική του είσοδο από τον αύλειο χώρο, θεωρείται χώρος αυτοτελής (συντ. 0,50) ή όχι (συντ. 0,30)
Τέλος αν συμφωνείτε με το παρακάτω σκεπτικό για το ειδικό πρόστιμο και την κατηγορία.
Υπολογισμός ειδικού προστίμου:
Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών των κύριων χώρων που μετράνε στη δόμηση, τις επιφάνειες της αρχικής αδείας καθώς και αυτές που έχουν ρυθμιστεί με το Ν3843/10 , δηλαδή :
[(συνολική επιφάνεια κτιρίου) – (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)-(επιφάνειες βάσει Ν3843/2010)] / (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)= [(334,06 – 137,00 - (88,90+27,40)]/137,00=59%.

Το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετράνε στην κάλυψη, τη μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κάλυψης σύμφωνα με τους σήμερα ισχύοντες όρους δόμησης στην περιοχή, δηλαδή:
[(συνολική κάλυψη – επιτρεπόμενη κάλυψη)] / (επιτρεπόμενη κάλυψη)=
= (122,31 μ2 - 107,07 μ2)/107,07 = 15,24 μ2/107,07 μ2 = 0,14 = 14 %.

Υπολογισμό κατηγορίας :

Το ποσοστό υπέρβασης της δόμησης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετράνε στη δόμηση, τις επιφάνειες της αρχικής αδείας, δηλαδή :
[(συνολική επιφάνεια κτιρίου) – (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)] / (επιφάνεια δόμησης ΟΑ)
= (334,06 – 137,00) / 137,00 = 197,06/137,00 = 144%.
Το ποσοστό υπέρβασης κάλυψης του κτιρίου προκύπτει αφαιρώντας από το σύνολο των επιφανειών που μετράνε στην κάλυψη, την εγκεκριμένη επιφάνεια κάλυψης της ΟΑ, δηλαδή :
(συνολική επιφάνεια κάλυψης - επιφάνεια κάλυψης ΟΑ) / (επιφάνεια κάλυψης οικοδ. Αδείας)
= (122,31 μ2 – 88,90 μ2)/88,90 μ2 = 33,41 μ2/ 88,90 μ2 = 37%
Βάσει των ανωτέρω, το ακίνητο εντάσσεται στην κατηγορία 5.

1) Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 έρχεται σε πλήρη αντίθεση με ότι αναφέρει η παρ. 1-β του άρθρου 99 του ν.4495/2017. Τα όσα αναφέρουμε στην Ε/Α 1923 είναι ακόμη σε ισχύ.

2) Η περίπτωση γιβ της Κατηγορίας 3 αναφέρεται σε αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τ.μ. και μέσου ύψους έως 2.50 μέτρα.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την περίπτωση αυτή αναφέρει ότι:

«*Διευκρινίζεται ότι το εδάφιο αυτό αφορά αποκλειστικά και μόνο ισόγειες, αυτοτελείς αποθήκες και όχι άλλους βοηθητικούς χώρους που εξυπηρετούν το κτίριο (π.χ. λεβητοστάσια, κλειστές θέσεις στάθμευσης, κ.ά.). Επίσης, υπάγονται και περισσότερες της μιας ανεξάρτητες αποθήκες, εφ' όσον η συνολική επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει τα 15 τ.μ., τηρουμένων των λοιπών προϋποθέσεων.*»

Άρα εφόσον το μέσο ύψος κάθε μίας είναι έως 2.50 μέτρα θα ενταχθούν στην Κατηγορία 3.

3) Εφόσον υπάρχει και εσωτερική σκάλα δεν θεωρείται αυτοτελής χώρος κατά την γνώμη μας.

Για τον υπολογισμό του προστίμου και της Κατηγορίας δείτε τις Ε/Α 2356 και 2055 αντίστοιχα.

Για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, το υπόγειο που βρίσκεται εντός περιγράμματος κτιρίου επειδή δεν δημιουργεί αυτοτελή χώρο δεν θα συνυπολογιστεί. Ομοίως, και οι Η/Χ διότι η επιφάνειά τους δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης του ακινήτου.

2469. Σε διαμέρισμα 3 ορόφου έχει κλείσει εξώστης και έγινε αποθήκη … μπορεί να δηλωθεί σαν βοηθητική χρήση (μειωτικός συντελεστής);

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς ***και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους*** *(αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»*

Άρα, μετατροπή – κλείσιμο – εξώστη σε αποθήκη δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Θα δηλωθεί ως ΥΔ στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» και θα αναγραφεί στην Τεχνική Έκθεση ότι έχει χρήση βοηθητική – αποθήκη.

Προσοχή, εάν τυχόν ο εξώστης υπέρκεινται κοινόχρηστου χώρου της πόλης (ρυμοτομική γραμμή) δεν μπορεί να τακτοποιηθεί η αποθήκη.

2470. Στο δώμα 3οροφου κτίσματος υπάρχει μια αποθήκη, μπορεί να δηλωθεί σαν βοηθητική χρήση (μειωτικός συντελεστής);

Η παρ. 6 του άρθρου 100 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«6. Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για τους χώρους σε:
α) υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο,
β) εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες που δεν αποτελούν ανεξάρτητο χώρο.
Στις υπόγειες στάθμες, που αποτελούν αυτοτελή χώρο, καθώς ***και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους*** *(αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ., εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.»*

Άρα, αποθήκη στο δώμα δεν μπορεί να λάβει μειωτικό συντελεστή. Θα δηλωθεί ως ΥΔ στο κελί «τ.μ. Κύριων Χώρων» και θα αναγραφεί στην Τεχνική Έκθεση ότι έχει χρήση βοηθητική – αποθήκη.

2471. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια, έκανε αυθαίρετη κατασκευή μετά το 2011 που δεν προβλεπόταν στην άδεια. Μπορώ να νομιμοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες που έχει το κτίσμα και γίνανε προ 2011 και όχι την στέγη που είναι μετά το 2011; Εάν ναι χρειάζεται για την στέγη που δεν θα νομιμοποιήσω επειδή είναι μετά το 2011 να κάνω κάποια άλλη ενέργεια;

Υποθέτουμε ότι αντί για νομιμοποίηση εννοείται τακτοποίηση. Οι επιλογές είναι οι παρακάτω:

- είτε τακτοποιείται ότι είναι προ του 2011 και νομιμοποιείτε την στέγη, εφόσον δύναται, πληρώνοντας τα αντίστοιχα πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης,
- είτε τακτοποιείται ότι είναι προ του 2011 και κατεδαφίζετε την στέγη, εφόσον δεν δύναται να νομιμοποιηθεί, πληρώνοντας τα αντίστοιχα πρόστιμα διατήρησης και ανέγερσης.

2472. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, έχει ανεγερθεί διώροφη οικοδομή με υπόγειο με χρήση κατοικίας που έχει κατασκευαστεί με ΟΑ του 2006. Το υπόγειο είναι βοηθητικός χώρος που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία) και υπάρχει μικρή επέκταση αυτού εκτός περιγράμματος κτιρίου. Το δάπεδο του υπογείου (και του κτιρίου) έχει ανέβει κατά 80 εκ σε σχέση με αυτό της αρχικής αδείας. Το υπόγειο έχει ρυθμιστεί με το Ν3843/10. Θα ήθελα την απάντησή σας στα παρακάτω:
1.Το υπόγειο που είναι εντός νομίμου περιγράμματος κι έχει ρυθμιστεί με το Ν3843/10, μπορεί να πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, αν η επιφάνειά του είναι μεγαλύτερη του 40% της επιτρεπόμενης δόμησης;
-Για τον υπολογισμό της κατηγορίας, συνυπολογίζεται η επιφάνεια που είναι στο Ν3843;
-Για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται ή όχι;
2.Αν εντάξω το σύνολο της επιφάνειας του υπογείου στο Ν4495 με συμψηφισμό του προστίμου, η επιφάνεια που είναι εντός νομίμου περιγράμματος, θα συνυπολογιστεί ή όχι για την επιλογή της κατηγορίας;
3.Δεδομένου ότι το υπόγειο από τη μια μεριά του είναι ισόγειο (μη ολοκλήρωση περιβάλλοντος χώρου) και σε συνδυασμό με την αύξηση του ύψους κατά 80 εκ., ισχύει η προαναφερόμενη προσέγγιση περί επιφανειών εντός νομίμου περιγράμματος ή επειδή υπάρχει ανύψωση στάθμης, δεν ισχύει; (οι άλλες πλευρές παραμένουν υπόγειες βάσει ΓΟΚ)

Ο ν.3843/2010 αφορούσε τακτοποίηση χώρων οι οποίοι βρίσκονταν μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής άδειας. Επειδή, στην περίπτωσή σας υπάρχει ανύψωση του όλου κτιρίου κατά 80 εκ., η πιο σωστή προσέγγιση θα ήταν να γίνει συμψηφισμός του προστίμου του ν.3843/2010 και να δηλωθεί ξανά η αλλαγή χρήσης του υπογείου μαζί με τις άλλες παραβάσεις που υπάρχουν στον ν.4495/2017.

Για τον υπολογισμό του προστίμου θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνεια του υπογείου ως χώρος κύριας χρήσης (κατοικία) που προσαυξάνει τον Συντελεστή Δόμησης.

Για τον έλεγχο της Κατηγορίας, θα ελέγξετε αρχικά εάν το υπόγειο αποτελεί ή όχι αυτοτελή χώρο. Εάν, αποτελεί αυτοτελή χώρο θα προσμετρηθεί όλη η επιφάνειά του. Εάν, δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο, θα ελέγξετε εάν πληροί ή όχι τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 για να θεωρηθεί υπόγειο (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2038). Εάν πληροί θα προσμετρηθεί μόνο η επιφάνεια που είναι εκτός περιγράμματος του κτιρίου, διαφορετικά όλη η επιφάνειά του.

2473. Ένα κτίριο κατασκευής προ 1983 έχει κριθεί επικίνδυνο και χρήζει επισκευών. Θα μπορούσε να γίνει τακτοποίηση του φέροντα οργανισμού ο οποίος δεν κατασκευάσθηκε σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη με τον ν. 4178/13 ή με τον ν. 4495/17;
Θα μπορούσε να γίνει απλά ενημέρωση οικοδομικής αδείας και σε αυτή την περίπτωση η νέα στατική μελέτη να γίνει σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής αδείας ή θα έπρεπε υποχρεωτικά να γίνει με ΚΑΝΕΠΕ;
Με ποια λύση από τις δύο απαιτούνται λιγότερες εργασίες;

Έχετε ένα κτίριο κατασκευής προ του 1983, το οποίο έχει κριθεί επικίνδυνο και χρήζει επισκευής και στο οποίο ο φέρων οργανισμός του δεν έχει κατασκευασθεί σύμφωνα με την εγκεκριμένη στατική μελέτη.

Η περίπτωση ιε της παρ. 2 του άρθρου 89 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή σε χαρακτηρισμένο επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 13/22.4.1929 «Περί επικινδύνων οικοδομών» (153 Α), όπως ισχύει. Άρα, σύμφωνα με τον ν.4495/2017 δεν δύναται να γίνει υπαγωγή.

Η περίπτωση ιε της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή σε επικινδύνως ετοιμόρροπο κτίριο το οποίο δεν μπορεί να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης. Άρα, σύμφωνα με τον ν.4178/2013 μπορούσε να γίνει υπαγωγή εφόσον το κτίριο μπορούσε να αποκατασταθεί σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις μετά από την εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης.

Μία λύση θα ήταν να γίνει ενημέρωση της οικοδομικής άδειας για την αλλαγή της στατικής μελέτης σύμφωνα με τους κανονισμούς που ίσχυαν τότε. Έπειτα, θα έπρεπε να γίνει άρση της επικινδυνότητας με εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης της κατασκευής σύμφωνα με τα όσα προβλέπει ο ΚΑΝΕΠΕ.

Μια άλλη λύση θα ήταν να γίνει νομιμοποίηση ως προς την αλλαγή του φέροντα οργανισμού με ταυτόχρονη άρση της επικινδυνότητας με εκτέλεση εργασιών στατικής ενίσχυσης της κατασκευής, σύμφωνα με τις διατάξεις και πάλι του ΚΑΝΕΠΕ. Αυτή η λύση, κατά την γνώμη μας, απαιτεί τις λιγότερες εργασίες.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας ΥΔΟΜ ειδικά ως προ το θέμα της άρσης της επικινδυνότητας.

2474. Έχει γίνει κοινή δήλωση υπαγωγής στον νόμο των αυθαιρέτων 4495/2017 2 συγγενών (αδέλφια) για από κοινού τακτοποίηση αυθαιρέτων ισόγειων κτισμάτων (δύο ενοποιημένοι βοηθητικοί χώροι) σε κοινόχρηστο χώρο σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως που περιλαμβάνει και διώροφη κατοικία. Σχετικά με τη διώροφη κατοικία ο κάθε όροφος ανήκει σε κάθε ένα αδελφό έπειτα από γονική παροχή (έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας). Επίσης για τους κοινόχρηστους αυτούς αυθαίρετους χώρους δεν έχει εκδοθεί εντολή κατεδάφισης. Η κατηγορία των αυθαιρέτων είναι η 5.
Θα ήθελα να με πληροφορήσετε αν στη κοινή δήλωση αυτή υπαναχωρήσει ο ένας αδελφός σε μεταγενέστερη φάση (δύο μήνες αργότερα) και αιτηθεί την αποχώρηση του ποια η πορεία της αίτησης;
1) Μπορεί να συνεχίσει τη δήλωση υπαγωγής ο παραμένων; Ποια είναι η διαδικασία;
2) Έχει δικαίωμα αυτός που αποχωρεί να αιτηθεί τη μη συνέχεια της διαδικασίας της συγκεκριμένης δήλωσης υπαγωγής ενώ ο άλλος αδελφός θέλει να την συνεχίσει μόνος του και ενώ συνεχίζει να πληρώνει κανονικά τις δόσεις του; (Αντιλαμβάνομαι ότι ο παραμένων θα πρέπει να επωμισθεί το συνολικό κόστος προστίμου για τα αυθαίρετα.) Μπορεί δηλαδή ο αποχωρών να «μπλοκάρει» τη συγκεκριμένη δήλωση;
3) Θα πρέπει να επιστραφούν τα μισά χρήματα του παράβολου των 250 ευρώ στον αποχωρώντα;
4) Αν στην περίπτωση που η διαδικασία δεν μπορεί να συνεχιστεί, ο παραμένων μπορεί να ζητήσει αποζημίωση για τα χρήματα που έχει δώσει (πληρωμή παραβόλου, δόσεων);

Αυτό είναι ένα θέμα νομικό. Αφού έχει ξεκινήσει η πληρωμή των δόσεων οφείλει να συνεχιστεί η διαδικασία. Μετά το πέρας των πληρωμών ο ιδιοκτήτης που έχει εξοφλήσει τις δόσεις πιθανόν να μπορεί με δικαστική απόφαση να εισπράξει το ποσό του προστίμου που αναλογεί στον άλλο συνιδιοκτήτη. Καλύτερα θα ήταν να απευθυνθείτε σε κάποιο δικηγόρο για να καλύψετε τον πελάτη σας. Άλλωστε εσείς πρέπει ήδη να είχατε λάβει ΥΔ συναίνεσης του ιδιόκτητη, που δεν επιθυμεί να συνεχίσει την διαδικασία, εφόσον πρόκειται για τακτοποίηση αυθαιρεσιών επί κοινοχρήστου χώρου, που σας χρήζει αρμόδιο διαχειριστή για την δήλωση αυθαιρέτων, όταν αρχικά υπήρχε συμφωνία (σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 98 του ν.4495/2017).

2475. Έχω περίπτωση ελέγχου διαμερίσματος/οριζόντιας ιδιοκτησίας σε 4όροφη πολυκατοικία για υπαγωγή στον Ν.4495. Το διαμέρισμα εκτός από κάποιες μικροπαραβάσεις (αλλαγές σε ανοίγματα κλπ), δεν έχει άλλες αυθαιρεσίες. Επειδή η πολυκατοικία καθώς και το οικόπεδο είναι μικρά, παρατήρησα ότι οι αποστάσεις που είχε το κτίριο από τα όμορα δεξιά και αριστερά δεν ήταν 2.5μ που προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια, αλλά πολύ μικρότερα (1.4μ & 1.8μ αντίστοιχα).
Το περίγραμμα του κτιρίου σε διαστάσεις και κατά συνέπεια και της οριζόντιας ιδιοκτησίας που ελέγχω (πρόκειται για οροφοδιαμέρισμα), είναι ακριβώς όπως στην άδεια.
Προφανώς το οικόπεδο στην πραγματικότητα ήταν μικρότερο από ότι εμφανίζεται στην Ο.Α γι' αυτό το περίγραμμα του κτιρίου, παρότι σωστό σε σχέση με την Ο.Α, παραβιάζει τις πλάγιες αποστάσεις.
Το ερώτημα μου είναι τι κάνουμε σε τέτοιες περιπτώσεις;
Προχωρώ την τακτοποίηση του διαμερίσματος-Ο.Ι. και αδιαφορώ τι συμβαίνει με το οικόπεδο και τις αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια;

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

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.

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.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας 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. Τακτοποιείται δηλαδή μόνο τις μικροπαραβάσεις στο διαμέρισμα που εξετάζεται.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου του ακινήτου 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).

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2476. Ενιαία αποθήκη Υπογείου (κατά την Ο.Α.) η οποία στην πραγματικότητα διαχωρίστηκε σε 4 αποθήκες. Αναλυτικότερα: η σύσταση περιλαμβάνει 3 Ο.Ι.. αποθηκών υπογείου Α, Β και Γ. Κατά την κατασκευή τους, η Ο.Ι. Β διασπάται σε 2 μικρότερες εντός του όγκου της. Ο διαχωρισμός του υπογείου σε 3 αποθήκες που εμπεριέχονται στην Σύσταση αποτελεί Διαμερισμάτωση του υπογείου και θα δηλωθεί από τον ένα ιδιοκτήτη με τη συναίνεση των υπολοίπων. Η διάσπαση όμως της μιας εξ αυτών σε δύο εκτός σύστασης, θα συμπεριληφθεί στο πρόστιμο της διαμερισμάτωσης ολόκληρου του υπογείου ή θα πρέπει να υπολογιστεί επιπλέον παράβαση; Θα μπορούσε να υπολογιστεί ο διαχωρισμός της με αναλυτικό;

Η διάσπασή της αποθήκης Β σε 2 μικρότερες συμπεριλαμβάνεται στο πρόστιμο της διαμερισμάτωσης. Εάν κιόλας, οι δύο μικρότερες αποθήκες δεν είναι αυτοτελείς χώροι, μπορεί να θεωρηθεί ως εσωτερική διαρρύθμιση (παρ. 14 – άρθρο 100).

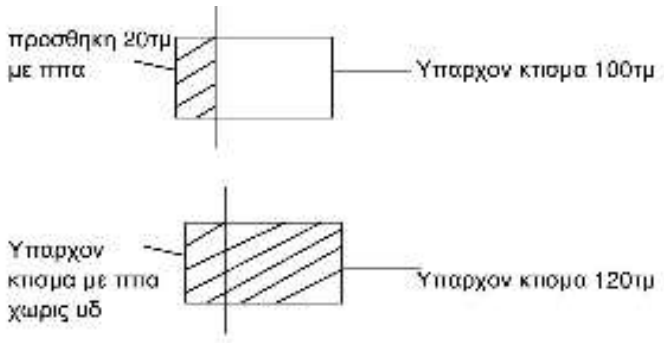
2477. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει γίνει σύσταση 3 καθέτων (πατέρας -2 παιδιά) το 1997. Αυθαίρετη αποθήκη κατασκευής 1976 εμβαδού 75m2 εδράζεται στις δυο κάθετες (60m2 και 15m2 αντίστοιχα). Πως μπορεί να δηλωθεί; Συναίνεση υπάρχει.

Μπορεί να γίνει μία κοινή δήλωση για τις δύο κάθετες στις οποίες πατάει η αποθήκη, με την οποία θα πρέπει να τακτοποιηθούν όμως και όλες οι αυθαιρεσίες εντός των δύο καθέτων ιδιοκτησιών.

Όμως, υπάρχει σαφή θέμα ιδιοκτησιακό για την κυριότητα του χώρου και πιθανόν να χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης. Καλό είναι να λάβετε την γνώμη ενός συμβολαιογράφου.

2478. 1) σε ισόγειο κτίριο χωρίς οικοδομική άδεια, που βρίσκεται σε ΖΟΕ με επιτρεπόμενες χρήσεις γεωργικών αποθηκών, ο ιδιοκτήτης που ασχολείται με το εμπόριο το χρησιμοποιεί σαν αποθήκη για τα προϊόντα, πως δύναται να ταχτοποιηθεί ο χώρος αυτός σαν είδος χρήσης θα βάλω 3ε=0,40 συντελεστή;
θα χρειαστεί προσκόμιση δικαιολογητικών πχ. αγροτική αποθήκη να είναι γραμμένος και αγρότης ο ιδιοκτήτης, για να χρησιμοποιήσω τον αναφερόμενο συντελεστή;

2) πως δηλώνεται στο σύστημα η 1η και 2η περίπτωση που περιγράφεται παρακάτω;



1) Η υπαγωγή επιτρέπεται για χρήση που δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν.4030 ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης (Άρθρο 97 του ν.4495/2017)

Άρα, δύναται να γίνει υπαγωγή μόνο εάν κατά το χρόνο εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης δεν ήταν σε ισχύ η ΖΟΕ και επιτρεπόταν στην περιοχή η εγκατάσταση χρήσης εμπορικής αποθήκης.

Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως μεταποίηση πρωτογενούς τομέα θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες - βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Θεωρούμε ότι οι γεωργικές αποθήκες δεν εμπίπτουν στην παραπάνω κατηγορία για αυτό θα πρέπει να επιλεγεί η χρήση υπηρεσίες για αυτές (Δείτε Ε/Α 218 iii).

Για το σύστημα δεν είναι υποχρεωτική η προσκόμιση δικαιολογητικών ότι είναι αγρότης αλλά χρήσιμο είναι να υπάρχουν στο αρχείο σας για οποιοδήποτε μεταγενέστερο έλεγχο.

2) Παρακαλούμε να επαναλάβετε την ερώτηση και να είναι πιο σαφής ως προς τα ερωτήματα.

2479. Έχει προκύψει προς τακτοποίηση αυθαίρετη επέκταση μιας αυτοτελούς και ανεξάρτητης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε τριώροφη οικοδομή, (κατασκευή της οικοδομής 1965-1970). Η επέκταση αφορά αυθαίρετη κατάληψη τμήματος του ακαλύπτου χώρου της οικοδομής, έπιφαν. 3,66=(3,05Χ1,20) τμ.
Η αυθαίρετη κατασκευή κτίστηκε το 1975, δηλ 1ον) σε χρόνο μεταγενέστερο της ανέγερσης της οικοδομής. 2ον) Η αυθαίρετη κατασκευή δεν υφίσταται σε όλους τούς ορόφους. 3ον) Δεν εξασφαλίζεται συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών σέ ποσοστό άνω τού 50%. Επομένως δεν συντρέχουν οι περιπτώσεις α και β της παραγράφου 5. και 6. τού άρθρου 81 του ν4759/2020.
Όμως, στο τελευταίο εδάφιο της παραγρ. 7 τού προαναφερθέντος νόμου αναφέρονται αυτολεξεί «*Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή τού παρόντος, σε περίπτωση πού δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των παρ. ά και β΄ της παργρ.5 είναι ή παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος τού παρόντος και ή μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης πού να διατάσσει την κατεδάφιση.*»
Αυτό ακριβώς το εδάφιο ΙΣΧΥΕΙ ΑΠΟΛΥΤΩΣ εν προκειμένω στην υπόθεση πού σάς περιέγραψα παραπάνω δηλ έχουν παρέλθει 45 έτη από την τέλεση της αυθαιρεσίας και ουδέποτε ετέθη ζήτημα δικαστικής διένεξης ώστε να υπάρξει δικαστική απόφαση κλπ.
Με προβληματίζει ωστόσο Συνάδελφοι ή παργρφ.9 τού ίδιου άρθρου(81) τού ν.4759/2020.
Συμπερασματικά, προκειμένου ο εντολέας μου να τακτοποιήσει την υπόθεσή του, υπάγεται τούτων δοθέντων, στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 7 του ως άνω Νόμου;
(Σημειωτέον ότι αναφερόμαστε σε ακίνητο εντός σχεδίου πόλεως και με άδεια).

Ο νομοθέτης στην παρ. 7 δίνει την δυνατότητα:

- εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5
- ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή

αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη,

στον ιδιοκτήτη να έχει το δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν. Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.

Απαραίτητη προϋπόθεση για την εφαρμογή του παρόντος, σε περίπτωση που δεν συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α και β της παρ. 5, είναι η παρέλευση δεκαετίας από την τέλεση της αυθαιρεσίας μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και η μη έκδοση αμετάκλητης δικαστικής απόφασης που να διατάσσει την κατεδάφιση.

Θεωρούμε ότι η δεκαετία αφορά τις περιπτώσεις που ισχύει ή η περίπτωση α ή η περίπτωση β της παρ. 5 και όχι και οι δύο ταυτόχρονα.

Η περίπτωση σας δύναται να δηλωθεί σύμφωνα με τη παρ. 9 του άρθρου 98 ν.4495/2017 όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρ. 81 του ν.4759/2020, διότι δεν εμπίπτει ούτε στην περίπτωση α ούτε στην περίπτωση β της παρ. 5.

2480. Πρόκειται για ακίνητο δύο συνιδιοκτητών με δύο συνεχόμενα οικόπεδα εντός σχεδίου εμβαδού 275μ2 το καθένα, σύνολο 550μ2.
Έχει εκδοθεί ΟΑ το 1998 με οικοδομησιμότητα Πρό Πράξης εφαρμογής στο σύνολο του ακινήτου (θεωρήθηκαν συνενωμένα τα δύο ακίνητα), με όριο αρτιότητας τα 600μ2 και με παρέκκλιση άρθρου 25 Ν.1337/83 προ Ν651/77, απόσταση Δ από τα όρια (πλάγια και πίσω) του συνολικού ακινήτου, πρασιά 4μ. , με κλιμακωτό ΣΔ. Επιτρεπόμενο ύψος περιοχής 7,50+1,50 (στέγη) και ΓΟΚ 85.
Κατά συνέπεια εγκρίθηκε δόμηση Δ=300*.40+250*0.30=195μ2. Ανεγέρθη δυόροφη οικοδομή με υπόγειο (μονοκατοικία) στην μία πλευρά του συνολικού ακινήτου (στο ένα τμήμα-οικόπεδο) με την πρόθεση να οικοδομηθεί και το άλλο για να δοθούν στα παιδιά τους. Η οικοδομή ολοκληρώθηκε το 2000 με δόμηση 105μ2 (ισόγειο και όροφος) σε απόσταση Δ από το πλαϊνό και το πίσω όριο (η άλλη είναι εσωτερική πλευρά, ενδιάμεση προς το άλλο τμήμα-οικόπεδο).
Με νέο διάταγμα το 2001 άλλαξε η αρτιότητα και έγινε 250μ2 αντί 600μ2 η αρτιότητα (απέκτησαν και τα μικρά οικόπεδα αρτιότητα), επομένως τα δύο οικόπεδα έγιναν πλέον άρτια από μόνα τους με ίδιους κλιμακωτούς συντελεστές και με απόσταση από τα πλάγια όρια μηδέν(0) ή Δ. Ανεγέρθησαν δε και δύο γειτονικές οικοδομές σε επαφή με το κοινό τους όριο.
Η υπάρχουσα οικοδομή έχει τις εξής αυθαίρετες κατασκευές, παραβάσεις ή αλλαγές χρήσης που τακτοποιήθηκαν ή τακτοποιούνται:
1)Έγινε εγκατάσταση/αλλαγή χρήσης του υπογείου σε ΚΧ κατοικίας με την αποπεράτωση της οικοδομής (υπολογίστηκαν τα πρόστιμα , με καθαρές επιφάνειες -χωρίς τους τοίχους 48μ2) και η οποία τακτοποιήθηκε με τον Ν.3843/2010.
Τακτοποιούνται δε με τον Ν. 4495/17 με τις εξής προϋποθέσεις και ερωτήματα μου οι παρακάτω αυθαιρεσίες:
2)Θα πρέπει να τακτοποιηθεί επιπλέον και το WC του υπογείου (εμφανιζόταν στην άδεια για βοηθητική χρήση) με αλλαγή χρήσης και ΥΔ μειωτικού συντελεστή 0,30; Το WC έχει επιφάνεια 3,5μ2
3)Η αλλαγή χρήσης του υπογείου (είναι εντός του περιγράμματος αδείας έχει λειτουργική συνένωση με το ισόγειο και έχει τις προϋποθέσεις υπογείου στις τρείς πλευρές, στην νότια πλευρά υπάρχει ξεμπάζωμα 0,40μ, με τις κλίσεις του εδάφους βόρεια-νότια), αποτελεί ΥΔ και υπολογίζεται από την καθαρή επιφάνεια 51,5μ2 ή από τα μεικτά μ2 που είναι 60 μ2 (μαζί με τους εξωτερικούς τοίχους-τοιχία του υπογείου), για την εύρεση της κατηγορίας αυθαιρέτων και του ποσοστού υπέρβασης; Ασχέτως αν το αποτέλεσμα δεν επηρεάζει το πρόστιμο. Το ποσοστό υπερβάσεων είναι =53,5/198=27% ή 60/198=30,3%. Στους δήμους αλλά και στο Ε9 για την διόρθωση μ2 θα μπουν τα καθαρά ή τα μεικτά μ2; Το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό όπως αναφέρεται στις ΕΑ;
4)Το κλιμακοστάσιο ξεκινάει από τον υπόγειο ανοικτό χώρο και σταματά στον Α΄ όροφο. Θα πρέπει να μετρήσουν και τα μ2 του κλιμ/σίου από το υπόγειο στο ισόγειο ;

5)Στην άδεια έχουν υπολογισθεί από λάθος οι επιφάνειες του κλιμ/σίου και στα δύο κύρια επίπεδα, του ισογείου και του ορόφου. Μπορεί να διορθωθούν τα μ2 αυτά στο διάγραμμα κάλυψης; Να αφαιρεθούν δηλαδή τα μ2 από τον όροφο, με βάσει ΓΟΚ 85 υπολογίζεται οι σκάλες μίας πλήρους περιστροφής;
6)Οι ιδιοκτήτες θέλουν να μεταβιβάσουν στα παιδιά τους και να εκδώσουν ΟΑ για το άχτιστο μέρος- οικόπεδο με την εκμετάλλευση του ακινήτου-οικοπέδου με τον μεγαλύτερο συντελεστή. Ή το μόνο που μπορούν να κάνουν είναι να εκδώσουν άδεια προσθήκης με το υπόλοιπο του συντελεστή;
Τώρα το υπόλοιπο του συντελεστή με βάσει την ΟΑ είναι 90μ2. Με την αλλαγή της χρήσης του υπογείου που θεωρείτε ως ΥΔ έχουμε 60μ2 μείον (αν υπολογισθούν τα μεικτά μ2 της αλλαγής χρήσης συν το κλιμακοστάσιο του υπογείου αν μετράει και αυτό).
Άρα υπόλοιπο δόμησης είναι μόνο 30 μ2 ή και λιγότερα (άρα δεν χτίζεται), εκτός και αν επαναφερθεί η χρήση του υπογείου σε βοηθητική, αλλά σε αυτή την περίπτωση αντιμετωπίζονται οι ιδιοκτήτες διαφορετικά από άλλους που οικοδόμησαν με τους όρους δόμησης και όχι με την οικοδομησιμότητα πρό Πράξης Εφαρμογής, αλλά και από αυτούς που δεν έχουν υπόλοιπο ΣΔ και έκαναν αλλαγή χρήσης στο υπόγειο.
Γιατί θα πρέπει να τιμωρηθούν οι ιδιοκτήτες επειδή εξέδωσαν την άδεια προ της Πράξης Εφαρμογής;
Η τακτοποίηση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τον Ν. 3843 που βρίσκεται εντός νομίμου όγκου και περιγράμματος σε υπόγειο (με προϋποθέσεις υπογείου) γιατί να θεωρείτε ως ΥΔ εφόσον πληρώνονται τα πρόστιμα και διατηρείται/τακτοποιείται;
Δεν είναι άδικο να πληρώνονται τα τσουχτερά πρόστιμα των αυθαιρέτων για την αλλαγή χρήσης του υπογείου και μετά να πρέπει να γίνει αναθεώρηση για να γίνει επαναφορά της χρήσης σε ΒΧ για να μπορεί να οικοδομηθεί το άλλο μέρος-οικόπεδο;
Μπορεί να γίνει διαχωρισμός πολεοδομικά των δύο οικοπέδων και να αρθεί το «βάρος» της αρχικής συνένωσης και χωρίς να πρέπει να αλλάξει η χρήση του υπογείου ξανά σε βοηθητική και για να μπορεί να οικοδομήσει αλλά και να μεταβιβασθεί το άλλο ακίνητο;

2, 3 & 4) Η γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί και η επιφάνεια του WC, εφόσον αποτελεί ενιαίο τμήμα της κατοικίας του υπογείου που έχει τακτοποιηθεί με τον ν.3843/2010. Το πρόστιμο, στην συγκεκριμένη περίπτωση, υπολογίζεται ως ΥΔ και δεν απαιτείται να επιλεγεί και το πεδίο της αλλαγής χρήσης στο ΦΚ.

Ο συντελεστής 0.30 εφαρμόζεται, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 100, σε υπόγειες στάθμες που δεν αποτελούν αυτοτελή χώρο, αλλά συνδέονται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο.

Επομένως, θα ελέγξετε εάν ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις του ν.1577/85 ώστε να θεωρηθεί υπόγειος ανατρέχοντας στην Ε/Α 2038.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι για υπερβάσεις σε χώρους με νόμιμο περίγραμμα (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου χώρου, εγκατάσταση κύριας χρήσης σε υπόγειο, πατάρια, σοφίτες, κ.λ.π.) το πρόστιμο υπολογίζεται επί της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνειας έδρασης της νόμιμης τοιχοποιίας.

Επομένως, εφόσον ο χώρος μπορεί να θεωρηθεί υπόγειος, το εμβαδόν που θα ληφθεί για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου είναι αυτό της καθαρής επιφάνειας χωρίς να συμπεριλαμβάνεται η επιφάνεια έδρασης της νόμιμης εξωτερικής τοιχοποιίας.

Για την κατηγορία δεν θα υπολογιστεί το εμβαδόν του υπογείου διότι το άρθρο 96 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι δεν συνυπολογίζονται επιφάνειες εντός περιγράμματος του κτιρίου σε εντός σχεδίου περιοχές που δεν δημιουργούν αυτοτελείς χώρους, όπως σοφίτες, εσωτερικοί εξώστες και υπόγεια.

Στους δήμους και στο Ε9 μπαίνει το μεικτό εμβαδόν.

Το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό σύμφωνα με την παρ. 11 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Σχετικά με το κλιμακοστάσιο, θα πρέπει και το εμβαδόν του στην στάθμη του υπογείου, λόγω της αλλαγής χρήσης, να δηλωθεί ως ΥΔ διότι δεν αποτελεί ξεχωριστό κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο αλλά κλιμακοστάσιο αυτοτελούς ιδιοκτησίας (μεζονέτας).

5 & 6) Το να γίνει διόρθωση του διαγράμματος δεν προβλέπεται με κάποια διαδικασία. Μόνο εάν εκδοθεί κάποια νέα άδεια δόμησης ή άδεια νομιμοποίησης.

Σε κάθε περίπτωση έχει εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 23 του ΝΟΚ η οποία αναφέρει ότι:

«*Για τα κτίρια ή τα τμήματα των κτιρίων της παραγράφου 1, οι συντελεστές κάλυψης, δόμησης, όγκου και ύψη υπολογίζονται σύμφωνα με τον κανονισμό και τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής τους.*

Ειδικότερα :

- *Στην κάλυψη και στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, που έχει πραγματοποιηθεί, προσμετρώνται τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα ή όχι.*
- *Χώροι των προαναφερθέντων κτισμάτων που δεν υπολογίζονταν κατά το χρόνο κατασκευής τους στο συντελεστή δόμησης του οικοπέδου, δεν υπολογίζονται στη συνολική επιφάνεια του κτιρίου.*
- *Διατάξεις του παρόντος νόμου που αφορούν στην κατασκευή στοιχείων που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν οριστεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος, όπως είναι οι εσωτερικοί εξώστες (πατάρια), οι σοφίτες κ.ά., κατά την μελέτη της προσθήκης κατισχύουν των διατάξεων του εδαφίου α' του παρόντος άρθρου.»*

Επειδή, οι συνιδιοκτήτες των δύο συνεχόμενων ακινήτων ζήτησαν, όπως έχουν δικαίωμα, τη δόμηση των ακινήτων αυτών ως ενιαίου οικοπέδου, δηλαδή ζήτησαν την έκδοση οικοδομικής άδειας και προέβησαν σύμφωνα με την άδεια αυτή σε ανοικοδόμηση με βάση τη συνολική επιφάνεια των συνεχόμενων ακινήτων, όσον αφορά τους όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, συντελεστής δόμησης κ.λ.π.), έστω και αν η οικοδομή τοποθετήθηκε ολόκληρη στο ένα από τα ακίνητα, επήλθε συνένωση (ενοποίηση) των ακινήτων αυτών, τα οποία αναμφισβήτητα αποτελούν πλέον ενιαίο οικόπεδο κατά την έννοια του άρθρου 2 του ΝΟΚ, αφού διαφορετικά δεν θα μπορούσαν να δομηθούν ενιαίως.

Στο ερώτημα εάν μπορεί να γίνει κατάτμηση, απάντηση θα δώσετε εσείς σε συνεργασία με κάποιον συμβολαιογράφο ή και τοπογράφοι. Σε κάθε περίπτωση εφαρμόζονται οι διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 2 του ΝΔ 690/1948.

2481. Ε/Α 2340 - Στο ισόγειο πενταόροφου πολυκατοικίας, βάσει οικοδομικής αδείας του 1987, υπάρχουν, εκτός από την είσοδο της πολυκατοικίας με το κλιμακοστάσιο, καταστήματα με πατάρια και ελεύθερος ανοικτός χώρος. Στο κλιμακοστάσιο, στη στάθμη των παταριών (ημιώροφος), έχει δημιουργηθεί πλατύσκαλο που επεκτείνεται και πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας. Το καθαρό ύψος του ισογείου (και του ελεύθερου χώρου) είναι 5,50μ και το δάπεδο των παταριών ευρίσκεται στα 3,10μ. (ημιώροφος). Ο χώρος πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας, στη στάθμη των παταριών (στον ημιώροφο), έχει κλεισθεί και έχει δημιουργηθεί αποθήκη. Ο χώρος αυτός έχει περιληφθεί στην σύσταση οριζ. ιδιοκτησίας και του έχουν δοθεί χιλιοστά συνιδιοκτησίας. Δεδομένου ότι η επιφάνεια του κλιμακοστάσιου και της εισόδου, έχει υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, αλλά τα πατάρια των καταστημάτων στη στάθμη του ημιώροφου, δεν έχουν υπολογισθεί στο σ.δ. της οικοδομής, πως θα υπολογίσω την παράβαση;
α) Με αναλυτικό προϋπολογισμό; β) Με διαφορετική διαμερισμάτωση του ισογείου στη στάθμη των παταριών; η γ) Με υπέρβαση του σ.δ. της επιφανείας που κλείστηκε στον ημιώροφο.
ΑΠ
Ο υπολογισμός του προστίμου για τον χώρο πάνω από την είσοδο της πολυκατοικίας θα γίνει με ΥΔ (χωρίς μειωτικό συντελεστή). Από την στιγμή που αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία, οι συντελεστές θα προκύψουν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας που έχει επί του όλου οικοπέδου.
Συνέχεια ερώτησης
Έχουμε λοιπόν στον ημιώροφο υπέρβαση δόμησης 11,25μ2.
Σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής αδείας:
Εοικ=284,286μ2 και Σ.Δ.=3,40 => μεγ.Δομ.=3,40*284,286=966,57μ2
Αναλογία δόμησης για τον χώρο μας βάσει χιλιοστών συνιδιοκτησίας (0,9%):
Δ= 966,57*0,009= 8,70μ2
1) Για την Κατηγορία έχομε:
α) 11,25-8,70= 2,55μ2 => 2,55/8,70=0,29=> Κατηγορία 4 ; η

β) 11,25/8,70= 1,29 => Κατηγορία 5;
2)Για τους συντελεστές προστίμων.
Σημερινός σ.δ 2,40* => μεγ.Δομ.=2,40*284,286=682,28μ2
Αναλογία δόμησης για τον χώρο μας βάσει χιλιοστών συνιδιοκτησίας (0,9%):
Δ= 682,29*0,009= 6,14μ2
α) 11,25-6,14= 5,11μ2 => 5,11/6,14=0,83=> Υπερβ. σ.δ από 50% έως 100% ;η
β) 11,25/6,14= 1,83 => Υπερβ. σ.δ από 100% έως 200%;
***Αν και με την Εγκυκλιο2/31-5-2019 (αρθρο100) διευκρινίζεται ότι:**
"Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.
Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας."
Συνεπώς αφού υπάρχει οικ. άδεια, μπορούμε να συγκρίνουμε τις υπερβάσεις με τα μεγέθη της οικ. αδείας, για τον υπολογισμό των συντελεστών των τετραγωνιδίων των προστίμων.
Δηλ μεγ.Δομ.=3,40*284,286=966,57μ2,(οικ. αδείας), αντί 682,28μ2 (σημερ. δόμησης);
Δηλ. α) 11,25-8,70= 2,55μ2 => 2,55/8,70=0,29=> Υπερβ. σ.δ εως 50% ; η
β) 11,25/8,70= 1,29 => Υπερβ. σ.δ από 100% έως 200%;
Επίσης θέλω να ρωτήσω, επειδή ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης έχει και άλλες οριζόντιες ιδιοκτ. στην κατοχή του, μπορούν να αντιμετωπιστούν συνολικά, δηλ. οι συνολικές υπερβάσεις των οριζ. ιδιοκτησιών να συγκριθούν με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, η οι υπερβάσεις κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας θα συγκριθούν με το ποσοστό συνιδιοκτησίας της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την Κατηγορία 4 – άρθρο 96, αναφέρει ότι:

«*Στην κατηγορία 4, υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε οικόπεδο/γήπεδο, για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Τα μεγέθη συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή ή αυτούς που ίσχυαν κατά την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας.*»

Επίσης, για την παρ. 2 του άρθρου 100, αναφέρει ότι:

«*Επί της παραγράφου 2 διευκρινίζεται ότι για τον υπολογισμό των σχετικών συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια είναι δυνατή η σύγκριση με τα μεγέθη της άδειας.*»

Άρα, μπορείτε να επικαλεστείτε την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 και να χρησιμοποιήσετε τα μεγέθη της άδειας από την στιγμή που θα προκύψουν μικρότεροι συντελεστές υπέρβασης με αυτά.

Ο συντελεστής ΥΔ για τον έλεγχο της Κατηγορίας θα προκύψει από την πράξη 11.25 / (0.9% x 966.57) = 129,32% (άρα Κατηγορία 5). Από την ίδια πράξη θα προκύψει και ο συντελεστής ΥΔ για τον υπολογισμό του προστίμου (άρα 100% - 200%)

Σχετικά με το τελευταίο ερώτημά σας.

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 96 (Κατηγορίες αυθαιρέτων κατασκευών και αλλαγών χρήσεων) για την Κατηγορία 4 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*.»

Άρα, δύναται οι συνολικές υπερβάσεις όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών να συγκριθούν με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου, είτε υποβληθούν μεμονωμένες δηλώσεις υπαγωγής για κάθε ιδιοκτησία είτε μία κοινή, αλλά μόνο για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για τον έλεγχο της Κατηγορίας και όχι για αυτών του υπολογισμού του προστίμου.

Για τον υπολογισμό των συντελεστών για την εύρεση του προστίμου, είτε υποβληθεί μία κοινή δήλωση για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του πελάτη σας είτε μεμονωμένες, η σύγκριση θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας. Μόνο στην περίπτωση κοινής δήλωσης ολόκληρου του κτιρίου δύναται η σύγκριση γίνεται με τα συνολικά μεγέθη.

2482. Έχω μια περίπτωση επέκτασης (υπέρβασης δόμησης) οριζόντιας ιδιοκτησίας ισογείου προς τον κοινόχρηστο ανοιχτό χώρο pilotis κατά την κατασκευή του κτιρίου. Η αυθαίρετη επέκταση έχει τακτοποιηθεί και περαιωθεί με τον Ν.3843/10 χωρίς κάποια συναίνεση από τους συνιδιοκτήτες. Οι αυθαίρετες αυτές επεκτάσεις εντάχθηκαν μετέπειτα στον Ν.4495/17 έτσι ώστε να γίνει μονομερής τροποποίηση σύστασης και πράξη μεταβίβασης σύμφωνα με τις νέες διατάξεις του Ν.4759/20 (ΦΕΚ 245/Α/2020) τμήμα Δ.
**Στην παρ.7 του άρθρο 98 αναφέρεται ότι «*Μετά από την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του παρόντος και εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι προϋποθέσεις των περ. α΄ και β΄ της παρ.5 ή εφόσον η αυθαίρετη επέκταση ή απομείωση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κτιρίων εν σειρά που αποτελούν οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες ευρισκόμενες εντός οικοπέδων, τμημάτων οικοπέδων ή αγροτεμαχίων, υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου ή σε νόμιμη ή μη υπόγεια στάθμη, ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβαίνει μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ή καθέτου ιδιοκτησίας, προκειμένου να ενσωματώσει τον υπαγόμενο στις διατάξεις του παρόντος χώρο στην οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία του ή να τον εξαιρέσει από αυτήν.*
Στην περίπτωση αυτήν, η σύμφωνη γνώμη του συνόλου των συνιδιοκτητών τεκμαίρεται. Η παρούσα εφαρμόζεται αναλόγως και σε περιπτώσεις που η ίδια αυθαίρετη κατασκευή υφίσταται σε όλους τους ορόφους και δεν είναι από κατασκευής.»
Στην συγκεκριμένη περίπτωση ο κοινόχρηστος χώρος pilotis δεν μετρούσε στον πραγματοποιούμενο όγκο (σύμφωνα με το εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).
Αυτό εκτιμάτε ότι σημαίνει πώς οι επεκτάσεις αυτές σε pilotis δεν βρίσκονται εντός του "νομίμου όγκου" οπότε και δεν εμπίπτουν στο άρθρο αυτό και επομένως δεν μπορεί να γίνει μεταβίβαση τους;

Η γνώμη μας είναι ότι ο νόμιμος όγκος είναι από το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη. Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια, η Pilotis, οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, τα πατάρια, ο χώρος κάτω από την στέγη (σοφίτα), οι ημιυπαίθριοι χώροι.

Η Piloti θεωρείται τμήμα του κτιρίου (και επομένως εντός νόμιμου όγκου) αφού προβλεπόταν στη αρχική άδεια και ανεξαρτήτως αν είχε μετρήσει στον όγκο. Απαραίτητη προϋπόθεση για την μονομερή σύσταση, για την περίπτωσή σας, είναι η επέκταση να υφίσταται από την ανέγερση της οικοδομής και βέβαιη απόδειξη ότι κατασκευάστηκε εξαρχής για να αποφύγετε μελλοντικές δικαστικές διαμάχες.

2483. Θα ήθελα ένα κτίσμα προ 75 εντός ή εκτός σχεδίου που βρίσκεται στο Πήλιο Μαγνησίας πρέπει να πάω αρχαιολογία αρ.116;

Δείτε τις Ε/Α 2085, 2086 και 2087.

2484. Όταν έχω υπέρβαση ύψους από την άδεια χωρίς υπέρβαση ύψους περιοχής πως το δηλώνω;

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017:

«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.» Άρα, με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2485. Όταν έχω δώμα που υπερβαίνει το ύψος της περιοχής πως το δηλώνω;

Εάν η περίπτωσή σας αφορά αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου, το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό και δεν απαιτείται να δηλωθεί υπέρβαση ύψους, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019.

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, από την στιγμή που συντρέχει υπέρβαση του ύψους της περιοχής, θα επιλεγεί στο ΦΚ στο πεδίο ΥΥ το αντίστοιχο ποσοστό υπέρβασης και θα δηλωθεί στο πεδίο ΥΔ η επιφάνεια που υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής.

2486. Όταν έχω πολεοδομική παράβαση ελέγχω εάν ανήκει κάπου στις περιπτώσεις για στατικά ή για τεχνική έκθεση ή η πολεοδομική παράβαση εξαιρείται;

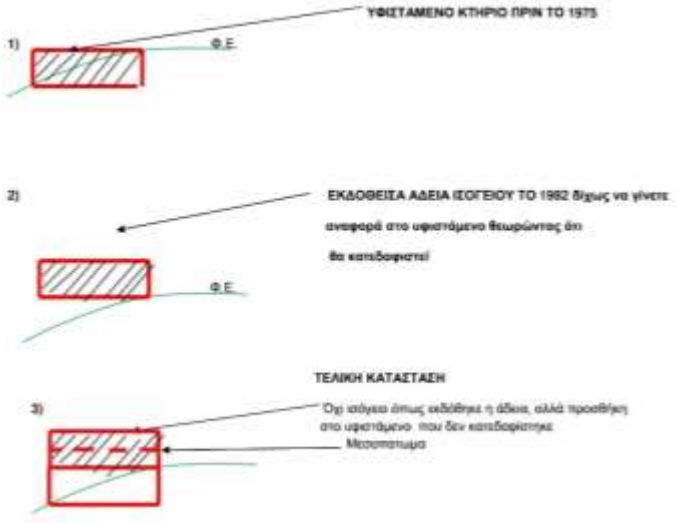
Λογικά εννοείται ότι έχετε παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπές παραβάσεις) σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 100 αναφέρει ότι:

«*Ειδικά σε αυτές τις περιπτώσεις, που δηλώνονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας, δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά γγγ, ddd, εεε της παραγράφου στ του άρθρου 99.*»

Επομένως, απαιτείται να γίνει στατικός έλεγχος των λοιπών παραβάσεων σύμφωνα με την παρ. η του άρθρου 99.

2487. 1) Θα δηλώσουμε με άδεια ή δίχως άδεια;
2) Από το διώροφο θα αφαιρέσω τα τετραγωνικά της άδειας δεδομένου ότι το ισόγειο έγινε υπερυψωμένο με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί μεσοπάτωμα;
Ακολουθεί σχεδιάγραμμα



1) Το εάν θα δηλωθεί στο πεδίο της οικοδομικής άδειας το ΝΑΙ ή ΟΧΙ θα το κρίνεται εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία που απαιτούνται. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1848.

2) Θα μπορούσαν να αφαιρεθούν εφόσον καλύπτονται από την οικοδομική άδεια, δηλαδή βρίσκονται εντός εγκεκριμένης κάλυψης και θέσης (εγκεκριμένου περιγράμματος) του κτιρίου που προβλέπεται βάσει οικοδομικής άδειας.

2488. Ιδιοκτήτρια που έχασε τον άντρα της τον Αύγουστο και αφού έχει κάνει αποδοχή κληρονομιάς πριν περίπου ένα μήνα, επιθυμεί να προχωρήσει σε ρύθμιση των αυθαιρέτων για το οικόπεδο. Οι αυθαιρεσίες όμως είναι κατηγορία 5 και επομένως έχει χάσει την προθεσμία της 30/09. Πως μπορεί να προβεί σε ρύθμιση των αυθαιρεσιών σύμφωνα με τις πρόσφατες τροποποιήσεις που λέει ότι σε περίπτωση ακινήτων που αποκτήθηκαν κατόπιν κληρονομικής διαδοχής μπορούν για περίπου 1 χρόνο από την αποδοχή να τακτοποιήσουν την υπόθεσή τους. Θα επιλέξω κατ. 5 στο φύλλο καταγραφής; έχει οριστεί κάποια διαδικασία ;

Έχουν γίνει πρόσφατα οι σχετικές προσθήκες της τροποποιημένης νομοθεσίας στο σύστημα αυθαιρέτων και συνεπώς έχει συμπεριληφθεί και η συγκεκριμένη επιλογή. Δείτε σχετικά εδώ.

Πριν προχωρήσετε σε υπαγωγή, η γνώμη μας είναι να συμβουλευτείτε τον συμβολαιογράφο σχετικά με την ημερομηνία αναφοράς που αναφέρει το άρθρο 128 του ν.4759/2020 και αφορά ακίνητα που αποκτώνται κατόπιν κληρονομικής διαδοχής. Δείτε σχετικά εδώ. Έτσι και αλλιώς απαιτείται να αναρτηθεί και έγγραφο δικαιώματος υπαγωγής στο άρθρο 128 του ν.4759/2020.

2489. Δυο αδέρφια έχουν σε όμορα οικόπεδα από μία κατοικία οι οποίες εφάπτονται στο κοινό όριο. Τα υπόγειά τους έχουν αλλάξει χρήση και επιπλέον, έχουν συνενωθεί μεταξύ τους. Πως είναι καλύτερα να προχωρήσω στη ρύθμιση με το ν.4495 : να κάνω από μια δήλωση για κάθε ιδιοκτήτη με τα εμβαδά των ιδιοκτησιών τους ή μία δήλωση για τα όμορα οικόπεδα; Στο Ε9 θα έχουν και οι 2 το ίδιο εμβαδόν για το υπόγειο;

Θα γίνει μία δήλωση για κάθε οικόπεδο αφού αποτελούν ξεχωριστές ιδιοκτησίες. Κάθε δήλωση θα περιέχει και την αυθαίρετη συνένωση των υπογείων η οποία θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2490. Η ερώτηση αφορά κάτι παραπλήσιο με την ερωταπάντηση 1945 OmadApant-80_8.4.2019
Τμήμα κτιρίου το οποίο έχει ανεγερθεί σε εκτός οικισμού και εκτός σχεδίου περιοχή στο οποίο κατά την έκδοση της αδείας περιγράφεται ότι έχει απόσταση από ρέμα 20,00μ (όπως επιβαλλόταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας) διαπιστώνεται ότι αυτή η απόσταση είναι μικρότερη των 20,00μ .
Σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής ρέματος και της οικοδομικής γραμμής (όπου στα μικρά ρέματα οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης).
Το ερώτημα που γεννάται είναι ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή πρασιάς , όπου στο πρόγραμμά καταχώρησης αυθαίρετων παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και σε οδηγεί αυτόματα στην κατηγορία 5 η οποία πλέον μετά την 31-9-2020 δεν επιτρέπεται. Υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία γι' αυτό ;

Η έννοια της οικοδομικής γραμμής υφίσταται μόνο για εντός σχεδίου. Το ακίνητό σας είναι εκτός σχεδίου άρα δεν έχει εφαρμογή η επιβάρυνση με συντελεστή πρασιάς. Αυτό το αναφέρουμε και στην Ε/Α 1945.

2491. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχουν τρία διαφορετικά κτίσματα που ανήκουν κατά 100% πλήρη κυριότητα σε ένα πρόσωπο. Το πρώτο κτίσμα αφορά σε διώροφη κατοικία με υπόγειο που έχει γίνει με άδεια το 98, και τα άλλα δύο είναι ανεξάρτητες ισόγειες κατοικίες προ του 55.
Στην διώροφη κατοικία παρατηρούνται οι εξής αυθαιρεσίες:
Α) Στο ισόγειο έχει αλλάξει το περίγραμμα και έχουν μειωθεί τα τετραγωνικά κατά 2.5 τ.μ. χωρίς να παραβιάζεται η στατική μελέτη. (έχω επισυνάψει και φωτογραφία για την καλύτερη κατανόηση)
Σε αυτή τη περίπτωση πηγαίνει με αναλυτικό και γράφουμε ότι αυτό το κομμάτι δεν έχει υλοποιηθεί;
Β) Υπήρχε φωταγωγός ο οποίος ενσωματώθηκε λειτουργικά στο κτίριο. Αυτό σημαίνει ότι πλέον μετράει στη δόμηση;
Γ) Στο ισόγειο έχει αλλάξει η διαρρύθμιση, έχει μεταφερθεί σε άλλη θέση η κουζίνα και δεν έχει δημιουργηθεί η τουαλέτα που φαινόταν στην κάτοψη της αδείας και στον όροφο έχει αλλάξει όλη η διαρρύθμιση και η θέση της τουαλέτας.
Σε αυτή την περίπτωση είναι 1 διαφορετική διαμερισμάτωση και αποτυπώνω την κατάσταση ως έχει;
Κατά την μεταβίβαση πρέπει να ενημερωθεί ο φάκελος της πολεοδομίας και να αλλάξει η μελέτη μηχανολογικών και ύδρευσης ή/και κάποια άλλη μελέτη;
Δ) Κάποιοι εσωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλώσει προς τα μέσα χωρίς να αλλάζει η δόμηση (από 0,20μ. έχουν γίνει 0,35μ.) Αυτό μπορεί να αναφερθεί με αναλυτικό ή δεν θεωρείται παράβαση;
Ε) έχουν δημιουργηθεί νέα παράθυρα και σχεδόν όλα έχουν αλλάξει θέση και διάσταση! Μπορώ να τα αναφέρω όλα με αναλυτικό;
ΣΤ) Στο κτίριο προ του 55 υπάρχει πλευρά που έχει αποτυπωθεί στην άδεια του 98 με λανθασμένη διάσταση και μεγαλύτερη από την πραγματική. Μπορώ απλά να βάλω τη σωστή διάσταση;
Ζ) Το συνολικό ύψος του κτιρίου είναι ίδιο με της άδειας, αλλά τα ύψη μοιράζονται διαφορετικά στον όροφο και το ισόγειο από ότι στην άδεια. Μπορεί η διαφορά να υπολογιστή με αναλυτικό;

Α) Δείτε σχετικά την Ε/Α 2111.

Β) Αποτελεί παράβαση. Εάν ο φωταγωγός έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλωθεί ως διαφορετική διαμερισμάτωση διαφορετικά εάν δεν έχει μετρήσει στην δόμηση θα δηλωθεί ως ΥΔ.

Γ) Οι αλλαγές που αναφέρετε αποτελούν διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση και εμπίπτουν στην παρ. 14 του άρθρου 100, το οποίο αναφέρει ότι:

«*Σε περίπτωση διαφορετικής διαρρύθμισης διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, υφίσταται απαλλαγή από την υποχρέωση καταβολής παραβόλου και ενιαίου ειδικού προστίμου, αλλά ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να ενημερώσει το σχετικό φακέλου της άδειας για τη συντελεσθείσα αλλαγή διαρρύθμισης κατά τη σύνταξη της ταυτότητας κτιρίου*.»

Δ) Δεν θεωρείται υπέρβαση αφού αφορά εσωτερικό του κτιρίου αρκεί να μην θίγεται ο φέρων οργανισμός του κτιρίου.

Ε) Ναι μπορείτε.

ΣΤ) Κατά την γνώμη μας ναι θα μπορούσατε. Επίσης, καλό θα είναι να αναγράψετε και στην τεχνική έκθεση ότι η διάσταση στην άδεια έχει αποτυπωθεί λανθασμένα μεγαλύτερη.

Ζ) Ναι.

2492. Ιδιοκτήτης που έχει στην κατοχή του μεζονέτα με υπόγειο σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει αλλάξει χρήση του υπογείου σε κατοικία προ του 2011. Έχει ενοποιηθεί με τον υπερκείμενο όροφο και δεν αποτελεί αυτοτελή χώρο. Στον υπολογισμό της κατηγορίας όπως έχει αναφερθεί και όπως διευκρινίζεται στο νόμο δε θα μετρήσει η εν λόγω επιφάνεια του υπογείου αφού είναι εντός περιγράμματος του κτηρίου και δεν είναι αυτοτελής χώρος σε εντός σχεδίου περιοχή. Ο νόμος όμως στο εδάφιο γγ.) του άρθρου 96 αναφέρει πως θα υπολογιστούν "αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε εντός σχεδίου περιοχές ". Είναι αντιφατικό σε σχέση με τα παραπάνω ή κάτι δεν καταλαβαίνω;

Από την στιγμή που ο χώρος είναι υπόγειος, εντός περιγράμματος του κτιρίου, δεν είναι αυτοτελής και το ακίνητο είναι εντός σχεδίου, η επιφάνειά του δεν θα προσμετρηθεί στη εύρεση του ποσοστού για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για την περίπτωση γγ (πλέον είναι η περίπτωση δδ μετά την πρόσφατη τροποποίηση του νόμου) δείτε την Ε/Α 1744.

2493. Ακίνητο έχει ανεγερθεί με οικ. άδεια του 1972 σε οικόπεδο εκτός σχεδίου τότε. Η άδεια αφορούσε λυόμενο ξύλινο ισόγειο επί βάσεως από σκυρόδεμα, με επιφάνεια 50 μ2 και 20 μ2 βεράντα χωρίς υπόγειο. Στην πράξη έχει γίνει 65 μ2 ισόγειο και 70 μ2 υπόγειο με φέροντα οργανισμό από σκυρόδεμα. Η κατασκευή έχει γίνει πριν το 1983. Σήμερα το οικόπεδο είναι στο σχέδιο, αλλά δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο δεδομένου ότι δεν ισχύει και το άρθρο 25/1337. Το κτίριο έχει τοποθετηθεί σύμφωνα με την άδεια, κρατώντας τις τότε υποχρεωτικές αποστάσεις από τα όρια αλλά με τα σημερινά δεδομένα, τμήμα του είναι εντός προκηπίου. Θα το εντάξω στην κατηγορία 2.
Η ερώτηση είναι η εξής:
Θα το θεωρήσω ότι είναι ολόκληρο αυθαίρετο χωρίς άδεια λόγω διαφορετικού φέροντα οργανισμού από αυτόν της αδείας ή μόνο τα αυθαίρετα τμήματά του;
Αν το θεωρήσω ολόκληρο ως αυθαίρετο, έχω μόνο υπέρβαση δόμησης ή έχω και υπέρβαση κάλυψης και παραβίαση πλάγιων αποστάσεων (προκήπιο);

Οι αυθαίρετες κατασκευές προ 1983 εντάσσονται στη Κατηγορία 2.

Όταν υπάρχει άδεια για λυόμενο και διαπιστωθεί η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή, όπως επισημαίνεται στις επεξηγήσεις του παραρτήματος Α, θεωρείται ότι δεν έχει οικοδομική άδεια. Πόσο μάλλον που στην περίπτωση σας δεν είναι και άρτιο και οικοδομήσιμο το ακίνητο. Άρα, θα θεωρηθεί όλο ως αυθαίρετο.

Όταν επιλεγεί το όχι στο πεδίο της οικοδομικής άδειας δεν επιλέγονται στα ΦΚ οι συντελεστές Υπέρβαση δόμησης, Υπέρβαση κάλυψης, Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων και Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο.

Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου χωρίς οικοδομική άδεια διευκρινίζεται ότι ο συντελεστής ύψους εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που το ύψος της αυθαίρετης κατασκευής υπερβαίνει το επιτρεπόμενο από τους όρους δόμησης ύψος που ισχύει σήμερα στη θέση του ακινήτου, ανεξάρτητα αν το οικόπεδο/γήπεδο είναι άρτιο και οικοδομήσιμο ή όχι.

2494. Κύρια κατοικία μονίμου κατοίκου Θράκης 150m2 έχει υπέρβαση ύψους άνω του μεγίστου της περιοχής. Μπορεί να λάβει την μείωση προστίμου των κατοίκων Θράκης για όλα ή για τα πρώτα 70m2 και τα υπόλοιπα χωρίς την μείωση;

Η παρ. 3 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Παλιννοστούντες ομογενείς, οι οποίοι έχουν εγγραφεί στα μητρώα ή τα δημοτολόγια δήμου ή κοινότητας, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους, καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή των ανωτέρω προϋποθέσεων.*
Οι διατάξεις του ανωτέρω εδαφίου εφαρμόζονται και για τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης, καθώς και για τα ακίνητα αυτών στη Θράκη. Για την περίπτωση έλλειψης τίτλων ιδιοκτησίας τα δικαιολογητικά καθορίζονται με κοινή απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος και Ενέργειας, Διοικητικής Ανασυγκρότησης και Οικονομικών.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει:

«*Το δεύτερο εδάφιο της παρ.3 αφορά όλους τους μόνιμους κατοίκους της Θράκης.*»

Επίσης, για το άρθρο 103 αναφέρει ότι:

«*Ο δικαιούχος επιλέγει μία από τις ειδικές ομάδες, ώστε να γίνει εφαρμογή των οριζομένων στη σχετική διάταξη. Σε περίπτωση ατόμου που εμπίπτει σε περισσότερες από μια ειδικές ομάδες πληθυσμού του άρθρου 103 του ν.4495/17 επιλέγεται μία εξ αυτών από τον πολίτη.*

Για την εφαρμογή του παρόντος, διευκρινίζονται τα εξής :

1) Κύρια κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής, που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση.
2) Κύρια και μοναδική κατοικία είναι η κατοικία μόνιμης διαμονής που αναγράφεται στη φορολογική δήλωση, εφ' όσον είναι και η μοναδική που έχει ο φορολογούμενος.
3) Ως πρώτη κατοικία νοείται η κύρια κατοικία κατά τα ανωτέρω.
Τα παραπάνω αποδεικνύονται από τα στοιχεία της φορολογικής δήλωσης, η οποία και υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
…
Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (Α238).*»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται*

κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο. ***Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο****.»*

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.*
Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Επομένως, εάν π.χ. το εμβαδόν που προκύπτει για τις στεγαστικές ανάγκες είναι 70 τ.μ., τότε η ΥΥ για τα 70 τ.μ. θα λάβει την έκπτωση της παρ. 3 του άρθρου 103 (1ο ΦΚ) ενώ η ΥΥ για τα υπόλοιπα 80 τ.μ. δεν θα λάβει την έκπτωση (2ο ΦΚ).

2495. Παρακαλώ όπως μου απαντήσετε εάν είναι δυνατόν να εκδοθεί βεβαίωση του Ν.4495/17, προκειμένου να γίνει δικαιοπραξία, για αυθαίρετο που έχει υπαχθεί στο Ν. 4014/11 στον οποίο έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή με πλήρη εισαγωγή αρχείων. Στη περίπτωση που δεν μπορεί να γίνει και πρέπει να μεταφερθεί υποχρεωτικά στο Ν. 4495/17, έχουμε κατηγορία 5, οπότε τι γίνεται σ` αυτή τη περίπτωση;

Για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να δοθεί σαφής απάντηση και από το Υπουργείο διότι υπάρχει μια διχογνωμία απόψεων.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 1 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσης:*

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν.4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου.»

Η Εγκύκλιος 3 για τον ν.4178/2013 αναφέρει ότι:

«*Εν όψει της ενεργοποίησης του ηλεκτρονικού συστήματος για τη διαδικασία μεταφοράς των στοιχείων δηλώσεων υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 στο ηλεκτρονικό σύστημα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4178/2013, σε συνδυασμό με το άρθρο 30 του Ν.4178/2013 σας αναφέρουμε τα ακόλουθα:*

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 30 του ν. 4178/13 ορίζεται :

Για τις ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου και έχει περαιωθεί η διαδικασία αυτομάτως ή μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου εκδίδεται πράξη ολοκλήρωσης της υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4178/2013.

Ειδικότερα, για πράξεις υπαγωγής για τις οποίες έχουν υποβληθεί όλα τα απαιτούμενα στοιχεία και σχέδια και έχει καταβληθεί και το σύνολο του προστίμου, καταρχάς, μετά από αίτημα του ενδιαφερομένου ή και αυτομάτως (όταν γίνει σχετική προσαρμογή στο πληροφοριακό σύστημα) εκδίδεται πράξη υπαγωγής κατά τις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4178/2013. Σε περιπτώσεις όπου από την μεταφορά των στοιχείων το πρόστιμο που υπολογίζεται με το νέο νόμο είναι μεγαλύτερο από αυτό της ολοκληρωμένης πράξης υπαγωγής δεν καταβάλλεται το επιπλέον ποσό και εκδίδεται βεβαίωση

πράξης ολοκλήρωσης της υπαγωγής σύμφωνα με το ποσό που έχει υπολογιστεί και καταβληθεί. Προσεχώς με υπουργική απόφαση θα καθοριστούν οι περιπτώσεις και η διαδικασία τυχόν επιστροφής προστίμων όταν το πρόστιμο που υπολογίζεται σύμφωνα με το νέο νόμο είναι μικρότερο του ποσού που έχει καταβληθεί για την ολοκληρωμένη πράξη υπαγωγής. Το αίτημα για την μεταφορά των στοιχείων υποβάλλεται χωρίς χρονικό περιορισμό (στα πλαίσια χρονικής ισχύος του Ν.4178/2013) και εφόσον απαιτηθεί η υποβολή της βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή η έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Με την έκδοση του Π.Δ/τος για την Ταυτότητα του Κτιρίου θα καθοριστεί κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την υποχρέωση συμπλήρωσης της ταυτότητας κτιρίου για ολοκληρωμένες πράξεις υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Ν.4014/2011 για τις οποίες τυχόν δεν θα απαιτηθεί η μεταφορά των στοιχείων των δηλώσεων.»

Σύμφωνα με τα παραπάνω, σε περίπτωση ολοκληρωμένης διαδικασία με τον ν.4014/2011, ήταν αναγκαία η μεταφορά στον ν.4178/2013, σε περίπτωση απαίτησης υποβολής βεβαίωσης πράξης υπαγωγής για την έκδοση διοικητικής πράξης από αρμόδιες αρχές ή έκδοση βεβαίωσης για δικαιοπραξία.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

ζ) έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος ή τις διατάξεις του ν.4014/2011 και του ν.4178/2013»

Η παρ. 3 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Η βεβαίωση μηχανικού για τις αυθαίρετες κατασκευές της περίπτωσης ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 82, για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν.4014/2011 ή του ν.4178/2013 ή του παρόντος, περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν.4014/2011, ν.4178/2013 και του παρόντος, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99.»*

Η παρ. 1 γ του άρθρου 88 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου, ή του σχετικού παραβόλου και έχει αναρτηθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών στο πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 4014/2011 και 4178/2013.*

…

*ββ) οι αυθαίρετες κατασκευές που είχαν υπαχθεί στο ν.4014/2011 και έχουν περαιώσει τις διαδικασίες που προβλέπονται σε αυτόν, εφόσον δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) του ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων τυχόν άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και δεν βρίσκονται εντός προκηπίου****. Στη περίπτωση αυτή οι δηλώσεις υπαγωγής μεταφέρονται αυτόματα στο πληροφοριακό σύστημα****,***

…

Οι ως άνω περιπτώσεις αα, ββ και γγ του παρόντος εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση.»

Η παρ. 6 του άρθρου 8 της υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 απόφασης «Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου» αναφέρει ότι:

«***Μέχρι την ενεργοποίηση της ηλεκτρονικής διαδικασίας μεταφοράς των στοιχείων των δηλώσεων οι δικαιοπραξίες που πραγματοποιούνται σε ακίνητα που έχουν δηλωθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011 πραγματοποιούνται με έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρούσα και συνοδεύονται από την πράξη υπαγωγής όπως αυτή εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4014/2011. Σε αυτή την περίπτωση, με ευθύνη του ιδιοκτήτη και του μηχανικού που συνέταξε την ανωτέρω βεβαίωση του ν.4495/2017,***

η δήλωση του ν.4014/2011 μεταφέρεται υποχρεωτικά εντός 60 ημερών από την ημερομηνία έναρξης ισχύος της παρούσας, στις διατάξεις του ν.4495/2017.»

Με βάση την παραπάνω παράγραφο απαιτείται να γίνει μεταφορά. Δυστυχώς, με ότι είναι σε ισχύ μέχρι στιγμής δεν δύναται να πραγματοποιηθεί εάν αυτή εμπίπτει την Κατηγορία 5. Υπάρχει μια πρόταση στο Υπουργείο να υπάρξει σχετική μέριμνα.

2496. Σε οικόπεδο που βρίσκεται μέσα σε όρια οικισμού με μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 400τ.μ. και μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 400 τ.μ., υπάρχουν τα εξής κτίσματα τα οποία κατασκευάστηκαν όλα χωρίς οικοδομική άδεια, χωρίς όμως να υπερβαίνουν το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής.

1) Διώροφη κατοικία 100 τ.μ. σε κάθε όροφο που κατασκευάστηκε το έτος 1950.

2) Ισόγεια αποθήκη εμβαδού ε1 τ.μ. που κατασκευάστηκε το έτος 1972

3) Ισόγεια αποθήκη εμβαδού ε2 τ.μ. που κατασκευάστηκε το έτος 2005

ΕΡΩΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗ. Επειδή υπάρχει κτήριο που κατασκευάστηκε πριν το 1955, μπορεί να θεωρηθεί ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, ώστε αν δεν παραβιάζονται τα ποσοστά κάλυψης , δόμησης και ύψους, όπως ορίζεται από την παράγραφο δ του άρθρου 96 του ν. 4495/2017, να υπαχθούν τα αυθαίρετα στην κατηγορία 4;

ΕΡΩΤΗΣΗ ΔΕΥΤΕΡΗ. Επειδή δεν πρέπει να παραβιάζεται το πολεοδομικό μέγεθος της δόμησης περισσότερο από 400Χ40%=160τ.μ. πόση πρέπει να είναι η συνολική δόμηση στο οικόπεδο για να υπαχθούν τα αυθαίρετα στην κατηγορία 4.

α)Το εμβαδόν της δόμησης όλων των κτισμάτων στο οικόπεδο να μην υπερβαίνει τα 400+160= 560 τ.μ. δηλαδή (100Χ2+ε1+ε2 να είναι μικρότερο ή ίσο από 560τ.μ.) ;

β) Ή οι δύο ισόγειες αποθήκες που είναι αυθαίρετες και πρέπει να υπαχθούν στον νόμο, να έχουν εμβαδόν ε1+ε2 ίσο ή μικρότερο από 160 τ.μ ;

Αν αποδεδειγμένα το κτίριο προϋφίσταται του 1955, θα επιλεγεί ΝΑΙ στο πεδίο οικοδομικής άδειας.

Επίσης, σύμφωνα με την παρ. 1 α του άρθρου 23 του ΝΟΚ, κτίριο που προϋφίσταται του β.δ. της 9.8.1955 θεωρείται νομίμως υφιστάμενο.

Η αποθήκη εμβαδού ε1 θα υπαχθεί στην Κατηγορία 1 (εφόσον χρησιμοποιείται ως παράρτημα της κατοικίας, διαφορετικά στην Κατηγορία 2, αφού έχει κατασκευαστεί το έτος 1972

Για να υπαχθεί η αποθήκη εμβαδού ε2 στην Κατηγορία 4 θα πρέπει σύμφωνα με το άρθρο 96:

1. (ε1+ε2) < 20% x 400 = 80 τ.μ. (Δόμηση και Κάλυψη) – περίπτωση δα της Κατηγορίας 4 ή
2. (ε1+ε2) < 40% x 400 = 160 τ.μ. και (ε1+ε2) < 250 τ.μ. – περίπτωση δβ της Κατηγορίας 4

Επίσης, δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση (Κατηγορία 4) και δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου κατά περισσότερο από είκοσι (20) εκατοστά.

2497. Σε ισόγεια οριζόντια ιδιοκτησία επιφάνειας 80,48 τ.μ. και κατασκευής του 1981 πραγματοποιήθηκε αυθαίρετη τροποποίηση των όψεων, εσωτερικές διαρρυθμίσεις, διαφορετική διαμερισμάτωση και υπέρβαση δόμησης 10,24 τ.μ. προς το κοινόχρηστο.

Η διαφορετική διαμερισμάτωση πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα του 83 όπου την οριζόντια Ι1 την χώρισαν στη μέση με ένα τοίχο γυψοσανίδας δημιουργώντας δύο ανεξάρτητες ιδιοκτησίες με διαφορετική χρήση η κάθε μία. Σύμφωνα με το άρθρο 99, παρ. η περ. ββ, βββ) διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση.; απαιτείται Τεχνική Έκθεση Στατικού Ελέγχου, κάτι το οποίο δεν μου ζητείται από το σύστημα του ΤΕΕ; Αυτό που μπορεί να οφείλεται; Υπάρχει περίπτωση να έχω ερμηνεύσει λάθος τον νόμο;

Στην περίπτωση που δεν δημιουργείται αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση απαιτείται τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου. Στο φύλλο πρόσθετα στοιχεία της δήλωσης γίνεται επιλογή από εσάς για την τεχνική έκθεση στατικού ελέγχου γιατί σύμφωνα με οδηγίες του ΤΕΕ το λογισμικό καταλαβαίνει μόνο τη διαμερισμάτωση. Εσείς πρέπει να ανεβάσετε σε κάθε περίπτωση το αντίστοιχο αρχείο.

Στην περίπτωση που η αύξηση είναι μεγαλύτερη του 10% και επειδή η διαμερισμάτωση πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα του 83, η μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να εκπονηθεί με προσομοίωση του συνόλου της κατασκευής και έλεγχο : (α) του προγενέστερου τμήματος με βάση τον αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την περίοδο αδειοδότησης ή κατασκευής του υπάρχοντος και (β) της αυθαίρετης τροποποίησης με βάση τον αντίστοιχο αντισεισμικό κανονισμό που ίσχυε κατά την πραγματοποίησή της (σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 – 11.5.2018 απόφαση για την εφαρμογή της παρ. η του άρθρου 99 του ν.4495/2017).

Σε κάθε περίπτωση έχει εφαρμογή το άρθρο 2 της παραπάνω απόφασης για τις προϋποθέσεις μη απαίτησης της μελέτης στατικής επάρκειας.

2498. Χρειάζεται να μεταφέρω δήλωση αυθαίρετου από τον Ν.4178/13 στον Ν.4495/17. Προκειμένου να ενημερώσω τον ιδιοκτήτη σχετικά με τον χρόνο υποβολής της μελέτης στατικής επάρκειας, διαβάζω στο τέλος της παρ. 'η' του άρθρ..99 του Ν.4495/17. ''Για τα κτίρια που έχουν ήδη υπαχθεί στο Ν.4178/2013, η υποχρέωση υποβολής μελέτης στατικής επάρκειας ή τεχνικής έκθεσης, εφόσον αυτή απαιτείται με τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου ως αυτή ορίζεται στα άρθρα 53επ.''
Παρακαλώ να διευκρινίσετε αν :
1. Η παράγραφος αυτή αφορά στις δηλώσεις του Ν.4178/13, οι οποίες μεταφέρονται στο Ν.4495/17 ή είναι τροποποίηση του Ν.4178/13 και αφορά στις δηλώσεις, οι οποίες παραμένουν στο Ν.4178/13;
2. Αν εν τέλει αφορά στις μεταφερθείσες δηλώσεις από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17,
2.α) τι θα υποβληθεί κατά την ολοκλήρωση υποβολής των συνοδευτικών αρχείων της δήλωσης, Τεχνική Έκθεση στατικής επάρκειας ή ΔΕΔΟΤΑ;
2.β) η μελέτη στατικής επάρκειας θα υποβληθεί με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα του κτιρίου, όπως ορίζεται στην παράγραφο αυτή;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019 «*για τις περιπτώσεις του ν.4178/13, οι οποίες δεν μεταφέρονται στον ν.4495/17, για τις οποίες καθίσταται υποχρεωτική η σύνταξη μελέτης στατικής επάρκειας από τις διατάξεις όμως του ν.4495/17, η μελέτη στατικής επάρκειας υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου*.». Είναι ξεκάθαρο ότι αφορά δηλώσεις που δεν μεταφέρονται.

Από την στιγμή που η δήλωση θα μεταφερθεί εμπίπτει και ισχύουν οι διατάξεις πλέον του ν.4495/2017, ότι δηλαδή ισχύει και για μια νέα δήλωση του ν.4495/2017, με τα χρονικά περιθώρια που αυτός ορίζει για την υποβολή των δικαιολογητικών.

2499. Παρακαλώ θα ήθελα την βοήθειά σας σχετικά με δήλωση που είχα εντάξει αρχικά στο 4014 και κατόπιν μετάβαση στο Ν4178. Το πρόβλημα υπάρχει σε αυθαίρετες κατασκευές λοιπών παραβάσεων (ημιυπαίθριοι χώροι, ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι κ.α) που παραβιάζουν το προκήπιο. Κατά το Ν4178/13 και έπειτα από διευκρινήσεις, οι παραβάσεις αυτές ακολουθούσαν την κατηγορία του ακινήτου ή αντίστοιχα της Ο.Ι..(είχα θέσει την υπ' άριθμόν 173 ερώτηση, 212,...). Σήμερα ο Ν4495 και έπειτα από την εγκ.2 και τις τροποποιήσεις άρθρων με Ν4758, όλες οι παραβάσεις εντός προκηπίου πέραν των κατ. 1, 2, 3 εντάσσονται στην κατ. 5. α)Στο ακίνητο πρόκειται να εκδοθεί προσθήκη καθ' επέκταση άρα οι δηλώσεις πρέπει να διορθωθούν σύμφωνα με τον ισχύοντα νόμο. Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή εφόσον η κατ. 5 αυθαιρεσιών είναι ανενεργή; β)Τι γίνεται στην περίπτωση που πρέπει να γίνει δικαιοπραξία σε ακίνητο που οι αυθαιρεσίες του είναι κατ. 5 και έχουν ενταχθεί στο Ν4014; Ποια η τύχη αυτών των κτιρίων;

Αρχικά, η γνώμη μας είναι ότι ίσχυε για την κατηγοριοποίηση των λοιπών παραβάσεων για τον ν.4178/2013, ισχύει και για τον ν.4495/2017. (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2404)

α) Δεν υπάρχει καμία υποχρέωση μεταφοράς της δήλωσης του ν.4178/2013 για την έκδοση οικοδομικής άδειας. Αυτό θα ήταν παράλογο εάν το απαιτούσε ο νόμος.

β) Δείτε την Ε/Α 2495.

2500. Έχω βάλει στο Ν.4495/2017 ένα αυθαίρετο ισόγειο διαμέρισμα. Ο ιδιοκτήτης μου είπε ότι είναι προ 1982 και βιαζόταν να πληρώσει το πρόστιμο πριν πάρει το χαρτί της ΔΕΗ για την πρώτη ηλεκτροδότηση. Αφού όμως πήρε το χαρτί και μου το έφερε διαπίστωσα ότι είναι προ 75. Η δήλωση είναι σε υπαγωγή. Παρότι άλλαξα την κατηγορία από 2 σε 1, στα δικαιολογητικά μου ζητάει τα δικαιολογητικά της κατηγορίας 2. Πως μπορεί να διορθωθεί αυτό; Δεν επιθυμούμε επιστροφή χρημάτων για τη διαφορά του προστίμου λόγω αλλαγής κατηγορίας.

Για την Κατηγορία 1 και την Κατηγορία 2 υποβάλλονται τα ίδια δικαιολογητικά.

Για την επιστροφή χρημάτων έχει εφαρμογή η ΥΑ Αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/13096/1035 (ΦΕΚ Β΄ 916/2018) του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας. Η διαδικασία αφορά αρχικά δηλώσεις του ν.4178/13. Για αυτές του ν.4495/17 θα υπάρξει σύντομα αντίστοιχη ανακοίνωση του ΤΕΕ.

2501. Σε Οικοδομή με υπόγειο, 2 ισόγεια καταστήματα και 2 διαμερίσματα Α ορόφου υπάρχουν αυθαιρεσίες διαμερισμάτωσης και στο ισόγειο και στον Α όροφο, όπως και αυθαιρεσίες Κατηγορίας 3 (αλλαγή διαστάσεων κουφωμάτων κλπ) και στο ισόγειο και στον Α όροφο. Στο υπόγειο υπάρχει αυθαιρεσία Κατηγορίας 3 (αλλαγή διαστάσεων κουφωμάτων κλπ. Επίσης στον περιβάλλον χώρο υπάρχουν αυθαιρεσίες ερώτηση μου αφορά ως προς την υπαγωγή. Η οικοδομή είναι οικογενειακή αλλά έχουν γίνει συμβόλαιο οριζόντιας ιδιοκτησίας για υπόγειο-ισόγειο και Α όροφο. Τα αδέρφια (3) και οι γονείς (1) είναι σύμφωνοι για να δηλωθούν οι αυθαιρεσίες, δεδομένου όμως ότι για κάθε ακίνητο υπάρχει συμβόλαιο ξεχωριστό και για να αποφύγω την διαδικασία ξεχωριστών δηλώσεων μπορώ να κάνω μία δήλωση για όλη την οικοδομή (με τα ανάλογα ποσοστά των συνιδιοκτητών), έτσι ώστε να συμπεριλάβω και τις αυθαιρεσίες του περιβάλλον χώρου ή θα πρέπει για κάθε οριζόντια ξεχωριστά (δηλ 3 δηλώσεις) και μία για τον περιβάλλον χώρο;

Σύμφωνα με την παρ. α του άρθρου 99 του ν.4495/2017 αίτηση δύναται να γίνεται για το σύνολο των αυθαιρέτων στο όλο οικόπεδο (δηλαδή μια κοινή δήλωση για όλα). Αρκεί η δήλωση να μην αφορά Κατηγορία 1 διότι η υπαγωγή τότε υποβάλλεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία.

Στην περίπτωση αυτή της κοινής δήλωσης τα ποσοστά δύναται να υπολογιστούν για το σύνολο του ακινήτου (οριζόντιες ιδιοκτησίες και κοινόχρηστα). Δηλαδή αγνοώντας την ύπαρξη σύστασης σαν να ήταν μία ενιαία ιδιοκτησία.

2502. Στο άρθρο 83 του Ν.4759/20 που αντικαθιστά το Αρ. 106 του 4495 στις παρ. ββ)ii και iii (στατική εξάρτηση κατασκευών) μιλάει για άμεση κατεδάφιση του τμήματος που δεν πληροί τις πολεοδομικές διατάξεις;
Γιατί το αρ. 106 όπως ίσχυε με την αντικατάστασή του από τον Ν.4546 ήταν σαφέστερο, μιλούσε για μελλοντική καθαίρεση ανάλογα προφανώς με την ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ακινήτου.
Και αν το ακίνητο ανήκει στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 4 με οριστική εξαίρεση , πιο το νόημα;

Σωστά. Οι περιπτώσεις ββ-i και ββ-ii αφορούν άμεση κατεδάφιση του τμήματος.

Προφανώς στην περίπτωση Κατηγορίας 4 ισχύει η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Αυτό που μπορούμε να σκεφτούμε για το νόημα είναι καθαρά το οικονομικό σκέλος.

2503. Έχω περίπτωση κτηρίου με περαιωμένη υπαγωγή στον Ν.4178/2013 και έχω ανεβάσει όλα τα δικαιολογητικά. Στο ΔΕΔΟΤΑ είχε βγει Κατηγορία Δομικής Κατάταξης: Υψηλή. Σύμφωνα λοιπόν με το Άρθρο 1 του ΦΕΚ 1643Β /2018 θα πρέπει κατά την συμπλήρωση της Ταυτότητας Κτηρίου να υποβάλω και Μελέτη Στατικής Επάρκειας. Ωστόσο στο Άρθρο 2 αναφέρει ορισμένες εξαιρέσεις χωρίς να διευκρινίζεται αν οι εξαιρέσεις αυτές αφορούν μόνο σε όσα αυθαίρετα υπάγονται στον Ν.4495 ή περιλαμβάνει και αυτά του Ν.4178 όπως το δικό μου.
Η δική μου γνώμη είναι ότι οι εξαιρέσεις αφορούν και τα ακίνητα του Ν.4178, καθώς στο Άρθρο 1 αναφέρονται όλες οι περιπτώσεις που απαιτείται ΜΣΕ (και για τον 4178 και για τον 4495) ενώ στο Άρθρο 2 αναφέρονται γενικά οι εξαιρέσεις (επομένως θεωρώ ότι θα είναι και για τον 4178 και για τον 4495). Ποια είναι η γνώμη σας; Μπορώ να χρησιμοποιήσω τις εξαιρέσεις;

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας (Ε/Α 2362), θεωρούμε ότι σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που έχει υπαχθεί στο ν.4178/2013 και, με βάση ένα τουλάχιστον από τα υποβληθέντα Δελτία Ελέγχου Δομικής

Τρωτότητας Αυθαιρέτου (ΔΕΔΟΤΑ) που την αφορούν, κατατάσσεται σε υψηλής (Υ) προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου, απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας η οποία και υποβάλλεται κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου, εκτός εάν ικανοποιείται μία μόνο εκ των αναφερομένων περιπτώσεως της της παρ. η) του άρθρου 99 και του άρθρου 2 της ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507/2-4-2018 Υπουργικής Απόφασης.

Επομένως, συμφωνούμε με το σκεπτικό σας.

2504. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, εκδόθηκε οικοδομική άδεια για τριώροφη με υπόγειο όμως ο φάκελος μελετών έχει καταστραφεί. Καλούμαι για «βεβαίωση μεταβίβασης» της οριζόντιας ιδιοκτησίας του υπογείου. Ως αυθαίρετες κατασκευές εντοπίζονται κυρίως η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατάστημα, η κατασκευή νέας πρόσβασης από την οδό και πιθανότατα η επέκταση του υπογείου κάτω από τον ακάλυπτο χώρο.
Ποια από τις παρακάτω υποθέσεις είναι η ορθή διαδικασία για να καταστεί δυνατός ο έλεγχος της νομιμότητας;
1. Ανασύσταση του φακέλου με αποτύπωση του συνόλου του κτηρίου σύμφωνα με παρ στ,γγ αρθ.98 Ν4495/17;
Θα πρέπει να ληφθεί σημαντικά υπόψη πως στις οριζόντιες ιδιοκτησίες δεν υπάρχει καμία πιθανότητα πρόσβασης αφού αντιμετωπίζω επιθετικές συμπεριφορές από τους συνιδιοκτήτες της οικοδομής, με αποτέλεσμα να είναι αδύνατη η αποτύπωση των οριζόντιων ιδιοκτησιών όπως προβλέπεται.
2. Μερική ανασύσταση του φακέλου με αποτύπωση της οριζόντιας ιδιοκτησίας που πρόκειται να μεταβιβαστεί σύμφωνα πάλι με την παρ στ,γγ αρθ.98;
Βασιζόμενος δηλαδή, στην Εγκ2 όπου αναφέρεται "Η αίτηση για την ανασύσταση του φακέλου μπορεί να γίνει από οποιονδήποτε ιδιοκτήτη, χωρίς την απαίτηση συναίνεσης του συνόλου των συνιδιοκτητών"; Αναρωτιέμαι όμως πως θα πραγματοποιηθεί η σύνταξη του Διαγράμματος Κάλυψης εφόσον δεν υπάρχουν στοιχεία για τις υπερκείμενες ιδιοκτησίες.
ή 3. Υπαγωγή της οριζόντιας ιδιοκτησίας στις διατάξεις της παρ.2 αρθ 96 (κατηγορία 2) ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετης κατασκευής;
Αν ναι, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:
Δηλώνεται "Χωρίς οικοδομική άδεια" ή "με άδεια"; (παρ.1, παράτημα Α, Ν4495/17)
Αν δηλωθεί "με άδεια" -αφού έχει εκδοθεί η άδεια- πως υπολογίζονται τα ποσοστά υπέρβασης Κάλυψης / Δόμησης / Πλάγιες αποστάσεις κλπ;

Δείτε τις Ε/Α 1734, 1807, 1857 και 2062.

Λόγω υπαγωγής την Κατηγορία 2, ίσως η καλύτερη λύση θα ήταν να προχωρήσετε με την θεώρηση μη ύπαρξης οικοδομικής άδειας (δηλαδή να επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας), αφού σε αυτή την περίπτωση θα υποβληθεί μόνο κάτοψη. Προφανώς θα συνταχθεί και τοπογραφικό για το συμβόλαιο μεταβίβασης.

2505. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή, ωστόσο ο ιδιοκτήτης του ισογείου έχει προβεί στην αυθαίρετη οριζόντια επέκταση της κατοικίας του προς τον υποχρεωτικό ακάλυπτο. Σύμφωνα με το συμβόλαιο επί του ακαλύπτου υπάρχουν τρείς συνιδιοκτήτες με ποσοστό συνιδιοκτησίας 33%. Το πρόστιμο επιβάλλεται κ στους 3 συνιδιοκτήτες ή μόνο στον ιδιοκτήτη που έχει προβεί στην επέκταση της οικίας του.

Εάν, εννοείται το πρόστιμο από έκθεση αυτοψίας της ΥΔΟΜ αυτό επιβάλλεται στον φερόμενο ιδιοκτήτη, που προφανώς θα είναι ο ιδιοκτήτης του ισογείου που η ιδιοκτησία του έχει επεκταθεί στον ακάλυπτο.

Εάν, εννοείται το πρόστιμο λόγω τακτοποίησης, θα πρέπει για να μπορέσει να υποβληθεί δήλωση στον ν.4495/2017 να ισχύει ότι η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής, οπότε σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των άλλων δύο συνιδιοκτητών . Σε αυτή την περίπτωση πρέπει ο ιδιοκτήτης του ισογείου να καταβάλει το πρόστιμο.

Διαφορετικά, εάν δεν υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής απαιτείται η συναίνεση άνω του 50 % των συνιδιοκτητών. Ο νόμος δεν αναφέρει σε τέτοιες περιπτώσεις (κατασκευές ναι μεν σε κοινόχρηστο τμήμα αλλά που στην πράξη αποτελούν επέκταση οριζοντίου ιδιοκτησίας) ποιος πρέπει να καταβάλει το πρόστιμο. Η γνώμη μας είναι ότι και σε αυτή την περίπτωση ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος του ισογείου θα πρέπει το καταβάλει.

2506. Σε κατάστημα που κατασκευάσθηκε σε πολυκατοικία με οικ. άδεια του 1986, το προβλεπόμενο πατάρι κατασκευάσθηκε, εξ αρχής, σε στάθμη υψηλότερη της προβλεπόμενης κατά 0,4μ, εντός του όγκου του καταστήματος χωρίς μεταβολή του συνολικού ύψους της οριζόντιας ιδιοκτησίας του καταστήματος. Επί πλέον η προβλεπόμενη σκάλα πρόσβασης στο πατάρι κατασκευάσθηκε σε άλλη θέση και με διαφορετική μορφή, πάντα εντός του όγκου του καταστήματος.
Οι αυθαιρεσίες αυτές εντάσσονται στον Ν4495/17 σαν λοιπές παραβάσεις, με σύνταξη προϋπολογισμού, ή επειδή ευρίσκονται εντός του όγκου του καταστήματος, ο οποίος δεν μεταβλήθηκε, δεν αποτελούν παράβαση σαν εσωτερικές διαρρυθμίσεις;

Μπορείτε είτε να κάνετε υπαγωγή και να υπολογίσετε το πρόστιμο με αναλυτικό είτε να γίνει ενημέρωση της άδειας και να υποβληθούν οι τροποποιούμενες μελέτες (εφόσον οι αλλαγές είναι σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας).

2507. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, στεγάζεται βιοτεχνική μονάδα εμπορίας ξυλείας. Στον ακάλυπτο χώρο του ακινήτου υπάρχει ξύλινο σπίτι προς πώληση. Μας ενημέρωσαν ότι υπάρχει τιμολόγιο αγοράς του «εμπορεύματος» από την επιχείρηση προ 15ετίας και παράλληλα είναι περασμένο όλα αυτά τα χρόνια στον κατάλογο αποθεμάτων (δηλαδή στα αγαθά προς πώληση) της επιχείρησης. Επισημαίνω ότι δεν είναι, εννοείται, συνδεδεμένο με ρεύμα, νερό κτλ και επίσης δεν είναι εσωτερικά διαμορφωμένο...είναι όντως δλδ παρατημένο εδώ και 15 χρόνια, δεδομένου ότι δεν έχει πωληθεί. Υπάρχει πρόβλεψη για τέτοιες περιπτώσεις; Είναι δυνατόν, με όλα αυτά που σας περιέγραψα, να το προβλέψουμε για την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης;
Φαντάζομαι ότι κάτι αντίστοιχο θα συμβαίνει και στις εταιρείες πώληση προκάτ κατοικιών, που έχουν στημένα στον εκθεσιακό τους χώρο μέχρι και δέκα κατοικίες προς δειγματισμό και πώληση.

Σύμφωνα με την παρ. 17 του άρθρου 2 του ΓΟΚ85:

«*Κτίριο είναι η κατασκευή, που αποτελείται από τεχνικά έργα και εγκαταστάσεις και προορίζεται για:*

α) την παραμονή ανθρώπων ή ζώων, όπως η κατοικία και ο στάβλος,
β) την εκτέλεση εργασίας ή την άσκηση επαγγέλματος, όπως το κατάστημα και το εργοστάσιο,
γ) την αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, όπως οι αποθήκες, ο χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, το σιλό, η δεξαμενή υγρών και
δ) την τοποθέτηση ή λειτουργία μηχανημάτων, όπως το αντλιοστάσιο.»

Η περίπτωσή σας, κατά την γνώμη μας, δεν μεταπίπτει στον παραπάνω ορισμό, δηλαδή δεν έχει μετατραπεί σε εγκατάσταση με μόνιμη εξάρτηση από το περιβάλλον στο οποίο εγκαθίσταται και συνδέεται σταθερά με αυτό (π.χ. σταθερή σύνδεση με το έδαφος, κατασκευή βόθρου, σύνδεση με δίκτυα) ή εξυπηρετεί παραμονή ανθρώπων ή ζώων, εκτέλεση εργασίας ή άσκηση επαγγέλματος, αποθήκευση ή τοποθέτηση πραγμάτων, μηχανημάτων κ.λπ.

Επομένως, αφού δεν έχει λειτουργική οντότητα κτιρίου και αφού πρόκειται για μονάδα βιοτεχνική με τιμολόγια για την συγκεκριμένη κατασκευή θεωρούμε ότι δεν απαιτείται να δηλωθεί μιας και είναι αντικείμενο προς πώληση που μπορεί να μεταφέρεται σε οποιαδήποτε θέση προς προβολή.

2508. Θέλω να εκδώσω βεβαίωση για την μεταβίβαση διαμερίσματος στον Α όροφο πολυκατοικίας το οποίο αποτελεί ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία. Στο διαμέρισμα δεν υπάρχουν υπερβάσεις εκτός του ότι η στάθμη της οροφής του από τα +6,00μ που φαίνεται στην ΟΑ είναι στα +7,00μ λόγω ανύψωσης της στάθμης του υπογείου της οικοδομής κατά +1,00μ. Η στάθμη της οροφής του διαμερίσματος όπως είναι σήμερα (+7,00μ) βρίσκεται εντός του επιτρεπόμενου ύψους της περιοχής. Μπορώ να εκδώσω την βεβαίωση θεωρώντας ότι ο έλεγχος γίνεται μόνο στην οριζόντια ιδιοκτησία, η πρέπει να γίνει τακτοποίηση. Αν πρέπει να γίνει τακτοποίηση με την παράγραφο 5 του άρθρου 100 πως θα υπολογίσω τα μεγέθη για του αναλυτικού προϋπολογισμού αφού οι εργασίες από τις οποίες προκύπτει η υπέρβαση έγιναν σε άλλη οριζόντια ιδιοκτησία (στο υπόγειο υπάρχουν και διαμερίσματα). Αν έχει γίνει τακτοποίηση της υπέρβασης του ύψους του υπογείου από τους ιδιοκτήτες του μπορώ να θεωρήσω ότι δεν χρειάζεται να προβώ κι εγώ σε τακτοποίηση για την ίδια υπέρβαση, αναφέροντας τον Α/Α της τακτοποίησης.

Από την στιγμή που το διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία βρίσκεται σε διαφορετική στάθμη από την εγκεκριμένη θα πρέπει πρώτα να γίνει τακτοποίηση και μετά να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση.

Το ύψος είναι δυστυχώς ότι πιο μπερδεμένο υπάρχει σε όλους τους νόμους τακτοποίησης.

Γνώμη μας είναι ότι η υπέρβαση ύψους πρέπει να αντιμετωπίζεται ως «κοινόκτητη αυθαιρεσία». Η πραγματικότητα λέει ότι και στους 3 νόμους ο κάθε μηχανικός το αντιμετωπίζει με διαφορετικό τρόπο. Η καλύτερη λύση θα ήταν να αντιμετωπιστεί συνολικά με μια κοινή δήλωση εάν υπάρχει και η σχετική συναίνεση.

Από την στιγμή που δεν είναι εφικτή η κοινή δήλωση και από την στιγμή που η οροφή του διαμερίσματός σας είναι σε στάθμη που δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος της περιοχής, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 10 του άρθρου 100 του ν.4495/2017.

Για το τι θα συμπεριληφθεί στον αναλυτικό προϋπολογισμό είναι ένα ερώτημα που ούτε ο νόμος αλλά ούτε και κάποια εγκύκλιος δίνει απάντηση. Μια λογική προσέγγιση θα ήταν να θεωρήσετε ότι το ύψος του διαμερίσματός σας έχει μεγαλώσει κατά 1 μέτρο και να υπολογίσετε το κόστος κατασκευής των τοιχοποιιών όλης της κάτοψης του διαμερίσματος για υπερύψωσή τους κατά 1 μέτρο.

2509. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου (αλλά εντός ζώνης) επιφάνειας 4500τμ, εκδίδεται το 1985 οικ. άδεια (ΟΑ) για κτίριο κατοικίας (τύπου μεζονέτας) με υπόγειο, επιφάνειας συνολικά 190τμ. Αργότερα ο ιδιοκτήτης προχωρά σε συμβολαιογραφική κατάτμηση και πώληση 500τμ γηπέδου σε όμορο ιδιοκτήτη, με το γήπεδο πλέον 4 στρέμματα, να εξακολουθεί να είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και δόμηση <200τμ. Στο κτίριο διαπιστώνονται σήμερα διάφορες αυθαιρεσίες και τύπου ΥΚ/ΥΔ.
Αν ληφθεί υπόψη το παράρτημα Α του Ν4495/17, θα πρέπει οι αυθαίρετες κατασκευές επί του γηπέδου να θεωρηθούν Χωρίς Οικοδομική Άδεια, λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης. Αυτό αυτομάτως τις θέτει σε κατηγορία 5 και αδυναμία ένταξης στον 4495.
Από την άλλη στο γήπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια και το μέγεθος των παραβάσεων θα επέτρεπε την ένταξή τους στην Κατηγορία 4, αν δεν υπήρχε το θέμα της μεταγενέστερης κατάτμησης. Ποια η άποψή σας αναφορικά με το ποια κατηγορία αυθαιρέτων θα πρέπει να επιλεγεί;

Υπάρχει ένας νόμος που με τις όποιες αστοχίες του, ΔΕΝ μπορεί να αγνοηθεί. Είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες για τον υπολογισμό του προστίμου. Στο παράρτημα Α αναφέρει ξεκάθαρα ότι όταν το γήπεδο είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης, με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια, επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας, το οποίο αυτομάτως οδηγεί στην Κατηγορία 5 (δεν μπορεί να επιλεγεί Κατηγορία 4 στο σύστημα όταν επιλέγεται το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας).

Σίγουρα για την περίπτωσή σας η παραπάνω διάταξη είναι άδικη αλλά το ίδιο ισχύει και για άλλες περιπτώσεις.

2510. Κτίσμα (Α) με χρήση κατοικίας προ του 55 διαστάσεων 10*12, κόπηκε το 1997 και έμεινε περίγραμμα 10*10. Μάλιστα εντός αυτού του περιγράμματος 10*10 δημιουργήθηκε και Η/Υ χώρος. Θεωρείται αυθαιρεσία; ΑΝ ναι πώς θα δηλωθεί στο σύστημα; Η παλαιότητα είναι προ του 1975 αλλά δεν μπορεί να συνδυαστεί με κατηγορία 4. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας; (τα κατακόρυφα φορτία μειώθηκαν αλλά προφανώς μεταβλήθηκε ο στατικός φορέας)
Στο ίδιο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα (Β) που βρίσκεται εκτός της Ρ.Γ. για αρκετά μέτρα. Προφανώς δεν μπορεί να τακτοποιηθεί. Μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα που βρίσκεται εντός του οικοπέδου και φυσικά να φανεί ότι το υπόλοιπο είναι εκτός; Αν ναι ποια τετραγωνικά θα δηλωθούν; Όλα ή αυτά που βρίσκονται εντός οικοπέδου; Μπορεί να γίνει συμβόλαιο μεταβίβασης; Μπορεί να εκδοθεί ΕΕΔΜΚ για το (Α) με το πρόβλημα που δημιουργεί το κτήριο (Β) και αν ναι με ποιον τρόπο; Είναι υποχρεωτικό να είναι όλα τα κτήρια τακτοποιημένα στο οικόπεδο για ΕΕΔΜΚ σε ένα από αυτά που είτε είναι νόμιμο είτε έχει τακτοποιηθεί; (Οικόπεδο ενός ιδιοκτήτη χωρίς κάθετες ή οριζόντιες).
Παρατήρηση: Το κτήριο (Β) κατασκευάστηκε μετά το ρυμοτομικό σχέδιο, δεν τίθεται δηλαδή θέμα εκ των υστέρων ρυμοτόμησης.

Το ερώτημα είναι εάν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προϋφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Αναλόγως της απάντησης στο παραπάνω ερώτημα θα προκύψει και ο τρόπος δήλωσης στο ν.4495/2017.

Από το ερώτημά σας θεωρούμε ότι έχουν πραγματοποιηθεί εκτεταμένες εργασίες και επομένως το κτίριο έχει απωλέσει τον χαρακτηρισμό ως προ του 55. Για αυτό και θα πρέπει να θεωρηθεί όλο αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια. Δείτε και Ε/Α 771 και 1779.

Επειδή οι εργασίες έγιναν το 1997, αυτό οδηγεί στην Κατηγορία 5, που με βάση το ότι ισχύει σήμερα δεν δύναται να γίνει υπαγωγή πλην των περιπτώσεων που αναφέρει το άρθρο 237 του ν.4782/2021.

Σχετικά με το κτίσμα (Β), η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στον ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2 α του άρθρου 89, το οποίο τμήμα 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.

Βέβαια η καλύτερη λύση είναι η κατεδάφιση του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου ή διαφορετικά ολόκληρου του κτιρίου. Στην περίπτωση της κατεδάφισης, μπορεί να γίνει υπαγωγή και για το τμήμα εκτός οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση.

Για να μπορέσει να μεταβιβαστεί το ακίνητο θα πρέπει να κατεδαφιστεί το τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2α του άρθρου 89 ή όλο το κτίριο (Β) εφόσον δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου. Διαφορετικά δεν μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού.

ΕΕΔΜΚ μπορεί να εκδοθεί μόνο για το κτίριο (Α) εφόσον όλες οι αυθαίρετες κατασκευές εντός του οικοπέδου, το οποίο αποτελεί ενιαία ιδιοκτησία, έχουν τακτοποιηθεί.

2511. Σε περίπτωση αναγκαστικής μεταβίβασης ακινήτου ή τμήματος ή σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών σε οικοδομή, δυνάμει και σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης ή άλλου εκτελεστού τίτλου, είναι υποχρεωτική η έκδοση βεβαίωσης μηχανικού για μη ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο;

Η παρ. 1 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει:

«*Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού.* ***Η ως άνω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου*.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Με την παρ.1 καθίσταται υποχρεωτική, μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού.*
Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι της δικαιοπραξίες εν ζωή που συνάπτονται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν ενοχικού χαρακτήρα σύμβαση σε ακίνητο (μίσθωση, χρησιδάνειο, προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου με παράδοση της νομής) δεν απαιτείται για τη σύναψη της δικαιοπραξίας, η προσάρτηση βεβαίωσης μηχανικού.
Η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού κατ' εφαρμογή του άρθρου 83, αφορά και της ανώμαλες δικαιοπραξίες που έχουν επικυρωθεί με δικαστική απόφαση, όπου κατά την μεταγραφή της σχετικής αποφάσεως πρέπει να προσκομίζεται και η σχετική δήλωση του ιδιοκτήτη και η βεβαίωση του μηχανικού.»

Άρα, η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ναι.

2512. Πως γίνεται ο υπολογισμός της κατηγορίας 4;

Με βάση όσα αναφέρονται στο άρθρο 96 και στην Εγκύκλιο 2/31.5.2019 για το παραπάνω άρθρο.

Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 2496.

2513. Πως γίνεται ο υπολογισμός δόμησης και κάλυψης;

Το ερώτημά σας είναι λίγο γενικό. Παρακαλούμε να επαναλάβετε την ερώτηση και να είναι πιο σαφής. Εννοείται πως γίνει ο υπολογισμός για μια νέα άδεια σύμφωνα με τον ΝΟΚ ή για την διαδικασία τακτοποίησης;

2514. Σε κτίσμα μετράω και βρίσκω το εμβαδόν μεγαλύτερο αλλά εντός ανοχών 2% που δίνει η βεβαίωση πρέπει να το γράψω στην τεχνική έκθεση (για να είναι σωστά γραμμένο και στην ΔΕΗ στο δήμο κλπ); γραφώ το σημερινό εμβαδόν κ η διαφορά που προκύπτει από την άδεια γράφω ότι προκύπτει λόγω ανοχών ή δεν το αναφέρω καθόλου;

Η παρ. 2 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο:*

α) οι αποκλίσεις των διαστάσεων του κτιρίου, συμπεριλαμβανομένου του ύψους αυτού και του ύψους ορόφου, έως δύο τοις εκατό (2%) συνολικά από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, 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,

β) οι αποκλίσεις θέσης του κτιρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο διάγραμμα κάλυψης/ δόμησης της οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως και το κτίριο βρίσκεται εντός των ορίων του οικοπέδου ή γηπέδου,

γ) κατασκευές και αλλαγές χρήσης που έγιναν βάσει οικοδομικών αδειών που εκδόθηκαν κατόπιν προέγκρισης, εάν συντρέχει σφάλμα στην επιλογή κατηγορίας οικοδομικής άδειας. Σε μια τέτοια περίπτωση η κατηγορία μπορεί να διορθωθεί από την οικεία Υ.ΔΟΜ. κατόπιν υποβολής σχετικού αιτήματος μέσω του συστήματος e-Άδειες.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.2 δίδονται οδηγίες όσον αφορά στον τρόπο μέτρησης μεγεθών κατά τον έλεγχο των κατασκευών, καθώς και οι αποδεκτές ανοχές στις παραπάνω μετρήσεις. Αποκλίσεις των μεγεθών μέσα στα όρια των ανοχών δεν αποτελούν αυθαιρεσία.*»

Κατά την γνώμη μας, θα αναφέρετε το εμβαδόν βάσει οικοδομικής άδειας αγνοώντας τελείως την διαφορά που βρίσκεται εντός ανοχών. Διαφορετικά, κάθε φορά που θα έκανε αυτοψία κάποιος συνάδελφος θα έπρεπε να αλλάζει το εμβαδόν.

2515. Σχετικά με το άρθρο 88 και το άρθρο 96, επειδή υπάρχουν αρκετές αναντιστοιχίες μεταξύ του νόμου και της εγκυκλίου 2 καθώς και δυσκολία στην ερμηνεία τους, τουλάχιστον για εμένα, θα ήθελα κάποιες διευκρινίσεις.

1. Στο σώμα του νόμου αναφέρεται ότι οι Η/Υ χώροι για τους οποίους ΕΧΕΙ ΠΕΡΑΤΩΘΕΙ η διαδικασία με τον 3843/2010 που δεν υπερβαίνουν το ποσοστό 40-40-20 συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαιρεσιών, παίρνουν οριστικά εξαίρεση από κατεδάφιση, και όσοι υπερβαίνουν αυτό το ποσοστό τότε με πληρωμή παραβόλου 100€ και υπαγωγή στον 4495 παίρνουν και αυτοί οριστική εξαίρεση. Η εγκύκλιος 2 όμως αναφέρει ότι το παράβολο των 100€ το πληρώνουν οι Η/Υ που δεν υπερβαίνουν το 40-40-20. Τι ισχύει τελικά; Μπορεί ένας Η/Υ που υπερβαίνει το 40-40-20 να υπαχθεί με το παράβολο των 100€ και να πάρει οριστική εξαίρεση; Απ' ότι καταλαβαίνω, σύμφωνα και με την 2468 Ε/Α σας η οποία παραπέμπει στην Ε/Α 1923, ακόμα και με υπέρβαση των παραπάνω ποσοστών υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής. Παρατήρηση: Λογικά εκ παραδρομής στην Ε/Α 2468 στο 1) αναφέρετε άρθρο 99 ενώ είναι άρθρο 88.

2. Με τι συγκρίνω αυτά τα ποσοστά; Ας μην ξεχνάμε ότι με τον 3843 ρυθμίζαμε και πυλωτές που δεν είχαν ποσοστά και δεν υπήρχαν Ο.Ι. σε κάποια σύσταση. Δεν ήταν λίγες οι φορές που είτε μια οικοδομή είχε σύσταση Ο.Ι. αλλά δεν προβλεπόταν κάτι για μελλοντικά διαμερίσματα στην πυλωτή είτε υπήρχαν οικοδομές ενός ιδιοκτήτη χωρίς σύσταση που είχαν κλείσει την πυλωτή. Επειδή ο νόμος στο συγκεκριμένο άρθρο δεν αναφέρει κάτι για αναλογία του διαμερίσματος για τον έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης των ποσοστών, ούτε αναφέρεται αποκλειστικά σε Η/Υ, μπορείτε σας παρακαλώ να ερμηνεύσετε με ποιον τρόπο ελέγχεται αυτό το ποσοστό, είτε αφορά πυλωτή είτε αφορά Η/Υ σε διαμέρισμα Ο.Ι;

Στον νόμο αναφέρεται γενικά περί υπέρβασης του 40-40-20 σύμφωνα με την άδεια.

3. Στο άρθρο 96 και συγκεκριμένα στην εγκύκλιο 2, αναφέρεται: «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.»

Καταλαβαίνω ότι όταν ΕΧΕΙ ΠΕΡΑΙΩΘΕΙ η διαδικασία με τον 3843 τότε αυτοί οι χώροι δεν μετράνε καθόλου στον υπολογισμό για το ποσοστό, άρα θα είναι πάντα κατηγορία 4. Σωστά ερμηνεύω τον νόμο; (Φυσικά υπάρχει

περίπτωση στην Ο.Ι. να υπάρχουν άλλες αυθαιρεσίες που είναι κατηγορία 5). Επίσης εδώ αναφέρεται ΜΟΝΟ σε Η/Υ. Άρα οι πυλωτές που ρυθμίστηκαν με τον 3843 συνυπολογίζονται για τον υπολογισμό του ποσοστού;
4. Στο άρθρο 96 στο σώμα του νόμου αναφέρεται το εξής: «Ημιυπαίθριοι 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»
Εδώ παρατηρώ ότι δεν αναφέρεται πουθενά ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ, οπότε κάνει ο νόμος κάποιον διαχωρισμό για τους Η/Υ που περαιώθηκε η διαδικασία και για αυτούς που δεν περαιώθηκε;
Επίσης, επειδή υπάρχει διχογνωμία μεταξύ των συναδέλφων για το τι σημαίνει αυτό το 80% μπορείτε να το εξηγήσετε με ένα παράδειγμα για Ο.Ι. ΚΑΙ με άλλες αυθαιρεσίες πλην ρυθμισμένου Η/Υ;
Κάποιοι συνάδελφοι θεωρούν ότι αφαιρούμε από τον Η/Υ το 80% που αναλογεί στην δόμηση της Ο.Ι σύμφωνα με τα τετραγωνικά οικοπέδου που της αναλογούν επί τον συντελεστή δόμησης. Και έτσι τα υπόλοιπα τετραγωνικά του Η/Υ συνυπολογίζονται, μαζί με τυχόν άλλες αυθαιρεσίες, για έλεγχο του 40-40-20.
Άλλοι συνάδελφοι θεωρούν ότι το 40% για δόμηση και κάλυψη απλά γίνεται 80% για αυτούς τους Η/Υ, χωρίς να είναι ξεκάθαρο πως αθροίζονται τυχόν άλλες αυθαιρεσίες.
Μπορείτε σας παρακαλώ να το εξηγήσετε;
5. Τέλος, σε πολυκατοικία με πολλούς ρυθμισμένους Η/Υ χώρους, με περαιωμένη διαδικασία, η οποία οικοδομή θα ενταχθεί στον 4495 για άλλες αυθαιρεσίες (ύψος, μετακίνηση, όψεις), πόσα παράβολα των 100€ πρέπει να πληρωθούν; Από ένα για κάθε ρύθμιση που είχε γίνει; Ένα για όλα; Ή αν δεν υπάρχει υπέρβαση του 40-40-20 κανένα;
Έχουμε πελάτες που έχουν κάνει ρύθμιση με τον 3843 και δεν ξέρουμε με ποιον τρόπο και αν μπορούν να πάρουν οριστική εξαίρεση.

1. Η γνώμη μας ακόμη και σήμερα είναι αυτή που έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1923 η οποία και έρχεται σε αντίθεση με τα όσα αναφέρει η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 (Εκ παραδρομής αναγράφηκε άρθρο 99 αντί για 88 στην Ε/Α 2468).

Άρα, εάν έχουμε αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία διατήρησης σύμφωνα με τον .ν.3843/10 και ισχύει ότι:

- δεν παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του είκοσι τοις εκατό (20%) το ύψος της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου, και
- δεν βρίσκονται εντός προκηπίου,

εξαιρούνται οριστικά από την κατεδάφιση χωρίς καμία περαιτέρω ενέργεια.

Σε περίπτωση υπέρβασης των ανωτέρων ποσοστών ή αν οι κατασκευές βρίσκονται εντός προκηπίου, για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, είναι απαραίτητη η δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 96 με την καταβολή παραβόλου ύψους εκατό (100) ευρώ. Στο Φ.Κ. επιλέγεται στο πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας» το «Περαιωμ. Ν.3775/09 & Ν.3843/10 (αρθ. 88 παρ. 1β, ββ)» και η αντίστοιχη κατηγορία αυθαιρεσίας σύμφωνα με το άρθρο 96 χωρίς να γίνει εισαγωγή παλαιότερων πληρωμών προστίμων (Δείτε και Ε/Α 1780). Διαφορετικά, η εξαίρεση από την κατεδάφιση ισχύει για το χρόνο που προβλέπεται στον ν.3843/2010.

Ο έλεγχος της Κατηγορίας 4, σύμφωνα με τον ν.4495/2017, γίνεται με τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους που προβλέπονται από τους όρους δόμησης της περιοχής ή αυτούς που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ΚΑΙ όχι με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας όπως αναφέρει η περίπτωση β της παρ. 1 του άρθρου 88 του ν.4495/2017. Άρα, επανελέγχουμε σύμφωνα με το άρθρο 96 εάν μπορεί να γίνει υπαγωγή στην Κατηγορία 4 (οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση).

2. Η σύγκριση γίνεται με ότι θα συγκρίναμε και για μια δήλωση του ν.4495/2017 για να βρούμε τα ποσοστά υπέρβασης. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση ή οι αυθαίρετες κατασκευές είναι σε κοινόχρηστους χώρους (όπως π.χ. το κλείσιμο της Πιλοτής και η μετατροπή της σε κατοικία) η σύγκριση γίνεται με τα συνολικά πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους της οικοδομικής άδειας, συμπεριλαμβανομένων άλλων αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων αλλαγών χρήσης επί του ακινήτου.

Σε περίπτωση συγκυριότητας ακινήτου, με το μέρος των επιτρεπομένων μεγεθών δόμησης και κάλυψης της οικοδομικής άδειας, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας

3. Τακτοποιημένοι ημιυπαίθριοι χώροι με τους νόμους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 για τους οποίους έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής, σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, δεν συνυπολογίζονται για τον έλεγχο των ποσοστών της Κατηγορίας 4. Το αν θα είναι Κατηγορία 4 ή 5 εξαρτάται και από τις άλλες αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο εξεταζόμενο ακίνητο. Εάν π.χ. υπάρχουν αυθαιρεσίες που εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 τότε και οι τακτοποιημένοι Η/Χ θα ανήκουν στην Κατηγορία 5 προφανώς.

Η Πιλοτή κατά την γνώμη μας, που έχουν μετατραπεί σε κλειστό χώρο, θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

4. Ο νόμος 4495/2017 για την Κατηγορία 4 αναφέρει ότι:

«*Ημιυπαίθριοι 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*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση 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***.»

Άρα, για τους Η/Χ που ρυθμίζονται με τον ν.4495/2017 (δεν έχουν υπαχθεί δηλαδή σε κάποιον προηγούμενο νόμο) θα συνυπολογιστεί όλη η επιφάνειάς τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

Για τους Η/Χ που έχουν τακτοποιηθεί με κάποιον από τους ν.3775/09, ν.3843/10, ν.4014/11 και ν.4178/13 και έχει περαιωθεί η διαδικασία υπαγωγής δεν θα συνυπολογιστεί για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4:

- Όλη η επιφάνειά τους, στην περίπτωση που αυτή δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη) σύμφωνα με τον νόμο. Στην περίπτωση που την υπερβαίνει, θα προσμετρηθεί η επιπλέον του 80% της δόμησης επιφάνεια. Για παράδειγμα, εάν η επιτρεπόμενη δόμηση που αντιστοιχεί σε μια Ο.Ι. είναι 40 τ.μ. και η συνολική επιφάνεια τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 20 τ.μ., τότε δεν θα προσμετρηθούν αφού η συνολική τους επιφάνεια δεν υπερβαίνει το 80% του πολεοδομικού μεγέθους της δόμησης (40 x 80% = 32 τ.μ.). Προφανώς, οι Η/Χ έχουν προσμετρήσει στην κάλυψη. Εάν όμως, η συνολική επιφάνεια των τακτοποιηθέντων Η/Χ είναι 35 τ.μ., τότε θα συνυπολογιστεί για την εύρεση της Κατηγορίας 4 επιφάνεια ίση με 35 – 32 = 3 τ.μ.
- Όλη η επιφάνειά τους για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019. Η διατύπωση της Εγκυκλίου είναι σαφής. Βέβαια το κατά πόσο μπορεί να τροποποιεί τον νόμο είναι ένα ζητούμενο.

5. Η απάντηση θα δοθεί από το πόσες δηλώσεις του ν.4495/2017 θα κάνετε και πόσες από αυτές αφορούν ιδιοκτησίες που έχουν ρυθμιζόμενους χώρους με τον ν.3843/10. Εάν π.χ. υποβάλλετε μία δήλωση του ν.4495/2017 για όλο το ακίνητο θα πληρωθεί ένα παράβολο 100 €, εφόσον δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για την οριστική εξαίρεση των χώρων που έχουν ρυθμιστεί με τον ν.3843/10.

2516. Σε ακίνητο με υπερβάσεις που υφίστανται προ του 1982 και υπερβάσεις προ του 1992 θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με την επιλογή Κατηγορίας έχω τα εξής δεδομένα.
1) αυθαιρεσίες με χρόνο κατασκευής προ 31-12-1982 ρυθμίζονται σε φύλλο καταγραφής ως κατηγορία 2 ανεξαρτήτως ποσοστού υπέρβασης και
2) αυθαιρεσίες μετά το 1982 και προ του 1992 ρυθμίζονται σε φύλλο καταγραφής ως κατηγορία 4 ή 5 έπειτα από έλεγχο του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον προσδιορισμό Κατηγορίας της δεύτερης ομάδας αυθαιρεσιών (προ 1992) συγκρίνουμε τα συνολικά μεγέθη των αυθαιρεσιών (1+2) με τον σ.δ. του ακινήτου ή μόνο τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών μετά τις 31/12/1982. Διότι στην πρώτη περίπτωση έχουμε κατηγορία 5 ενώ στην δεύτερη Κατηγορία 4.
Γνωρίζω πως το Άρθρο 96 αναφέρει πως για τον προσδιορισμό της κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές επί του ακινήτου χωρίς να δίνεται περαιτέρω διευκρίνηση για αφαίρεση επιφανειών σε αυθαιρεσίες των κατηγοριών 1,2,3. Δεν φαίνεται όμως λογικό στο ίδιο ακίνητο μεγάλα τμήματα κτιρίου να εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης λόγω χρόνου κατασκευής (προ 1982), ενώ μικρές υπερβάσεις δόμησης που κατασκευάστηκαν μετά το 1983 να συνυπολογίζονται για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης με τα εμβαδά ευμενέστερων κατηγοριών και εν τέλει να υπάγονται στην κατηγορία 5.

Δείτε την Ε/Α 1735. Η γνώμη μας είναι ότι για τον υπολογισμό των ποσοστών της Κατηγορίας 4 θα πρέπει να υπολογίζονται και οι επιφάνειες που ανήκουν στις Κατηγορίες 1, 2 και 3.

2517. Σύμφωνα με την περίπτωση α της παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 του Ν.4495/2017 μπορεί να τακτοποιηθεί το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής ρέματος και της οικοδομικής γραμμής (όπου στα μικρά ρέματα οι οριογραμμές συμπίπτουν με τις γραμμές όχθης) και η απόσταση της οικοδομικής γραμμής λαμβάνεται στα 10,00μ για τα εντός οικισμού και για τα εντός σχεδίου ακίνητα και 20,00μ για τα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού ακίνητα .
Το ερώτημα που γεννάται είναι ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα παραγράφου 2ιγ του άρθρου 89 πρέπει να επιβαρυνθεί με συντελεστή πρασιάς, όπου στο πρόγραμμά καταχώρησης αυθαίρετων παίρνει συντελεστή «προκηπίου» και σε οδηγεί αυτόματα στην κατηγορία 5 η οποία πλέον μετά την 31-9-2020 δεν επιτρέπεται.
Υπάρχει κάποια άλλη ερμηνεία γι' αυτό ;
Μήπως έπρεπε να χρεώνεται ως παράβαση πλάγιων ορίων ;
Ειδικά για τα εντός οικισμού ακίνητα ή και ακόμη περισσότερο για τα εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού ακίνητα όπου η έννοια του προκηπίου δεν εφαρμόζεται σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 του Ν.4067/2012 όπου αναφέρεται ότι :
2. Σε περιοχές εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, εφαρμόζονται οι ακόλουθες διατάξεις του παρόντος: α) το άρθρο 2, εξαιρουμένων των παραγράφων που αναφέρονται στην εντός σχεδίου δόμηση,
70. Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Όπως έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 1945, η επιβάρυνση με τον συντελεστή πρασιάς αφορά μόνο τις εντός σχεδίου περιοχές, όπου υπάρχει η έννοιας της οικοδομικής γραμμής, στην περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής. Η απόσταση των 10 μέτρων αφορά την απόσταση δόμησης από τις γραμμές πλημμύρας σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 9 του ν.4258/2014 και δεν καθορίζει την οικοδομική γραμμή η οποία ορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Παλαιότερα, που ήταν σε ισχύ το άρθρο 6 του Κτιριοδομικού η απόσταση των 10 μέτρων αφορούσε την απόσταση δόμησης από τις οριογραμμές.

Άρα, σε εντός σχεδίου περιοχή, αυθαίρετη κατασκευή, η οποία βρίσκεται μεταξύ της οριογραμμής και της οικοδομικής γραμμής, δεν μπορεί να τακτοποιηθεί διότι εμπίπτει στην Κατηγορία 5. Εκτός, εάν βρίσκεται πέρα της οικοδομικής γραμμής λιγότερο από 20 εκατοστά ή εμπίπτει σε μία από τις εξαιρέσεις του άρθρου 237 του ν.4782/2021.

Σε περίπτωση εκτός σχεδίου ακινήτου δεν εφαρμόζεται ούτε συντελεστής πλάγιας απόστασης ούτε προκηπίου για την απόσταση από το ρέμα. Η αυθαίρετη κατασκευή είτε μπορεί να τακτοποιηθεί είτε όχι με βάση τα όσα αναφέρει η περίπτωση ιγ της παρ. 2 του άρθρου 89.

Π.χ. σε εκτός σχεδίου περιοχή, όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή σε απόσταση 2 μέτρα από τις γραμμές όχθης μικρού μη οριοθετημένου ρέματος, δύναται να γίνει υπαγωγή και δεν απαιτείται να δηλωθεί παραβίαση πλάγιας απόστασης ούτε και προκηπίου επειδή 2μ. < 20μ.

2518. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως όπου η ρυμοτομική γραμμή συμπίπτει με την οικοδομική γραμμή υπάρχει αυθαίρετο το οποίο εκτείνεται και εκτός της ρυμοτομικής γραμμής (δηλαδή εντός του δρόμου) . Μπορώ να τακτοποιήσω το τμήμα που βρίσκεται εντός του οικοπέδου;
Το τμήμα που βρίσκεται ουσιαστικά στον δρόμο απλός θα το αναφέρω ότι υπάρχει;
Επειδή το σχέδιο πόλεως είναι σε αναθεώρηση και από ότι ξέρω το τμήμα του αυθαιρέτου που είναι σήμερα εντός του δρόμου μετά την τροποποίηση του σχεδίου θα είναι εντός του οικοπέδου , θα μπορώ τότε εφόσον ισχύει ο Ν4495 να ζητήσω να ανοιχτεί πάλι η δήλωση και να την τροποποιήσω ώστε και να το εντάξω και αυτό προς τακτοποίηση;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να δηλωθεί στον ν.4495/2017 μόνο το τμήμα εντός του οικοπέδου, αφήνοντας εκτός ρύθμισης το υπόλοιπο τμήμα που εμπίπτει στην παρ. 2 α του άρθρου 89, το οποίο τμήμα 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.

Βέβαια η καλύτερη λύση είναι η κατεδάφιση του τμήματος που βρίσκεται εκτός οικοπέδου, εφόσον δεν δημιουργείται πρόβλημα με την δυνατότητα στατικής επάρκειας και αυτοτέλειας του τμήματος εντός του οικοπέδου ή διαφορετικά ολόκληρου του κτιρίου. Στην περίπτωση της κατεδάφισης, μπορεί να γίνει υπαγωγή και για το τμήμα εκτός οικοπέδου, σύμφωνα με το άρθρο 106 του ν.4495/2017 και να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για κατεδάφιση.

Για το τελευταίο ερώτημά σας η γνώμη μας είναι πως θα μπορείτε εφόσον είναι σε ισχύ ακόμη ο ν.4495/2017.

2519. 4178/13 - Δύο ερωτήματα που ενδεχομένως να τα καλύπτει μία, κοινή απάντηση και που έχετε ασχοληθεί και απαντήσει στο παρελθόν αλλά συγχέονται και με άλλα θέματα και μου διαφεύγουν. Παρακαλώ για την κατανόησή σας εάν επαναλαμβάνω ήδη απαντημένα θέματα, αρκετές από τις απαντήσεις σας δεν τις έχω μελετήσει.
Παρουσιάζω τα θέματα σαν δύο ανεξάρτητα ερωτήματα. Εάν για οικονομία χώρου πιστεύετε ότι είναι καλύτερο να συμπτυχθούν σε ένα, κάνετε όποια τροποποίηση νομίζετε χρήσιμη γιατί υπάρχουν και επαναλαμβανόμενες ίδιες φράσεις.
1. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του, με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας καθορισμένο και συγκεκριμένο τμήμα οικοπέδου (εντός σχεδίου) με 50% ποσοστό ιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου. Στο τμήμα του έχουν κατασκευαστεί με Ο.Α. ισόγειο-υπόγειο Υ1, ισόγειο Α1 και όροφος Β1 ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες με ποσοστά 20%, 15% και 15% αντίστοιχα. Στο ισόγειο-υπόγειο Υ1 έχει γίνει σημαντική υπέρβαση σε χρήση αλλά και επέκταση σε κάλυψη στο δικό του χώρο οικοπέδου. Οι όροφοι έχουν πολύ μικρές υπερβάσεις.
Αφού είναι ΕΝΑΣ ο ιδιοκτήτης των τριών κατ' όροφο ιδιοκτησιών, μπορώ να συμπεριλάβω τις υπερβάσεις ΟΛΩΝ των Ο.Ι. σε ΕΝΑ φύλλο καταγραφής; Με τον έλεγχο του συνόλου των υπερβάσεων ως προς το συνολικό ποσοστό του 50% του ΣΔ που δικαιούται, το αποτέλεσμα θα είναι ευνοϊκότερο στον καθορισμό κατηγορίας (κατηγορία 4) και στον υπολογισμό προστίμου.
2. Σε οικόπεδο (εντός σχεδίου) με σύσταση Ο.Ι. ο ένας ιδιοκτήτης κατέχει το ισόγειο διαμέρισμα που κατασκευάστηκε με Ο.Α. και ο δεύτερος το διαμέρισμα του Α΄ ορόφου, με οικοδομική άδεια προσθήκης ορόφου που έχει εξαντλήσει τον ΣΔ, με καθορισμένα ποσοστά του καθένα επί του οικοπέδου. Κατά την κατασκευή της προσθήκης έγινε σε όφελος του ισογείου μικρή υπέρβαση σε επέκταση του ενός μέτρου στον ακάλυπτο και αντίστοιχη στον όροφο. Στο διαμέρισμα του ορόφου έγινε επί πλέον κατασκευή Β΄ ορόφου με εσωτερική επικοινωνία και εξάρτηση από τον Α΄ όροφο.
Μπορώ να ελέγξω με ΜΙΑ δήλωση και χωρίς χωριστά ΦΚ το σύνολο των υπερβάσεων του κτιρίου σε σχέση με τον συνολικό ΣΔ του οικοπέδου; Οι δύο ιδιοκτήτες (αδέρφια) συμφωνούν, εάν υπάρχει η δυνατότητα. Με έλεγχο των υπερβάσεων ως προς τον συνολικό ΣΔ του οικοπέδου, το αποτέλεσμα θα είναι ευνοϊκότερο στον καθορισμό κατηγορίας (κατηγορία 4) και στον υπολογισμό προστίμου.
Αφορά δήλωση του Ν4178/13, εάν έχει κάποια σημασία, που ανέλαβα σαν τελικός διαχειριστής.

1. Μάλλον εννοείται ότι υπάρχει σύσταση κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κάθετη ιδιοκτησία για το τμήμα του οικοπέδου με 50% ποσοστό ιδιοκτησίας επί του συνολικού οικοπέδου και επί της κάθετης έχει συσταθεί οριζόντια

ιδιοκτησία για το ισόγειο-υπόγειο Υ1, ισόγειο Α1 και όροφος Β1 με ποσοστά 20%, 15% και 15% επί του όλου οικοπέδου.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι ότι μπορείτε να υποβάλλεται μια δήλωση για την κάθετη ιδιοκτησία που θα συμπεριλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές των τριών οριζοντίων ιδιοκτησιών και ότι αυθαίρετη κατασκευή υπάρχει εντός της κάθετης. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει ως προς το ποσοστό των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία, ενώ για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει ως προς το ποσοστό των εγκεκριμένων πολεοδομικών μεγεθών της οικοδομικής άδειας που αντιστοιχούν στην κάθετη ιδιοκτησία.

2. Εφόσον δεν υπάρχουν άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορείτε να υποβάλλετε μια δήλωση για όλο το οικόπεδο που θα συμπεριλαμβάνει τις αυθαίρετες κατασκευές των δύο οριζοντίων ιδιοκτησιών και των κοινοχρήστων. Ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου θα γίνει ως προς τα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη για το οικόπεδο, ενώ τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει ως προς τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη της οικοδομικής άδειας για το οικόπεδο.

Διαφορετικά, εάν υπάρχουν και άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες, δύναται να υποβληθεί μια κοινή δήλωση αλλά ο υπολογισμός των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 θα γίνει με το μέρος των πολεοδομικών μεγεθών που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Η Εγκύκλιος 3/01.10.13 αναφέρει ότι :

«*Στις περιπτώσεις περισσοτέρων αυθαιρέτων κτηρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτες ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στον ν.4178/2013.*

Το γεγονός αυτό δεν επηρεάζει τον αριθμό των βεβαιώσεων μηχανικού που τυχόν θα απαιτηθούν για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.»

2520. Στο υπόγειο πολυκατοικίας, τμήμα υπόγειας αποθήκης έχει αποδοθεί στον κοινόχρηστο διάδρομο, ρυθμίζεται με αναλυτικό λόγω αλλαγής από ΒΧ σε ΒΧ ή με αλλαγή διαμερισμάτωσης; Σημειώνω ότι υπάρχουν κι άλλες αυθαιρεσίες που ρυθμίζονται με αναλυτικό στη Δήλωση. Χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών;

Κατά την γνώμη μας με διαφορετική διαμερισμάτωση.

Για την περίπτωσή σας, δεν απαιτείται συναίνεση σύμφωνα με την παρ. 8 και 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017.

2521. Πάνω από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο το οποίο είναι κάτω από το μέγιστο ύψος της περιοχής, υπάρχει ηλιακός θερμοσίφωνας ιδιοκτησίας προς ρύθμιση (ο οποίος όμως ξεπερνά το μέγιστο ύψος της περιοχής) και ο οποίος είναι εντός ιδεατού στερεού, μπορεί να συμπεριληφθεί στον αναλυτικό ή όχι; Χρειάζεται συναίνεση συνιδιοκτητών;

Η τοποθέτηση ηλιακού θερμοσίφωνα, σύμφωνα με την παρ. 2 β του άρθρου 19 του ΝΟΚ, εμπίπτει στις εργασίες του άρθρου 30 (Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) του ν.4495/2017.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 2/31.5.2019, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.

2522. Έχει εκδοθεί άδεια το 1983 ισόγειας οικίας σε γήπεδο εκτός σχεδίου 766μ2 χωρίς συμβόλαια. Στη συνέχεια οι τίτλοι του 2007 το αναφέρουν 532μ2 και με την αποτύπωση σήμερα είναι αυτή η επιφάνεια. Σήμερα είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Προκειμένου να τακτοποιήσουμε αυθαίρετα τμήματα θα κρατήσουμε την οικοδομική άδεια;

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

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.

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.

Ανατρέχοντας και στην Ε/Α 1821, οι επιλογές σας 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 δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

ii. Η γνώμη μας είναι ότι μπορεί να γίνει και δήλωση του συνόλου ακινήτου 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 δεν υπάρχει οικοδομική άδεια εφόσον το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο.

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 θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και προφανώς θα θεωρηθεί το σύνολο του ακινήτου ως αυθαίρετο.

2523. Σε μία διώροφη κατοικία εντός Σχεδίου με Οικοδομική Άδεια, έχω ρυθμίσει τα αυθαίρετα του 1ου Ορόφου (1η Ιδιοκτησία), τα οποία είναι κατηγορίας 5, μέχρι 30.09.20.
Θέλω να ρυθμίσω και τα αυθαίρετα του Ισογείου (2η Ιδιοκτησία), στα οποία έχω υπέρβαση Δόμησης κατηγορίας 5, λόγω αλλαγής χρήσης γκαράζ Ισογείου σε Κατοικία επιφάνειας 40,00 μ2.
Μπορώ να επικαλεστώ το συγκεκριμένο εδάφιο ανωτέρω:
«δγ) 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,
ή δδ) αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, εφόσον έχουν συντελεστεί σε περιοχές εντός σχεδίου και με την προϋπόθεση, ότι η εν λόγω χρήση είναι σύμφωνη με τις επιτρεπόμενες χρήσεις της περιοχής.»
Εκτός και το όριο των 50,00μ2 αφορά στο σύνολο της Οικοδομής και όχι για κάθε Ιδιοκτησία χωριστά.

Για την περίπτωση δγ της Κατηγορίας 4, κατά την γνώμη μας, η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.

Εσείς έχετε αλλαγή χρήσης χώρου στάθμευσης (που προφανώς δεν έχει μετρήσει στην δόμηση) σε χώρο κύριας χρήσης (κατοικία). Δηλαδή έχετε ΥΔ.

Μια λύση θα ήταν να ζητήσετε να επιστρέψει σε υπαγωγή η δήλωση του 1^{ου} ορόφου και να εντάξετε και τις αυθαιρεσίες του ισογείου (κοινή δήλωση).

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 την 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. Ημιυπαίθριοι 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 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*.»

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
ΣΟ =4*ΣΔ+2*ΣΔ/v
Συνεπώς κτίριο 426,73 < 733,50*0,60=440,10μ2 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*0,80)-431,20=160,07μ2 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= 853,46τμ 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=1347,00τμ
Συνολική υφιστάμενη κάλυψη επί του οικοπέδου 431,73+62,21=493,94τμ.
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 λόγο 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 περίπτωσή 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 οικόπεδο 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 κορφιά στα 2 μ και κατασκευάστηκε κεκλιμένη με βάση στα 0,90 μ και κορφιά 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 (νόμιμου 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 επιτρεπομένων μεγεθών, που αναλογεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ή ιδιοκτησίας κάθε συγκύριου*». Εξαίρεση 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 x 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 : «*Περίγραμμα 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 x 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 τροποποιήση/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.

2536. Οικοδομική άδεια Δεκέμβριος 1986 με 1η αναθεώρηση για αλλαγή εξωτερικών διαστάσεων Ιούνιος 1988 και 2η αναθεώρηση για αλλαγή κάτοψης Α' ορόφου Δεκέμβριος 1989. Αρχική σύσταση Νοέμβριος 1989 και τροποποίηση Δεκέμβριος 1989 μεταξύ 2 συνιδιοκτητών ως εξής :

ΥΠΟΓΕΙΟ (194,85 Μ2)

•4 θέσεις στάθμευσης επιφάνειας 77,43 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50 ‰, Α ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστος υπόλοιπος χώρος μεταξύ των θέσεων στάθμευσης 70,96 Μ2

•Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο 46,46 Μ2

ΙΣΟΓΕΙΟ (194,85 Μ2)

•Κατάστημα επιφάνειας 148,39 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 450 ‰, Α ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστη είσοδος 46,46 Μ2

Α' ΟΡΟΦΟΣ (194,85 Μ2)

•Διαμέρισμα Α' ορόφου, επιφάνειας 172,36 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 378 ‰, Β ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο = 22,49 Μ2

Β' ΟΡΟΦΟΣ (Μελλοντικός 83,40 Μ2)

•Διαμέρισμα σύμφωνα με σύσταση 60,91 Μ2, με ποσοστό συνιδιοκτησίας 122 ‰, Β ιδιοκτήτης

•Κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο = 22,49 Μ2

Συνολικά ποσοστά ιδιοκτησίας με αντίστοιχη δόμηση εντός ΣΔ

Α ιδιοκτήτης = 50 + 450 = 500 ‰, με δόμηση εντός ΣΔ = 148,39 Μ2

Β ιδιοκτήτης = 378 + 122 = 500 ‰, με δόμηση εντός ΣΔ = 172,36 + 60,91 = 233,27 Μ2

Δυσαναλογία ‰ ιδιοκτησίας με αντίστοιχη δόμηση 148,39 Μ2 > 233,27 Μ2

Συνολική επιτρεπόμενη δόμηση = 194,85 + 194,85 + 83,40 = 473,10 Μ2

Αναλογούσα δόμηση = 473,10 Χ 500 ‰ = 236,55 Μ2

Κατά ΝΟΚ υπόλοιπο δόμησης = 473,10–148,3 –172,36 = 152,35 Μ2

ΖΗΤΕΙΤΑΙ

1. Πόσα Μ2 διαμερίσματος μπορούν να δομηθούν σήμερα στο Β' όροφο από τον Β ιδιοκτήτη

Α) 152,35 Μ2 (όλο το υπόλοιπο δόμησης)

Β) 236,55 - 172,36 = 64,19 Μ2 (αναλογούσα δόμηση μείον διαμέρισμα Α' ορόφου)

Γ) 473,10 Χ 122 ‰ = 57,72 Μ2 (αναλογούσα δόμηση στο ποσοστό κυριότητας)

2. Στην περίπτωση υπαγωγής του υπόγειου χώρου στο Ν. 4495/17 (θέσεις στάθμευσης 77,43 Μ2 + υπόλοιπος κοινόχρηστος χώρος 70,96 Μ2) για αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (βιοτεχνικός χώρος) πόση επιφάνεια μπορεί να δομηθεί στο Β' όροφο ;

α) 152,35 - 70,96/2 = 116,87 Μ2

β) 64,19 – 70,96/2 = 28,71 Μ2

1. Η γνώμη μας είναι ότι από την στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, η οποία περιγράφει αναλυτικά το πως δομείται ο Β όροφος, θα πρέπει να κατασκευαστεί σύμφωνα με την επισυναπτόμενη στην σύσταση κάτοψη. Δηλαδή, η θέση και το εμβαδόν των κοινοχρήστων και του διαμερίσματος στον Β όροφο θα πρέπει να ταυτίζονται με αυτά της σύστασης. Διαφορετικά, θα πρέπει να γίνει τροποποίησή της.

2. Η παρ. 2 του άρθρου 107 του ν.4495/2017, αναφέρει ότι:

«*Αν το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μέχρι τις 28.7.2011, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών και την έκδοση οικοδομικής άδειας που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη, δεν λαμβάνονται υπόψη οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.*»

Επίσης, η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Από τα αναφερόμενα στην παρ.2 σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση διοικητικών πράξεων του άρθρου 28 από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών άλλων ιδιοκτητών. Συνεπώς, στην περίπτωση που εκδίδεται διοικητική πράξη σε αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν απαιτείται έλεγχος νομιμότητας των υπολοίπων αυτοτελών ιδιοκτησιών.*»

Άρα, σε περίπτωση υπαγωγής του υπόγειου χώρου στον ν.4495/2017 για αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια (βιοτεχνικός χώρος), θα σας απασχολήσει μόνο το τμήμα που βάσει σύστασης είναι κοινόχρηστο (70,96 τ.μ.) και όχι αυτό που αποτελεί αυτοτελή ιδιοκτησία (77,43 τ.μ.).

Εάν, το υπόλοιπο δόμησης με βάση τον ΝΟΚ είναι 152,35 τ.μ., προκύπτει ότι 152,35 – 70,96 = 81,39 τ.μ.

Επομένως, μπορεί να ανεγερθεί ο Β όροφος και ισχύουν ξανά τα όσα αναφέραμε στην απάντηση 1.

2537. Σε κτίριο, με βάση την οικοδομική άδεια του, υπάρχει θέση στάθμευσης στην πρασιά. Αυτή όμως η θέση στάθμευσης δεν έχει υλοποιηθεί, καθώς η είσοδος της (επί της ρυμοτομικής) είναι περιφραγμένη (χτισμένη) και ο χώρος της χρησιμοποιείται ως αύλειος χώρος παιδότοπου. Διαβάζοντας το νόμο δεν κατάφερα να εντοπίσω τον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη αυθαιρεσία. Ποια είναι η άποψη σας για το θέμα;

Ούτε ο νόμος ούτε κάποια εγκύκλιος αναφέρει κάτι σχετικά με την περίπτωση που αναφέρετε. Μια προσέγγιση θα ήταν να ρυθμιστεί ως διαφορετική διαμόρφωση της πρασιάς από την προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια με αναλυτικό προϋπολογισμό.

2538. Σε κτίριο με οικ. άδεια 2002 υπήρχε ανοικτός ημιυπαίθριος χώρος που έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης. Αποδεικτικό παλαιότητας για την αυθαίρετη κατασκευή δεν υπάρχει.
1. Μπορούμε για την παλαιότητα να επικαλεστούμε την παρ. 1γ αρ.87 Ν.4495/17 στο οποίο αναφέρεται «Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004»
2. Στον υπολογισμό της επιφάνειας της αυθαίρετης κατασκευής για τον υπολογισμό του προστίμου, αφαιρούνται τα τετραγωνικά του Η/Χ που έχουν μετρήσει στην δόμηση;
3. Η παράβαση θα δηλωθεί ως Υ.Δ. χωρίς αλλαγή χρήσης. Σωστά;

1. Ναι μπορείτε με βάση την διευκρίνιση της Εγκυκλίου 3 - 01/10/2013 – εδάφιο 26.

2. Το πρόστιμο για το κλείσιμο Η/Χ, που έχει μετρήσει στην δόμηση, γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Επομένως, η επιφάνειά του δεν θα ληφθεί ούτε για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου ούτε και για τον έλεγχο της Κατηγορίας 4.

3. Εάν, ο Η/Χ δεν έχει μετρήσει στην δόμηση, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ χωρίς να επιλεγεί το πεδίο της αλλαγής χρήσης.

2539. Στην τελευταία ομάδα με δημοσίευση 16-03-2021 και στην ερώτηση 2523 της 108ης ομάδας απαντήσατε ότι για την περίπτωση δγ) της ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 4 η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωριστά.
Στο ίδιο ερώτημα το ΤΕΕ απάντησε αντίθετα. Τελικά τι ισχύει;

Για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να δοθεί άμεσα διευκρίνηση από το Υπουργείο. Είναι αλήθεια ότι αρκετοί συνάδελφοι θεωρούν ότι η επιφάνεια των 50 τ.μ. αφορά και δηλώσεις για αυτοτελή και οριζόντια ιδιοκτησία. Η δικιά μας γνώμη είναι αυτή που έχουμε αναφέρει στην Ε/Α 2353 και θα προσπαθήσουμε παρακάτω να την τεκμηριώσουμε.

Ακίνητα κατά το άρθρο 948 του Αστικού Κώδικα είναι το έδαφος και τα συστατικά του μέρη. Ως συστατικά μέρη του ακινήτου νοούνται αφ' ενός εκείνα που προσδιορίζονται με βάση το γενικό κριτήριο του άρθρου 953 του Αστικού Κώδικα (σύμφωνα με το οποίο συστατικό είναι το μέρος σύνθετου πράγματος που δε μπορεί να αποχωρισθεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη δική του ή του κυρίου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού τους ή και των δύο) και αφετέρου εκείνα που θεωρούνται συστατικά από το άρθρο 954 του Αστικού Κώδικα (Συστατικά του ακινήτου με την έννοια του προηγούμενου άρθρου είναι και: 1. τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως οικοδομήματα· 2. τα προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνέχονται με το έδαφος· 3. το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή· 4. οι σπόροι μόλις σπαρθούν και τα φυτά μόλις φυτευτούν. Συστατικά του οικοδομήματος είναι όλα τα κινητά που χρησιμοποιήθηκαν για την ανέγερση του ή συναρμόστηκαν σ' αυτό.)

Άρα, κατά την γνώμη μας το ακίνητο είναι ένα (οικόπεδο ή αγροτεμάχιο) και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες αποτελούν συστατικά στοιχεία του. Η γνώμη μας είναι ότι τα 50 τ.μ. θα πρέπει να μοιραστούν με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας. Θεωρούμε παράλογο ένα διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία - 100 τ.μ., όπου τα 50 τ.μ. είναι νόμιμα και τα 50 τ.μ. αυθαίρετα, να μπορεί να ανήκει στην Κατηγορία 4.

Σε κάθε περίπτωση την τελική απόφαση έχετε εσείς ως μηχανικός.

2540. Σε αγροτεμάχιο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια που αφορούσε δύο κατοικίες. Στη συνέχεια οι ιδιοκτήτες έκαναν σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Τώρα θέλουν να προβούν σε τακτοποίηση των αυθαιρέτων που υπάρχουν στις κατοικίες. Θα μπορούσε να γίνει μία δήλωση και για τους δύο;
Από ότι καταλαβαίνω ο υπολογισμός των υπερβάσεων θα γίνει για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία διαφορετικά.
Τέλος, ήθελα να ρωτήσω αν Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για το ένα κτίριο και υποβληθεί ταυτόχρονα με την υποβολή της δήλωσης, τότε την έκπτωση θα την πάρει συνολικά το πρόστιμο;

Ναι μπορεί να γίνει μία κοινή δήλωση και να περιλαμβάνει όλα τα αυθαίρετα που βρίσκονται εντός του αγροτεμαχίου, εκτός εάν εμπίπτουν στην Κατηγορία 1, οπότε θα πρέπει να υποβληθεί μία δήλωση για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία για τα κοινόχρηστα.

Στην περίπτωση κοινής δήλωσης, ο υπολογισμός των υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4 μπορεί να γίνει για το σύνολο του αγροτεμαχίου και όχι για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά.

Για το τελευταίο ερώτημά σας, η γνώμη μας είναι ότι η έκπτωση θα εφαρμοστεί στο συνολικό πρόστιμο.

2541. Θα ήθελα να σας ρωτήσω πώς θα πρέπει να αντιμετωπιστούν Πολεοδομικές Παραβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί μετά την 28η.7.2011.
Α. Πιο αναλυτικά σε υφιστάμενο κτίριο για το οποίο υπάρχουν δηλώσεις Ν.4178/13, διαπιστώθηκαν κατά την αυτοψία οι παρακάτω παραβάσεις (υλοποιήθηκαν μετά το 2011):
1. Εσωτερικές διαρρυθμίσεις σε όλους τους ορόφους.
2. Κατάργηση προβλεπόμενης κλίμακας που συνδέει το ισόγειο με το πατάρι (ημιώροφο).
3. Για την εξυπηρέτηση της σημερινής χρήσης του κτιρίου, παρατηρήθηκαν πολλές μικροεπεμβάσεις για τη διέλευση του Η/Μ εξοπλισμού του κτιρίου.
4. Οπή στην πλάκα οροφής του υπογείου, προς τον ακάλυπτο χώρο (εμβαδού ≈16,50m²), η οποία δεν προβλεπόταν.
5. Η χρήση του υπογείου έχει αλλάξει από αποθηκευτικό σε κύριο χώρο.
Δύναται οι παραπάνω αυθαιρεσίες (αν όχι όλες, τότε ποιες) να νομιμοποιηθούν μέσω έκδοσης οικοδομικής άδειας/άδεια νομιμοποίησης, χωρίς να απαιτείται η επαναφορά στη νόμιμη προϋπάρχουσα κατάσταση;
Ποια είναι η διαδικασία που θα πρέπει να ακολουθηθεί (άδεια νομιμοποίησης, πληρωμή προστίμου ανέγερσης, διατήρησης, επαναφορά νόμιμης κατάστασης), ώστε το ακίνητο να είναι μεταβιβάσιμο;
Β. Επίσης, σε μια άλλη αντίστοιχη περίπτωση (αυθαίρετες κατασκευές και πολεοδομικές παραβάσεις, μετά την 28η.7.2011) κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι έχει κατασκευαστεί πατάρι σε ισόγειο χώρο γραφείων, το οποίο δεν προβλεπόταν από την Ο.Α. και έχει κύρια χρήση (γραφεία).
Αντίστοιχα ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για να είναι μεταβιβάσιμο από τεχνικής πλευράς;

Α. Η παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Ως πολεοδομικές παραβάσεις ορίζονται οι εξής :*

α) κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί κατά παράβαση εκδοθείσας οικοδομικής άδειας/άδειας δόμησης, με την οποία δημιουργούνται χώροι κύριας η βοηθητικής χρήσης χωρίς να μεταβάλλονται τα στοιχεία της κάλυψης, της δόμησης, του ύψους και του όγκου του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, και δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού,

β) η αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών,

γ) η αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από βοηθητική σε κύρια, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου,

δ) η μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως δέκα τοις εκατό (10%) και έως τα πενήντα τετραγωνικά μέτρα (50 τ.μ.),

ε) η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας της παραγράφου 2 του άρθρου 29, που διενεργούνται χωρίς την προηγούμενη έκδοση της εν λόγω έγκρισης,

στ) η εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του Κτιριοδομικού κανονισμού,

ζ) οι εργασίες και κατασκευές της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ του άρθρου 96 που δεν εντάσσονται στις περιπτώσεις του άρθρου 30 και της παραγράφου 2 του άρθρου 29.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω παράγραφο αναφέρει ότι:

«*Στην παρ.3 ορίζονται οι περιπτώσεις πολεοδομικών παραβάσεων.*

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης α) που δημιουργούν χώρους οι οποίοι δεν προσαυξάνουν τα εγκεκριμένα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και όγκου της άδειας είναι η κατασκευή ανοικτού εσωτερικού εξώστη (πατάρι), η κατασκευή σοφίτας, κ.ά., εφ' όσον δεν θίγεται η στατική επάρκεια του κτιρίου. Τα ως άνω μεγέθη λαμβάνονται υπόψη με βάση τα επιτρεπόμενα της αδείας, κατά τα ισχύοντα του χρόνου έκδοσης αυτής.

Η περίπτωση β) αφορά μόνον αυθαίρετες αλλαγές χρήσης κτιρίων ή τμημάτων αυτών που βρίσκονται σε εντός σχεδίου περιοχές και σε οικισμούς και εφόσον αλλάζει η χρήση από κύρια σε άλλη κύρια επιτρεπόμενη στην περιοχή κύρια χρήση.

Η περίπτωση γ) αφορά μετατροπή της βοηθητικής χρήσης υπογείων χώρων σε κύρια, όπως για παράδειγμα μετατροπή υπόγειων χώρων αποθηκών κατοικιών, καταστημάτων, γραφείων, κ.ά. σε χώρους κύριας χρήσης, εφ' όσον συνδέεται λειτουργικά με τον υπερκείμενο όροφο του κτιρίου και έχει την ίδια χρήση με τον υπερκείμενο όροφο. Επισημαίνεται, ότι η αντιμετώπιση των ανωτέρω περιπτώσεων ως πολεοδομικών παραβάσεων αφορά αποκλειστικά τις διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας, ενώ τυχόν απαιτήσεις που επιβάλλονται από τον αρμόδιο για τη λειτουργικότητα των εν λόγω χώρων φορέα, όπως αυτές προκύπτουν από ειδικότερο νομοθετικό πλαίσιο, εξακολουθούν να ισχύουν.

Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις των εγκεκριμένων από την οικοδομική άδεια μεγεθών κάλυψης, δόμησης, και ύψους κτιρίου έως δέκα τοις εκατό (10%). Είναι δυνατή η ταυτόχρονη υπέρβαση περισσοτέρων του ενός από τα ως άνω αναφερόμενα μεγέθη, εκάστου υπολογιζόμενου έως του ποσοστού δέκα τοις εκατό (10%). Ωστόσο, εφ' όσον μεταβάλλεται η επιφάνεια του κτιρίου, η υπέρβαση δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του ανώτατου επιτρεπόμενου ορίου των πενήντα τετραγωνικών μέτρων (50 τ.μ.). Η περίπτωση δ) αφορά υπερβάσεις που προσαυξάνουν την επιφάνεια ή το ύψος του κτιρίου, δεν δημιουργούν ανεξάρτητους και αυτοτελείς λειτουργικά χώρους και έχουν την ίδια με το κτίριο χρήση.

Παραδείγματα πολεοδομικών παραβάσεων της περίπτωσης στ) που παραβιάζουν τις διατάξεις του κτιριοδομικού κανονισμού είναι η κατασκευή μικρότερου φρεατίου ανελκυστήρα, η μη τήρηση των αποστάσεων εντός των χώρων των λεβητοστασίων, το κλείσιμο παραθύρου που έχει προσμετρηθεί στον υπολογισμό του φωτισμού – αερισμού, η διάνοιξη ανοίγματος σε τοίχο παρά το όριο οικοπέδου, κ.λ.π. Οι ανωτέρω αυθαιρεσίες λογίζονται ως πολεοδομικές παραβάσεις για την εφαρμογή και μόνον της πολεοδομικής περί αυθαιρέτων κατασκευών νομοθεσίας και δεν δεσμεύουν φορείς κατά τον έλεγχο για τη χορήγηση άδειας λειτουργίας στους εν λόγω χώρους – κτίρια, εφ' όσον δεν πληρούνται οι απαιτήσεις που επιβάλλονται από ειδικότερο θεσμικό πλαίσιο του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα τους φορέα. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν συνέπειες από τη μη τήρηση των διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού στην ασφάλεια και λειτουργία των κτιρίων, βαρύνουν τους ιδιοκτήτες τους.

Τέλος, με την περίπτωση ζ) προστίθενται στις πολεοδομικές παραβάσεις και οι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 της περίπτωσης γ΄ του άρθρου 96,

Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές Natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ.1α) ή 1β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ.4 περ. δ του άρθρου 94.

Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.»

Η παρ.2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Από τις διατάξεις της παραγράφου 1 εξαιρούνται τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις που :*

…

θ) εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 81 εξαιρουμένων των περιπτώσεων β, γ, δ.»

Η παρ. 4-δ του άρθρου 94 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«4. *Για τις πολεοδομικές παραβάσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 81 οι κυρώσεις είναι μόνο διοικητικές και ειδικότερα :*

…

δ) το πρόστιμο ανέγερσης για τις πολεοδομικές παραβάσεις των περιπτώσεων ε, στ και ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 81, ανέρχεται σε χίλια (1000) ευρώ ανά περίπτωση πολεοδομικής παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης των ανωτέρω περιπτώσεων ανέρχεται στο είκοσι τοις εκατό (20%) του προστίμου ανέγερσης ετησίως, με δυνατότητα εφ' άπαξ καταβολής ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης για την οριστική διατήρησή τους.»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Η δυνατότητα οριστικής διατήρησης με εφ' άπαξ καταβολή ποσού διπλάσιου του προστίμου ανέγερσης των πολεοδομικών παραβάσεων του εδαφίου δ της παρ.4, αποτελεί επιλογή του αιτούντος πολίτη, για την οποία ενημερώνει το αρμόδιο Τοπικό Παρατηρητήριο.»*

Άρα, με βάση τα όσα παραθέσαμε παραπάνω θα κρίνεται εσείς εάν δύναται να δοθεί βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ή όχι, έχοντας πολύ καλύτερη εικόνα και των αυθαιρεσιών αλλά και των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Προφανώς, η αλλαγή χρήσης του υπογείου (από βοηθητική χρήση σε κύρια), εφόσον δεν δύναται να νομιμοποιηθεί, θα πρέπει να επανέλθει στην αρχική της κατάσταση για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού.

Β. Το πατάρι θα πρέπει:

- είτε να νομιμοποιηθεί, εφόσον δύναται,
- είτε να καθαιρεθεί,
- είτε να εμπίπτει στην περίπτωση α της παρ. 3 του άρθρου 81

για να μπορέσει να δοθεί βεβαίωση μηχανικού.

2542. Σε υπόγειο πολυκατοικίας στην Αθήνα, κατασκευής του 1972-73, το υπόγειο δηλώνεται βάσει ΟΑ ως βοηθητικοί χώροι. Το υπόγειο όμως κατασκευάστηκε ως κύριος χώρος με λουτρά και μεγάλωσε και σε μέγεθος. Με τον ΑΝ 410/68 και βάσει του 1337/83 έγινε εξαίρεση από κατεδάφιση με Γ' φάση. Οπότε το υπόγειο όλο εμφαίνεται ως κύριος χώρος. Ωστόσο, οι ιδιοκτήτες έχουν πάψει να τον χρησιμοποιούν ως κύριο χώρο χρήσης εδώ και τουλάχιστον 15 έτη και είναι αποθήκες. Θέλουν λοιπόν να επιστρέψει το υπόγειο στην προτέρα κατάσταση και τυπικά, βάσει της οικοδομικής αδείας, ως βοηθητικός χώρος. Απλώς δεν λαμβάνουμε υπόψιν την εξαίρεση από την κατεδάφιση και την μετατροπή σε κύριο χώρο το 1988 και το δηλώνουμε στην εφορία ως βοηθητικό όπως ήταν στην άδεια, ή πρέπει να το εντάξουμε στα αυθαίρετα και με ποιον τρόπο;

Στο τέλος της Εγκυκλίου 4/03.12.2013 αναφέρεται ότι:

«*Στην έννοια των «κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις» για την εφαρμογή της παρ. 4.γ του άρθρου 4 του ν.4067/2012 όπως ισχύει, συμπεριλαμβάνονται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013*»

Η παρ. 4 γ του άρθρου 4 του ν.4067/2012 έχει καταργηθεί. Η αντίστοιχη παράγραφος στον ν.4495/2017 είναι η παρ. 4.γ του άρθρου 29, η οποία αναφέρει ότι:

«*Έγκριση εκτέλεσης εργασιών απαιτείται για τις ακόλουθες εργασίες, ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και των δικαιολογητικών από τα οποία προκύπτει το δικαίωμα υπαγωγής στην παρούσα και δήλωσης αρμόδιου μηχανικού ότι*

αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει με πράξη το Τμήμα Ελέγχου Δόμησης - Τοπικό Παρατηρητήριο :

...

*γ) κατεδάφιση ή **αποκατάσταση κατασκευών που έχουν κριθεί οριστικά αυθαίρετες** ή έχουν υπαχθεί στο άρθρο 106 του παρόντος ή στην παρ.1α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 (Α174), ή αυθαιρέτων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία σύμφωνα με τους ν.3775/2009 (Α122) και 3843/2010 (Α62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4178/2013 και του παρόντος και για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία ή είναι σε στάδιο οριστικής υπαγωγής και έχει ολοκληρωθεί η υποβολή στο πληροφοριακό σύστημα των απαραίτητων δικαιολογητικών, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 99 και ειδικότερες διατάξεις του παρόντος, εφόσον δεν αφορούν σε κτίσματα που υφίστανται προ του έτους 1955.»*

Η αντίστοιχη παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.4178/2013 είναι η παρ. 2 του άρθρου 82 του ν.4495/2017.

Άρα, η γνώμη μας είναι ότι δύναται να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την αποκατάσταση της αλλαγής χρήσης.

Μια άλλη λύση είναι να εκδοθεί άδεια αλλαγής χρήσης, από την στιγμή που ο χώρος έχει εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση με γ φάση του ν.1337/83, και επομένως θεωρείται νομίμως υφιστάμενος σύμφωνα με την παρ. 1δ του άρθρου 23 του ΝΟΚ.

2543. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει εκδοθεί Οικοδομική Άδεια για προσθήκη γ΄ ορόφου με στέγη το 1998 .Το κτίριο έχει Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και το οροφοδιαμέρισμα του γ΄ ορόφου αποτελεί ξεχωριστή Οριζόντια Ιδιοκτησία, και έχει και την αποκλειστική χρήση στο δώμα. Ο τρίτος όροφος αποτελούνταν από ένα οροφοδιαμέρισμα επιφάνειας 65,00 τ.μ., που είχε Η/Χ επιφάνειας 23,89 τ.μ. λόγω έλλειψης υπολοίπου Συντελεστή Δόμησης. Αυτοί έχουν κλείσει και πλέον είναι τμήμα της κατοικίας . Το κλείσιμο αυτό έχει δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο. Στην ίδια Άδεια αντί της στέγης η οποία είχε μέγιστο ύψος 2,20 μ. και το περίγραμμα της ήταν μικρότερο και εντός του περιγράμματος του υποκείμενου ορόφου, έχει κατασκευαστεί με εσωτερική σκάλα, σοφίτα που επικοινωνεί με τον υποκείμενο όροφο με μέγιστο ύψος όμως 2,70 μ. το οποίο όμως είναι κατώτερο του επιτρεπόμενου της περιοχής. Και αυτή η σοφίτα 50,00 τ.μ. έχει δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο .

1.Μπορώ να θεωρήσω αυτά που έχουν δηλωθεί με τον Ν.3843/2010 ως τακτοποιημένα και να δηλώσω στον Ν.4495/2017 μόνο την υπέρβαση ύψους της σοφίτας με αναλυτικό προϋπολογισμό;

2.Επειδή από οικονομικής άποψης συμφέρει τον ιδιοκτήτη να γίνει συμψηφισμός με αυτά που είχε πληρώσει στον Ν. 3843/2010, και να δηλωθούν πάλι ως αυθαίρετα, για τον υπολογισμό της Κατηγορίας, σύμφωνα με το Ν.4759/2020 άρθρο 80 παρ. δ, δεν προσθέτω στον αριθμητή την επιφάνεια των Η/Χ καθώς αυτή υπολείπεται του 80 % της δόμησης, και την επιφάνεια της σοφίτας καθώς και τα δύο έχουν δηλωθεί στον Ν.3843/2010 ή θεωρώ ότι εξαιτίας της υπέρβασης του ύψους κατά 0,50 μ. δεν βρίσκεται εντός περιγράμματος κτιρίου όπως αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο.

3. Είτε γίνει συμψηφισμός, είτε όχι, η Κατηγορία παραμένει η ίδια, σωστά; αφού προσθέτουμε και τα τακτοποιημένα με τον Ν.3843/2010. Είναι υποχρεωτικός ο συμψηφισμός, καθώς η σοφίτα δεν ήταν μέσα στον όγκο της στέγης και κακώς έγινε ρύθμιση με τον Ν.3843/2010;

4. Τέλος, η σοφίτα σε όλη της την επιφάνεια θα μπει με συντελεστή 0,30, παρόλο που σε κάποια σημεία έχει ελεύθερο ύψος 2,70 μ;

Η γνώμη μας είναι, ότι λόγω της υπερύψωσης της στέγης, θα πρέπει οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν δηλωθεί με τον ν.3843/2010, να υπαχθούν ξανά στον ν.4495/2017 και να γίνει συμψηφισμός.

Δείτε την Ε/Α 2533 σχετικά με την Σοφίτα.

Εφόσον, η σοφίτα δεν αποτελεί ανεξάρτητο χώρο, θα εφαρμοστεί ο συντελεστής 0.30.

Η επιφάνεια του Η/Χ, λόγω της υπαγωγής στις διατάξεις του ν.4495/2017, θα προσμετρηθεί για την εύρεση των συντελεστών υπέρβασης για τον υπολογισμό του προστίμου και τον έλεγχο της Κατηγορίας 4. (Δείτε την Ε/Α 2515 (4)).

2544. Σε διαμέρισμα όπου υπάρχει barbeque στον εξώστη - κατασκευασμένο εκ κατασκευής- με ΟΑ της πολυκατοικίας του 2005 θεωρείται ή όχι αυθαιρεσία; Στην κάτοψη δε φαίνεται, οπότε σκέφτηκα μήπως τότε δεν απαιτούνταν άδεια. Στο ΓΟΚ του 83 δεν αναφέρονται (εκτός αν μου διαφεύγει) τέτοιου είδους κατασκευές. Κατασκευάζονταν χωρίς άδεια μήπως τότε και δεν αποτελεί αυθαιρεσία;
Υπάρχει barbeque στο συγκεκριμένο σημείο σε όλους τους ορόφους. Το παραπάνω χρειάζεται αναλυτικό ή δίνω βεβαίωση νομιμότητας;

Καταρχήν να διευκρινίσουμε ότι το barbeque είναι αυθαίρετο εφόσον δεν υπάρχει στην άδεια.

Το αν το αυθαίρετο barbeque εμποδίζει ή όχι την έκδοση βεβαίωσης μηχανικού είναι ένα άλλο θέμα.

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ΔΕΝ θα συμβουλέψουμε ποτέ έναν συνάδελφο να δώσει βεβαίωση για μεταβίβαση. Αυτό είναι θέμα που θα το χειριστεί ο καθένας χωριστά.

Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι ότι μηχανικός δεσμεύεται και είναι υπόλογος για το λεκτικό που υπογράφει.

Η παρ. 2 του άρθρου 83 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Με την ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και τη βεβαίωση μηχανικού δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι :*

α) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή

*β) **στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινόκτητων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας, καθώς και ότι δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή**,*

*γ) **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.***»

2545. Παρόλο που έχετε απαντήσει πολλές φορές σχετικά με το θέμα των αυθαίρετων κατασκευών, οι οποίες έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/1983, υπάρχουν αναπάντητα τα εξής:
1.Σε ιδιοκτησία υπάρχει ισόγεια οικία με υπόγειο, έχει κατασκευασθεί πριν το έτος 1975 και δηλώθηκε με το Ν.1337/1983, χωρίς να ολοκληρωθεί και η 3η φάση (έκδοση απόφασης Νομάρχη για εξαίρεση από την κατεδάφιση). Έχουν πραγματοποιηθεί και άλλες παραβάσεις προ 28/7/2011, τις οποίες ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να εντάξει στις διατάξεις του Ν.4495/2017. Όπως έχετε προτείνει σε προηγούμενες ερωτήσεις, είναι σκόπιμο «να δηλωθεί και η ισόγεια οικία, για να εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, πληρώνοντας ελάχιστο πρόστιμο». Στην περίπτωσή μας, που δεν υπάρχει Ο.Α. ούτε μπορούμε να δηλώσουμε ότι υπάρχει, χρησιμοποιώντας την ένταξη στο Ν.1337/1983 καθόσον δεν ολοκληρώθηκε η 3η φάση, ενώ η ισόγεια οικία θα εξαιρεθεί οριστικά από την κατεδάφιση, ως ανήκουσα στην κατηγορία 1, οι μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές θα ανήκουν στην κατηγορία 5, επειδή δεν υπάρχει Ο.Α.. Ή μήπως όχι;
2. Ίδια περίπτωση με την παραπάνω αλλά η ιδιοκτησία αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα (κάθετη συνιδιοκτησία), όπου στην άλλη συνιδιοκτησία υπάρχει κτίσμα με Ο.Α. Μπορώ να χρησιμοποιήσω την Ο.Α. του κτίσματος αυτού για να δηλώσω ότι υπάρχει Ο.Α. για να κερδίσω την εξαίρεση από την κατεδάφιση των μεταγενέστερων αυθαίρετων κατασκευών;

1. Θα ανήκουν στην Κατηγορία 5 δυστυχώς με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα.

2. Κατά την γνώμη μας ναι, διότι το παράρτημα Α αναφέρει ότι επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο / οικόπεδο.

2546. Ισόγεια κατοικία χωρίς ΟΑ σε μεγάλο αγροτεμάχιο (με μέγιστο δόμησης για κατοικία 400τμ). Τμήμα της κατοικίας είναι κατασκευής πριν το 55 κατά δήλωση ιδιοκτήτη, το δικαιολογεί η κατασκευή του (παλιό λιθόκτιστο αγροτόσπιτο) που δεν εμφανίζεται στην πολύ κακή αεροφωτογραφία έτους 45 της της παρέχει η ΓΥΣ σε ποιότητα προεπισκόπησης.

Έχουν προστεθεί μεταγενέστερα κι άλλοι χώροι που δηλώθηκαν από τον ιδιοκτήτη σαν κατασκευές πριν το 1975, συγκεκριμένα του 1974 και έγινε δήλωση χώρων κατηγορίας 1 στο Ν4178 που παρέμεινε εκκρεμής λόγω έλλειψης στοιχείων. Εάν δεν αποδειχθεί αυτή η κατασκευή πριν το 1975, η δήλωση θα πρέπει να διορθωθεί για το νεότερο τμήμα ως της το χρόνο κατασκευής, στο διάστημα 1983-2003 δεδομένου ότι υπάρχουν στοιχεία της υφίστατο το 1989 με τη σημερινή μορφή.

1. Η μη ύπαρξη ΟΑ σημαίνει ότι θα δηλωθεί στην κατ. 5; Το νόμιμα πριν το '55 υφιστάμενο κτίσμα δίνει το δικαίωμα να δηλωθεί στην κατ. 4; Δεν υπερβαίνει το 40% των μεγεθών κάλυψης και δόμησης που θα προβλέπονταν από ΟΑ.

2. Εάν θα πρέπει να δηλωθεί στην κατ.5, δηλ. αλλαγή κατηγορίας από την 1 στην 5 το δέχεται το σύστημα; Εάν δε το δέχεται λόγω κατ. 5 με της τρόπο αντιμετωπίζεται; Έχει πληρωθεί το απαιτούμενο αρχικό πρόστιμο, που καλύφτηκε με το παράβολο. Με την αλλαγή της κατηγορίας θα υπάρξει αύξηση προστίμου.

1. Το παράρτημα Α του ν.4178/2013 αναφέρει ότι επιλέγεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 (το ίδιο αναφέρει και το Παράρτημα Α του ν.4495/2017). Άρα, εάν πληρούνται οι προϋποθέσεις της Κατηγορίας 4 του ν.4178/2013 μπορεί να επιλεγεί.

2. Εφόσον, η δήλωση θα ολοκληρωθεί με βάση τις διατάξεις του ν.4178/2013 μπορεί να επιλεγεί η Κατηγορία 5. Διαφορετικά, εάν θα μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4495/2017, η Κατηγορία 5 δεν μπορεί να επιλεγεί εκτός των περιπτώσεων:

i. που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021 ή
ii. εάν η μεταφορά έχει γίνει πριν τις 30/09/2020.

Το πρόστιμο δεν εξαρτάται από την επιλογή της Κατηγορίας.

2547. Σε γήπεδο εξ αδιαιρέτου με δύο συνιδιοκτήτες και ποσοστό 50% έκαστος έχουν ανεγερθεί από τον καθένα από μια οικοδομή, εξ ολοκλήρου αυθαίρετες, χωρίς σύσταση καθέτων και χωρίς προσύμφωνο. Ο ένας εκ των συνιδιοκτητών χωρίς τη συγκατάθεση του ετέρου υπήγαγε την οικοδομή που κατοικεί στο Ν.4178/13, εξόφλησε το πρόστιμο και περαίωσε τη δήλωση.
Για να γίνει σήμερα υπαγωγή και της άλλης οικοδομής δεν πρέπει να επανέλθει η δήλωση σε κατάσταση υπαγωγής αφού δεν επιτρέπεται να υπάρχουν δύο δηλώσεις για το ίδιο ακίνητο όταν δεν υφίσταται σύσταση καθέτων;

Σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν.4315/14:

«*Σε περιπτώσεις ακινήτων, εκτός σχεδίου, επιφανείας άνω των 4.000 τ.μ. οι συγκύριοι ποσοστού δικαιώματος κυριότητας δύναται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013 χωρίς τη συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία. Με την υπαγωγή στις ρυθμίσεις του ν. 4178/2014 δεν αναγνωρίζονται ούτε επηρεάζονται εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα, δεν θίγονται ζητήματα της κοινωνίας δικαιώματος των συνιδιοκτητών, που απορρέουν από τον Αστικό Κώδικα.*
Πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλονται υποχρεωτικώς έγγραφα βέβαιης χρονολογίας που αποδεικνύουν την αποκλειστική νομή και κατοχή του τμήματος της αποκλειστικής χρήσης πέραν της δεκαετίας όπως ιδιωτικά συμφωνητικά, αποδείξεις καταβολής τελών σύνδεσης αποχέτευσης κ.λπ., τοπογραφικά διαγράμματα που τυχόν προσαρτώνται στον τίτλο κτήσεως.»

Η παραπάνω δυνατότητα ένταξης αφορούσε περιπτώσεις χωρίς σύσταση όταν ο κάθ' ένας έχτισε το «δικό του» σπίτι όντας συνιδιοκτήτης σε ένα ποσοστό εξ' αδιαιρέτου. Αντίστοιχη πρόβλεψη δεν υπάρχει στον ν.4495/2017.

Επομένως, η γνώμη μας είναι:

- Εάν η υπαγωγή στις διατάξεις του ν.4178/2013 έγινε με βάση την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν.4315/14, τότε μπορείτε να υποβάλλεται νέα δήλωση του ν.4495/2017 για την άλλη οικοδομή. Ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της Κατηγορίας θα γίνει με βάση το ποσοστό συνιδιοκτησίας (50%). Καλό είναι να γίνει επισήμανση για τον λόγο που υποβάλλεται δεύτερη δήλωση για το ακίνητο.
- Σε διαφορετική περίπτωση θα πρέπει να επιστρέψει σε κατάσταση υπαγωγής η δήλωση του ν.4178/2013 και να προστεθεί και η άλλη οικοδομή. Ισχύουν οι προθεσμίες του άρθρου 216 του ν.4782/2021. Σύμφωνα με την υπ' αριθ. ΚΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631/10-11-2017, μέχρι την σύσταση της Επιτροπής Εξέτασης Προσφυγών Αυθαιρέτων, τυχόν αιτήματα για διόρθωση στοιχείων οριστικών δηλώσεων υπαγωγής του ν.4178/2013 ή του ν.4495/17 που μεταβάλλουν το ύψος του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του είκοσι 20%, διαβιβάζονται στο αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ. Σε περίπτωση που η μεταβολή του προστίμου οριστικής δήλωσης είναι μικρότερη του 20%, το αίτημα τροποποίησης γίνεται αυτόματα αποδεκτό από το πληροφοριακό σύστημα.

2548. Έχει γίνει δήλωση, για τακτοποίηση αυθαίρετου, με το Ν.4178/13, με Περαιωμένη την διαδικασία Υπαγωγής (Βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής). Το ακίνητο ευρίσκεται εντός οικισμού και υπάρχει οικοδ. άδεια. Οι αυθαίρετες κατασκευές είναι δηλωμένες στην Κατηγόρια 5. Οι επιφάνειες αυτών, στο σύνολο τους, δεν ξεπερνούν τα 50μ2. Ο μηχανικός που είχε ολοκληρώσει την δήλωση υπαγωγής στο Ν.4178/13 έχει πάρει σύνταξη. Με ποια διαδικασία θα αλλάξω την Κατηγορία από 5 σε 4 στη δήλωση, σύμφωνα με το καινούργιο νόμο;

Η διάταξη που αναφέρετε στο ερώτημά σας για την Κατηγορία 4, αφορά μόνο δηλώσεις του ν.4495/2017 και όχι αυτές του ν.4178/2013.

Επομένως, θα πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση στις διατάξεις του ν.4495/2017 για να έχει εφαρμογή η περίπτωση δγ της Κατηγορίας 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,)*.

Λόγω συνταξιοδότησης του μηχανικού, για την μεταφορά της δήλωσης θα επικοινωνήσετε με το κεντρικό ΤΕΕ στο email n4495@central.tee.gr για να σας καθοδηγήσουν σχετικά με την διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί.

2549. Έχουμε ένα διώροφο κτίσμα με υπόγειο, για το οποίο έχουν εκδοθεί 2 άδειες. Με άδεια του 2000 ανεγέρθηκε το υπόγειο και το Ισόγειο σαν μονώροφη οικοδομή με υπόγειο και στην συνέχεια έγινε η υπ' αριθμό 257/2000 αναθεώρηση για αλλαγή χρήσης σε εκπαιδευτήριο. Με άδεια 2008 έγινε η προσθήκη του Α' ορόφου με χρήση βρεφονηπιακός Σταθμός
ΤΑΚΤΟΠΟΙΗΣΗ
Στην τακτοποίηση για να είμαι σύμφωνη με τις απαιτήσεις τις πυροσβεστικής θα βάλω τίτλο «Ρύθμιση σύμφωνα με το Ν.4495/2017 σε διώροφο βρεφονηπιακό σταθμό (εκπαίδευση) με υπόγειο και δώμα μετά από υπαγωγή στο Ν.3843/2010, λόγω Υ.Δ, Υ.Κ, αλλαγή χρήσης από εκπαιδευτήριο σε κτίριο υγείας και πρόνοιας, παραβάσεις κατηγορίας 3 και λοιπές παραβάσεις»
Με το Ν.3843/2010 τακτοποιήθηκαν οι Η/Χ του Α' ορόφου.
Σήμερα θα κάνω τακτοποίηση με το Ν.4495/2017 για το κτίσμα για τους Η/Χ που είχαν υπαχθεί στον Ν.3843/2010 καθώς και κάποιες βεράντες πού είχαν κλειστεί από την κατασκευή του εν λόγω κτίσματος.
Το ερώτημα είναι αν θα πρέπει να κάνω υπολογισμό εκ νέου όλων των μεγεθών για το ποσοστό υπέρβασης δόμησης καθώς και την Κατηγορία και να αφαιρέσω το παράβολο του Ν.3843/2010 ή αν μπορώ να επιλέξω περαιωμένα τα τ.μ. που είχαν υπαχθεί στον Ν.3843/2010 δηλαδή πρόστιμο 100€ και να εισάγω μόνο τις επιφάνειες;

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 1780, 1923 (το τελευταίο εδάφιο για την Κατηγορία 5 δεν ισχύει πλέον) και 2515.

Το ποια λύση θα επιλέξετε εξαρτάται από τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών που θα δηλωθούν λαμβάνοντας υπόψη το οικονομικό σκέλος και το κατά πόσο μπορούν να ενταχθούν στην Κατηγορία 4 ώστε να λάβουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

2550. Σε οικοδομή που είναι πρώτη και κύρια κατοικία για τον ιδιοκτήτη και είναι μεζονέτα συνολικού εμβαδού με τα αυθαίρετα 299μ2, έχω υπέρβαση από την άδεια στο ισόγειο 47μ2 και στον ορόφου 10μ2, δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης έχει τον μειωτικό συντελεστή ΚΕΑ πως μπορεί να υπολογιστεί το πρόστιμο;

Η παρ. 7 του άρθρου 103 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Άτομα τα οποία είναι δικαιούχοι του Ελάχιστου Εγγυημένου Εισοδήματος, για την υπαγωγή στο άρθρο 97 της κύριας κατοικίας τους καταβάλλουν ποσοστό 20% του ενιαίου ειδικού προστίμου και υποβάλλουν τα δικαιολογητικά που αποδεικνύουν τη συνδρομή της ανωτέρω προϋπόθεσης. Κατά τα δύο πρώτα έτη από την υποβολή της δήλωσης υπαγωγής αναστέλλεται η καταβολή των δόσεων.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 103 ότι:

«*Όπου στο άρθρο αναφέρονται επιφάνειες κατοικιών, νοείται η συνολική επιφάνεια (νόμιμη και αυθαίρετη). Επίσης, όπου αναφέρεται ως προϋπόθεση μείωσης, αυθαίρετες κατασκευές στην κύρια κατοικία, ισχύουν τα αναφερόμενα στα τελευταία δύο εδάφια της παρ.12 του άρθρου 100. Στην περίπτωση που η επιφάνεια της κύριας κατοικίας υπερβαίνει τα 70 τ.μ. προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για κάθε τέκνο της οικογένειας, συντάσσονται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής και η μείωση του ενιαίου ειδικού προστίμου εφαρμόζεται μόνο στο φύλλο εκείνο που πληροί τα κριτήρια της οριζόμενης στον νόμο επιφάνειας.*»

Η παρ. 12 του άρθρου 100 έχει τροποποιηθεί πρόσφατα (με το άρθρο 82 του ν.4759/2020) και αναφέρει ότι:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Για την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών, λαμβάνονται υπόψη οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου του ν.1078/1980 (Α238).*»

Η αρχική της διατύπωση ήταν:

«*Για κύρια και μοναδική κατοικία, εφόσον ο ιδιοκτήτης ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000), καταβάλλεται ποσοστό 40% του ενιαίου ειδικού προστίμου, όπως υπολογίζεται με τις διατάξεις του παρόντος. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές ανάγκες εφόσον το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά τριάντα (30) τ.μ. για μέχρι δύο τέκνα και κατά είκοσι (20) τ.μ. για πάνω από δύο τέκνα, τα οποία βαρύνουν τον υπόχρεο ή τον άλλο σύζυγο.* ***Η προϋπόθεση της κύριας κατοικίας για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου πληρούται εφόσον για τις στεγαστικές ανάγκες των ανωτέρω προσώπων το άθροισμα της συνολικής επιφάνειας που τους αντιστοιχεί δεν υπερβαίνει τα εβδομήντα (70) τ.μ.. Η επιφάνεια αυτή προσαυξάνεται κατά δεκαπέντε (15) τ.μ. για κάθε τέκνο****.»*

Η γνώμη μας είναι ότι οι διατάξεις της παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αφορούν και την εφαρμογή του άρθρου 103 (κύρια κατοικία των ειδικών ομάδων πληθυσμού).

Η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν.1078/1980 αναφέρει ότι:

«*Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.*

Κατ' εξαίρεση οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) αυξάνονται σε ενενήντα (90) τ.μ..»

Εσείς, έχετε νόμιμα 299 – 47 – 10 = 242 τ.μ. Για να μπορέσει να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή για το Ελάχιστο Εγγυημένο Εισόδημα, θα πρέπει ο ιδιοκτήτης να έχει την επιμέλεια 2 + (299 – 70 – 25) / 30 =2 + 204 / 30 = 2 + 7 = 9 παιδιών.

2551. Ακίνητο με Ο.Α. και αυθαιρεσίες που είχαν τη δυνατότητα να νομιμοποιηθούν με έκδοση νέας Ο.Α. υπήχθη στις διατάξεις του Ν.4178/13. Πριν τη λήξη της προθεσμίας έκδοσης της Ο.Α. η δήλωση μεταφέρθηκε στο Ν.4495/17 για να υπάρξει νέο χρονικό περιθώριο. Το ηλεκτρονικό αίτημα για έκδοση Ο.Α. έχει υποβληθεί αλλά η διετής προθεσμία εκπνέει σε λίγες ημέρες και δεν υπάρχει δυνατότητα να εκδοθεί η Ο.Α. άμεσα.
Ερωτήματα :
1. Αν η Ο.Α. εκδοθεί σε μεταγενέστερη ημερομηνία θα γίνει αποδεκτή από το σύστημα για την περαίωση της διαδικασίας;
2. Μπορεί να γίνει νέα υπαγωγή με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος παραβόλου των 2000€;

1. Αν παρέλθει άπρακτο το χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται σωρευτικά οι διατάξεις για την κατεδάφιση και επιβολή προστίμου αυθαιρέτων. Δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των δύο (2) ετών, ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Το ζήτημα δεν είναι εάν υπάρχει δικλείδα ασφαλείας στο σύστημα ώστε να ελεγχθεί η ημερομηνία έκδοσης της άδειας νομιμοποίησης αλλά το ότι η δήλωση θα είναι στην πράξη μη νόμιμη.

2. Νέο αίτημα μπορεί να υποβληθεί κατά την γνώμη μας αλλά χωρίς να γίνει συμψηφισμός.

2552. Δήλωση του Ν.4178/13 με δυνατότητα έκδοσης Οικοδομικής Άδειας Νομιμοποίησης εντός 4 ετών (όπως παρατάθηκε με το άρθρο 43 του Ν.4447/16), από την ημερομηνία καταβολής του παραβόλου, μεταφέρθηκε πριν τη λήξη της προθεσμίας στο Ν.4495/17.
Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 8 της Κ.Υ.Α. 27454/2631/17 (ΦΕΚ 3976Β'/14-11-17): "Δηλώσεις υπαγωγής στον Ν.4178/13 , για τις οποίες έχει καταβληθεί παράβολο και ποσοστό ανταπόδοσης, δύνανται να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/17, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις υπαγωγής, κατόπιν ηλεκτρονικού αιτήματος του εξουσιοδοτημένου μηχανικού. Οι δηλώσεις μεταφέρονται σε κατάσταση αρχικής υποβολής στο Ν.4495/17, με δυνατότητα εκ νέου επιλογής του τρόπου εξόφλησης. Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4495/17 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4495/17".
Από τη στιγμή που η μεταφορά έγινε την 2-5-2019 τότε βάσει της προαναφερόμενης Κ.Υ.Α. αλλά και της παρ.1 του άρθρου 106 του Ν.4495/17 η Οικοδομική Άδεια Νομιμοποίησης πρέπει να εκδοθεί μέχρι 2-5-2021.

Ναι.

2553. Τι γίνεται σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η έκδοση της Ο.Α. λόγω της πανδημίας εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος;
Μπορεί να γίνει εξ αρχής υπαγωγή για έκδοση της Ο.Α. με συμψηφισμό του καταβληθέντος παραβόλου και αν ναι, πώς γίνεται η συγκεκριμένη διαδικασία;

Δείτε την Ε/Α 2551.

2554. Γίνεται δήλωση Ν.4495/17 για τακτοποίηση οριζόντιας ιδιοκτησίας "Ισόγειο Διαμέρισμα Ι-1" με άδεια 1979 σε 3/όροφη οικοδομή
Τα στοιχεία ΑΔΕΙΑΣ είναι :
ΚΑΛΥΨΗ = 160 τ.μ.
Σ.Δ. ΙΣΟΓΕΙΟΥ = ως κάλυψη = 160 τ.μ.
Επιμερίζεται (βάσει σχεδίασης, δεν αναφέρονται στις κατόψεις αδείας)
Διαμέρισμα Ι-1 = 60 τ.μ.
Διαμέρισμα Ι-2 = 77 τ.μ.
Κοινόχρηστα Ισογείου (είσοδος, κλιμακοστάσιο) = 20 τ.μ.
Φωταγωγός κλιμακοστασίου = 3,00 τ.μ.
Παραβάσεις του Ι-1 προς ρύθμιση Ν.4495/17 (από κατασκευής της οικοδομής, όχι σε άλλο όροφο)
1. Η επιφάνεια 3,00 τ.μ. κάτω από το φωταγωγό είναι αποθήκη
2. Η επιφάνεια 4,60 τ.μ. κάτω από κοινόχρηστη σκάλα είναι w.c.
Συμβόλαιο ιδιοκτησίας : Το Ι-1 έχει 200 χιλιοστά (20%) επί του οικοπέδου. Η αποθήκη αναφέρεται ως χώρος του διαμερίσματος στην περιγραφή, ωστόσο σαν σύνολο διαμερίσματος έχει υπολογιστεί κατά το ήμισυ (δηλ. 60,00 +1,50 = 61,50 τ.μ.) ώστε να υπολογιστεί σωστά ο όγκος βάσει του οποίου προκύπτουν τα χιλιοστά επί του οικοπέδου.
ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ (επισυνάπτω σκαρίφημα):
1) Πως αντιμετωπίζονται οι παραπάνω παραβάσεις, αφού επί της ουσίας δεν επηρεάζουν ούτε την επιφάνεια του φωταγωγού, ούτε τα κοινόχρηστα;
1α) ΥΠ.ΔΟΜ. = 3,00+4,60 = 7,60 τ.μ.
Τότε Ι-1 = 60 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 67,60 τ.μ. (θα υπάρχει θέμα με τη συμβολαιογραφική πράξη η οποία αναφέρει τα νόμιμα 61,50) και Δόμηση Ισογείου = 160 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 167,60 (λάθος αφού δεν έχουν προστεθεί τ.μ.)
1β) ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΩΣΗ
Τότε Ι-1 = 60 αδείας + 7,60 ρύθμισης = 67,60 τ.μ. και
Κοινόχρηστα = 20,00 - 4,60 από wc = 15,40 τ.μ. (λάθος αφού το βατό τμήμα των κοινοχρήστων δεν επηρεάζεται)

Φωταγωγός = 3,00 - 3,00 αποθήκης = 0,00 τ.μ. (λάθος αφού ο φωταγωγός υπάρχει κανονικά από το ύψος 1,60 και άνω)
1γ) παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού. Χώροι με πολύ χαμηλό ύψος που δεν επηρεάζουν κάλυψη, δόμηση, ύψος ιδιοκτησίας.
Τότε Ι-1 = 60 τ.μ. (θα υπάρχει πρόβλημα και με την ασυμφωνία του εμβαδού 61,50 στη Σύσταση και σε ενδεχόμενη μεταγενέστερη άδεια, καθώς δεν θα έχουν συμπεριληφθεί τα 4,60 τ.μ. του wc.)
2) Σε ποια περίπτωση χρειάζομαι συναίνεση συνιδιοκτητών για τη δήλωση Ν.4495/17 (έχει αντικατασταθεί η παρ. 9 του άρθρου 98 η οποία έλεγε ότι η δήλωση επί κοινοχρήστων μπορεί να γίνει από τον ιδιοκτήτη που τις ιδιοχρησιμοποιεί μετά το Ν.4579-ΦΕΚ 245Α-9/12/20) ;
3) Σε ποια περίπτωση χρειάζεται τροποποίηση της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας και αν μπορεί να γίνει μονομερώς από τον ιδιοκτήτη του Ι-1 ώστε να συμπεριλάβει τις αυθαίρετες κατασκευές στην ιδιοκτησία του.

1) Η σωστή αντιμετώπιση, λόγω του ότι ο χώρος του κλιμακοστασίου και του φωταγωγού έχουν μετρήσει στην δόμηση, είναι η διαφορετική διαμερισμάτωση.

Το εμβαδόν του διαμερίσματος είναι 60 + 3 + 4,60 = 67,60 τ.μ. Δεν θα μπείτε στην διαδικασία προβληματισμού σχετικά με το ότι ο φωταγωγός έχει ύψος 1.60 και ότι η οροφή του wc είναι η σκάλα.

2) Σχετικά με την υπαγωγή, έχει εφαρμογή η περίπτωση α της παρ. 5 του άρθρου 98 του ν.4495/2017. Επομένως, δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών.

3) Στην περίπτωσή σας πρέπει να γίνει τροποποίηση της σύστασης. Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 ο ιδιοκτήτης έχει δικαίωμα να προβεί μονομερώς σε συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, γιατί η αυθαίρετη επέκταση υφίσταται από την ανέγερση – κατασκευή της οικοδομής και συντελείται εντός νόμιμου όγκου του κτιρίου και έχει παρέλθει δεκαετία από την τέλεση της αυθαιρεσίας.

2555. Σε οικόπεδο με κτίριο κατοικίας έχουν κτιστεί δυο αποθήκες, εμβαδού η μια 28,45τ.μ. με έτος κατασκευής το 1996 και μια δεύτερη εμβαδού 28,65 με έτος κατασκευής το 2009. Μπορώ να κάνω χρήση μειωτικού συντελεστή 0,5 για εμβαδόν έως 50τ.μ. για τις αποθήκες αυτές;
Το συνολικό εμβαδόν των αποθηκών είναι 57,1 > 50τ.μ., οπότε μπορώ να θεωρήσω 50τ.μ. με μειωτικό 0,5 και 7,1 τ.μ. χωρίς μειωτικό συντελεστή;
Εναλλακτικά μπορώ να υπολογίσω ξεχωριστά κάθε αποθήκη (είναι ανεξάρτητα μεταξύ τους κτίρια) με μειωτικό συντελεστή 0,5;
Οι αποθήκες αυτές ήταν πρώην στέγαστρα, τα οποία πληρώθηκαν με τοιχοποιία από τσιμεντόλιθους και ναι μεν συνυπάρχουν με χρήση κατοικίας στο ίδιο οικόπεδο, έχουν όμως πρακτικά αγροτική χρήση (αποθήκευση αγροτικών μηχανημάτων, ξύλων κλπ), ανήκουν στην κατηγορία σπουδαιότητας Σ1 ή Σ2;

Ο μειωτικός συντελεστής 0,50 θα εφαρμοστεί σε μία από τις δύο αποθήκες μόνο.

Σύμφωνα με τον ΕΑΚ στην κατηγορία Σ1 ανήκουν «*Κτίρια μικρής σπουδαιότητας ως προς την ασφάλεια του κοινού, όπως αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ.*».

Εάν, είναι στατικά ανεξάρτητες οι κατασκευές ανήκουν στην Κατηγορία Σ1. Εάν, είναι στατικά εξαρτημένες με κτίριο, το οποίο ανήκει στην Κατηγορία Σ2, τότε ανήκουν και αυτές στην ίδια.

2556. Θα ήθελα την άποψη σας σχετικά με την Εγκύκλιο 2 του Ν.4495/17 και ειδικότερα στο άρθρο 81 παρ. 3 προς το τέλος όπου αναφέρει:
«Οι παραπάνω διατάξεις αφορούν σε γήπεδα και οικόπεδα με οικοδομική άδεια και δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς, ιστορικούς τόπους, αρχαιολογικούς χώρους ζώνης Α, διατηρητέα κτίρια και σύνολα κτιρίων, καθώς και σε περιοχές natura, δάση, ρέματα, αιγιαλό – παραλία. Επίσης, οι διατάξεις περί πολεοδομικών παραβάσεων δεν εφαρμόζονται σε υπό κατασκευή κτίρια για τα οποία δεν έχουν ολοκληρωθεί τα στάδια ελέγχου από τους Ελεγκτές Δόμησης. Στις παραπάνω περιπτώσεις, τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις, αντιμετωπίζονται ως αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 1 α) ή 1 β) του άρθρου 81 χωρίς δυνατότητα οριστικής διατήρησης σύμφωνα με την παρ. 4 περ. δ του άρθρου 94.»

Το ερώτημα που τίθεται είναι:
Απαγορεύεται η εφαρμογή της κατηγορίας 3 παντελώς σε παραδοσιακούς οικισμούς κ.λ.π.; Δεν είναι παράλογο να απαγορεύεται η δυνατότητα ρύθμισης π.χ. απόκλισης των διαστάσεων έως 5%, της φύτευσης υποχρεωτικής θέσης στάθμευσης , των δεξαμενών αποχέτευσης κ.λ.π;

Δεν αναφέρει ότι απαγορεύεται η εφαρμογή της Κατηγορίας 3 σε παραδοσιακούς οικισμούς αλλά ότι αυθαίρετες κατασκευές Κατηγορίας 3 δεν θεωρούνται πολεοδομικές παραβάσεις σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 81 του ν.4495/2017 και δεν εφαρμόζονται οι ευνοϊκές διατάξεις που ισχύουν για αυτές.

2557. Έχω μια μάλλον ιδιάζουσα περίπτωση μιας δήλωσης από μεταφορά από θανόντα συνάδελφο από παλιά.
Γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου/οικισμού, 550 τμ, με κτίσμα του 1965 (με αποδεικτικό έγγραφο ηλεκτροδότησης), 80 τμ, το οποίο είναι εντός παλιού αιγιαλού (1993), εντός ΖΟΕ (1993) και εντός Natura (2018).
Το 1977 έγινε αίτηση εξαγοράς από την κτηματική, η οποία ποτέ δεν απορρίφθηκε, επανακατατέθηκε από τους κληρονόμους το 2005 και τελικά ολοκληρώθηκε τον 3/2011 και επομένως δεν είναι πια δημόσιο κτήμα. Το ΦΕΚ του ισχύοντος παλαιού αιγιαλού είναι του 1993. Εν τω μεταξύ όλη η περιοχή πρόκειται για πάνω-κάτω ίδιες περιπτώσεις.
Είχε γίνει από το συνάδελφο υπαγωγή στο 4014, παρέμεινε σε κατάσταση υπαγωγής, είχε εξοφληθεί το πρόστιμο τον 12/2012, (3500€) και μετά τη μεταφορά σε 4178 και 4495 (ακόμα σε κατάσταση υπαγωγής) είναι στα 500€. Στον 4014, δεν απαγορευόταν η υπαγωγή αυθαιρέτων σε ζώνη παλαιού αιγιαλού, άρα καλώς τακτοποίησε, ενώ απαγορεύθηκε με το 4178 και 4495 (εκτός αν είχε τίτλο προ της κύρηξης του παλαιού αιγιαλού δηλ. πριν το 1993).
Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:
1ον κακώς μεταφέρθηκε η δήλωση στους 4178 και 4495; Αν όχι, είναι λόγω του άρθρου 82ζ ή λόγω του άρθρου 88 (περ.1 ή περ.2;). Αν ναι, μπορεί να διορθωθεί το πρόβλημα; Το κύριο πρόβλημα θεωρώ είναι ότι ενώ είχε κάνει αίτηση εξαγοράς από το 1977, τελεσιδίκησε το 2011 από τους κληρονόμους του, άρα θεωρητικά δεν είχε τίτλο πριν την κήρυξη.
2ον, στις εξουσιοδοτήσεις και στις Υ.Δ. που λένε ότι δεν ανήκει στις περιπτώσεις του άρθρου 89 τι κάνω; Γιατί βάσει του Ν.4495, δεν ανήκει.
3ον επιστροφή της διαφοράς προστίμου προβλέπεται για αυτή την περίπτωση;
Έχω στείλει το αντίστοιχο ερώτημα στο helpdesk του ΤΕΕ, σε διάφορες πολεοδομίες και άπειρα forums, αλλά κανείς μέχρι σήμερα δεν έχει καταφέρει να μου απαντήσει.

Από την στιγμή που μια δήλωση του ν.4014/2011 δεν είχε ολοκληρωθεί πριν κλείσει το σύστημα λόγω της απόφασης του ΣΤΕ, η δήλωση θα έπρεπε να μεταφερθεί στις διατάξεις του ν.4178/2013.

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 2 του ν.4178/2013 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή:

«*Στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις όπου εκκρεμεί δικαστική απόφαση για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης ανεξαρτήτως της αναστολής των ποινών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα νόμο. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.*»

Η παρ. 2 ζ του άρθρου 89 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή:

«*στον αιγιαλό και στον παλαιό αιγιαλό. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού, καθώς και οι περιπτώσεις στον παλαιό αιγιαλό για τις οποίες εκκρεμεί δικαστική απόφαση, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, για την εξαίρεση των κτισμάτων σύμφωνα με τη σχετική χάραξη. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα, δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία τυχόν απαλλοτρίωσης, καθώς και η επιβολή των κυρώσεων μετά την έκδοση της πρωτόδικης δικαστικής απόφασης, ανεξαρτήτως της αναστολής των*

ποινικών κυρώσεων που προβλέπονται στον παρόντα. Σε περίπτωση απαλλοτρίωσης τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

Στην έννοια των απαγορευτικών περιοχών της παρούσας παραγράφου περιλαμβάνονται και η όχθη και η παλαιά όχθη, όπως ορίζονται στο άρθρο 1 του ν.2971/2001,»

Η προσωπική μας γνώμη είναι ότι από την στιγμή που δεν υπήρχε νομίμως εμπράγματο δικαίωμα που να προϋφίστατο της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού (έτος 1993) αλλά ούτε και κάποια εκκρεμή δικαστική απόφαση κακώς έγινε μεταφορά στους ν.4178/2013 και ν.4495/2017.

Επιστροφή του προστίμου δεν δύναται να γίνει στην συγκεκριμένη περίπτωση.

2558. Σε οικόπεδο με άδεια οικοδομής «τριώροφη οικοδομή επί Pilotis με υπόγειο» του 1997, έχει γίνει υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4495/17 για το σύνολο του κτιρίου. Οι αυθαιρεσίες που τακτοποιούνται είναι:
Το περίγραμμα τις οικοδομής σε όλους τους ορόφους έχει επεκταθεί προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, και ο χώρος τις Pilotis και ο Η.Χ. του τετάρτου ορόφου έχουν μετατραπεί σε κλειστό χώρο.
Ο χώρος της Pilotis περιελάβανε το κλιμακοστάσιο και 4 θέσεις στάθμευσης.
Σήμερα ο χώρος της Pilotis έχει κλειστεί και περιλαμβάνει δυο ανεξάρτητα διαμερίσματα και τους κοινόχρηστους χώρους, που έχουν επεκταθεί πέραν του αρχικού κλιμακοστασίου.
Αρχικά με τον Ν. 3483/10 είχε τακτοποιηθεί η μετατροπή τμήματος των χώρων στάθμευσης σε κατοικία και του Η.Χ. του τέταρτου ορόφου, και το πρόστιμο τις ρύθμισης συμψηφίστηκε με τον Ν.4495/17.
Στην σύσταση που είχε γίνει το 1997 είχαν δοθεί ποσοστά ιδιοκτησίας και στις θέσεις στάθμευσης της Pilotis. Στην συνέχεια αυτές μεταβιβάστηκαν (με τα ποσοστά τους σαν οριζόντιες) και σήμερα βρίσκονται στην ιδιοκτησία των ιδιοκτήτων των δυο διαμερισμάτων του πρώτου ορόφου.
Σήμερα οι ιδιοκτήτες της πολυκατοικίας επιθυμούν την τροποποίηση της σύστασης ώστε να ανταποκρίνεται στην υπάρχουσα κατάσταση.
Κατόπιν επικοινωνίας με την συμβολαιογράφο που έχει αναλάβει την τροποποίηση της σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών με ενημέρωσε για το γεγονός ότι οι θέσεις στάθμευσης έχουν ποσοστά εγείρει θέμα ακυρότητας της σύστασης καθώς κάτι τέτοιο απαγορεύεται και το ότι έχει γίνει τακτοποίηση δεν θεραπεύει την ανωμαλία αυτή.
Το ερώτημα μου αφορά πρώτα την εγκυρότητα τις τακτοποίησης και αν θα έπρεπε να ακολουθηθεί διαφορετική διαδικασία, και δεύτερον την αντιμετώπιση του ζητήματος για την διόρθωση της σύστασης.

Η γνώμη μας είναι ότι δεν τίθεται θέμα εγκυρότητας της τακτοποίησης. Το ότι τίθεται θέμα ακυρότητας της σύστασης είναι θέμα νομικό και θα το λύσει η συμβολαιογράφος και όχι ο μηχανικός.

Αυτό που θα μπορούσατε να κάνετε εσείς, από την στιγμή που έχετε υποβάλλει μία κοινή δήλωση για όλο το ακίνητο, είναι να υπολογίσετε του συντελεστές υπέρβασης για το σύνολο και όχι για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία ξεχωριστά. Δείτε σχετικά την Ε/Α 1819.

2559. Αυτοψία σε οριζόντια ιδιοκτησία διαμέρισμα Α-1, 70 τ.μ. και 154 χιλιοστών επί του οικοπέδου, σε 4/όροφη οικοδομή εντός σχεδίου. Το διαμέρισμα είχε ολοκληρωθεί το 1978 βάσει συμβολαίου αγοραπωλησίας (και αεροφωτογραφία ΕΚΧΑ 1982).
Τα σχέδια εργολαβικού και σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας είναι Μαρτίου 1976. Η άδεια του ακινήτου εκδόθηκε Οκτώβριο 1976, ωστόσο δεν υπάρχει στέλεχος ούτε σχέδια (Βεβαίωση απώλειας από ΥΔΟΜ).
Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το Α-1 είναι σύμφωνο με τα σχέδια σύστασης. Τα σχέδια σύστασης περιλαμβάνουν Τοπογραφικό με μετρήσεις καλύψεως, κατόψεις όλων των ορόφων και τομή.
Πως προχωρώ σε βεβαίωση έκδοσης νομιμότητας, αφού για κατηγορία 2 (αρ. 96) δεν υποβάλλονται άλλα σχέδια και δικαιολογητικά πλην της αποτύπωσης του κτιρίου, αλλά στο αρ. 99 αναφέρεται ότι ο έλεγχος νομιμότητας γίνεται με τα εγκεκριμένα σχέδια αδείας.
Δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης της της οικοδομής και όλων των οριζόντιων ιδιοκτησιών για ανασύσταση φακέλου.
1. το θεωρούμε αυθαίρετο ΧΩΡΙΣ άδεια, εφόσον η άδεια δεν αναφέρεται στο συμβόλαιο και πληρώνει πρόστιμο για 70 τ.μ. ΥΠ. ΔΟΜ. (ή και κάλυψης;)

2. το θεωρούμε ΝΟΜΙΜΟ εφόσον η κάλυψη της οικοδομής, βάσει σύστασης συμφωνεί με την πραγματική κατάσταση και την αναφερόμενη στην Βεβαίωση απώλειας από ΥΔΟΜ, οπότε δεν γίνεται ρύθμιση Ν.4495/17 αλλά κατευθείαν έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.
3. κάνουμε ανασύσταση φακέλου - με τα σχέδια της σύστασης, χωρίς νέο τοπογραφικό ΕΓΣΑ, οπότε βάσει της ανασύστασης το διαμέρισμα προκύπτει νόμιμο και δίνουμε βεβαίωση μεταβίβασης.
4. κάνουμε ανασύσταση με τοπογραφικό ΕΓΣΑ, αποτύπωση του διαμερίσματος Α-1, Διάγραμμα κάλυψης και τεκμαίρουμε τα στοιχεία των υπόλοιπων ιδιοκτησιών από τη σύσταση (εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα να αποτυπωθούν όλα τα διαμερίσματα της οικοδομής), οπότε ελέγχουμε αν οι διαφορές που θα προκύψουν από το τοπογραφικό ΕΓΣΑ είναι εντός ανεκτών αποκλίσεων ή χρειάζεται κάποια ρύθμιση.

Οι επιλογές που έχετε, ώστε να μπορέσετε να εκδώσετε βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση, από την στιγμή που δεν υπάρχει δυνατότητα αποτύπωσης της όλης οικοδομής, είναι:

- Είτε τακτοποίηση ως εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και χωρίς οικοδομική άδεια.
- Είτε μερική ανασύσταση, εφόσον το δέχεται η αρμόδια ΥΔΟΜ, που μπορεί να αφορά και μία οριζόντια ιδιοκτησία ή όροφο. Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να λάβετε και την άποψη της αρμόδιας υπηρεσίας.

2560. Θα ήθελα την άποψη σας, για ένα θέμα που έχει διχάσει το Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής Βορείου Αιγαίου που βλέπει αυθαίρετα σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων και αποφαίνεται για τη δυνατότητα υπαγωγής τους.
Στο άρθρο 116 του Ν4495/2017 αναφέρεται ότι: Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.
Οι ιδιώτες μηχανικοί που τακτοποιούμε αυθαίρετα κρίνουμε ότι η έννοια του εξ' ολοκλήρου αυθαίρετου αναφέρεται σε οικόπεδα που στερούνται οικοδομικής άδειας ανέγερσης ή σε κτίρια/κατασκευές παντελώς ασύνδετα με υφιστάμενο κτίριο για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια.
Αντίθετα το ΣΑ Βορείου Αιγαίου κρίνει ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κάτι που εξέχει από το νόμιμο περίγραμμα κτιρίου με οικοδομική άδεια. Όπως καταλαβαίνετε αυτό απορρίπτει πολλές υπαγωγές που υπερβαίνουν το 40% των όρων δόμησης αν και αφορούν κτίρια που έχουν οικοδομική άδεια.
Σε συγκεκριμένη περίπτωση κτιρίου σε οικισμό παραδοσιακό κάτω των 2000 κατοίκων η άδεια προέβλεπε ισόγειο κτίριο με υπόγειο. Το ισόγειο περιμετρικά είχε μπαζωμένες βεράντες. Οι βεράντες αυτές ξεμπαζώθηκαν και ενώθηκαν λειτουργικά και στατικά με το υπάρχον υπόγειο. Είναι δυνατόν να μου ζητείται έλεγχος για υπέρβαση του 40% των όρων δόμησης σε οικόπεδο και κτίριο με οικοδομική άδεια και για χώρους που είναι στατικά και λειτουργικά συνενωμένοι με το νόμιμο κτίριο;
Να ξεκαθαρίσω ότι ο έλεγχος ζητείται για τη δυνατότητα υπαγωγής σε παραδοσιακό οικισμό < 2000 κατοίκων και όχι για την επιλογή κατηγορίας παράβασης. Αν και είμαι σε κατηγορία 5 το παράβολο μου είναι εξοφλημένο πριν τις 30-9-2020.
Ποια η άποψη σας για την ερμηνεία του εξ' ολοκλήρου αυθαίρετου;

Η γνώμη μας ταυτίζεται με την δικιά σας.

Η παρ. 5 του άρθρου 116 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Μετά τη κήρυξη ως παραδοσιακού οικισμού κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος εξ ολοκλήρου αυθαίρετων κατασκευών που έχουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του σαράντα τοις εκατό (40%) υπέρβαση οποιουδήποτε όρου δόμησης, πέραν των υφιστάμενων, κατά την κήρυξη, αυθαίρετων κτισμάτων.*»

Ανάλογη διάταξη υπάρχει την παρ. 6 του άρθρου 13 του ν.4178/2013, όπου αναφέρει ότι:

«*Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.*»

Η Εγκύκλιος 3/01.10.13 αναφέρει για την παραπάνω περίπτωση ότι:

«*Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλαδή στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.*

Υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτήρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28.07.2011.»

2561. Στο δώμα (κοινόχρηστο) τετραώροφης οικοδομής με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών τακτοποιήθηκε βοηθητικός χώρος αρχικά με τον 4014 και στην συνέχεια μεταφέρθηκε στον 4178 (πληρωμή παράβολού 01.02.2014) και στην συνέχεια στον 4495 (πληρωμή παράβολού 27.09.2018). Η δήλωση είναι σε φάση υπαγωγής και το μόνο που υπολείπετε είναι η Μελέτη Στατικής επάρκειας. Τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει και το υπόγειο το οποίο είναι επίσης εξ ολοκλήρου αυθαίρετο και κοινόχρηστο (δεν ήθελε να μπει στην αρχική δήλωση).
Πρέπει να μπει στη ίδια δήλωση μιας και ανήκει και αυτό στους κοινόχρηστούς χώρους; Αν ναι λογικά θα περάσει από ΣΥΠΟΘΑ(φάση υπαγωγής); Θα υπάρξει κάποιο πρόβλημα που δεν δηλώθηκε αρχικά;
Όσο αφορά το υπόγειο πως θα δηλωθεί:
1. Για να θεωρηθεί υπόγειο πρέπει να πληροί τις προϋποθέσεις των υπογείων του ΓΟΚ του 85; Η είσοδος στο υπόγειο γίνεται από το κλιμακοστάσιο και έχει μπάνιο και κουζίνα, αλλά χρησιμοποιείτε ως αποθήκη και είναι πάνω από 50 τμ άρα με μειωτικό 0,3;
2. Η αρχική οικοδομική άδεια είναι του 1967 για το ισόγειο
3. Επίσης από ποιο λόγο θα προκύψει η ΥΔ μιας και είναι κοινόχρηστα και από ποιο λόγο θα προκύψει η Κατ. μιας και στην οικ. Άδεια δεν υπάρχει ούτε η κατασκευή στο δώμα ούτε το υπόγειο;

Η παρ. 9 του άρθρου 98 του ν.4495/2017 αναφέρει ότι:

«*Για την υπαγωγή στον παρόντα των υπόλοιπων περιπτώσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας πλην των περιπτώσεων της παρ.8, που αφορούν σε κατάληψη κοινόχρηστου χώρου ή αυθαιρεσίες επί κοινοχρήστων, απαιτείται η συναίνεση άνω του πενήντα (50) τοις εκατό των συνιδιοκτητών. Με το ίδιο ποσοστό συναίνεσης είναι δυνατή η αντίστοιχη τροποποίηση της πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας*.»

Από την στιγμή που γίνεται δήλωση για κοινόχρηστα τμήματα πρέπει να τακτοποιούνται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε αυτά και όχι μερικές από αυτές επιλεκτικά.

Σχετικά με το ΣΥΠΟΘΑ, θα πρέπει να περάσει εφόσον επέρχεται μεταβολή του υπολογισθέντος κατά τη δήλωση υπαγωγής προστίμου άνω του 20%.

Για να θεωρηθεί υπόγειος ο χώρος, θα πρέπει είτε να πληροί τις προϋποθέσεις των διατάξεων που ίσχυαν κατά την χρονολογία έκδοσης της άδειας είτε τις προϋποθέσεις του ν.1577/85.

Έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες απαντήσεις μας ότι για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης για αυθαίρετες κατασκευές σε κοινόχρηστους χώρους λαμβάνουμε τα πολεοδομικά μεγέθη του όλου οικοπέδου (100%).

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 παλαιό 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 σύννομη 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. Απλά 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 οικόπεδο 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 οικόπεδο δεν μπορούν να συνυπάρξουν αυθαιρεσίες κατηγορίας 4 και 5. Αν δηλαδή ΥΔ & ΥΚ < 40% και κάποια από αυτές έχει ΥΥ>20% θα συμπαρασύρει όλες τις αυθαιρεσίες στην κατηγορία 5;).
2. Οι Λ.Π. εντάσσονται στην κατηγορία 4, λόγω ύπαρξης αδείας;
ή αν όλες οι αυθαίρετες επιφάνειες ενταχθούν στην κατηγορία 5 πρέπει και οι Λ.Π. να ενταχθούν στην κατηγορία 5 ανεξαρτήτως ύπαρξης αδείας;
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. Εξαίρεση 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 οικόπεδο/ γήπεδο με οικοδομική άδεια,
- Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/ 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 οικόπεδο 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 αδείας χρησιμοποιήθηκε ο Ν.395/68 (προφανώς λόγω του μεγέθους του οικοπέδου). (Ν.395/68: ΣΔ=1,60+0,40Χ1,40=2,24, συνολική επιφάνεια ορόφων 58,50μ2Χ2,24+12μ2=143,04μ2, Κ=80%Χ58,50μ2=46,80μ2, επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων 3, Ηαδείας=+10,14μ).

(Σημειώνεται ότι οι όροι δόμησης που ισχύουν σήμερα στην περιοχή είναι: ΣΔ=1,60, Κ=60%, Ηεπιτρ=+13,00μ και αυτοί που ίσχυαν κατά την έκδοση της άδειας ήταν: ΣΔ=1,60, Κ=60%, επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων 3).
α) Στο ισόγειο κατάστημα, κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση βοηθ. χώρων-wc επιφάνειας 11,30μ2 με τσιμεντόλιθους – δηλαδή όχι ενιαίος σκελετός με την οικοδομή- και το οικόπεδο καλύφθηκε πλήρως (47,20μ2+11,30μ2=58,50μ2).
β) Σε τμήμα του δώματος κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη -καθ' ύψος- κατοικίας επιφάνειας 29,00μ2 και ύψους 2,50μ.
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 (Ν.395/68).
Δηλαδή έλεγχος κατηγορίας :

ΥΔ: 11,30μ2+29,00μ2=40,30μ2/143,04μ2=0,28 ή 28%<40%
ΥΚ: 11,30μ2/46,80μ2=0,24 ή 24%<40%
ΥΥ (κατοικία στο δώμα): 2,50μ/10,14μ ύψος άδειας=0,25 ή 25%>20%. Δηλαδή κατηγορία 5. (απλά αναφέρουμε ότι 2,50μ/Ηεπιτρ. 13,00μ=0,19<20%)

Ερώτηση:
1. μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου δ,δγ του άρθρου 96 κι επειδή 11,30μ2+29,00μ2=40,30μ2 < 50μ2 να ενταχθούν οι αυθαίρετες επιφάνειες στην κατηγορία 4;. Όπως αναφέρεται στην συγκεκριμένη παράγραφο δ,δγ ελέγχουμε μόνο αν οι αυθαίρετες επιφάνειες είναι < 50μ2. 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 τ.μ. < 50 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 οικόπεδο με ΟΑ του 1990. Το κτίριο εφάπτεται και στις δύο όμορες πλευρές του σε όμορα κτίρια. Στο τοπογραφικό διάγραμμα της ΟΑ το οικόπεδο εμφανίζεται ορθογώνιο παραλληλόγραμμο, το δε εμβαδόν της κάλυψης είναι 100,00 τμ και της δόμησης 200,00 τμ.
Από την αποτύπωση της υφισταμένης 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 οικόπεδο να έχει διαφορετικό σχήμα και μικρότερο εμβαδόν από αυτό της ΟΑ. Επίσης η κάλυψη του κτηρίου πλέον είναι 90,00τμ και η δόμησή του 180,00τμ.
Το οικόπεδο 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 αυθαιρεσία.

Σε αντίθετη περίπτωση ρυθμίζεται η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκεται 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 ισογείου 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 ισογείου 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: Αυθαιρεσίες 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 κοινόκτητα μέρη.

Όταν υποβάλλεται δήλωση για αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων και κοινοκτήτων 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 ιδιδ της Κατηγορίας 3.

Άρα, 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 (Δ' 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.»

2574. Σε γήπεδο βιομηχανίας έγινε αυθαίρετη κατασκευή το 2013 η οποία όμως κατά την τελευταία τροποποίηση του αρθρ. 30 «Εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας» μπορεί να υπαχθεί στην παρ. κα: «κατασκευές υπόγειων βάσεων από οπλισμένο σκυρόδεμα για την έδραση ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού κάθε είδους, η εγκατάσταση επ' αυτών του αντίστοιχου ηλεκτρομηχανολογικού εξοπλισμού». Απαιτείται κάποια ενέργεια;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για το άρθρο 81 ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας κατά το άρθρο 30 του ν.4495/2017, δεν συνιστούν αυθαίρετες κατασκευές ούτε και πολεοδομικές παραβάσεις.*»

Το τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 81 αναφέρει ότι:

«*Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και για τις εργασίες του άρθρου 30 του παρόντος νόμου.*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει για την παραπάνω παράγραφο ότι:

«*Στην παρ.4 επισημαίνεται ότι για τις καταγεγραμμένες αυθαιρεσίες οι οποίες πλέον, μετά την ισχύ του ν.4495/2017, εμπίπτουν στις πολεοδομικές παραβάσεις ή στις εργασίες του άρθρου 30 του ίδιου νόμου για τις οποίες δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας ούτε και η έκδοση έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας, παύουν οριστικά εκκρεμείς ποινικές διώξεις που δεν έχουν εισαχθεί στο ακροατήριο του αρμόδιου δικαστηρίου και αρχειοθετούνται, μετά την προσκόμιση σχετικής βεβαίωσης του οικείου Τοπικού Παρατηρητηρίου ότι η αυθαίρετη κατασκευή αποτελεί πολεοδομική παράβαση.*»

Άρα, δεν απαιτείται κάποια ενέργεια, εφόσον έχουν γίνει εργασίες οι οποίες εμπίπτουν στο άρθρο 30 του ν.4495/2017.

2575. Σε κτίριο κατασκευασμένο σε γωνιακό οικόπεδο, διαπιστώθηκε εκτός των άλλων παραβάσεων, αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις του έως 5% σύμφωνα με το εδάφιο ιειε κατ.3 άρθρου 96 του Ν4495. Η μία πλευρά του κτιρίου παραβιάζει κατά 25 εκατ. (εντός του ορίου 5%) την κοινόχρηστη οδό.
1) Σύμφωνα με το παραπάνω εδάφιο και κατά παρέκκλιση της περίπτωσης α της παρ. 2 του άρθρου 89, δύναται να δηλωθεί η παραπάνω αυθαιρεσία. Ορθά μεταφράζεται το συγκεκριμένο σημείο του νόμου;
Στο Τοπογραφικό Διάγραμμα που θα υποβληθεί στα αρχεία, θα περιγράφεται ως ρυμοτομούμενο τμήμα με επισήμανση και αναφορά της κατ.3, Ν4495 για οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;
2) Στην άλλη πλευρά του οικοπέδου, έχει γίνει παραχώρηση ρυμοτομούμενου τμήματος με συμβολαιογραφική πράξη, αλλά δεν έχει γίνει η διάνοιξη. Πώς μεταφράζεται αυτό ως παράβαση;

Η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 του άρθρου 96 του ν.4495/2017 αναφέρεται σε:

«*αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ.2 του άρθρου 89,*»

1. Εφόσον έχει εφαρμογή η παραπάνω περίπτωση μπορεί να γίνει υπαγωγή. Στο τοπογραφικό διάγραμμα θα αναγραφεί ότι το τμήμα είναι εντός εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου και υπάγεται στην περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3 του ν.4495/2017.

2. Η γνώμη μας είναι ότι η μη διάνοιξη, στην άλλη πλευρά, δεν αποτελεί παράβαση που πρέπει να υπαχθεί στον ν.4495/2017. Διότι, όταν ζητείται οικοδομική άδεια σε ρυμοτομούμενο γωνιακό οικόπεδο, ο ιδιοκτήτης του αρκεί να θέτει σε κοινή χρήση το ρυμοτομούμενο τμήμα που αντιστοιχεί σε ένα πρόσωπο. Επίσης, στην περίπτωση που γωνιακό οικόπεδο έχει ή αποκτά ένα τουλάχιστον πρόσωπο σε διανοιγμένο καθ' όλο το πλάτος δρόμο, οικοδομείται. (Εγκ-16777/2577/25/87 «Οικοδομικές άδειες σε οικόπεδα που βαρύνονται με αποζημιώσεις λόγω ρυμοτομίας»)

2576. Για το συντελεστή υπέρβασης δόμησης, σύμφωνα με την εγκύκλιο 2, στον αριθμητή μπαίνουν "τα μεγέθη των αυθαίρετων κατασκευών". Σε οικόπεδο υπάρχει:
Ένα κτίριο Α κατηγορίας 3 συνδυασμού ιδιδ (σύννομη μετακίνηση) ιειε (μικροαλλαγή στην επιφάνεια και στο ύψος 5%) και ένα κτίριο Β αυθαίρετο και ένα κτίριο Γ που πάει προς έκδοση αδείας.
Στον αριθμητή θα συμμετέχει εκτός από τα κτίρια Β, Γ

α) και το κτίριο Α;
β) και το κτίριο Α για το τμήμα του που δεν αλληλεπικαλύπτεται με το νόμιμο κτίριο;
γ) η επιφάνεια του Α που υπερβαίνει τη νόμιμη επιφάνεια του Α, δηλαδή περίπου 5 %Α;

Θα προσμετρηθεί στον αριθμητή η επιπλέον επιφάνεια του κτιρίου Α (δλδ περίπου το 5%) κύριας χρήσης που προσαυξάνει το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

2577. 4178: Τακτοποιείται χώρος, ο οποίος στην άδεια φαινόταν έξοδος στεγασμένου ημιυπόγειου γκαράζ και στη σύσταση οριζόντιος ιδιοκτησία με χρήση αποθήκης. Η άδεια είναι του 78. Ο σημερινός ιδιοκτήτης αγόρασε το χώρο το 1988 και στο συμβόλαιο αναγράφονταν η χρήση αποθήκης. Σήμερα ο χώρος είναι κατάστημα κατά δήλωση του ιδιοκτήτη που δε διαθέτει ωστόσο κάποιο ρολόι ΔΕΗ. Από την αυτοψία διαπίστωσα ότι υπάρχει τουαλέτα που δεν είναι συνδεδεμένη με το δίκτυο του δήμου ή της πολυκατοικίας. Η πρόσοψη είναι όλη τζαμαρία και ο χώρος κενός. Θεωρώντας ότι δεν είμαι υποχρεωμένη να ελέγξω εάν η τουαλέτα είναι συνδεδεμένη ή όχι με το δίκτυο, βεβαιώνω ότι ο χώρος σήμερα είναι κατάστημα. Ως πειστήριο παλαιότητας μου προσκομίζεται το τελευταίο Ε9 του 2020 με ημερομηνία κατασκευής το 78 και χρήση καταστήματος.
1. Ορθώς βεβαίωσα ότι ο χώρος είναι κατάστημα αν και η τουαλέτα στην πραγματικότητα δεν είναι λειτουργική;
2. Ως παλαιότητα θα λάβω αυτή του Ε9 δηλαδή προ 83, παρά το γεγονός ότι στον τίτλο μεταβίβασης ο χώρος το 88 φαίνεται αποθήκη;

Η Εγκύκλιος 4/03.12.13 στον στίχο 22, αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις που στο έντυπο Ε9 αναφέρεται η αυθαίρετη κατασκευή και ο χρόνος κατασκευής της, θεωρείται ως δημόσιο έγγραφο από το οποίο αποδεικνύεται ο χρόνος ολοκλήρωσης της κατασκευής ή/και ο χρόνος εγκατάστασης της χρήσης.*»

Επίσης, η παρ. 4 του άρθρου 7 του ν.4178/2013, αναφέρει ότι:

«*Σε κάθε περίπτωση, πέραν των όσων ορίζονται ανωτέρω, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής προκειμένου να υπολογιστεί ο συντελεστής παλαιότητας, προσκομίζονται με την ευθύνη του ιδιοκτήτη και υποβάλλονται με ευθύνη του μηχανικού στο πληροφοριακό σύστημα αεροφωτογραφίες ή δημόσια έγγραφα.*»

Για την απόδειξη της παλαιότητας, εσείς θα επικαλεστείτε τις παραπάνω διατάξεις.

2578. 4495: Ως πρόσφατο Ε9 μου προσκομίστηκε Ε9 που υποβλήθηκε εντός του 2020 και αφορά στην περιουσιακή κατάσταση στις 1.1.2021. Το κρατώ ή ζήτω να αλλάξει η περιουσιακή κατάσταση αναδρομικά και για τις 1.1.20; Επίσης προκύπτει από κάπου ότι το Ε9 πρέπει να έχει εκκαθαριστεί και πληρωθεί;

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 αναφέρει ότι:

«*Στις περιπτώσεις που για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής αυθαιρέτων κατασκευών υποβάλλεται φορολογικό έγγραφο Ε9, μαζί με το ηλεκτρονικό έγγραφο θα πρέπει να συνυποβάλλεται και βεβαίωση της αρμόδιας φορολογικής αρχής από την οποία θα προκύπτει ο χρόνος υποβολής του και οι τυχόν τροποποιήσεις του στο σύστημα. Σε περίπτωση υποβολής εντύπου που έχει παραληφθεί από την αρμόδια υπηρεσία, όπως προκύπτει από σχετική θεώρηση, δεν απαιτείται περαιτέρω βεβαίωση.*»

Δείτε σχετικά τις Ε/Α 2071, 2175, 2226(9) και 2338.

Δεν υπάρχει υποχρέωση να ελέγχουμε και το εάν έχει πληρωθεί ο ΕΝΦΙΑ.

2579. Είναι δυνατόν χώρος να δηλωθεί ως κατοικία ή κατάστημα όταν δεν υπάρχει τουαλέτα, αλλά υπάρχει επίπλωση κατοικίας ή καταστήματος και δημόσια έγγραφα όπου ο χώρος περιγράφεται σήμερα ως κατοικία ή κατάστημα;

Η γνώμη μας είναι πως δύναται. Διότι δεν αναφερόμαστε σε νόμιμα κτήρια αλλά σε χώρους αυθαίρετους που τακτοποιούνται.

2580. Θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση σχετικά με την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση κλεισμένων ημιυπαίθριων χώρων που έχουν ρυθμιστεί με τον Ν.3843/10. Υποτίθεται ότι χώροι αυτοί μπορούν να εξαιρεθούν οριστικά από την κατεδάφιση με την καταβολή παραβόλου 100€. Η διαδικασία αυτή πώς ακριβώς γίνεται, μέσω του Ν.4495/17 και του συστήματος του ΤΕΕ, γιατί δεν μπορώ να βρω κάτι σχετικό μέσα στο σύστημα;
Επιπλέον, κάνοντας αυτή την διαδικασία θα πρέπει ουσιαστικά να ελεγχθεί και όλο το ακίνητο για τυχόν άλλες αυθαιρεσίες ή υπάρχει διαδικασία αποκλειστικά για την ολοκλήρωση της ρύθμισης των ημιυπαίθριων;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2515.

Προφανώς και θα πρέπει να ελεγχθεί το κτίριο και για άλλες αυθαιρεσίες.

2581. Σχετικά με την ταυτότητα ακινήτου που καθίσταται υποχρεωτική άμεσα για τουριστικές μονάδες άνω των 300 τμ θα ήθελα να κάνω μια ερώτηση. Σε μονάδα με άδεια 200 τμ και υπόγεια που με τακτοποίηση έγιναν κύριοι χώροι (μετά την τακτοποίηση οι κύριοι χώροι είναι 350 τετραγωνικά) απαιτείται άμεσα ταυτότητα;

Για τα κτίρια της Κατηγορίας Ι, στην οποία ανήκουν και τα τουριστικά καταλύματα άνω των (300) τ.μ., η υποβολή της ταυτότητας κτιρίου γίνεται μέσα σε πέντε (5) έτη από την ημερομηνία ισχύος των παρόντων διατάξεων, όπως ορίζεται στο άρθρο 62.

Δηλαδή, για την περίπτωσή σας θα πρέπει να γίνει μέχρι 1.2.2026.

2582. Έχω οριζόντια ιδιοκτησία σε τριώροφη οικοδομή που ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια σε ισχύ επί οικοπέδου που έχει κατατμηθεί εκ των υστέρων και εντάχτηκε στο ρυμοτομικό σχέδιο της πόλης.
Το οικόπεδο αρχικά ήταν έκτος σχεδίου εντός ζώνης, μετά την κατάτμηση και την έγκριση του ρυμοτομικού είναι αρκετά μικρότερο από το αρχικό (500 τ.μ. από 9500 τ.μ.) με αποτέλεσμα το κτίριο να μην έχει αποστάσεις από τα όρια και να έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης σε σχέση με τα ισχύοντα στην περιοχή.
Συμφώνα με το παράρτημα Α επιλέγω χωρίς οικοδομική άδεια στην επιλογή ύπαρξης άδειας. Το διαμέρισμα – οριζόντια ιδιοκτησία είναι συμφώνα με την οικοδομική άδεια έκτος από την κατάληψη τμήματος εξώστη 4,00 τ.μ. και την ενσωμάτωση του στο διαμέρισμα.
Πως μπορώ να προχωρήσω την δήλωση από την στιγμή που τσεκάροντας χωρίς άδεια δεν μπορώ να προχωρήσω την δήλωση σαν παράβαση κατηγορίας 4 και σαν κατηγορία 5 δεν μου επιτρέπει το σύστημα.

Έχετε μια ιδιοκτησία που αρχικά ήταν αγροτεμάχιο (εκτός σχεδίου με εμβαδόν 9500 τ.μ.) και στην οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια. Έπειτα, λόγω της ένταξης της περιοχής σε σχέδιο το ακίνητο βρίσκεται εντός σχεδίου (με εμβαδόν 500 τ.μ.). Η δικιά σας περίπτωση αφορά ένταξη σε σχέδιο. Άρα, στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

Θα ελέγξετε το κτίριο με βάση την οικοδομική άδεια και οι όποιες υπερβάσεις θα προκύψουν από αυτή την σύγκριση. Εάν, π.χ. το κτίριο είναι στην προβλεπόμενη με βάση την οικοδομική άδεια θέση δεν σημαίνει ότι έχει υπέρβαση πλάγιας απόστασης λόγω του ότι σήμερα δεν θα μπορούσε να χτισθεί σε αυτήν την θέση.

Επομένως, εάν η μοναδική αυθαιρεσία είναι η κατάληψη τμήματος εξώστη, τότε θα επιλεγεί το ΝΑΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας και προφανώς θα εμπίπτει στην Κατηγορία 4.

2583. Σε διαμέρισμα Β' ορόφου κατασκευής 1965, έχουμε μετατόπιση και υπέρβαση επιφάνειας έρκερ (εκτός ρυμοτομικής γραμμής). Η συγκεκριμένη υπέρβαση δεν φαίνεται στην κάτοψη της σύστασης, δηλ. η κάτοψη της σύστασης ταυτίζεται με την κάτοψη της οικοδομικής άδειας.
Παρακαλώ θα ήθελα να μας ενημερώσετε πως να αντιμετωπίσουμε τη συγκεκριμένη περίπτωση καθώς η αυθαιρεσία είναι εκτός ρυμοτομικής γραμμής (κατηγορία 3;). Επίσης τι θα χρησιμοποιήσουμε ως δημόσιο έγγραφο αποδεικτικό παλαιότητας;
Σημείωση: η επιφάνεια του έρκερ δεν είχε μετρήσει στην επιφάνεια του διαμερίσματος.

Εάν, η μοναδική παράβαση ήταν η υπέρβαση του πλάτους του έρκερ, θα μπορούσε να έχει εφαρμογή η περίπτωση γιε της Κατηγορίας 3, η οποία αναφέρεται σε:

«*αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας έως πέντε τοις εκατό (5%) και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%) και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α, β και γ της παρ.2 του άρθρου 89,*»

Η Εγκύκλιος 2/31.5.2019 για την παραπάνω περίπτωση αναφέρει ότι:

«*Στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου συμπεριλαμβάνεται και η διάσταση του ύψους. Στην έννοια των υπερβάσεων των εξωτερικών διαστάσεων του κτιρίου συμπεριλαμβάνονται και τυχόν εξοχές για τη διαμόρφωση της όψης του κτιρίου (π.χ. έρκερ). Ο έλεγχος της υπέρβασης έως 5% γίνεται συγκρίνοντας το μήκος της εξοχής προς τη διάσταση του βάθους του κτιρίου στο συγκεκριμένο σημείο.*»

Επειδή, η περίπτωσή σας αφορά και μετατόπιση του έρκερ, η γνώμη μας είναι ότι δεν δύναται να γίνει υπαγωγή της συγκεκριμένης υπέρβασης. Η μόνη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον δύναται.

2584. Σε οικόπεδο έχουν κατασκευαστεί προ του 1975 αποθήκες και κτήριο - κατοικία, το οποίο μετά από πυρκαγιά καταστράφηκε και ο ιδιοκτήτης έφτιαξε ένα άλλο το 1984 χωρίς οικοδομική άδεια. Μπορώ να ρυθμίσω το κτήριο ως κατηγορία 5 αφού δεν υπάρχει οικ. άδεια και τις αποθήκες, με δεδομένο ότι η επικρατούσα χρήση στο οικόπεδο είναι κατοικία, να τις ρυθμίσω με παλαιότητα προ '75 αφού υπάρχει και αντίστοιχη ΑΦ της περιοχής που αποδεικνύουν την παλαιότητα;

Από την στιγμή που σύμφωνα με το Παράρτημα Α θα θεωρηθεί ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια και το κτίριο κατοικίας είναι μετά την 1.1.1983, εμπίπτει στην Κατηγορία 5 και δεν μπορεί να υπαχθεί (εκτός των περιπτώσεων που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021).

2585. Σε pilotis υπήρχαν 2 κλειστοί χώροι στάθμευσης, οι οποίοι δε μετρούσαν στη δόμηση, με χιλιοστά και οι οποίοι συνενώθηκαν κατά την κατασκευή και άλλαξαν χρήση σε μια ενιαία αποθήκη. Εφόσον η συνένωση και η αλλαγή χρήσης έλαβε χώρο εντός του περιγράμματος που όριζε η άδεια, το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό αφού έχουμε αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε βοηθητικό ή με υπέρβαση δόμησης επειδή οι αποθήκες μετράνε στο συντελεστή δόμησης; Λογικά το τελευταίο ισχύει όταν εκδίδεται νέα άδεια.

Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με ΥΔ διότι επέρχεται υπέρβαση δόμησης από την αλλαγή χρήσης. Επίσης, θα πρέπει να χρεωθεί και μία διαμερισμάτωση λόγω του ότι οι κλειστοί χώροι στάθμευσης είναι αυτοτελείς ιδιοκτησίες με χιλιοστά επί του οικοπέδου.

2586. Ο νόμος 4759/20 αναφέρει πως πλέον η κλίμακα ανόδου προς τη σοφίτα του κτηρίου ή της ιδιοκτησίας δε μετράει στην επιφάνειά της. Επομένως από δω και πέρα, όταν ρυθμίζω αυθαίρετη σοφίτα, τη σκάλα προς αυτήν θα τη λαμβάνουμε υπόψιν στη συνολική επιφάνεια ή όχι;

Η γνώμη μας είναι να μην λαμβάνεται η επιφάνεια της σκάλας.

2587. Παρακαλείσθε να διευκρινίσετε αν για την περίπτωση που κτήριο με Ο.Α. αλλά και υπερβάσεις έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση χωρίς να υπάρχει κοινό σημείο ταύτισης των περιγραμμάτων οπότε και επιλέγουμε ότι δεν υπάρχει Οικοδομική Άδεια (σχήμα 4 Ε/Α 2078) θα θεωρηθεί το σύνολο του ως αυθαίρετο ή μόνο το τμήμα εκείνο που βρίσκεται εκτός "νόμιμου" περιγράμματος. Φυσικά σήμερα μετά την κατάργηση της Κατηγορίας 5 δεν είναι δυνατή η υπαγωγή σε καμιά περίπτωση.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078.

2588. Είναι εφικτό για κτήριο με Ο.Α. και υπερβάσεις που εμπίπτουν στην Κατηγορία 5 να εκδοθεί Άδεια Νομιμοποίησης με βάση το άρθρο 106 του Ν.4495/17 ;

Το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να διευκρινιστεί άμεσα από του Υπουργείο. Η γνώμη μας είναι ότι με βάση τα όσα ισχύουν σήμερα δεν δύναται να εκδοθεί εκτός εάν έχουν εφαρμογή οι περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 237 του ν.4782/2021.

2589. Υπολογισμός ποσοστού υπερβάσεων για τον υπολογισμό του προστίμου.
Ερωτήματα:
1. Στις Ε/Α 2235, 2356 και 2533 έχει απαντηθεί: «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 (σύμφωνα με το ΝΟΚ).
Σε ποια διάταξη αναφέρεται ότι οι κλειστοί χώροι για να προσμετρηθούν πρέπει να είναι κύριας χρήσης; Ο διαχωρισμός της κύριας από τη βοηθητική χρήση γίνεται κατά ΝΟΚ ή κατά Ν.4495/2017; Δηλαδή μία ανεξάρτητη αποθήκη σε ιδιοκτησία με χρήση κατοικίας, εμβαδού 51 τ.μ. θα προσμετρηθεί ενώ εάν είναι εμβαδού 50 τ.μ. δε θα προσμετρηθεί; Ένα λεβητοστάσιο, το οποίο δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3 αλλά είναι βοηθητικής χρήσης δε θα προσμετρηθεί;
2. Τα αυθαίρετα στέγαστρα (υπόστεγα), ως γνωστόν είναι παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού. Η επιφάνειά τους προφανώς δε θα συνυπολογισθεί στο ποσοστό των υπερβάσεων για την εύρεση – υπολογισμό του προστίμου, επειδή δεν είναι κλειστοί χώροι, ανεξάρτητα του πλάτους τους ή πρέπει απαραίτητα να πληρούν την προϋπόθεση της παραγρ. 7ια) του άρθρου 17 του Ν.6067/12 (ΝΟΚ), δηλαδή με πλάτος 1/4Δ ή δ;

1. Αναφέρεται στον στίχο 16 της Εγκυκλίου 4/03.12.2013. Ο διαχωρισμός σε κύρια και βοηθητική χρήση γίνεται με βάση τον Κτιριοδομικό Κανονισμό. Επομένως, αυθαίρετα κτήρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές, γεωργικές αποθήκες κ.λπ., που προσμετρώνται σε κάθε περίπτωση στο σ.δ. του οικοπέδου/ γηπέδου, δεν συμπεριλαμβάνονται στην έννοια των «βοηθητικών χώρων».

Άρα, μια αποθήκη, ανεξαρτήτως εμβαδού, που αποτελεί βοηθητικό χώρου του κυρίως κτίσματος κατοικίας δεν θα προσμετρηθεί. Ομοίως, ένα λεβητοστάσιο.

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

2590. Κύρια και μοναδική κατοικία.
Ερώτημα:
Επειδή, παρόλο που έχει απαντηθεί πολλές φορές, υπάρχει διάσταση απόψεων μεταξύ των συναδέλφων μηχανικών, σχετικά με τις περιπτώσεις εφαρμογής της κύριας και μοναδικής κατοικίας, παρακαλώ για τις παρακάτω διευκρινίσεις:
1. Τα ανήλικα τέκνα είναι τα προστατευόμενα μέλη που αναγράφονται στον πίνακα 8 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης ή πρέπει να έχουν κάποια ηλικία, που δεν αναγράφεται στο Νόμο;
2. Ο αιτών ιδιοκτήτης (με σύζυγο και δύο ανήλικα τέκνα) έχει (ο ίδιος ή άλλο μέλος της οικογένειας) μία κατοικία σε οικισμό κάτω των 3000 κατοίκων, εμβαδού 130 τ.μ., την οποία τακτοποιεί ολόκληρη. Είναι κύρια και μοναδική κατοικία; Ολόκληρη ή μέχρι τα 100 τ.μ.;
3. Ο αιτών ιδιοκτήτης έχει δύο κατοικίες εντός οικισμού κάτω των 3000 κατοίκων και τακτοποιεί και τις δύο. Θα δηλωθούν και οι δύο ως κύρια και μοναδική κατοικία, άσχετα που δηλώνει τη μία εξ αυτών ως κύρια στον πίνακα 5 του εντύπου Ε1 της φορολογικής δήλωσης; (σχετική απάντηση στο ερώτημα 88ii, που αφορά το Ν.4178/2013).
4. Ομοίως, όπως στην περίπτωση 2 αλλά έχει και ένα ακόμη οικόπεδο (ή κατοικία) σε πόλη άνω των 3000 κατοίκων. Δηλώνει προς τακτοποίηση την κατοικία που βρίσκεται εντός του οικισμού κάτω των 3000 κατοίκων. Θα δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία;

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2461.

1. Είναι τα τέκνα τα οποία δεν έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους.

2. Θα πρέπει να ελεγχθούν αν τα εμπράγματα δικαιώματα με συγκεκριμένες προϋποθέσεις στα υπόλοιπα ακίνητα του ιδιοκτήτη, του/της συζύγου και των ανήλικων τέκνων αθροίζουν σε τετραγωνικά τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας.

Εάν, υποθέσουμε ότι είναι το μοναδικό εμπράγματο δικαίωμα τους και στο Ε1 δηλώνεται ως κύρια κατοικία, τότε επειδή 130 > (70+25)=95 τ.μ, η μείωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας εφαρμόζεται μόνο για τα 95 τ.μ.

3. Προφανώς, μόνο αυτή που δηλώνει ως κύρια στο Ε1 θα λάβει την μείωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας και όχι και οι δύο.

4. Εάν, έχει πλήρη κυριότητα στο οικόπεδο που βρίσκεται σε δημοτικό ή τοπικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3000 κατοίκων, θα δείτε πόσα τ.μ. δόμησης αναλογούν στο ποσοστό ιδιοκτησίας που έχει.

Π.χ. ένα του αναλογούν 100 τ.μ. δόμησης δεν θα λάβει για καμία κατοικία του έκπτωση, όπου και να βρίσκεται αυτή.

2591. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση διαμερίσματος προ του 75 για το οποίο έχει εκδοθεί μεν άδεια, αλλά έχει χαθεί ο αντίστοιχος φάκελος του στην πολεοδομία με σχετική βεβαίωση. Δύναται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4495/17 ως εξολοκλήρου αυθαίρετο;

Λόγω χαμηλού προστίμου, το προτιμότερο είναι να γίνει υπαγωγή ως Κατηγορία 1, ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.

2592. Παρακαλώ ενημερώστε με σχετικά με την απαίτηση Μελέτης Στατικής επάρκειας, αν αυτή εξετάζεται ανά φύλλο καταγραφής.
Πχ σε ακίνητο με:
ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 1: αλλαγή χρήσης στο σύνολο του κτιρίου η οποία επιφέρει αύξηση φορτίων άνω του 20% και έχει υλοποιηθεί του 1983 (κατηγορία 2) > δεν απαιτείται με βάση το άρθρο 1 της απόφασης 19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643/β/2018).
ΦΥΛΛΟ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗΣ 2: επέκταση μεσοπατώματος η οποία δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 20% στο σύνολο του κτιρίου (κατηγορία 4) > δεν απαιτείται με βάση το άρθρο 2ια) της απόφασης 19409/1507/18 (ΦΕΚ 1643/β/2018).
Απαιτείται η εκπόνηση Μελέτη Στατικής επάρκειας ή όχι.

Κανονικά ο έλεγχος πρέπει να γίνεται στο σύνολο του κτιρίου και λαμβάνοντας υπόψη όλες τις αυθαιρεσίες και προφανώς όχι ανά φύλλο καταγραφής.

Για την περίπτωσή σας, η γνώμη μας είναι, ότι απαιτείται Μελέτη Στατικής Επάρκειας διότι υπάρχει αυθαιρεσία στο κτίριο Κατηγορίας 4.

2593. Ήθελα να ρωτήσω πως τακτοποιείται ακίνητο, στο οποίο 0,30m του πλαϊνού ορίου του διαμερίσματος που ταυτίζεται με το πλαϊνό όριο του οικοπέδου έχουν καταληφθεί από κατοικία του διπλανού οικοπέδου. Δηλαδή η κατοικία του διπλανού οικοπέδου από τον 1ο όροφο μπαίνει κατά 0,30m στο δικό μας οικόπεδο και κατά 0,30m στο διαμέρισμα που εξετάζουμε.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2046.

2594. Σύμφωνα με το γράμμα του Νόμου προϋποθέσεις για την υπαγωγή κτηρίου στην περίπτωση (γιδ) της Κατηγορίας 3 άρθρου 96 Ν.4495/17 είναι:
α) Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο στην Οικοδομική Άδεια (δηλ. χωρίς υπερβάσεις)
β) Στη θέση που ανεγέρθηκε να μην παραβιάζονται οι Πολεοδομικές διατάξεις
Η υπαγωγή μπορεί να γίνει ανεξάρτητα αν υφίσταται κοινός τόπος της πραγματοποιηθείσας κατάστασης με την εγκεκριμένη.
Με την Εγκύκλιο 2/19 διευκρινίσθηκε ότι η έννοια της παραβίασης των Πολεοδομικών διατάξεων αφορά αποκλειστικά τη θέση του κτηρίου (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους) και δεν έγινε διαφορετική διατύπωση της προϋπόθεσης ότι το κτήριο πρέπει να είναι το προβλεπόμενο με την Οικοδομική Άδεια.
Στην Εγκύκλιο αναφέρεται επίσης ότι αν υπάρχει κοινός τόπος της θέσης του κτηρίου που προβλεπόταν στην Οικοδομική Άδεια και της πραγματοποιηθείσας εξετάζεται για την επιλογή του συντελεστή 1 του

Παραρτήματος Α δηλαδή αν έχει Άδεια ή όχι, πλην όμως στο Παράρτημα Α αναφέρεται ως απαραίτητη προϋπόθεση και η μη νόμιμη θέση του προβλεπόμενου με την Οικοδομική Άδεια κτηρίου.
Επομένως κατά τη γνώμη μου και διορθώστε με όπου δεν συμφωνείτε :

1. Στην περίπτωση (γιδ) της Κατηγορίας 3 μπορούν να υπαχθούν μόνο κτήρια χωρίς υπερβάσεις που ανεγέρθησαν σε άλλη νόμιμη θέση

2. Θα επιλεγεί ΟΧΙ στην Οικοδομική Άδεια σε περίπτωση κτηρίου που έχει ανεγερθεί σε μη νόμιμη θέση (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους) και δεν έχει κοινό τόπο με το προβλεπόμενο.

3. Θα επιλεγεί ΝΑΙ στην Οικοδομική Άδεια σε περίπτωση κτηρίου που έχει ανεγερθεί σε άλλη νόμιμη θέση (Δ, πλάγιες αποστάσεις, προκήπιο, στάθμη εδάφους), χωρίς κοινό τόπο με το προβλεπόμενο αλλά με υπερβάσεις.

Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078.

2595. Κτήριο με Ο.Α. αλλά και αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση και καθ' ύψος ανεγέρθηκε σε διαφορετική θέση που δεν έχει κοινό τόπο με το προβλεπόμενο και σε διαφορετική στάθμη θεμελίωσης με απόκλιση άνω του 1.00μ. Θεωρείται ότι στο ακίνητο δεν υφίσταται Ο.Α. και είναι στο σύνολό του αυθαίρετο ή θα εξαιρεθούν τα εμβαδά της Ο.Α.;

Θα θεωρηθεί ότι είναι στο σύνολό του αυθαίρετο (Δείτε σχετικά την Ε/Α 2078).

2596. Ακίνητο με αυθαιρεσίες το οποίο δεν ανήκει σε κάποια από τις πέντε περιπτώσεις που αναφέρονται στο άρθρο 128 του Ν.4759/2020 (ΦΕΚ 245$^{Α'}$/9-12-2020), μπορεί να υπαχθεί για έκδοση άδειας νομιμοποίησης εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση των μέγιστων επιτρεπόμενων μεγεθών;

Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης, αλλά χωρίς υπαγωγή στον ν.4495/2017, με καταβολή των αναλογούντων προστίμων ανέγερσης και διατήρησης που προβλέπονται στο άρθρο 94 του ν.4495/2017.

2597. Παρακαλώ θα ήθελα να μου απαντήσετε στο παρακάτω ερώτημα:
Πρόκειται για μία διώροφη μονοκατοικία κατασκευής 1980 εντός σχεδίου, η οποία κτίστηκε άνευ οικοδομικής αδείας και τακτοποιήθηκε με το Ν.4178/2013, οπότε και εξωφλήθη το πρόστιμο. Η τακτοποίηση έγινε από συνάδελφο μηχανικό, με τον οποίο ο πελάτης δεν έχει πλέον σχέσεις. Το ακίνητο πρόκειται να πωληθεί και χρειάζεται να γίνει μεταφορά δήλωσης στο Ν.4495/2017, ώστε να εκδοθεί βεβαίωση μηχανικού. Οι λύσεις είναι να συνεχίσει ο συνάδελφος τη διαδικασία, ή να συναινέσει να γίνει μεταφορά δήλωσης σε μένα, ώστε να ολοκληρώσω εγώ τη διαδικασία. Επικοινωνία μεταξύ μας δεν υπάρχει, η δε λύση του να απευθυνθεί ο πελάτης μου στο ΤΕΕ, ώστε αυτό να επικοινωνήσει με τον συνάδελφο, πιστεύω ότι είναι χρονοβόρα και με αμφίβολα αποτελέσματα. Η δήλωση στο Ν.4178/2013 είναι σε φάση υπαγωγής, αλλά δεν μπορώ να ξέρω τι αρχεία ανέβασε ο συνάδελφος. Η λύση που σκέφτηκα, αλλά δεν ξέρω αν είναι σωστή, είναι: Να κάνω μία καινούργια δήλωση υπαγωγής Ν.4495/2017, υπολογίζοντας εκ νέου το πρόστιμο σύμφωνα με σας διατάξεις του Ν.4495/2017, αφαιρώντας από αυτό σας πληρωμές που έγιναν με το Ν.4178/2013 και επισυνάπτοντας τα σχετικά παραστατικά πληρωμών. Έχω αρκετές αμφιβολίες αν η λύση είναι ορθή, γι' αυτό θα με ενδιέφερε η γνώμη σας.

Η απάντηση στο ερώτημά σας είναι αρνητική. Η σωστή διαδικασία είναι η ολοκλήρωση της δήλωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4178/2013 ή η μεταφορά και ολοκλήρωσή της με τις διατάξεις του ν.4495/2017.

Η υπ' αριθμ. ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/27454/2631 – 14.11.2017 «*Διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δικαιολογητικών, κατάθεσης ειδικού προστίμου*» απόφαση αναφέρει στην παρ. 1 του άρθρου 8 ότι:
«*Ως ημερομηνία υπαγωγής για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.4495/2017 νοείται η ημερομηνία διεκπεραίωσης του ηλεκτρονικού αιτήματος μεταφοράς. Τα στοιχεία της δήλωσης, οι πληρωμές καθώς και τα ήδη υποβληθέντα σχέδια μεταφέρονται αυτομάτως σε νέα δήλωση η οποία συμπληρώνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.4495/2017.*

Ήδη καταβληθέντα ποσά συμψηφίζονται με το οφειλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο, όπως αυτό υπολογίζεται με τον ν.4495/2017. ***Ως εκ τούτου, απαγορεύεται η εισαγωγή τους προς συμψηφισμό στο πεδίο που προορίζεται αποκλειστικά για την εισαγωγή ποσών προστίμων που δεν καταβλήθηκαν μέσω των ν.4014/2011 και ν.4178/2013****.»*

Το πιο σωστό είναι να γίνει επικοινωνία με το ΤΕΕ για να βρεθεί λύση για την μεταφορά της δήλωσης. Εάν, ο συνάδελφος έχει πληρωθεί για την δουλειά του και ο πελάτης έχει το αντίστοιχο παραστατικό πληρωμής, τότε η διαδικασία της μεταφοράς θα είναι εύκολη.

2598. Υπερυψωμένο αυθαίρετο ισόγειο, με χρήση κατοικίας, δηλώθηκε με το Ν.1337/83. Το συνολικό οφειλόμενο ποσό ήταν 22.000 δρχ. Πλήρωσε ο ιδιοκτήτης παράβολο 10.000δρχ. και από το υπόλοιπο ποσό των 4 δόσεων, πλήρωσε μόνο τη μία. Στη συνέχεια ξεμπαζώνει το χώρο κάτω του ισογείου και κατασκευάζει ημιυπόγεια κατοικία. Αφού ολοκλήρωσε τις Α και Β φάσεις του Ν.1337/83, ποια μπορεί να είναι η καλύτερη, χρονικά και οικονομικά, λύση:
1. να προχωρήσει στην τακτοποίηση με το Ν. 4495/17 για το ισόγειο και το ξεμπαζωμένο ημιυπόγειο μαζί, αφαιρώντας τις πληρωμές που ήδη έκανε;
2. να προχωρήσει στην τακτοποίηση με τη Γ' φάση του Ν. 1337/83 (πληρωμή του υπολοίπου ποσού αναδρομικά) για το ισόγειο και μετά να τακτοποιήσει το ξεμπαζωμένο ημιυπόγειο με το Ν. 4495/17;

Την απάντηση στο ερώτημα θα την δώσετε εσείς που γνωρίζεται τα ποσά των προστίμων για την 1η και 2η περίπτωση. Η δική μας γνώμη είναι να επιλεγεί η 1η περίπτωση, που χρονικά θα είναι σίγουρα συντομότερη.

Το να πληρωθεί τώρα το υπόλοιπο ποσό του προστίμου του ν.1337/83 είναι κάτι το οποίο δεν γνωρίζουμε εάν δύναται να γίνει.

Για την 2η περίπτωση έχει εφαρμογή το έγγραφο 5998/2012 της ΔΟΚΚ.

2599. Πως περαιώνονται οι δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγών χρήσεων κτιρίων πλην κατοικίας, στις οποίες δεν έχει συμπράξει μηχανολόγος και απαιτείται δήλωσή του (αρθρο 99, παρ. θ Ν.4495/2017);

Προφανώς, θα πρέπει να προστεθεί μηχανικός με το αντίστοιχο δικαίωμα υπογραφής, για να μπορέσει να ανέβει η αντίστοιχη τεχνική έκθεση, ώστε να μπορέσει να περαιωθεί η δήλωση.

2600. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, εντός καταργημένου οικισμού (καταργήθηκε το 1989) με Ειδικούς όρους δόμησης υπήρχε μονοκατοικία με οικοδ. άδεια από το 1964 και ισόγειο κλειστό γκαράζ 22,68 τ.μ που είχε χτιστεί σε άλλο σημείο από αυτό που προέβλεπε άδεια του 1966 (κλειστό γκαράζ) και με παραβίαση πλάγιων αποστάσεων σε ένα τμήμα του.
Προκειμένου να εκδοθεί οικοδ. άδεια το 2003 Προσθήκης κατ' επέκταση της υπάρχουσας κατοικίας έγινε νομιμοποίηση τμήματος 17,96 τ.μ του γκαράζ με το αρ. 22 του Ν. 1577 (ΓΟΚ 85) και εξαίρεση από κατεδάφιση του υπολοίπου τμήματός του 4,72 τ.μ που παραβίαζε τις πλάγιες αποστάσεις, καθώς κρίθηκε μικροπαράβαση σύμφωνα με την παρ.8 του αρθ. 9 του Ν.1512/1985 και πληρώθηκαν τα πρόστιμα που προβλέπονταν.
Σήμερα τακτοποιείται το εν λόγω γκαράζ με τον Ν.4495/2017 γιατί το μεγαλύτερο τμήμα του 17,42 τ.μ (15,35 τ.μ εκτός Δ και 2,07 εντός Δ) άλλαξε χρήση σε κατοικία και το υπόλοιπο τμήμα του 5,26 τ.μ (2,61 τ.μ εκτός Δ και 2,65 τ.μ εντός Δ) έγινε λεβητοστάσιο.
1ο Ερώτημα: Το τμήμα γκαράζ 17,42 τ.μ που έγινε κατοικία τακτοποιείται ως Υ.Δ (χωρίς Υ.Κ) με μειωτικό συντελεστή 0,50 σύμφωνα με το αρ. 100, παρ. 6 περιπτ. β (ισόγειοι βοθ. χώροι έως 50 τ.μ) και Παράρτημα Α Συντελεστές τετραγωνιδίων - Διευκρινίσεις Παρ. 5 (1).
2ο Ερώτημα: Το τμήμα γκαράζ 5,26 τ.μ που έγινε λεβητοστάσιο τακτοποιείται με Αναλυτικό και τι άλλα έξοδα υπολογίζονται εκτός από τον διαχωριστικό τοίχο με την κατοικία (π.χ λέβητας-καυστήρας, δεξαμενή πετρελαίου, ηλεκτρολογικά).
Επίσης σε ότι αφορά το 1ο Ερώτημα, η πόρτα του γκαράζ που καθαιρέθηκε και χτίστηκε το άνοιγμά της τοποθετώντας μικρότερη πόρτα, τα έξοδα θα υπολογιστούν στον Αναλυτικό (αυτό είπε η πολεοδομία).
Επισυνάπτω δύο σελίδες του Ν. 4495/2017 με σημειώσεις, που αφορούν στο 1ο Ερώτημα προς διευκόλυνσή σας.

Λογικά, το κλειστό γκαράζ θα έχει μετρήσει στην δόμηση και στην κάλυψη. Επομένως, το πρόστιμο για την αλλαγή χρήσης σε κατοικία αλλά και σε λεβητοστάσιο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Επισήμανση, ο μειωτικός συντελεστής 0.50 εφαρμόζεται και σε ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώροι στάθμευσης, κ.λπ.) επιφάνειας έως 50 τ.μ. Άρα, στην περίπτωση σας, εάν έπρεπε να υπολογιστεί το πρόστιμο με ΥΔ, δεν θα είχε εφαρμογή ο μειωτικός συντελεστής αφού έχετε μετατροπή σε κατοικία.

2601. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε αν σε ισόγειο διαμέρισμα πολυκατοικίας του 1965 στο Δήμο Αθηναίων που βρίσκεται σε εσοχή σε σχέση με το περίγραμμα του κτηρίου με πλάτος δρόμου 10m, περιλαμβάνεται στη δόμηση και η επιφάνεια της εσοχής που λειτουργεί ως εμπρόσθιος εξώστης του διαμερίσματος. Να σημειωθεί ότι στην εμβαδομέτρηση του διαμερίσματος στη σύσταση έχουν περιληφθεί τα τετραγωνικά της εσοχής στα τετραγωνικά του διαμερίσματος. Σε αυτή την περίπτωση μπορώ να τα περιλάβω κάνοντας τον διαχωρισμό ότι τα 75,48 μ2 αφορούν σε κυρίους χώρους και 6,02 μ2 στην επιφάνεια της εσοχής;

Το εάν η επιφάνεια της «εσοχής» μετράει ή όχι στην δόμηση εξαρτάται από τον Οικοδομικό Κανονισμό που ισχύει κατά τον χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας.

Προφανώς, εάν ο χώρος αυτός δεν είναι κλειστός χώρος κύριας χρήσης δεν προσμετράται στο εμβαδόν του διαμερίσματος όπως συμβαίνει και με έναν Η/Χ.

2602. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο τα κτίσματα μία διώροφη μονοκατοικία και μία ισόγεια αποθήκη που υπάρχουν μέσα σε αυτό έχουν κατασκευαστεί χωρίς καμία οικοδομική άδεια, έχουν όμως ενταχθεί στο ν. 4178/13 και έχει δοθεί έγκριση εργασιών για επισκευή τους και αλλαγή χρήσης της αποθήκης σε κατοικία σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 5 και 9 του αρθ. 107 του ν. 4495/17 κατά παρέκκλιση κάθε άλλης διάταξης που είναι σε ισχύ.
Θα ήθελα να βγάλω άδεια για εργασίες μικρής κλίμακας ΒΑΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 41 Ν.4495 Παρ.2Β όπως διαφοροποίηση ανοιγμάτων στο νομιμοποιημένο ακίνητο και κατασκευή πισίνας compact μέσα στη ζώνη 30 μ έξω από γραμμή αιγιαλού (εκτός γραμμή παραλίας φυσικά). Μπορώ;
Η πολεοδομία μου ζητάει τη νομοθεσία ότι η ζώνη αυτή θεωρείται πρασιά.

Δείτε σχετικά το Εγγ-59173/09-07-2002 (ΔΟΚΚ) - Κατασκευή κολυμβητικής δεξαμενής εντός της ζώνης των 30 μέτρων από τον αιγιαλό.

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 οικόπεδο 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 οικόπεδα ή γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±5%,
ββ) για τα εκτός σχεδίου οικόπεδα ή γήπεδα το ποσοστό της απόκλισης ορίζεται σε ±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 αδείας, 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 αντίκεται 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 διευκρινήσεων στην υπ' αρίθμ. 1798 απάντηση του ΤΕΕ Πελοποννήσου. Ειδικά αναφέρεται ότι κάθε τμήμα των αυθαίρετων 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 αδείας 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 αυθαιρεσία 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 Ε= 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 κατάστημα. 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 υπόψιν 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; Άραγε 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.