

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 θεός 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 προτείνεται 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, επισημαίνουν 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' αδιαίρετου 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. Αμα δεν δοθεί άλλη οδηγία από το Υ.Π.Ε.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 50m<sup>2</sup> με οικοδομική άδεια, άλλαξε χρήση σε κατοικία. Σε αυτήν προστέθηκε κατ' επέκταση W.C. 8m<sup>2</sup> και στεγασμένη μπαζωμένη βεράντα. Το κτήριο τοποθετήθηκε αρκετά μέτρα πιο μακριά σε άλλη νόμιμη με τις ισχύουσες διατάξεις θέση . Πως αντιμετωπίζουμε αυτή την περίπτωση; 58m<sup>2</sup> υπέρβαση δόμησης και κάλυψης + 1 αναλυτικός για μπαζωμένη βεράντα και στέγαστρο; Αν υπήρχε παραπλεύρως και μια ισόγεια αποθήκη (ως 15m<sup>2</sup> και ύψος ως 2.5m) θα μπορούσε να μπει στον ίδιο αναλυτικό;**

Αρχικά θα πρέπει να διερευνήσετε αν σας καλύπτει η παράγραφος Γ.1ε του άρθρου 9 για τα 50m<sup>2</sup>. Αυτό προφανώς θα μπορεί να γίνει ΜΟΝΟ άμα τα 8m<sup>2</sup> είναι στατικώς ανεξάρτητη κατασκευή. Αν δείτε ότι δεν σας καλύπτει (το πιθανότερο) θα το αντιμετωπίσετε με τον τρόπο που περιγράφεται.

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.γ) 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 άδειας. 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 πιο 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, συναίνεσεις 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 συναίνεσεις 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 περιγράφεται 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 διευκρίνιση 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 χλιοστά 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 αυθαίρετου 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 άδειας 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. 1στ 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 περίπτωση 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 αυθαιρέσιες 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 ερωτήματά 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 ποιμνιστάσιο. Στο εν λόγω γήπεδο είναι αρκετοί συνιδιοκτήτες (εξ αδιαιρέτου). Συγκεκριμένα η μητέρα με 25% και τα πέντε αδέρφια από 15% έκαστος, σύνολο 100%. Το πρόβλημα είναι ότι το ένα από τα αδέρφια 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 αυθαιρέσιες 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 οικοπέδο 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 οικοπέδα 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.