

**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 οικοπέδου, 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 απάντησή 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 εξαιρέσεως (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.ι, 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 εξαιρέσεως από την κατεδάφιση ο έλεγχος μπορεί να γίνει με τα στοιχεία δόμησης που αναφέρονται στα σχέδια της απόφασης εξαιρέσεως). Θα ήθελα την άποψή σας.

Η άποψή 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 που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια.*

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.