

**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 προϋπολογισμό θα προστεθούν στο ίδιο φύλο καταγραφής με τον απαιτούμενο αριθμό πολεοδομικών παραβάσεων ή πρέπει να μπουνε 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 υποβάλει αίτηση εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων 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 μπειτε 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 αυθαιρέσια 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 περίσσειμα 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-καταπάτιούνται 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 ισολογίου 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, βασιζόμενη στην παράγραφο 1δι 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 ιδιοκτήτη 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 σε αυθαίρετο επί του δωματός.
  - ii. Όχι δεν επηρεάζει.
  - iii. Συμβαίνει σε κάποιες περιπτώσεις...
  - iv. Όχι δεν προβλέπεται πουθενά κλιμακωτός συντελεστής.
  - v. Υπάρχει έλλειψη οδηγίων 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 παράβολο 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 κτίστηκε 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 προσανξάνουν 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 κατασκευάστηκε 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 αυθαίρετων), 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 αυθαίρετως μετατραπεί σε κατοικία και μένει 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 κατάσταση 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 διαμερισμάτων 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.ι 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 διαρρυθμίσης / διαμερισμάτωσης ;

Σύμφωνα με το εδάφιο 35 της εγκυκλίου 4 "Σε περίπτωση αυθαιρέτης 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.ι 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 ύψους 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 οικοπέδο 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 οικοπέδο. 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 οποίο 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 αδειάς 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 15ετίας, 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  $2,50m >20\%$  των  $7,50m$ . 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 δωματός, 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 στατικά 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 νόμιμου 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' αδιαίρετου; 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.