

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 λόγον 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 διευκρινίσεις από το υπουργείο ο περιορισμός των 35τμ αφορά μόνο το χώρο διαμονής και οι σταυλικές εγκαταστάσεις δεν υπολογίζονται πούθενά 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 υπάρξει 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 οικοπέδο 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 οικοπέδο 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 κατάσταση 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 αδειάς 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 (οροφодιαμέρισμα 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 (ημιπαιθριους 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 m²;
 - 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 100m² 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 55m², 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: I) τον χώρο (γ), αφού δεν κατασκευάστηκε ο ενδιάμεσος τοίχος καταστήματος - χώρου (γ) II) τμήμα κάτω από την σκάλα του ορόφου, όπου έχει κατασκευαστεί το W.C. καταστήματος και III) έχει επεκταθεί και καλύπτει 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 έχει 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..