

836. Οικόπεδο που τέμνεται από το όριο Παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, με Κτίσμα προ 1955, (αυθαίρετο) Ανεξάρτητο Κτίσμα (αποθήκη και λουτρό) 16τ.μ. κατασκευής 1997 σε απόσταση 0,30-0,60 μ. από το κτίσμα προ του 1955 και (αυθαίρετο) βόθρο. Επισημαίνεται πως το ανεξάρτητο κτίσμα και ο βόθρος βρίσκονται στο ΕΚΤΟΣ οικισμού τμήμα. Με βάση το άρθρο 13 του Ν.4178/2013 παρ. 6 δεν υπάγονται στο νόμο οι ανεξάρτητες νέες κατασκευές με υπέρβαση > 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης. Η ερωταπάντηση 18 του ΥΠΕΚΑ αναφέρει πως στα γήπεδα που τέμνονται από όριο οικισμού ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαίρετων κατασκευών αυτές ελέγχονται με όρους δόμησης εντός οικισμού.

- i. Θεωρείται πως η παραβίαση της απόστασης $\delta=2,50$ μ. του ανεξάρτητου κτίσματος από το κτίσμα προ 1955 αποτελεί υπέρβαση όρου δόμησης;
- ii. Θεωρείται πως λόγω της θέσης των αυθαίρετων κατασκευών ΕΚΤΟΣ οικισμού μπορεί να γίνει υπαγωγή ΜΗ λαμβάνοντας υπόψη τις δεσμεύσεις του άρθρ. 13 περί παραδοσιακών οικισμών;
- iii. Στην περίπτωση Ρύθμισης μονάχα του βόθρου (Κατηγορία 3) θεωρείται πως υπάρχει υποχρέωση έγκρισης επιτροπής του άρθρου 12;

Η Ε/Α 18 μιλάει για τις περιπτώσεις αγροτεμαχίων που τμήμα τους βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και τμήμα τους εντός οικισμού.

Προσωπική άποψη είναι ότι από τη στιγμή που τα αυθαίρετα είναι εκτός ορίων του παραδοσιακού οικισμού θα τακτοποιήσετε κατά τον γενικό κανόνα και όχι βάσει του άρθρου 13 και συνεπώς και του άρθρου 12.

Για το πρώτα σας ερώτημα, πέρα από την Υ.Δ. και Υ.Κ. για την αποθήκη/λουτρό, θα δηλώσετε και υπέρβαση πλάγιου ορίου για την περιοχή του κτίσματος (του ίδιου κτίσματος και όχι του προ 1955) που βρίσκεται εντός της ζώνης των 2,50 μέτρων.

837. Στην Ε/Α 30/817 αναφέρετε ότι ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας. Επειδή στην εγκύκλιο 3 παράρτημα1, παρ. Α1, αναφέρεται, «ο εντοπισμός των αυθαίρετων κατασκευών ή αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες που συνοδεύουν τις άδειες» μπορείτε να μας διευκρινίσετε πώς υπολογίζεται η κατηγορία, με τα εγκεκριμένα μεγέθη των αδειών (εγκ.3 αρθρ. 9.33) ή με τα εγκεκριμένα μεγέθη των μελετών που συνοδεύουν τις άδειες;

- i. Βάσει των σχεδίων της οικοδομικής άδειας και μόνο βάσει αυτών διαπιστώνουμε την ύπαρξη αυθαίρετων κατασκευών.
- ii. Από τη στιγμή που θα διαπιστώσουμε ότι υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές τότε θα πρέπει να καθορισθεί η κατηγορία, για την οποία λαμβάνουμε υπόψη τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη.
- iii. Τέλος πρέπει να υπολογίσουμε τα ποσοστά υπέρβασης για τα οποία λαμβάνουμε υπόψη τα επιτρεπόμενα μεγέθη του οικοπέδου/γηπέδου που ισχύουν σήμερα.

Μιλάμε λοιπόν για 3 διαφορετικά θέματα.

838. Έχουμε διώροφη οικοδομή με υπόγειο η οποία κατασκευάστηκε το έτος 2003. Κατά την οικοδομική άδεια στο ισόγειο υπήρχε μια οικία και στον όροφο επίσης μια οικία. Στο ισόγειο όμως ο ιδιοκτήτης αποφάσισε να κατασκευάσει δυο κατοικίες άρα έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση δηλαδή μια παράβαση 500€. Ο ιδιοκτήτης έχει αναπηρία 67% λόγω ψυχολογικής πάθησης (ψυχωτική συνδρομή). Μπορούμε να δεχτούμε την επιλογή ΑμΕΑ με ποσοστό άνω 67%; μπορεί να πληρώσει κάτω από 500€ δηλαδή 100€ σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 2;

Εφόσον συμπληρώσετε ένα Φ.Κ. και τικάρετε το «Διαφορ. διαμερισμάτωση/Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης» και ΟΧΙ 1 λοιπή παράβαση και εφόσον επιλέξετε Ειδικές συνθήκες «ΑμΕΑ >67%», τότε κατά την υπαγωγή το σύστημα υπολογίζει πρόστιμο 100€, παράβολο 0€ και ανταποδοτικό 15€. Επομένως θα πληρώσετε 115€ συνολικά.

Σε περίπτωση (γενικά, όχι για εσάς) που δηλωθεί σε ένα ΦΚ μία λοιπή παράβαση, ακόμα και αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για ειδικές συνθήκες, το σύστημα υπολογίζει παράβολο 500€.

839. Σε μία βιομηχανική εγκατάσταση οι εκ σκυροδέματος βάσεις διαστάσεων 1.5x1.5μ και ύψους 1.0μ. επί των οποίων στηρίζονται μεταλλικοί αγωγοί ή διάφορα μεταλλικά δοχεία πιεστικά χημικών ή φυσικών διεργασιών υπολογίζοντα στον 4178/13 με εμβαδόν κάλυψης ή με αναλυτικό προϋπολογισμό. Χρειάζεται να δηλωθούν σαν αυθαίρετα αν δεν φαίνονται στην άδεια την Πολεοδομική, αλλά αναφέρονται μόνο στην άδεια εγκατάστασης που εξέδωσε του Υπουργείου Ανάπτυξης; Μεταλλικές κατασκευές, όπως κλίμακες μεταλλικές για την πρόσβαση στα διάφορα υψομετρικά επίπεδα των εγκαταστάσεων, πλατφόρμες μηχανημάτων, γραδελάδες και pipe racks (κρεβατίνες σωληνώσεων), πώς δηλώνονται ως αυθαίρετες κατασκευές; Χρειάζεται να δηλωθούν ως αυθαίρετες μια και είναι βοηθητικές στην εγκατάσταση; Αν ναι, θα δηλωθούν με βάση το επιφανειακό αποτύπωμά τους (προβολή της περιμέτρου τους στο έδαφος), με χωρίς προφανώς τον όγκο τους μια και δεν δημιουργούν κλειστό χώρο, ή τέλος με αναλυτικό προϋπολογισμό; Επίσης οι τοίχοι αντιστήριξης από μπετόν αρμέ πώς δηλώνονται; Με αναλυτικό προϋπολογισμό ή με εμβαδικό αποτύπωμα; Οι μεταλλικές υπέργειες σωληνώσεις θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές, και πώς δηλώνονται; Προφανώς με αναλυτικό προϋπολογισμό, ή δεν θεωρούνται αυθαίρετες κατασκευές; Δεξαμενές 10x10μ, και βάθους 4 μ. ανοικτές υπόγειες και ίσες με την επιφάνεια τού εδάφους (μη προεξέχουσες) πρέπει να θεωρηθούν αυθαίρετες κατασκευές και πώς δηλώνονται; Με εμβαδόν κάλυψης η με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Οποιαδήποτε κατασκευή θα πρέπει να αποτυπώνεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Στην πραγματικότητα κάποια πράγματα αγνοούνται τόσο από τους μελετητές όσο και από τους ελεγκτές.

Το τι θα δηλωθεί και τι (ενδεχομένως) όχι είναι θέμα που θα αποφασίσετε εσείς που έχετε σφαιρική άποψη.

Με αναλυτικό προϋπολογισμό δηλώνονται τα παρακάτω:

1. παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του 4178 και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.),
2. οι ανελκυστήρες, τα στοιχεία διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, κλιματισμού, δροσισμού, διανομής και εκροής ύδατος, θέρμανσης, φυσικού αερίου, τα θερμικά ηλιακά συστήματα, τα στοιχεία ανανεώσιμων πηγών ενέργειας, τα στοιχεία μονάδων Συμπαράγωγής Ηλεκτρισμού και Θερμότητας Υψηλής Αποδοτικότητας (ΣΗΘΥΑ), οι καπναγωγοί, οι επιγραφές, οι κεραίες και παρεμφερείς κατασκευές
3. Ενεργητικά ηλιακά συστήματα ψύξης/θέρμανσης είναι τα ηλιακά συστήματα που χρησιμοποιούν μηχανικά μέσα (όπως ηλιακός συλλέκτης θερμού ύδατος, φωτοβολταϊκά στοιχεία, υβριδικά συστήματα).
4. Παθητικά ηλιακά συστήματα ψύξης ή θέρμανσης που αποτελούν συστατικά μέρη του κτιρίου όπως Συστήματα άμεσου ηλιακού οφέλους, όπως σε νότια ανοίγματα, Συστήματα έμμεσου ηλιακού οφέλους (όπως ηλιακός χώρος – θερμοκήπιο, ηλιακός τοίχος, θερμοσιφωνικό πέτασμα, ηλιακό αίθριο) και Συστήματα δροσισμού (όπως ο ηλιακός αγωγός, τα σκίαστρα, οι ενεργειακοί υαλοπίνακες).

καθώς και άλλες υπερβάσεις όπως η δημιουργία Η/Χ, αλλαγής χρήσης υπό προϋποθέσεις κ.λπ. τα οποία όμως δε σας ενδιαφέρουν.

Βάσει των παραπάνω λοιπόν νομίζω ότι θα μπορέσετε να κατατάξετε το σύνολο των περιγραφόμενων αυθαίρετων κατασκευών σε κάποια από τις κατηγορίες.

840. Σε υπάρχουσα βιομηχανία υπάρχουν στον αύλειο χώρο, εκτός του κτιρίου της βιομηχανίας μηχανήματα, όπως μηχανισμοί ψυγείων (ψύκτες), εξαερωτές υγραερίου, κλπ, τα οποία είναι τοποθετημένα στο έδαφος χωρίς μόνιμη σύνδεση με αυτό (απλώς εφάπτονται του εδάφους). τα μηχανήματα αυτά δεν εμφανίζονται στο διάγραμμα κάλυψης της άδειας. Στην πολεοδομία και στο τμήμα βιομηχανίας όπου απευθύνθηκα δεν γνωρίζουν καν αν έπρεπε να μπουν στην οικοδομική άδεια, αν μετρούν στην κάλυψη η στην δόμηση. Παρακαλώ πληροφορήστε με αν πρέπει να τα δηλώσω με τον Ν. 41078 σαν αυθαίρετα και πως.

Δείτε την παραπάνω Ε/Α.

841. Σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ.2δ του Ν4178/13 και το άρθρο 21 Ν1337/83: «...εξαιρούνται της υποχρέωσης υποβολής δήλωσης οι ιδιοκτήτες αυθαίρετων κατασκευών που έχουν κατασκευαστεί προ του 1983 και βρίσκονται εντός στάσιμου οικισμού.» Λόγω της μη υποχρέωσης ένταξης στο Ν4178/13, αν δηλαδή δεν εντάξει αρχικά ο ιδιοκτήτης το αυθαίρετό του στο Ν4178/13, μπορεί να ζητήσει έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας; Συγκεκριμένα εντός στάσιμου οικισμού, ο ιδιοκτήτης κατοικίας που κατασκευάστηκε το 1965, θέλει να αντικαταστήσει την υπάρχουσα στέγη με άλλη ιδίων διαστάσεων και όγκου, όπως περιγράφεται στο άρθρο 4 του ΝΟΚ, όπως αντικαταστάθηκε στο άρθρο 48 του Ν4178/13 (παρ.εδάφιο κζ, παρ.2, άρθρου 4). Μήπως πρέπει να ενταχθεί πρώτα στο Ν4178/13 -και ας μην υποχρεούται- και μετά να πάρει την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας;

Αν δεν έχω χάσει κάτι από την νομοθεσία, τα κτίρια του άρθρου 21 του Ν.1337 βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης και όχι σε εξαίρεση.

Οι έκδοση ΕΕΜΚ επιτρέπεται σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 παράγραφος 1, νομίμως υφιστάμενα είναι τα κτίρια που εξαιρέθηκαν της κατεδάφισης σύμφωνα με τον Ν.1337.

Κατά την γνώμη μου ΔΕΝ μπορείτε να εκδώσετε άδεια ΕΕΜΚ.

Οι λύσεις είναι είτε η υπαγωγή στον 4178 είτε η εφαρμογή της απόφασης 20435/613/85 (ΦΕΚ 141/Β) με τις προϋποθέσεις που θέτει η παρ.8 του άρθρου 16 του Ν.1337/83 όπως αυτή προστέθηκε με τον Ν.1512/85

Υπάρχει όμως και η εξής εναλλακτική λύση: Το αυθαίρετο (του 1965) εάν πριν τον 1337 υπάγονταν στην παρ.1 του άρθρου 3 του Ν.720/77 σύμφωνα με την σχετική νομαρχιακή απόφαση, τότε δεν υπάγεται στο άρθρο 21 αλλά στο άρθρο 20 του 1337 και μπορεί σήμερα να εξαιρεθεί (παρ.15 εγκ-90/83) και έτσι να θεωρείται νομίμως υφιστάμενο. Η εξαίρεση γίνεται με απόφαση Περιφερειάρχη (εγκ-6/2011 Β.2).

842. Σε διώροφη οικοδομή εκτός σχεδίου προβλεπόταν "κλειστή" ξύλινη στέγη με άδεια οικοδομής. Τελικά κατασκευάστηκε λίγο ψηλότερη στέγη ίδιας μορφής με την εγκεκριμένη, με αποτέλεσμα να παραβιάζει <20% το μέγιστο ύψος της περιοχής και ο χώρος της στέγης διαθέτει πρόσβαση από το υπάρχον κλιμακοστάσιο και χρησιμοποιείται σαν αποθήκη.

- i. εμπίπτει στους χώρους που λαμβάνουν μειωτικό συντελεστή 0,5;
- ii. ως αυθαίρετη αποθήκη-κατασκευή λαμβάνεται ολόκληρη η κάτοψη στέγης, μόνο η επιφάνεια που παραβιάζει το μέγιστο ύψος της περιοχής ή η κάτοψη της στέγης εκτός από τα "κοντά" τμήματα με χαμηλό ελεύθερο ύψος π.χ. < 1μ. που μπορούν να θεωρηθούν νόμιμα από την άδεια οικοδομής επειδή αυτά ΔΕΝ μπορούν πρακτικά να χρησιμοποιηθούν για οποιαδήποτε χρήση;
- iii. Στο ίδιο ακίνητο υπάρχουν αγροτικές αποθήκες σε επαφή με πλάγιο όριο του γηπέδου και το όριο-πρόσωπο σε αγροτικό δρόμο. Για αυτές χρησιμοποιώ συντελεστή παραβίασης πλάγιας απόστασης ή πρασιάς;
 - i. Κατά τα γραφόμενα σας ο χώρος δεν πληροί τις προϋποθέσεις τις σοφίτας και επομένως δεν μπορεί να τύχει της ευνοϊκής διάταξης περί μειωτικού συντελεστή.
 - ii. Δεν ορίζεται πουθενά διαφορετική αντιμετώπιση χώρου που πρακτικά δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί.
 - iii. Κατά τη γνώμη μου πλάγιας απόστασης.

843. Ειδικό κτίριο (μονάδα ανακύκλωσης αυτοκινήτων) εντός σχεδίου βιομηχανικής περιοχής (καθορισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, προκήπια, ειδικοί συντελεστές δόμησης κ.λπ.) Έκδοση άδειας 2008. Μοναδική παράβαση τμήμα του διώροφου κτιρίου εμβαδού κάτοψης 18m² κατά 0,80μ. εντός προκηπίου. Το ερώτημα είναι ο τρόπος συμπλήρωσης του Φ.Κ..

Καλύτερα θα ήταν να διατυπώσετε την συγκεκριμένη απορία που προφανώς έχετε.

844. Σε οικόπεδο με 2 κάθετες ιδιοκτησίες που ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες υπάρχουν τα εξής κτίσματα: στο τμήμα (1) αυθαίρετο γκαράζ του ιδιοκτήτη Χ. Στο τμήμα (2), λόγω του επικλινούς του εδάφους το περιβάλλον χώρο έχει διαμορφωθεί έτσι ώστε η στάθμες έγιναν +1,16μ., +1.47μ., +1.68μ. και +2,69 μ., αντί για +1,50 (στην οικοδομική άδεια), συνεπάγεται αυθαιρεσία «διαφορετική διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου» με αποτέλεσμα αλλαγής χαρακτηρισμού υπογείου σε ισόγειο και ισογείου σε Α' όροφος. Υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας στο τμήμα (2), το υπόγειο ανήκει στον ιδιοκτήτη Ψ και το ισόγειο στον ιδιοκτήτη Ω (το υπόγειο έχει ενταχθεί στο Ν.3843/2010 για αλλαγή χρήσης από γκαράζ σε κατοικία). Με υπεύθυνη δήλωση για συναίνεση στην οποία αναφέρουν και το ότι είναι συγγενείς πρώτου βαθμού και προκειμένου να συμψηφιστεί το πρόστιμο με παλαιές πληρωμές, μπορεί να γίνει μόνο μία δήλωση; Αν όχι, πόσες δηλώσεις θα κάνω για να μπορεί ο ιδιοκτήτης Ω (που δεν έχει καμία αυθαιρεσία), να βγάλει άδεια αποπεράτωσης του ορόφου του;

Ο νόμος (11.1) και η εγκύκλιος 3 (εδάφιο 36) ορίζουν ότι μπορεί να γίνει κοινή δήλωση.

845. Ισόγεια οικοδομή 120m² με 45m² υπόγειο εκτός σχεδίου χωρίς να έχει εκδοθεί καμία οικοδομική άδεια. Πρόκειται για την κύρια και μοναδική κατοικία του ιδιοκτήτη (ζευγάρι χωρίς προστατευόμενα τέκνα). Με βάση το Ε9 του, το κτίριο είναι κατασκευής 1964. Όμως στο Ε9 για προφανείς λόγους δεν είναι δηλωμένα και τα 120m² της κατοικίας αλλά μόνο τα 80m². Οι ερωτήσεις μου είναι οι εξής:

- i. Μπορώ να δηλώσω το σύνολο των 120m² στην κατηγορία 1 μιας και είναι προ του 1975 και να χρησιμοποιήσω σαν απόδειξη της παλαιότητας το Ε9 παρόλο που δεν περιλαμβάνει το σύνολο των m²; (το κτίριο είναι όντως ολόκληρο κατασκευασμένο πριν το 75 σε διαφορετικές φάσεις αλλά έχουν όλα ολοκληρωθεί πριν το 1975)
- ii. Στο ίδιο φύλλο καταγραφής με τα 120m² της κατοικίας μπορώ να δηλώσω και τα 45m² του υπόγειου βοηθητικού χώρου και να πληρωθεί συνολικά το παράβολο των 500€ ή θα πρέπει να γίνει δεύτερο φύλλο καταγραφής για το υπόγειο; Στην περίπτωση που πιστεύετε ότι είναι πιο σωστό να δηλώσω τα 45m² ξεχωριστά με παλαιότητα προ του 83 κατηγορία 2 θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω το συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας που είναι και η επικρατούσα χρήση στο κτίριο;
- iii. Τέλος στο οικόπεδο υπάρχει και μια ισόγεια ανεξάρτητη από την κατοικία αποθήκη παλαιότητας πριν το 1983. θα χρησιμοποιήσω το μειωτικό συντελεστή μιας και είμαι ακριβώς στο όριο αλλά μπορώ και εδώ να χρησιμοποιήσω το συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας που είναι η επικρατούσα χρήση ή όχι; Υπάρχει κάποια άλλη κατηγορία που θα μπορούσα να διαλέξω πλην της κατοικίας μιας και δεν έχει κάποια συγκεκριμένη άλλη χρήση η αποθήκη;
 - i. Ο ιδιοκτήτης έχει την υποχρέωση και κατ' επέκταση ο μηχανικός να αποδείξουν μέσω εγγράφων την παλαιότητα των κτισμάτων. Από τη στιγμή που ο ίδιος λέτε ότι το κτίριο έγινε σε διαφορετικές φάσεις, θα πρέπει να υπάρξει κάτι που να πιστοποιεί ότι όλα τα μέτρα έγιναν προ του 1975.
 - ii. Ναι μπορείτε αλλά και σε 2 ΦΚ το παράβολο θα είναι πάλι ίδιο.
 - iii. Η αποθήκη είναι προφανώς Β.Χ. της κατοικίας επομένως η χρήσης της είναι αυτή του κυρίου κτίσματος.

846. Το 2005 καθορίστηκαν ΖΟΕ σε εκτός σχεδίου περιοχή. Σε ζώνη με αποκλειστική χρήση κατοικίας εξεδόθη το 2006 οικ. άδεια για ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ BAR, δεν γνωρίζω πως. Το 2009 εγκαταστάθηκε χρήση εστιατορίου. Είναι δυνατόν να δηλωθεί η αυθαίρετη χρήση εστιατορίου, αν και το 2009 απαγορευόταν η εγκατάσταση χρήσης γενικώς καταστημάτων στην εν λόγω ΖΟΕ, με το σκεπτικό ότι υπάρχει οικοδομική άδεια με χρήση καταστήματος ΜΠΑΡ;

Δείτε με μεγάλη προσοχή αν σας καλύπτει το τελευταίο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του άρθρου 8.

847. Σε διώροφη οικοδομή (δύο κατοικίες) χωρίς σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και χωρίς οικοδομική άδεια, ένα τμήμα της ισόγειας κατοικίας έχει κατασκευαστεί προ της 09.06.1975. Το υπόλοιπο τμήμα της ισόγειας κατοικίας καθώς και όλη η κατοικία α' ορόφου έχει κατασκευαστεί μετά το 2004 και πριν το 2011. Δεδομένου ότι κατά το άρθρο9, Ν.4178/2013, αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία, που υφίστανται προ του έτους 1975, εντάσσονται στην κατηγορία 1 και όχι τμήματα αυθαίρετων κατασκευών, είναι ορθό να δημιουργήσουμε φύλλο καταγραφής με την επιφάνεια του τμήματος της ισόγειας κατοικίας προ της 09.06.1975 στην κατηγορία 1;

Ο προβληματισμός σας είναι σωστός.

Σκεφτείτε όμως ότι για κάποιες δεκαετίες το τμήμα αυτό αποτελούσε έναν αυτόνομο χώρο.

Ο νόμος επιβάλλει χρήση κατοικίας στο κτίριο. Το έχετε.

Στην θέση σας λοιπόν θα δήλωνα τα τετραγωνικά σε 2 Φ.Κ. κάνοντας χρήση της κατηγορίας 1 για αυτά τα μέτρα που πληρούν και την προϋπόθεση του προ 1955.

848. Το 1965 χορηγήθηκε άδεια διωρόφου δύο διαμερισμάτων, κάλυψης 76m² (δόμησης 76x2). Το 1990 γίνεται σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών με εμβαδόν καθένα 112m² και το ισόγειο αναφέρεται ως κατάσταση 112m². Στο Ε9 το ισόγειο αναφέρεται ως διαμέρισμα κατασκευασμένο το 1962 και 112m². Σήμερα είναι διαμέρισμα 112m². Στη ΔΕΗ είναι δηλωμένο ως διαμέρισμα αλλά μόνον 20m². Για να το εντάξω στον Ν.4178/13, θα θεωρήσω ότι το ισόγειο είναι κατάσταση όπως λέει το συμβόλαιο ή διαμέρισμα όπως λέει η οικοδομική άδεια και το Ε9;

Κάθε οριζόντια ιδιοκτησία έχει την εγκεκριμένη χρήση (αυτή της άδειας) και την υφιστάμενη που αν διαφέρει της εγκεκριμένης μπορεί να είναι αυθαίρετα εγκαταστημένη. Σε κάθε περίπτωση η δήλωση στον 4178 γίνεται βάσει την υφιστάμενης χρήσης και εξετάζεται το ενδεχόμενο τακτοποίησης της τυχόν αυθαίρετης αλλαγής.

849. Σε οικοπέδο επιφανείας 58,29m², με επιτρεπόμενη κάλυψη 80%, που βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων που χαρακτηρίστηκε το 1988, εκδόθηκε οικοδομική άδεια (Ισόγειος χώρος στάθμευσης 46,47μ² <80%) το 1995. Κατασκευάστηκε με ενιαίο φέροντα οργανισμό επιφάνεια 58,29μ², κάλυψη 100%. Το ερώτημα είναι αν μπορεί να ενταχθεί στον Ν.4178/13, αφού στο άρθρο 13 παρ. 6, αναφέρει ότι δεν μπορεί να ενταχθούν ανεξάρτητες νέες κατασκευές, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης. Στην εγκύκλιο 3 διευκρινίζει ποιες θεωρούνται νέες κατασκευές, αν υπάρχουν εντός του οικοπέδου άλλα κτίσματα. Στην περίπτωση που δεν υπάρχουν άλλα κτίσματα όπως στην παραπάνω περίπτωση, μπορούμε να το εντάξουμε;

Προφανώς και υπάρχει κτίσμα και είναι το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια και επιπλέον το αυθαίρετο ΔΕΝ είναι ανεξάρτητη κατασκευή.

850. Σε διώροφη κατοικία τουλάχιστον προ του 1955 από λιθοδομή, σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων, χωρίς οικοδομική άδεια, με κάλυψη 100%, και προέρχεται από συνένωση δύο ακινήτων κατ' επέκταση το 2002, κατασκευάστηκε εσωτερικός σκελετός (κολώνες, δοκοί και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα. Επίσης ο ένας τοίχος από λιθοδομή της όψης κατεδαφίστηκε και μετά την ανέγερση του σκελετού κατασκευάστηκε από οπτοπλινθοδομή, και έγινε γενική επισκευή της κατοικίας, εσωτερικά και εξωτερικά. Επίσης στην μία όψη και επί της δημοτικής οδού κατασκευάστηκε εξώστης 1,20 μ. πλάτους (στο παλιό κτίριο υπήρχε στην ίδια θέση εξώστης). Το ερώτημα είναι αν θα υπολογισθούν όλες οι εργασίες με αναλυτικό, ή θα θεωρηθεί αυθαίρετο όλο το κτίριο, με ότι συνεπάγεται για το πρόστιμο;

Το ερώτημα είναι πολύ λεπτό. Αν από τις επεμβάσεις που έγιναν μπορεί πλέον να θεωρηθεί το κτίσμα ως προυφιστάμενο του 1955 ή λόγω εκτεταμένων εργασιών στις όψεις (δεν μας ενδιαφέρει το εσωτερικό) με το γκρέμισμα τοίχου κ.λπ. έχει «χάσει» το δικαίωμα αυτό. Αναλόγως της απάντησης θα πρέπει να δηλωθεί και στον 4178 με τους τρόπους που περιγράφετε.

Δυστυχώς δεν μπορεί να δοθεί απάντηση μέσω της διαδικασίας.

851. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για το πως πρέπει να διαχειριστώ την εξής περίπτωση: δέκα κατά των αριθμό φυσικά πρόσωπα αγόρασαν με συμβολαιογραφικούς τίτλους κατά τα έτη 1986-1988 ποσοστά συνιδιοκτησίας επί αγροτεμάχιου εκτάσεως 2500τμ. Καθένας τους κατασκεύασε κατά τα έτη 1988-1990 (εισφορές ΙΚΑ πιστοποιούν το χρόνο κατασκευής) αυθαίρετες ισόγειες κατοικίες. Αργότερα η περιοχή εντάθηκε στο σχέδιο πόλης και το 2005 κυρώθηκε η πράξη εφαρμογής με αποτέλεσμα οι κατοικίες τριών εκ των συνιδιοκτητών να θίγονται άμεσα. Οι υπόλοιποι επτά εκ των συνιδιοκτητών, του οικοπέδου πλέον, με ποσοστό αθροιστικά 72% επιθυμούν να τακτοποιήσουν - ρυθμίσουν τις αυθαίρετες κατοικίες τους με το Ν.4178/2013. Για να γίνει η υπαγωγή στο νόμο θεώρησα ότι θα πρέπει το 72% να ζητήσει με αγωγή τη σύσταση διηρημένων ιδιοκτησιών (κάθετης με αποκλειστικής χρήσης) ν.1024/1971 και αφού γίνει η κατάθεση αυτής στο δικαστήριο να εντάξω τα ακίνητα των ιδιοκτητών που ενδιαφέρονται. Όλες οι απαραίτητες ενέργειες που προαπαιτούνται για την κατάθεση της αγωγής στο δικαστήριο (επιδόσεις εξωδίκων - υπογραφή συμβολαιογραφικού προσυμφώνου κ.α) είναι μια διαδικασία πολύ χρονοβόρα και συνάμα δύσκολη, στην ουσία εμπλέκονται 15 άτομα κληρονόμοι, έτσι 2-3 από αυτούς, κάποια από τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα στην όλη διαδικασία δεν μπορούν ή έχουν πρόβλημα να τα προσκομίσουν στη συμβολαιογράφο. Θα μπορούσα να κάνω την υπαγωγή για τις κατοικίες (μεμονωμένα) αυτών που ενδιαφέρονται στον ν.4178/2013 με χρήση του άρθρου 34 παραγ. 2 του ν.4315/14 (ο νομός αναφέρει εκτός σχεδίου και 4000 τμ);;

Το άρθρο του 4315 αναφέρει περιπτώσεις εκτός σχεδίου και 4000m². Δεν πληρείται καμία από τις 2.

Η άλλη λύση και εφόσον από την πράξη εφαρμογής προέκυψε ένα οικοπέδο με συνιδιοκτήτες το σύνολο των δέκα ανθρώπων (όσοι έχουν γίνει σήμερα λόγω κληρονομιών), είναι η προσφυγή στα δικαστήρια όπως την περιγράφετε.

Γενικά θα πρέπει να δείτε το ιδιοκτησιακό καθεστώς μετά την πράξη εφαρμογής.

Κατά τα γραφόμενα σας αντιλαμβάνομαι ότι έχετε ένα ενιαίο οικοπέδο εμβαδού μικρότερου των 2500m² με συνιδιοκτήτες εξ' αδιαίρετου 10+ ανθρώπων, ασχέτως που ο κάθε ένας πιστεύει ότι του ανήκει το σπίτι στο οποίο κατοικεί.

852. Θα ήθελα να ρωτήσω στο παράρτημα Α του Ν.4178/2013 όπως τροποποιήθηκε γράφει ότι όσον αφορά τον συντελεστή πλάγιας απόστασης ότι επιλέγεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στο ποσοστό της πλάγιας απόστασης από τα όρια του οικοπέδου, που καλύπτεται από την αυθαίρετη κατασκευή. Οι ερωτήσεις μου είναι δύο.

- i. Όταν η ελάχιστη απόσταση που πρέπει να κρατιέται από τα πλάγια και πίσω όρια είναι είτε $\delta=0,90$ μ. είτε να εφάπτεται δηλαδή $\delta=0$, τότε σε άδεια που η οικοδομή απείχε από τα όρια 1,00 μ. και τώρα εφάπτεται σε αυτά γιατί επεκτάθηκε η οικοδομή και κόλλησε στα όρια, τότε ο συντελεστής πλάγιας απόστασης θα μπει ή επειδή πλέον εφάπτεται όχι;
- ii. όταν σε δύο οικοδομές στο ίδιο οικοπέδο πρέπει να κρατηθεί μεταξύ τους απόσταση π.χ. $\Delta=2,50$ μέτρα και κατά την κατασκευή τους έχει κρατηθεί μικρότερη απόσταση π.χ. 1,5 μ. γιατί η μία οικοδομή κατασκευάστηκε μεγαλύτερη. Τότε η αντίστοιχη επιφάνεια της οικοδομής, πέρα από τους υπόλοιπους συντελεστές (δόμησης, κάλυψης κλπ) θα υπολογιστεί και με συντελεστή πλάγιας απόστασης ή δεν μας ενδιαφέρει και η νομοθεσία για τον Ν.4178/2013 και το πρόστιμο για την τήρηση της πλάγιας απόστασης αφορά ΜΟΝΟ την απόσταση των κτιρίων από τα όρια του οικοπέδου τους και όχι την μεταξύ τους;
 - i. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλωθεί. Η οικοδομική άδεια προέβλεπε το Δ το οποίο παραβιάστηκε κατά ποσοστό 100%.
 - ii. Μας αφορά. Τμήματα λοιπόν που Δ ΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια και δηλώνονται στον 4178 θα πρέπει να επιβαρυνθούν και με τον συντελεστή πλάγιας απόστασης.

853. Σε υπαγωγή υπάρχουν 2 Φ.Κ. το ένα για ισόγεια κατοικία με παλαιότητα προ 1975 και Κατηγορία 1 και το άλλο για κλιματιστικά και ηλιακό συλλέκτη της προαναφερθείσας ισόγειας κατοικίας, περίφραξη οικοπέδου με συρματόπλεγμα ύψους άνω του 1μ, κιγκλιδώματα ύψους άνω του 1μ με παλαιότητα από 1/1/2004 μέχρι 28/7/2011 και Κατηγορία 5. Στο σύστημα ΤΕΕ ως απαιτούμενα αρχεία προς υποβολή για την πληρότητα του έργου ρύθμισης είναι εκτός των άλλων οι τομές και το δελτίο δομικής τρωτότητας. Είναι ορθή αυτή η απαίτηση; Αν ναι, θα υποβάλω τομή της αυθαίρετης κατασκευής που ανήκει στην κατηγορία 1 ή των περιφράξεων που ανήκουν στην κατηγορία 5; Επιπλέον θα κάνω ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την αυθαίρετη κατασκευή της κατηγορίας 1;

Καταθέστε τα κατά τον νόμο απαραίτητα στοιχεία αναλόγως της κατηγορίας. Λόγω του ηλεκτρονικού συστήματος προκύπτουν κάποιες φορές παράλογες απαιτήσεις δικαιολογητικών όπως π.χ. ΔΕΔΟΤΑ για την περίφραξη...

Σε κάθε περίπτωση όμως εξετάστε την δυνατότητα κατάθεσης τουλάχιστον της τομής για το σπίτι παρότι δεν είναι απαραίτητο.

854. Μπορεί να τακτοποιηθεί με το Ν.4178 σταυλική εγκατάσταση, μέρος της οποίας βρίσκεται σε όμορο κοινόχρηστο αγροτεμάχιο; Δηλαδή να τακτοποιηθεί μόνο το μέρος που βρίσκεται εντός των ορίων του αγροτεμαχίου; Υπάρχει διάταξη που απαιτεί τη στατική ανεξαρτησία των τακτοποιούμενων χώρων, σε σχέση με άλλα κτίσματα; (διότι η σταυλική είναι ενιαίο κτίσμα και ως εκ τούτου, αν μπορεί να τακτοποιηθεί το μέρος που βρίσκεται εντός των ορίων του αγροτεμαχίου, το τμήμα της που θα απομείνει στο κοινόχρηστο αγροτεμάχιο δεν είναι στατικώς ανεξάρτητο)

Δεν υπάρχει απαγόρευση τακτοποίησης.

Εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για τις σταυλικές εγκαταστάσεις θα τακτοποιηθεί με το ευνοϊκό άρθρο, άλλως με τον γενικό τύπο.