

855. Σε εκτός σχεδίου αλλά εντός Γενικού Πολεοδομικού σχεδίου γήπεδο, ανεγέρθη διώροφη οικοδομή περίπου 200τμ με νόμιμη οικοδομική άδεια. Το εν λόγω γήπεδο έχει πρόσωπο σε επαρχιακή οδό κατά την διαπλάτυνση της οποίας απαλλοτριώθηκε τμήμα γηπέδου περίπου 230τμ. Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. η αρτιότητα των γηπέδων είναι 4000τμ χωρίς καμιά περίπτωση παρέκκλισης. Έτσι λοιπόν έχουμε σε μη άρτιο πλέον γήπεδο κτίσματα 200τμ σε σωστές αποστάσεις από τον δρόμο και σύμφωνες με τις πολεοδομικές διατάξεις. Η συντέλεση της απαλλοτριώσης έγινε μετά το 2011. Τα κτίσματα είναι αυθαίρετα εφόσον το γήπεδο είναι πλέον μη άρτιο;

Ότι προβλέπεται από την άδεια είναι νόμιμο και δεν χρήζει καμίας τακτοποίησης.

856. Περίπτωση όπου σε έναν όροφο τα σύνορα των διαμερισμάτων έχουν αλλάξει σε σχέση με αυτά της οικοδομικής άδειας, αλλά δεν έχει αλλάξει η θέση των λουτρών (οπότε δεν έχουν μεταβληθεί οι μελέτες ύδρευσης-αποχέτευσης) δηλώνεται παράβαση διαμερισμάτωσης ή όχι εφόσον δεν έχουν μεταβληθεί οι μηχανολογικές εγκαταστάσεις; Να σημειωθεί ότι στα σχέδια της σύστασης οι κατόψεις είναι σωστές όσον αφορά τα σύνορα των διαμερισμάτων, μόνο στα σχέδια της εγκεκριμένης οικοδομικής άδειας είναι διαφορετικά.

Το διαμέρισμα πολεοδομικά φαίνεται αλλιώς και θα πρέπει κάπως να τακτοποιηθεί.

Προσωπικά δεν βρίσκω άλλη διαδικασία εντός του 4178 πέρα της διαμερισμάτωσης ακόμα και αν δεν υπάρχει αλλαγή στα μηχανολογικά.

Η άλλη λύση θα ήταν η ενημέρωση του φακέλου που μετά την αλλαγή του 4030 μπορεί να γίνει και σε παλιές άδειες ανεξαρτήτως του αν βρίσκονται σε ισχύ ή όχι, εφόσον βέβαια πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 6. Στο σενάριο αυτό θα πρέπει να βρείτε αρωγό και την τοπική ΥΔΟΜ αφού σε κάποιες περιπτώσεις είναι ευκολότερο τόσο σωματικά όσο και ψυχικά, να βγάλεις νέα άδεια για κατασκευή δωδεκαώροφου παρά να ενημερώσεις για την μετακίνηση ενός τοίχου κατά 3 μέτρα...

857. Για να δούμε εάν υπάρχει υπέρβαση ύψους μετράμε έως το τελευταίο ύψος όπου υπάρχει χώρος που μετράει στο συντελεστή δόμησης ή μέχρι το τελευταίο ύψος της οικοδομικής άδειας;

Ο έλεγχος για την διαπίστωση αυθαιρεσίας ή όχι γίνεται βάσει των εγκεκριμένων μεγεθών, ασχέτως του αν υπάρχει υπόλοιπα σε ένα ή περισσότερα πολεοδομικά μεγέθη.

858. Σε οικοδομική άδεια αυτό που δηλώθηκε σαν απόληξη κλιμακοστασίου με το μηχανοστάσιο του ασανσέρ, έχει γίνει κατοικία. Δηλαδή στις τομές και στο διάγραμμα κάλυψης οι χώροι είναι εντός του ύψους που δηλώνεται αλλά ο τελευταίος χώρος που μετρούσε στο συντελεστή δόμησης είναι ο από κάτω όροφος. Όταν δηλωθεί με τον 4178 αυτή η κατοικία θα είναι μόνο υπέρβαση δόμησης ή υπέρβαση δόμησης και ύψους;

Πέρα από την υπέρβαση δόμησης υπάρχει και υπέρβαση ύψους.

859. Έχω μια περίπτωση ακινήτου όπου στον περιβάλλοντα χώρο, εκτός νομίμου περιγράμματος κτιρίου, προβλεπόταν να κατασκευαστεί βάσει αδείας υπόγεια δεξαμενή νερού. Στην πραγματικότητα, κατασκευάστηκε η ίδια δεξαμενή νερού, στις ίδιες διαστάσεις, στην ίδια θέση με τη διαφορά ότι ήταν υπέργεια. Θα πρέπει να την δηλώσω ως ΥΔ με μειωτικό, ΥΚ καθώς και υπέρβαση πλαγίων αποστάσεων καθώς τώρα πια παραβιάζει και τους ισχύοντες όρους ως προς τις πλάγιες αποστάσεις; Και δεύτερον, έχει κατασκευαστεί αυθαίρετα εκκλησάκι εντός αγροτεμαχίου. Είναι ΥΔ χωρίς μειωτικό και ΥΚ, πλαγίων κτλ; Δηλώνεται ως υπηρεσίες; Το εκκλησάκι μετρά στο συνολικό ποσοστό υπέρβασης δόμησης; Περιμένω να μου δοθεί από τον πελάτη και κάποιο έγγραφο από Ναοδομία. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί αυτό για την νομιμότητα της εκκλησίας;

Δεν νομίζω ότι μπορεί να αδειοδοτηθηκε ιδιωτικός χώρος λατρείας από την Ναοδομία. Σε κάθε περίπτωση βλέπετε το χαρτί και αποφασίζετε. Αν χρήζει τακτοποίησης προφανώς και μιλάμε για περίπτωση ΥΔ, ΥΚ πλαγίων αποστάσεων κ.λπ..

Για το θέμα της δεξαμενής, το βρίσκω παράλογο να υπολογιστεί το πρόστιμο με αυτόν τον τρόπο. Θεωρώ ορθότερο τον αναλυτικό προϋπολογισμό.

860. Σε αυθαίρετη κατοικία προ του 1975 έγινε υπαγωγή στο Ν4178/13. Κατά το νόμο δεν απαιτείται σύνταξη Τοπογραφικού Διαγράμματος. Στα συμβόλαια έχει επισυναφθεί Τοπογραφικό Διάγραμμα που φαίνεται η ισόγεια κατοικία ότι ανήκει στην ιδιοκτήτρια της δήλωσης. Στην πορεία διαπιστώνω ότι τμήμα της κατοικίας βρίσκεται στο όμορο οικόπεδο. Αυτό προέκυψε ως εξής: η μητέρα που κατέχει μια ενιαία έκταση με εντός της την ισόγεια κατοικία, έκοψε οικόπεδο και έδωσε στον γιό, που όμως από λάθος συναδέλφου και κακή αποτύπωση της θέσης της κατοικίας, αυτή βρίσκεται σήμερα σε 2 διαφορετικές ιδιοκτησίες, μεταξύ της ιδιοκτησίας της μητέρας και του γιού. Συμβολαιογράφος με συμβούλεψε ότι πρέπει να προβούμε σε διόρθωση των ορίων των δυο οικοπέδων, ώστε η κατοικία να ανήκει εξολοκλήρου στη μία ιδιοκτησία. Η διαρρύθμιση της ισόγειας κατοικίας είναι τέτοια ώστε λειτουργεί μόνον εφόσον είναι ενιαία. Το πρόβλημα είναι η υπαγωγή στο Ν4178/13. Τι πρέπει να κάνω ώστε να μην είναι άκυρη η δήλωσή μου; Εφόσον τμήμα της κατοικίας που έχω υποβάλλει στο Ν4178 βρίσκεται και στο οικόπεδο του γιού, μήπως έπρεπε να τον παρουσιάσω ως συνιδιοκτήτη στην δήλωση; Αν ναι με ποσοστά αναλογικά της κατοικίας που βρίσκεται στο οικόπεδό του; Δηλαδή το ερώτημά μου είναι το εξής: αν μπορεί να γίνει κοινή δήλωση για ενιαία κατοικία που βρίσκεται σε δύο συνεχόμενες ιδιοκτησίες. Εν συνεχεία γίνεται τροποποίηση των συμβολαίων και η σύνταξη Τοπογραφικών Διαγραμμάτων Ε.Γ.Σ.Α. Οπότε εκδίδω βεβαιώσεις μηχανικού και για την νομιμότητα της ισόγειας κατοικίας. Συμβουλευτέ με παρακαλώ τι πρέπει να κάνω;

Το θέμα είναι τόσο πολεοδομικό όσο και νομικό.

Κατά την άποψη μου μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την παράγραφο 1ε του άρθρου 11 στην οποία ορίζεται ότι την αίτηση μπορεί να υποβάλει «Ο νομέας και κάτοχος του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου...»

Προφανώς και η όλη διαδικασία θα γίνει σε συνεννόηση με τον συμβολαιογράφο. Κατά τη γνώμη μου (την οποία πρέπει να διασταυρώσετε με τον νομικό του πελάτη σας) το γεγονός ότι το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο θα φέρει ημερομηνία μεταγενέστερη της υπαγωγής ΔΕΝ είναι πρόβλημα.

861. Διώροφη οικοδομή έχει κατασκευαστεί σε διαφορετικές χρονολογίες και χωρίς σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Το ισόγειο κατασκευάστηκε προ του 1955 οπότε δεν δηλώνεται και θεωρείται ότι στο οικόπεδο υπάρχει οικοδομική άδεια. Τμήμα του ορόφου κατασκευάστηκε προ του 1975 και υπόλοιπο τμήμα προ του 2003. Επίσης υπάρχει παρακείμενος ισόγειος χώρος στάθμευσης. Η ερώτησή μου αφορά τον υπολογισμό των επιβαρυντικών συντελεστών του προστίμου:

- i. στο ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης θα συμπεριληφθούν οι επιφάνειες της κατοικίας προ του 1955 και του 1975; Επίσης σύμφωνα με την εγκ. 4 εδάφιο 16, στον υπολογισμό συμπεριλαμβάνονται οι χώροι Κ.Χ. άρα η θέση στάθμευσης δεν συνυπολογίζεται στο ποσοστό της αυθαίρετης δόμησης;
- ii. στο ποσοστό της αυθαίρετης κάλυψης: ο όροφος έχει κατασκευαστεί εντός της κάλυψης του ισόγειου που είναι προ του 1955. Στον υπολογισμό του ποσοστού της αυθαίρετης κάλυψης θα συνυπολογιστεί το προ του 1975, το προ του 2003 και ο ισόγειος χώρος στάθμευσης (εγκ. 4, εδάφιο 16);
- i. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 16 όπως αναφέρετε και εσείς, αναφέρει ότι «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.» Επομένως το προ του 1955 ΔΕΝ θα αθροιστεί εν αντιθέσει με το τμήμα προ του 1975. Η θέση στάθμευσης, θα δηλωθεί κανονικά προς τακτοποίηση αλλά τα μέτρα της ΔΕΝ θα αθροιστούν στον αριθμητή για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης.
- ii. Αν και το θέμα δεν έχει διευκρινιστεί, είναι άποψη μου ότι για τον όροφο ΔΕΝ θα δηλωθεί υπέρβαση κάλυψης εφόσον τα τμήματα αυτά βρίσκονται σε οικοδομήσιμη θέση. Η ισόγεια θέση στάθμευσης θα δηλωθεί σε κάθε περίπτωση.

862. Σας στέλνω αυτό το μήνυμα για να πάρω τη γνώμη σας για μια περίπτωση αυθαιρέτου που έχω. Πρόκειται για ισόγεια οικοδομή κύριας και μοναδικής κατοικίας ζευγαριού χωρίς τέκνα με οικοδομική άδεια του 2005. Κατασκευάστηκε υπερυψωμένη κατά 1,00μ από το έδαφος κατοικία 71,5μ² σύμφωνα με τα εγκεκριμένα σχέδια με τις εξής διαφορές:

- i. Άλλαξε η θέση της εξωτερικής σκάλας και από τη δεξιά πλευρά του σπιτιού τοποθετήθηκε στην αριστερή με μικρότερη διάσταση από του σχεδίου και λιγότερα πατήματα. Αυτό μπορεί να θεωρηθεί σαν αυθαιρέσια αφού δεν προκαλεί υπέρβαση δόμησης ή κάλυψης;
- ii. Μεγάλωσαν λίγο οι βεράντες του σπιτιού συνολικά περίπου 3μ² και κατασκευάστηκαν σκέπαστρα σε όλες τις βεράντες που δεν υπήρχαν στην άδεια. Αυτές οι αλλαγές μπορούν να υπολογιστούν με αναλυτικό προϋπολογισμό;
- iii. Θα πρέπει να ασχοληθώ με τις αλλαγές σε δύο εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου της τάξης των 5 εκατοστών έκαστη και της μετατόπισης της θέσης του κτιρίου περίπου 20 εκατοστά στη μία πλευρά και 50 εκατοστά στο πίσω όριο (εντός νομίμου θέσεως) και να δηλώσω την αντίστοιχη υπέρβαση της κατηγορίας 3 ή είναι τόσο μικρό που θα μπορούσα και να το παραβλέψω κατά τη γνώμη σας;
- iv. Η βασική αυθαιρέσια είναι μια αποθήκη η οποία κατασκευάστηκε χωρίς να υπάρχει στην άδεια σε επαφή με την κατοικία εμβαδού 35μ² και κεκλιμένου ύψους από 2,5 σε 2 μέτρα. Σε επαφή με αυτή κατασκευάστηκε και γκαράζ το οποίο στη μία πλευρά είναι σε επαφή με την αποθήκη, οι άλλες δύο πλευρές είναι από τσιμεντόλιθους και η μπροστινή τελείως ανοιχτή. Το εμβαδόν του είναι άλλα 39μ² και σκεπάζεται με κεκλιμένη στέγη με ελεύθερο ύψος από 3 μ σε 1,9 μ. Οι απορίες μου με βάση αυτά είναι οι εξής: Μπορώ να χρησιμοποιήσω στα φύλλα καταγραφής το συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας μιας και δεν έχω αυθαιρέσιες στην κατοικία αλλά μόνο στις αποθήκες παρόλο που το σπίτι είναι πάνω από 70μ² αλλά μόλις 71,5μ²; Μπορώ να χρησιμοποιήσω το μειωτικό συντελεστή στην αποθήκη που είναι λιγότερο από 50μ² ή επειδή υπάρχει και το γκαράζ και συνολικά αποθήκη και γκαράζ φτάνουν τα 75μ² περίπου χάνω αυτή τη δυνατότητα; Το γκαράζ θα πρέπει να το υπολογίσω σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης παρόλο που είναι ανοιχτό από μία πλευρά ή θα μπορούσα ίσως να το υπολογίσω και αυτό με αναλυτικό προϋπολογισμό μιας και ανεβάζει σημαντικά το πρόστιμο χωρίς να είναι καμιά ιδιαίτερη κατασκευή....
 - i. Αναλυτικό
 - ii. Αναλυτικό
 - iii. Θα πρέπει να ασχοληθείτε με ότι αποτελεί παράβαση. Τα 5εκ λογικά είναι εκ των επιχρισμάτων και συνεπώς δεν αποτελεί αυθαιρέσια. Η μετακίνηση όμως των 50εκ δεν μπορεί να αγνοηθεί.
 - iv. Το γκαράζ θα υπολογιστεί με αναλυτικό ως Η/Χ, η αποθήκη ως ισόγειος βοηθητικός χώρος <math><50\text{m}^2</math> με μειωτικό δηλαδή συντελεστή. Η χρήση ή όχι του συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας είναι υπό αμφισβήτηση. Προσωπικά και έχοντας διατυπώσει αυτή την άποψη και σε παλαιότερη ομάδα απαντήσεων θεωρώ ότι μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε τον συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας για τους βοηθητικούς χώρους αυτής ανεξαρτήτως μεγέθους και ασχέτως αν το κυρίως κτίσμα υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες.

863. Σε οικοπέδο 550τ.μ εκ των οποίων τα 400 βρίσκονται εντός οικισμού και 150 εκτός υπάρχουν αυθαιρεσίες . Στο εντός μια διώροφη οικοδομή προ του 1975 και αυθαίρετες προσθήκες επί αυτής. Στο εκτός οικισμού τμήμα βρίσκεται αποθήκη 40τμ. Έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και η αποθήκη βρίσκεται στον κοινόχρηστο χώρο. Τον κάθε όροφο οι οποίοι αποτελούν ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία θα την δηλώσω ξεχωριστά. Τις προσθήκες όπως και την αποθήκη θα τα δηλώσω στα κοινόχρηστα. Τι γίνεται όμως αφού οι προσθήκες είναι εντός και η αποθήκη εκτός; Η ελάχιστη αρτιότητα εντός του οικισμού είναι 500τμ. Το εντός οικισμού τμήμα δεν είναι άρτιο στον κανόνα ενώ το εκτός όπως είναι αντιληπτό δεν είναι άρτιο ούτε κατά κανόνα, ούτε κατά παρέκκλιση. Τι με συμβουλεύετε να πράξω προκειμένου να δηλώσω τους κοινόχρηστους χώρους; Μια δήλωση ως εντός ή δύο δηλώσεις μια εντός και μια εκτός;

Σύμφωνα με τις απαντήσεις του helpdesk και συγκεκριμένα με την υπ' αριθμ 18 «σημειώνεται ότι το γήπεδο βρίσκεται εντός σχεδίου/οικισμού και για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου οι αυθαιρεσίες ελέγχονται με τους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν εντός του οικισμού, ανεξάρτητα από τη θέση των αυθαιρέτων κατασκευών.»

864. Σε μονοκατοικία εντός σχεδίου στην Αθήνα, κατασκευασμένη σύμφωνα με την Άδεια Οικοδομής, όπου το υπόγειο είναι μικρότερο από την κάλυψη του ισογείου, υπάρχει (διαμορφωμένος εκ κατασκευής) υπόγειος χώρος (επέκταση του υπογείου εντός κάλυψης, κάτω από την πλάκα του ισογείου) με καθαρό ύψος 1.90m, ο οποίος χρησιμοποιείται για αποθηκευτικούς σκοπούς. Δεδομένου ότι ο χώρος αυτός εν τοις πράγμασι δεν είναι κατοικήσιμος και βάσει κτιριοδομικού δεν έχει το ελάχιστο ύψος για να χαρακτηριστεί ούτε ως βοηθητικός, μπορεί να περιγραφεί και να θεωρηθεί ως πρόσθετη πολεοδομική παράβαση (υπολογισμός προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό); Ο χώρος έχει εμβαδόν 35τμ και αν αντιμετωπιστεί ως βοηθητικός χώρος, η τιμή ζώνης εκτοξεύει το πρόστιμο σε σημείο που είναι προτιμότερο να σφραγιστεί ο χώρος παρά να ρυθμιστεί. Δεν θα πρέπει να υπάρχει κάποιο ελάχιστο ύψος χώρου, κάτω από το οποίο ένας χώρος να μην θεωρείται χρησιμοποιήσιμος; Μήπως θα πρέπει να νομιμοποιούμε και τα πατάκια των διαμερισμάτων επάνω από τα λουτρά;

Όπως αναφέρεται στην εγκύκλιο 3 και συγκεκριμένα στην παράγραφο Α.2 του παραρτήματος 1 όσο και στην Ε/Α 19, το ύψος δεν παίζει ρόλο στην αντιμετώπιση του χώρου ως προς την τακτοποίηση του. Το μόνο που μπορείτε να χρησιμοποιήσετε είναι ο μειωτικός συντελεστής λόγω υπόγειας στάθμης.

865. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης 500μ. κτίριο με ΟΑ μετακινήθηκε σε θέση που δεν παραβιάζει γενικότερους περιορισμούς αποστάσεων (παραβίαση Δ, απόσταση από άξονα) αλλά σε θέση τέτοια που το περίγραμμα της κάλυψης δε συμπίπτει σε κανένα σημείο με το εγκεκριμένο από την ΟΑ. Ταυτόχρονα, ένας ημιπαιθριος χώρος λόγω μικρής αλλαγής των διαστάσεων κατασκευαστικά μειώθηκε κατά 1,5τ.μ. γεγονός που επιφέρει ισόποση αύξηση της δόμησης, συνεπώς υπέρβαση της δόμησης εντός όμως του εγκεκριμένου από την κάτωψη περιγράμματος του κτιρίου και διατηρώντας ακόμα και το αρχικό σχήμα. Η μετακίνηση της θέσης μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3;

Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 θέτει ως προϋπόθεση το κτίριο να παραμείνει ίδιο σε διάσταση, στάθμη, ύψος κ.λπ.

Ελέγξτε ξανά μήπως και κατά την αποτύπωση έγινε κάποιο μικρό λάθος.....