

**887.** Σε οικόπεδο εντός οικισμού και χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή με παλαιότητα από 01/01/2004 έως 28/7/2011, καθ' υπέρβαση της υπάρχουσας οικοδομικής άδειας με υπέρβαση δόμησης <40% της επιτρεπόμενης δόμησης, υπέρβαση κάλυψης <40% της επιτρεπόμενης κάλυψης, χωρίς υπέρβαση ύψους, αλλά εντός της υποχρεωτικής απόστασης των 2,50 μ. από το όριο του δημοτικού δρόμου με το οικόπεδο εμβαδού > 500 τμ. Λαμβάνοντας υπόψη την παράγραφο 70, άρθρο 2, Ν.4067/2012 "Προκήπιο (ή πρασιά) είναι το τμήμα του οικοδομικού τετραγώνου, που βρίσκεται μεταξύ της ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής, όπως αυτές ορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο." και την παράγραφο β, Δ. Κατηγορία 4, άρθρο 9, Ν. 4178/2013 "Δεν συμπεριλαμβάνονται στην παρούσα περίπτωση και δεν εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης αυθαίρετες κατασκευές εφόσον βρίσκονται εντός προκηπίου.", η ανωτέρω αυθαίρετη κατασκευή εντάσσεται στην Κατηγορία 4 ή 5; Εάν η αυθαίρετη κατασκευή εντάσσεται στην Κατηγορία 4 δεδομένου ότι δεν υφίσταται προκήπιο σε εντός οικισμού και χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο περιοχές, στο φύλλο καταγραφής σημειώνεται παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο ;

Αν και στην αρχή εφαρμογής του νόμου ήμουν της άποψης ότι έπρεπε να δηλωθεί ως παραβίαση προκηπίου, πλέον και με βάση την παράγραφο του ΝΟΚ (και όχι μόνο αυτή) που αναφέρετε είμαι της άποψης ότι είναι ορθό να δηλωθεί στην κατηγορία 4.

Προφανώς ΔΕΝ θα επιλεγεί ο συντελεστής παραβίασης πρασιάς. Κατά την γνώμη μου θα πρέπει να δηλωθεί παραβίαση πλάγιας απόστασης κατά αναλογία με ότι θα συνέβαινε σε ένα εκτός σχεδίου με υποχρεωτική απόσταση 15μ από κάθε όριο.

**888.** Τμήματα διωρόφου οικοδομής είναι προ του 1955 και τα υπόλοιπα μεταγενέστερα. Εφόσον εξοφλήθηκε το πρόστιμο του Ν4178/13, ο ιδιοκτήτης θέλει να επισκευάσει τις πέτρινες όψεις του υπάρχοντος προ 1955. Για την επισκευή των όψεων με εκτοξευμένο σκυρόδεμα (gunite), μπορεί να γίνει χρήση της 2ιδ, άρθρου 4 Ν.Ο.Κ., όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 48 του 4178/13 (.. επισκευή όψεων με χρήση ικριωμάτων....);

Οι εργασίες που προβλέπονται στην διαδικασία της Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας επιτρέπονται κατ' εξαίρεση από κάθε άλλη διαδικασία σε τακτοποιημένα με τον 4178, πολλώ μάλλον σε νομίμως υφιστάμενα όπως τα προ του 1955.

**889.** Κτίριο επιφάνειας 60m<sup>2</sup> τακτοποιήθηκε με τον Ν.1337/1983. Στην συνέχεια οι ιδιοκτήτες πρόσθεσαν υποστυλώματα περιμετρικά του κτιρίου με αποτέλεσμα η επιφάνεια του αρχικού κτιρίου να αυξηθεί κατά 30m<sup>2</sup> περίπου (προς όλες τις πλευρές). Ακόμα προστέθηκε στέγη στο σύνολο της επιφάνειας. Για την ένταξη στο Ν4178/13. Υπολογίζω Υ.Κ., Υ.Δ. για τα επί πλέον 30 τετραγωνικά μέτρα, υπολογίζω υπέρβαση ύψους σε σχέση με το αρχικά τακτοποιημένο τμήμα και η προσθήκη της στέγης πάει με αναλυτικό ή υπολογίζω Υ.Κ., Υ.Δ. και Υ.Υ. για το σύνολο του κτιρίου, δεδομένου ότι το περίγραμμα της αρχικής τακτοποίησης δεν υφίσταται πλέον; Σε αυτή την περίπτωση μπορώ να αφαιρέσω τα χρήματα που έχουν πληρωθεί;

Από τη στιγμή που αφαιρέθηκε η παλιά στέγη και τοποθετήθηκε νέα στο σύνολο της επιφάνειας, νομίζω ότι χάνουμε κάθε ελπίδα να το παλέψουμε... Δεν βρίσκω κάποιο τρόπο για να τακτοποιηθεί μόνο το επιπλέον κομμάτι.

Έχοντας το παραπάνω ως δεδομένο κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ μπορεί να συμψηφιστεί το ήδη καταβληθέν πρόστιμο αφού αφορά αυθαίρετο που «κατεδαφίστηκε».

**890.** Όταν ρυθμίζω σταυλική εγκατάσταση με το παράβολο των 300 € τι κατηγορία βάζω στο σύστημα; Έχω περίπτωση όπου έχει άδεια το τεμάχιο για μια κατασκευή και τα υπόλοιπα είναι αυθαίρετα. Κάνω κανονικά τη σύγκριση με τα εγκεκριμένα;

Εφόσον πληρείται τις προϋποθέσεις της 23.13, θα δείτε με μία δοκιμή ότι σε περίπτωση επιλογής στο πεδίο «Τύπος αυθαίρεσίας» το «Σταυλικές εγκαταστάσεις» και χωρίς την συμπλήρωση μέτρων, ΔΕΝ είναι απαραίτητη η επιλογή κατηγορίας. Η έννοια των κατηγοριών του άρθρου 9 δεν νομίζω ότι

Με το παράβολο των 300€ καλύπτονται όλες οι εγκαταστάσεις της μονάδας παραγωγής και μέχρι 35m<sup>2</sup> διαμονής. Σε περίπτωση που τα τετραγωνικά του χώρου διαμονής είναι παραπάνω, τότε για τα επιπλέον μέτρα συμπληρώνετε άλλο Φ.Κ. και υπολογίζεται κατά τον γενικό κανόνα.

891. Εκτός σχεδίου υπάρχει αυθαίρετη διώροφη οικοδομή με εμβαδόν 140,00m<sup>2</sup> ανά όροφο, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο γήπεδο. Η οικοδομή βρίσκεται στη φάση των χτισμάτων και δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση. Σε αεροφωτογραφία του 1972 φαίνεται η οικοδομή (ως κάλυψη, όχι ως διώροφη προφανώς). Στο Ε9 του ιδιοκτήτη περιγράφεται ως διώροφη οικοδομή κατασκευασμένη το 1972 με χρήση αποθήκης.

- i. Η οικοδομή μπορεί να τακτοποιηθεί στο σύνολο της επιφανείας της ως κατηγορία 1, δεδομένου ότι στο παράρτημα Α της εγκυκλίου 3 και συγκεκριμένα στο εδάφιο Γ αναφέρεται ότι στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση εφαρμόζεται ο συντελεστής για άλλη κατοικία ή πρέπει να τακτοποιηθεί ως κατηγορία 2, λόγω ότι δεν υπάρχει εγκατεστημένη χρήση κατοικίας;
- ii. Η αεροφωτογραφία σε συνδυασμό με το Ε9 με καλύπτουν όσον αφορά την απόδειξη της παλαιότητας (πριν το 1975);
- iii. Αν ένα τμήμα της οικοδομής εμπίπτει στην απόσταση των 20,00μ από τον άξονα διέλευσης αγωγών μεταφοράς υψηλής τάσης ρεύματος άνω των 150kW, είναι δυνατή η τακτοποίηση της υπόλοιπης οικοδομής; Στην πραγματικότητα μια γωνία της οικοδομής εμβαδού 0,82m<sup>2</sup> εισέρχεται κατά 0,50μ στην απόσταση των 20,00μ.
  - i. Το επιχείρημα που επικαλείστε δεν είναι ισχυρό. Η εγκατάσταση μιας χρήσης δεν τεκμαίρεται μόνο από την διαμονή αλλά και από την φάση της κατασκευής και αναλόγως των εγκαταστάσεων. Αν π.χ. στον όροφο σας έχουν οριοθετηθεί και εγκατασταθεί σωληνώσεις για μπάνιο και κουζίνα τότε θεωρείται κατοικία. Υπάρχει σχετική εγκύκλιο προ πολλών ετών.
  - ii. Προφανώς ναι.
  - iii. Το υπόλοιπο μπορεί να τακτοποιηθεί κανονικά. Για τα 0,82m<sup>2</sup> θα σας συμβούλευα να μετρήσετε ξανά....

892. Σε οικοδομική άδεια του 1986, σε οικισμό <2000 κατοίκων με υποχρεωτική πρασιά 2,50 μ, δεν αποτυπώθηκε υφιστάμενος 2ος δρόμος, που αναγράφεται όμως στην 4η σελίδα του συμβολαίου μαζί με παραπομπές του συμβολαιογράφου. Αποτέλεσμα είναι η οικοδομή που κτίστηκε τώρα να βρίσκεται επί της Ρ.Γ. καταπατώντας όλη την πρασιά και να έχει μειωθεί το οικόπεδο κατά την λωρίδα των 2.50 μ. κατά εμβαδόν E=120m<sup>2</sup>, που είναι ποσοστό μείωσης >5%. Η κατηγορία είναι η 5η. Πόσες και ποιες οι παραβάσεις; Χρειάζεται και σύνταξη νέου τοπογραφικού στο ΕΓΣΑ '87 για την ρύθμιση;

Κατά τον γενικό κανόνα που όλοι μας λίγο πολύ έχουμε υιοθετήσει, (όχι αυθαίρετως αλλά βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος Α) ότι καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί, δεν χρειάζεται τακτοποίηση. Τα καθ' υπέρβαση τμήματα τακτοποιούνται κατά τον γενικό κανόνα.

893. Έχω περίπτωση όπου ο ιδιοκτήτης ρυθμίζει τις αυθαιρεσίες του στο οικόπεδο, αλλά μέσα σε αυτό έχει κατασκευάσει αυθαίρετο στέγαστρο μετά τις 28.07.2011. Τι κάνω σε αυτή την περίπτωση; Ρυθμίζω τα υπόλοιπα και αναφέρω στη βεβαίωση μεταβίβασης ότι υπάρχει αυθαίρετο μεταγενέστερο ή του λέω να το γκρεμίσει; Το ίδιο ερώτημα ισχύει και για συμβατικές κατασκευές που κτίστηκαν μετά την κόκκινη γραμμή και συνυπάρχουν με αυθαίρετα προ της 28.07.2011

Οτιδήποτε είναι μετά την 28.07.2011 δεν τακτοποιείται. Δήλωση μπορεί να γίνει για τα υπόλοιπα αλλά με απαραίτητη προϋπόθεση (για να μην κατηγορηθεί ο μηχανικός για ψευδή αποτύπωση) είναι η αποτύπωση των μη τακτοποιούμενων.

Προφανώς και ΔΕΝ θα δώσετε βεβαίωση μεταβίβασης όταν υπάρχουν μη τακτοποιούμενα αυθαίρετα εντός της προ μεταβίβασης ιδιοκτησίας.

894. Όταν έχω κτήριο που μετακινήθηκε εντός οικοπέδου σε νόμιμη όμως θέση, με υπερβάσεις σε δόμηση και κάλυψη, το σωστό είναι εκτός από τον υπολογισμό των υπερβάσεων στο σύστημα να βάλω και 1 λοιπή παράβαση για τη μετακίνηση;

Η λοιπή παράβαση χρησιμοποιείται εφόσον πληρούνται αθροιστικά οι προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9. Σε κάθε άλλη περίπτωση υπολογίζουμε το πρόστιμο τακτοποιώντας το σύνολο των μέτρων που ΔΕΝ καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

895. Ένα πολύ σοβαρό θέμα που έχει προκύψει είναι η οδηγία της εγκυκλίου 4 ότι για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης για το πρόστιμο "συνυπολογίζονται οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης..". Ύστερα από επικοινωνία που είχα με το πρώην helpdesk μου απάντησαν ότι μετά από συνεννόηση με την πρώην διευθύντρια της Δ.Ο.Κ.Κ. η οδηγία είναι ότι στους συντελεστές υπέρβασης αθροίζουμε τα μέτρα εκείνα τα οποία θα μετρούσαν στη δόμηση αν βγάζαμε άδεια στο οικόπεδο. Δηλαδή ένα υπόγειο που δε μετράει στη δόμηση δε θα υπολογιστεί ούτε στην κατηγορία ούτε στο ποσοστό υπέρβασης. Για μια ισόγεια αποθήκη όμως που προσαυξάνει τη δόμηση θα αθροιστούν τα μέτρα της στον αριθμητή της πράξης αυθαίρετα/επιτρεπόμενα. Δυστυχώς δεν μπορούσα να καταγράψω την κλήση μου για δική μου ασφάλεια οπότε ανακλύπτει ένα πολύ σημαντικό πρόβλημα υπολογισμού του προστίμου. Γνώμη μου και άλλων συναδέλφων, είναι ότι δεν μπορώ να παραβλέψω το ότι μια ισόγεια αποθήκη θα μετρήσει στο άθροισμα των τετραγωνικών για το ποσοστό υπέρβασης αφού προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης όπως ένας βοηθητικός χώρος που έχει μετρήσει στο ΣΔ κατά την αλλαγή χρήσης σε Κ.Χ. θα υπολογιστεί με αναλυτικό λόγω του ότι θεωρούμε ότι έχουμε Κ.Χ. σε Κ.Χ., έτσι και βοηθητικός χώρος που επιβαρύνει τη δόμηση θα υπολογιστεί στα συνολικά τετραγωνικά των αυθαιρέτων αφού προσαυξάνει τη δόμηση του ακινήτου. Μπορούμε να στείλουμε στη Δ.Ο.Κ.Κ. σχετική ερώτηση για να αποσαφηνιστεί το θέμα;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, ο 4178 είναι ένας νόμος που βάζει κανόνες υπολογισμού προστίμου. Οι κανόνες αυτοί μπορεί να παρεκκλίνουν της λογικής του οικοδομικού κανονισμού. Με τον 4178 τακτοποιούμε αυθαίρετα που έχουν κατασκευαστεί με 3 διαφορετικούς οικοδομικούς κανονισμούς (1955, 1973, 1985) και τον εφαρμόζουμε σε περίοδο που ισχύει ένας τέταρτος. Οι μεταξύ τους διαφορές είναι μεγάλες, οπότε καθίσταται νομίζω ανεδαφική κάθε προσπάθεια επεξήγησης του 4178 βάσει οποιουδήποτε οικοδομικού κανονισμού.

Το εδάφιο της εγκυκλίου που παραθέτετε θέτει τις εξής προϋποθέσεις:

- i. Ο χώρος να είναι κλειστός,
- ii. Κύριας χρήσης
- iii. Να προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης

Για να μην υπάρχει καμία παρεξήγηση, προφανώς και μία αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη είναι αυθαίρετη και πρέπει να τακτοποιηθεί βάσει του γενικού κανόνα, στον υπολογισμό όμως του συντελεστή υπέρβασης ΔΕΝ θα αθροιστούν τα μέτρα αυτά.

Άμα π.χ. έχουμε μόνο αυτό το αυθαίρετο τότε το ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα είναι 0% επομένως θα επιλέξουμε «υπέρβαση δόμησης <50%».

Αυτή είναι η γνώμη του γράφοντα, πιστεύω τεκμηριωμένη βάσει της εγκυκλίου. Προσωπικά θα θεωρούσα δικαιότερο τον τρόπο υπολογισμού που περιγράφετε στην ερώτησή σας ΑΛΛΑ όλοι εμείς είμαστε υποχρεωμένοι να τηρούμε τους κανόνες που θέτει ο νόμος ανεξαρτήτως της κριτικής που μπορούμε να κάνουμε είτε μέσω εγγράφων, είτε μέσω συζητήσεων κ.λπ..

896. Μολονότι στο οικόπεδο (γήπεδο) έχει εκδοθεί άδεια, εμείς θεωρούμε ότι Δεν υπάρχει άδεια (κελί ΟΧΙ 1β=2) αποκλειστικά και μόνο για τις αυθαιρεσίες που παραβιάζουν δόμηση, κάλυψη, ύψος και θέση. Τα ανωτέρω πιστεύω ότι ισχύουν και για τις δύο περιπτώσεις (β) και (γ) και αυτό προκύπτει από τη διάταξη του κειμένου, αλλά και από το γεγονός ότι και οι δύο περιπτώσεις, κατά την κοινή λογική, έχουν την ίδια βαρύτητα. Στην περίπτωση μου η αυθαιρεσία αφορά αλλαγή υλικού, δηλαδή ξύλινο σπίτι που υλοποιήθηκε με συμβατική κατασκευή (μετά -τούβλα), με άδεια σε γήπεδο 2500τ.μ. εκτός σχεδίου, χωρίς υπερβάσεις των άνω πολεοδομικών μεγεθών. Λαμβάνοντας υπόψη το σκεπτικό της Ε/Α 22/614, όπου παραπέμπετε και στις Ε/Α 21/589 και 22/605, μη έχοντας να δηλώσω υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και θέσης μπορώ να εφαρμόσω αναλυτικό υπολογισμό μόνο για την αλλαγή υλικού;

Μία αντίστοιχη αυθαίρετη κατασκευή θα πλήρωνε ως πρόστιμο αναλόγως των μέτρων, αγνοώντας το υλικό και καταθέτοντας το ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας αναλόγως της χρήσης.

Κατά αντιστοιχία λοιπόν και εφόσον η αλλαγή του υλικού δεν αντιβαίνει σε κάποιον ειδικό όρο δόμησης της περιοχής, ο μόνος τρόπος τακτοποίησης που υπάρχει είναι ο αναλυτικός και η κατάθεση είτε ΔΕΔΟΤΑ είτε μελέτης στατικής επάρκειας.

**897.** Σε περίπτωση που το τοπογραφικό της άδειας (έτους 1985) εντός οικισμού, δε συμπίπτει με την πραγματική κατάσταση ως προς το σχήμα, αλλά τα τετραγωνικά είναι κατά προσέγγιση 10% σωστά (αντί για 3600τμ είναι 3200τμ) χωρίς να έχει γίνει κατάτμηση, για την υπαγωγή βάζουμε Ναι ή Όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια; Γενικά εάν τα πραγματικά τετραγωνικά του οικοπέδου της άδειας είναι λιγότερα από τα δηλούμενα, αλλά χωρίς να έχει γίνει κατάτμηση ή σε περίπτωση που είναι και στις δυο περιπτώσεις (πραγματικά τμ και δηλούμενα τμ) άρτιο βάζουμε Ναι ή Όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια;

Το τροποποιημένο παράρτημα Α ορίζει τις περιπτώσεις που επιλέγουμε ΟΧΙ στο πεδίο της άδειας. Τα λιγότερα τετραγωνικά ενός οικοπέδου δεν είναι ενεργοποιούν από μόνα τους την επιλογή αυτή.

**898.** Για μία μεταβίβαση διαμερίσματος δόθηκε από συνάδελφο μηχανικό βεβαίωση νομιμότητας με την οποία έγινε η μεταβίβαση σε πελάτη μου. Διαπιστώνω τώρα εγώ ότι υπάρχουν υπερβάσεις που θα έπρεπε να υπαχθούν στον νόμο (υπέρβαση δόμησης χώρων Κ.Χ., αλλαγή θέσης-μεγέθους ανοιγμάτων στις όψεις) και να έχουν πληρωθεί και πρόστιμα. Ο πελάτης μου θέλει τώρα να κάνει συνένωση διαμερισμάτων εκ των οποίων το ένα είναι αυτό που περιγράφω παραπάνω. Στο ΥΠΕΚΑ που ρώτησα μου είπαν ότι μπορώ να κάνω εγώ καινούρια υπαγωγή στον νόμο και να ακολουθήσω κανονικά τη διαδικασία που προβλέπεται. Αν όχι, τι μπορεί να κάνει ο πελάτης μου προκειμένου να τακτοποιήσει το διαμέρισμα;

Θα κάνετε αυτό που σας συμβούλεψαν και από το ΥΠΕΚΑ.

**899.** Γήπεδο εκτός σχεδίου και εντός ζώνης οικισμού, άρτιο και οικοδομήσιμο, με εμβαδό 2.800τμ ανήκει εξ αδιαιρέτου σε δύο φυσικά πρόσωπα με ποσοστό συγκυριότητας 50%. Ο καθένας εκ των συγκυρίων κατασκεύασε στο παραπάνω γήπεδο αυθαίρετα κτίσματα. Ο ένας εξ αυτών και με την συναίνεση του άλλου, τακτοποίησε τα αυθαίρετα κτίσματα που του ανήκουν κατά της διατάξεις του Ν.4014/11 εξοφλώντας το υπολογισθέν πρόστιμο. Σε αναμονή του νέου τότε νόμου (4178/13) και έχοντας την πεποίθηση ότι οι αντίστοιχες περιπτώσεις τακτοποίησης θα αντιμετωπιζόνταν με νομικά αποδεκτό τρόπο και όχι με απλή συναίνεση του συνιδιοκτήτη, στο πληροφοριακό σύστημα διαχείρισης των δηλώσεων δεν ολοκλήρωσα την υπαγωγή. Έτσι τώρα πρέπει να γίνει μεταφορά των στοιχείων της δήλωσης στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Ενημερώνοντας τον ιδιοκτήτη για την υποχρέωση του να προβεί στη σύνταξη πράξης προσυμφώνου σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών, αρνήθηκε επικαλούμενος οικονομική δυσχέρεια. Καθώς έχω την υποχρέωση να ολοκληρώσω την υπαγωγή και αυτό γίνεται μόνο με την μεταφορά των στοιχείων στο Ν.4178/13 και με δεδομένο ότι ο ιδιοκτήτης κατέχει τα αυθαίρετα κτίσματα του αποδεδειγμένα πάνω από δέκα χρόνια και έχει και τη συναίνεση του συνιδιοκτήτη, μπορώ να κάνω την μεταφορά με χρήση του άρθρου 34 παρ.2 του Ν.4315/14; Ο νόμος αναφέρει για εκτός σχεδίου και 4000 τμ, εγώ αυτό το ερμηνεύω ως αρτιότητα και αφού στην περίπτωση μου έχω γήπεδο εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο νομίζω ότι μπορώ να κάνω χρήση του άρθρου αυτού για την μεταφορά. Γιατί να τακτοποιούνται τα αυθαίρετα κτίσματα μόνο στα γήπεδα των 4000τμ και πάνω με εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες απλά και μόνο με απόδειξη δεκαετούς κατοχής του ακινήτου; Μήπως κάτι άλλο εννοεί ο νομοθέτης θέτοντας τον περιορισμό αυτό; Αν δεν γίνεται πως μπορώ να χειριστώ την περίπτωση αυτή χωρίς να χάσει ο ιδιοκτήτης τα χρήματα του αλλά και την τακτοποίηση του ακινήτου του; Πληροφορικά αναφέρω πως ο δεύτερος εκ των συνιδιοκτητών έχει ένα κτίσμα που τακτοποίησε με το Ν.1337/83 (β' φάση) όπου αργότερα και σε συνέχεια μ' αυτό κατασκεύασε αυθαίρετα τμήματα τα οποία όμως δεν ενδιαφέρεται να τακτοποιήσει.

Το λεκτικό της παραγράφου 2 του άρθρου 34 του 4315 είναι ξεκάθαρη και αναφέρεται σε αγροτεμάχιο άνω των 4000τμ χωρίς αίρεση περί αρτιότητας ή μη.

Για το τι ισχύει για τις δηλώσεις σε εξ' αδιαιρέτου δείτε την Ε/Α 654.

**900.** Μπορεί να βγει άδεια αλλαγής χρήσης σε ιδιοκτησία που έχει τακτοποιηθεί με το Ν4178/13;

Δείτε την Ε/Α 882.

**901. Για αυθαίρετη κατασκευή κι αλλαγή χρήσης σε κτίριο με οικοδομική άδεια του όπου βρίσκεται σε στάσιμο οικισμό προ του 1983, μπορώ να δώσω άδεια νομιμότητας; Συγκεκριμένα πρόκειται για αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία και τροποποίηση στέγης από 4ριχτη σε 2ριχτη. Αποδεικτικό παλαιότητας το Ε9, με χρονολογία κατασκευής το 1973. Ακόμα υπάρχουν κατασκευές κατηγορίας 3 στον περιβάλλοντα χώρο της κατοικίας. Μπορούν απλά να αναφερθούν στην τεχνική έκθεση και να τακτοποιηθούν αργότερα;**

Συνάδελφε προφανώς με τον όρο "άδεια νομιμότητας" εννοείτε την βεβαίωση μεταβίβασης.

Στο ερώτημα σου, η παράγραφος 2δ του άρθρου 1 αναφέρει:

*δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του Ν.1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση*

Το άρθρο 21 του 1337/1983 αναφέρει:

*Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.*

Αυθαίρετα που είχαν ανεγερθεί πριν την 31/1/83 σε Στάσιμους οικισμούς, θεωρούνται ότι έχουν δηλωθεί με το Ν.1337/83, γιατί δεν είχαν υποχρέωση να δηλωθούν. Τυχόν μεταγενέστερα αυθαίρετα πρέπει να δηλωθούν.

Η Εγκύκλιος 128/1986 η οποία αναφέρει ότι:

*η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:*

*β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).*

Στην Εγκύκλιο 4/2013 του Ν.4178, στις διευκρινίσεις κατά άρθρο στο εδάφιο 2 αναφέρει:

2) Παρ. 2.δ: Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων κατασκευών προ 1983 κατά το άρθρο 15 του Ν.1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α')

προκύπτει ότι οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν ΠΡΙΝ την 31.01.1983, ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983, ούτε έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4178/2013.

Εφόσον λοιπόν τεκμαίρεται η παλαιότητα των αυθαιρέτων προ 31.01.1983 και βρίσκεστε εντός στάσιμου οικισμού και εφόσον εντός της ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται δεν υπάρχουν οποιασδήποτε αυθαιρεσίες τότε μπορείτε να δώσετε την βεβαίωση. Εφόσον μεταβιβάζεται το σύνολο του οικοπέδου και συνεπώς και ο περιβάλλοντας χώρος, τότε αρχικώς θα τακτοποιήσετε τις παραβάσεις τις κατηγορίας 3 και στη συνέχεια θα εκδώσετε την βεβαίωση μεταβίβασης.

**902. Για αυθαίρετη πισίνα τι δικαιολογητικά πρέπει να ζητήσουμε από τον ιδιοκτήτη προκειμένου να τσεκάρουμε τον "Δείκτη μείωσης προστίμου";**

Παραδόξως το σύστημα αυθαιρέτων δεν ζητάει κανένα δικαιολογητικό σε περίπτωση που επιλεγεί μειωτικός συντελεστής για την πισίνα. Παρόλα αυτά σε περίπτωση που η μείωση προκύπτει λόγω ΑΜΕΑ να ανεβάσετε το πιστοποιητικό του ΚΕ.Π.Α., ενώ στην περίπτωση που το νερό χρησιμοποιείται και για λόγους πυρόσβεσης χρησιμοποιήστε είτε κάποιο έγγραφο που το αποδεικνύει είτε φωτογραφίες του πυροσβεστικού σταθμού.

**903. Όταν σε οικόπεδο υπάρχει οικοδομή προ του 1955 τι υποβάλλουμε στο "Υπάρχουσα οικοδομική άδεια" και τι στο "Τοπογραφικό οικοδομικής. άδειας";**

Προσωπικά σε κάθε τέτοια περίπτωση ανεβάζω ένα σημείωμα με σφραγίδα και υπογραφή που δικαιολογεί την απουσία του δικαιολογητικού.

**904.** Σε χώρο υπογείου οικοδομής του 1967 έχει γίνει αντί για τους προβλεπόμενους από την οικοδομική άδεια βοηθητικούς χώρους, διαμέρισμα το οποίο φαίνεται και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Έχοντας το σχέδιο της σύστασης μπορώ να προχωρήσω σε ρύθμιση κατηγορίας 1 (προ του 75), αλλά υπάρχει κάτι που με προβληματίζει. Στο άλλο μισό υπόγειο έχει γίνει "διαμόρφωση του χώρου κατά τις υποδείξεις της αρχαιολογικής υπηρεσίας", όπως φαίνεται τόσο στην άδεια όσο και στην σύσταση, αφού κατά τις εκσκαφές είχαν βρεθεί αρχαία. Πέραν αυτού όμως, στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας, ένα τμήμα του υπογείου διαμερίσματος (κατά την σύσταση) αναφέρεται ως "χώρος προς αποθήκευση ευρημάτων ανασκαφών"! Αυτό μήπως μου δημιουργεί κάποιο πρόβλημα και δεν μπορώ να προχωρήσω στην ρύθμιση του αυθαιρέτου; **Μήπως τίθεται θέμα απαγόρευσης υπαγωγής;**

Δεν γνωρίζω το νομικό καθεστώς που διέπει αυτούς τους χώρους. Η λογική μου λέει ότι μπορείτε να το τακτοποιήσετε κανονικά εφόσον και ο χώρος των αρχαίων έχει μείνει ανέπαφος, αφού ο χώρος που έχει αναπτυχθεί το διαμέρισμα προβλέποντας προβλέπονταν (καθ' υπερβολή κατά τη γνώμη μου) χώρος αποθήκευσης αρχαιοτήτων.

**905.** Σε γωνιακό ισόγειο κατάστημα (80τ.μ.) με υπόγειο (80τ.μ.) -που είναι στα όρια της ρυμοτομικής γραμμής- και πατάρι (38τ.μ.) κατασκευής του 1973 με οικοδομική άδεια διαπίστωση το εξής: Στο υπόγειο έχουν κατασκευαστεί δυο παράθυρα – cour anglaise για φυσικό φωτισμό και αερισμό του υπογείου. Αυτά όμως είναι πέραν της ρυμοτομικής γραμμής (25εκ) -καταλαμβάνουν τμήμα του πεζοδρομίου και είναι πρόσωπο με τις πλάκες του πεζοδρομίου. Αυτές οι κατασκευές ήταν πολύ συνηθισμένες εκείνη την εποχή και ιδιαίτερα διαδεδομένες στην Αθήνα και σε άλλες πόλεις. Αν και από ό,τι διάβασα στον ΓΟΚ '55 έως 30εκ επιτρεπόντουσαν να γίνουν στην εγκεκριμένη κάτοψη δυστυχώς δεν δείχνεται. Εγώ τώρα που καλούμαι να τακτοποιήσω το κατάστημα (που αφορά το ύψος του υπογείου και το πατάρι) και να δώσω βεβαίωση για μεταβίβαση μπορώ με κάποιο τρόπο να το εντάξω στον Ν.4178/2013 ή να κάνω πως δεν το είδα μιας το άρθρο 2 παρ.2 απαγορεύει την υπαγωγή.

Προφανώς και σε ένα δημόσιο χώρο δεν μπορεί κάποιος να σας συμβουλευσει να κάνετε ότι δεν το είδατε...

Αναζητώντας λοιπόν λύση για το θέμα σας, θα πρέπει να δείτε αν καλύπτεστε από την παράγραφο Γ.ιστ του άρθρου 9 που ισχύει κατά παρέκκλιση της παραγράφου 2α του άρθρου 2.

**906.** Σε οικόπεδο υπάρχει αυθαίρετη κατοικία προ του 1982 - Κατηγορία 2. Υπάρχει όμως και τσιμεντόστρωση ενός τμήματος του ακάλυπτου χώρου π.χ. το έτος 2000 η οποία δηλώνεται ως 1 λοιπή παράβαση με Κατηγορία 5. Συνδυασμός ο οποίος δεν επιτρέπεται. Άρα και η κατοικία πρέπει να δηλωθεί με Κατηγορία 5. Είναι δυνατό η λοιπή παράβαση να παρασύρει την κατηγορία του κτίσματος από 2 σε 5 και να πρέπει να υποβάλλουμε επί πλέον τοπογραφικό, διάγραμμα κάλυψης, ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. και στο τέλος να υποστούμε και τη βάση του ελεγκτή δόμησης;

Το σύστημα επιτρέπει την συνύπαρξη φύλλου καταγραφής κατηγορίας 2 με φύλλο καταγραφής κατηγορίας 3 ή με φύλλο καταγραφής κατηγορίας 4 ή/και 5 με την προϋπόθεση ότι δηλώνονται μόνο λοιπές παραβάσεις.

Επίσης ο νόμος αναφέρει ότι: «Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρούσας κατηγορίας στην περίπτωση που στο ακίνητο ή στην αυτοτελή ιδιοκτησία υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσεις οι οποίες πραγματοποιήθηκαν ή εγκαταστάθηκαν μεταγενέστερα του έτους 1983.» Κατά τη γνώμη μου μία πλακόστρωση δεν είναι κατασκευή (ο ορισμός της κατασκευής κατά τον ΝΟΚ είναι «κάθε ασφαλές τεχνικό έργο») οπότε ορθώς και το σύστημα δίνει αυτή την δυνατότητα.

Για το τελευταίο θέμα του ελεγκτή, δήλωση αυθαιρέτου στην κατηγορία 5 ΔΕΝ συνεπάγεται ότι θα πρέπει να ελεγχθεί από ελεγκτή δόμησης. Αυτό θα γίνει εφόσον ο ιδιοκτήτης θελήσει την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση και εφόσον πληροί και τις άλλες 2 απαιτήσεις του νόμου.

907. Σε εκτός σχεδίου περιοχή (εντός ζώνης) έχουν κατασκευαστεί 4 διώροφες κατοικίες με υπόγειο. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια η κάθε κατοικία αποτελείται από Β΄ υπόγειο (χρήση κελάρι), Α΄ υπόγειο (τμήμα ισογείου συνδέεται με τον Α΄ όροφο με κλιμακοστάσιο, μπαζωμένο με χρήση αποθήκης), ισόγειο κλειστό γκαράζ (δεν έχει υπολογιστεί στην δόμηση), και Α΄ όροφος (κύρια χρήση κατοικία). Έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. και έχω αναλάβει την τακτοποίηση 1 εκ των 4 κατοικιών. Στον περιβάλλοντα χώρο έχουν πραγματοποιηθεί αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες θα τακτοποιηθούν με μια κοινή δήλωση από άλλον μηχανικό. Οι θέσεις των κτιρίων έχουν αλλάξει, με τις τρεις να παρουσιάζουν μικρή μετατόπιση έχοντας κοινά σημεία με τις θέσεις βάσει Ο.Α.(οι δύο μάλιστα κατασκευάστηκαν σε θέσεις που δεν παραβιάζουν γενικότερους περιορισμούς αποστάσεων βάσει Ο.Α.), ενώ η κατοικία που πρόκειται να μελετήσω έχει τοποθετηθεί σε εντελώς διαφορετική θέση και τμήμα αυτής εντός Δ. Το Α΄ υπόγειο (έχει γίνει εκχωμάτωση) και το γκαράζ έχουν ενωθεί λειτουργικά και αποτελούν το ισόγειο τμήμα της κατοικίας (κύρια χρήση). Τα τμήματα αυτά τακτοποιήθηκαν βάσει Ν.3843/10. Επίσης, έχει γίνει προσθήκη τμήματος στην Α΄ υπόγεια στάθμη (το γεωτεμάχιο παρουσιάζει έντονη κλίση με αποτέλεσμα το τμήμα αυτό να είναι μπαζωμένο και μονό μια μονό πλευρά του είναι «ανοιχτή» προς τον περιβάλλοντα χώρο). Μέρος του τμήματος αυτού αποτελεί συνέχεια του ισογείου της κατοικίας, και μέρος λειτουργεί ως ανεξάρτητο λεβητοστάσιο. Τέλος, έχει γίνει επέκταση του Β΄ υπογείου. Με βάσει τα δεδομένα αυτά:

- i. η υπό τακτοποίηση Ο.Ι. (κατοικία) θεωρείται ότι έχει Ο. Α.;
- ii. στην περίπτωση που θεωρήσω ότι δεν έχω Ο. Α. θα πρέπει να υπολογίσω τα τακτοποιημένα τμήματα βάσει Ν. 3843/10 εκ νέου, θεωρώντας την τακτοποίησή τους άκυρη, συμψηφίζοντας όμως τα ήδη καταβληθέντα ποσά;
- iii. το τμήμα που κατασκευάστηκε με προϋποθέσεις υπόγειου χώρου αλλά χρησιμοποιείται ως κατοικία δύναται να πάρει μειωτικό συντελεστή;
- iv. στην περίπτωση που θεωρώ ότι έχω Ο.Α. για τον υπολογισμό του ποσοστού κάλυψης αθροίζω τα τμήματα του Α΄ υπογείου που επεκτείνονται του νόμιμου περιγράμματος του κτιρίου;
- v. Η εκχωμάτωση του Α΄ υπογείου και η αλλαγή της μορφής της εξωτερικής κλίμακας που οδηγεί στο Β΄ υπόγειο θα υπολογιστούν στην κοινή δήλωση που θα γίνει για τον περιβάλλοντα χώρο;
- vi. Υπάρχει περίπτωση να αναλάβω την τακτοποίηση και 2ης Ο.Ι. στο ίδιο γεωτεμάχιο άλλου ιδιοκτήτη, όπου το κτίριο μετατοπίστηκε αλλά έχει κοινά σημεία με την εγκεκριμένη θέση και βρίσκεται εκτός Δ. Τι ισχύει ως προς την ύπαρξη της Ο.Α.; Μπορούν να δηλωθούν και οι δυο Ο.Ι. σε μια δήλωση; Πως θα υπολογιστούν τα πρόστιμα, τα παράβολα και τι ποσοστά θα βάλω για τον κάθε ιδιοκτήτη (και οι 4 Ο.Ι. έχουν από 25% επί του γεωτεμάχιου, αλλά η 2η Ο.Ι. έχει διαφορετικές αυθαιρεσίες από την πρώτη);

Αρχικά να ξεκαθαρίσουμε ότι η συγκεκριμένη ιδιοκτησία ΔΕΝ δικαιούνταν την τακτοποίηση με τον 3843, αφού ο συγκεκριμένος νόμος αναφέρονταν σε αλλαγή χρήσης ΕΝΤΟΣ του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου κάτι το οποίο δεν ισχύει στην περιγραφόμενη από εσάς περίπτωση. Το σωστό είναι να δηλωθούν ξανά συμψηφίζοντας τα ήδη καταβληθέντα ποσά.

Έχοντας λοιπόν μία ιδιοκτησία που δεν έχει κανένα κοινό σημείο με εγκεκριμένη κάλυψη, σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α θα επιλεγεί το ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Τον μειωτικό συντελεστή απολαμβάνουν οι υπόγειες στάθμες, είτε οι εγκεκριμένες ανεξαρτήτως σημερινής κατάστασης (σύμφωνα με τις εγκυκλίους) είτε αυτές που πληρούν τις προϋποθέσεις του υπογείου σύμφωνα με τις Ε/Α του helpdesk.

Στην κοινή δήλωση που θα χειριστεί ο άλλος συνάδελφος θα περιληφθούν όλα τα κοινόχρηστα σύμφωνα με την σύσταση μέρη. Από εκεί θα δείτε πως θα χειριστείτε την εκχωμάτωση.

Γενικά επιτρέπεται η κοινή δήλωση πάνω από των μία Ο.Ι.. Σε αυτή όμως την περίπτωση και εφόσον υπάρχει διαφοροποίηση ως προς το πεδίο «οικοδομική άδεια» το σωστό θα είναι να γίνουν 2 δηλώσεις.

908. Έγινε δήλωση αυθαίρετων κατασκευών (σε τριώροφη οικοδομή) την 22/1/2014. Πληρώθηκε το παράβολο και κάποιες δόσεις μέχρι σήμερα. Την δήλωση έκανε ο πατέρας. Πριν (6) μήνες απεβίωσε και άφησε διαθήκη στα τρία παιδιά του. Στο κάθε παιδί του άφησε διαιρετά και από ένα όροφο (όπως μου πληροφόρησε ο συμβολαιογράφος είναι μια διαιρετή πράξη και απομένει να γίνει ο πίνακας ποσοστών). Η δήλωση των αυθαίρετων (υπολογισμός ποσοστών υπέρβασης κλπ) έγινε επί όλου του κτιρίου συνολικά. Με την διαθήκη όμως άλλαξε σήμερα η κατάσταση (θα υπάρξει πίνακας ποσοστών και βεβαιώσεις N4178). Επαναυπολογίζονται σήμερα τα πρόστιμα με βάσει τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (και τα ποσοστά που θα τις αναλογούν ) που δημιουργήθηκαν με την διαθήκη (και θα ολοκληρωθούν με την σύνταξη σήμερα του πίνακα ποσοστών) ή η δήλωση παραμένει ως έχει (συνεπώς και τα πρόστιμα ) και δίδονται οι βεβαιώσεις ανά ιδιοκτησία αφού καλύπτονται από την αρχική συνολική δήλωση του πατέρα; (Να σημειώσω όμως ότι δεν συντάχθηκε η Υ.Δ. του ιδιοκτήτη (πατέρα) για την ένταξη των αυθαίρετων.) Πως αντιμετωπίζεται το παραπάνω θέμα;

Το θέμα είναι αρκετά... νομικό. Έχω την εντύπωση ότι από τη στιγμή που οι κληρονόμοι δεν εναντιώθηκαν εντός 6μήνου της κληρονομιάς θεωρείται ότι την έχουν αποδεχτεί και αυτό δείχνουν και οι πράξεις τους. Είναι όμως ένα θέμα που θα σας λύσει νομικός κατά πόσο θεωρούνται ιδιοκτήτες. Κατά την γνώμη μου είναι ένα θέμα που θα το ξεπεράσετε.

Αν θεωρούνται δυνάμει της κληρονομιάς αυτοτελής ιδιοκτησίες ή θα πρέπει να γίνει συμβολαιογραφική πράξη δεν το γνωρίζω. Αναλόγως θα προκύψει και ο αριθμός των δηλώσεων που θα απαιτηθούν.

Σε κάθε περίπτωση μπορείτε να συνεχίσετε την δήλωση ως έχει, είτε θεωρείται μία ιδιοκτησία είτε έχουμε 3 ιδιοκτησίες οπότε θα είναι σαν να κάνετε υπαγωγή 3 Ο.Ι. σε μία δήλωση και επειδή τακτοποιείται το σύνολο του κτίσματος θα υπολογίσετε από κοινού τις υπερβάσεις κ.λπ.. (έτσι θα έπρεπε να γίνονται κανονικά οι δηλώσεις, η υπαγωγή ανά Ο.Ι. έχει για λόγους ευκολίας...)

Η μη συμπλήρωση της Υ.Δ. από τον θανόντα ΔΕΝ δημιουργεί κάποιο πρόβλημα. Θα συμπληρωθεί τώρα από τους 3 κληρονόμους.