

909. Σε οικοπέδο 2 στρεμμάτων εκτός σχεδίου, εντός ζώνης έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 2010 η οποία είναι σε ισχύ ακόμη λόγω των συνεχών παρατάσεων χωρίς να έχει κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Κατασκευάστηκαν αυθαίρετα δυο αποθήκες οι οποίες όμως δεν υπερβαίνουν μαζί με τα τμ της άδειας την επιτρεπόμενη δόμηση. Όμως στη περιοχή στη συνέχεια εγκρίθηκε ΣΧΟΟΑΠ το οποίο καταργεί τις παρεκκλίσεις, επομένως η αρτιότητα πάει στα 4 στρέμματα. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να κάνει τακτοποίηση των αποθηκών και μετά αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας η οποία είχε βγει σε τότε άρτιο αλλά τώρα μη άρτιο οικοπέδο;

Ναι, εφόσον είναι σε ισχύ η άδεια μπορεί να αναθεωρηθεί, εκτός μόνο αν το ΣΧΟΟΑΠ έχει κάποια άλλη μεταβατική διάταξη.

910. Σε πολυκατοικία με άδεια του 1975, ιδιοκτήτης ζητάει την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης σε ανοικτή θέση στάθμευσης επί της στάθμης του ισογείου επί υποστυλωμάτων (pilotis). Στο εγκεκριμένο σχέδιο της Pilotis δεν υπάρχει αναφορά για καμία θέση στάθμευσης αν και υπάρχει υπόνοια ότι η στάθμη της pilotis έχει εμφανιστεί ως στάθμη χώρων στάθμευσης δεδομένου ότι δεν έχει μετρήσει στον αριθμό των ορόφων (σύστημα πανταχόθεν ελεύθερο) (ΓΟΚ '73 Άρθρο 22 παρ.9) και δεν έχει μετρήσει και στο συντελεστή δόμησης. Ωστόσο στην άδεια δεν υπάρχει σαφής αναφορά ότι ο χώρος της pilotis είναι χώρος στάθμευσης και όχι απλά ανοικτός χώρος. Η θέση στάθμευσης έχει αποδοθεί στον ιδιοκτήτη από τη σύσταση οριζοντίου συνιδιοκτησίας εν έτη 1978 με χιλιοστά επί του οικοπέδου (όχι αποκλειστική χρήση). Δεδομένου ότι, από τις σχετικές αποφάσεις του Αρείου Πάγου δεν υφίσταται ιδιοκτησία ανοικτών θέσεων στάθμευσης στην στάθμη της pilotis, μπορεί να δοθεί βεβαίωση μη αυθαιρεσίας αφού, παρότι με βάσει τις τρέχουσες διατάξεις δεν νοείται ως ιδιοκτήτης, παρόλα αυτά φαίνεται σχετικώς από την ύπαρξη της σύστασης οριζοντίου συνιδιοκτησίας. Σε περίπτωση που θεωρήσω ότι από την άδεια δεν είναι "προσμετρηθεί" η στάθμη της Pilotis ως στάθμη χώρων στάθμευσης υπάρχει αυθαιρεσία που από ανοικτός χώρος έχει μετατραπεί σε ανοικτό χώρο στάθμευσης, και αν ναι πώς θα συνταχθεί το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής.

Νομίζω ότι χάνουμε το πνεύμα του νόμου.

Προφανώς και ο μηχανικός δεν μπορεί να ασχολείται και με τις αποφάσεις του Αρείου Πάγου περί ιδιοκτησίας σε ανοιχτούς χώρους, για την απόδοση ποσοστού σε ανοιχτό χώρο κ.λπ.. Ήδη περάσαμε το τσουνάμι ερωτήσεων λογιστών που μας ρωτούσαν πως θα δηλωθούν τα τακτοποιημένα στο Ε9 και το πότε!!!!!!

911. Κτηνοτρόφος σε αγροτεμάχιο έχει κατασκευάσει αυθαίρετα σταυλικές εγκαταστάσεις 490τμ, αποθήκη για τις τροφές 52τμ και κατοικία 40τμ. Θα πληρώσει 300€ για τις σταυλικές εγκαταστάσεις την αποθήκη και τα 35τμ της οικίας, και σε άλλο φύλλο καταγραφής θα τακτοποιήσει τα 5τμ οικίας;

Ακριβώς έτσι, αρκεί να πληροί την προϋπόθεση ότι είναι καταχωρημένη στο Ο.Σ.Δ.Ε..

912. Το 1989 εκδόθηκε οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο που αφορούσε σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο. Στο υπόγειο τα 18,82τμ μετρούσαν στη δόμηση ενώ τα 109,00 ήταν σε στάθμη υπογείου και εκτός ΣΔ. Ο ιδιοκτήτης το 2000 άλλαξε την χρήση όλου του υπογείου από αποθήκη σε κατοικία, σκέπασε μικρή περιοχή της ασκεπής βεράντας του ισογείου άρα έχουμε αυθαίρετο Η/Χ και ξεμπάζωσε μέρος του υπογείου. Η δόμηση του γηπέδου έχει εξαντληθεί. Μπορούμε να τακτοποιήσουμε τα 109τμ ως ΥΔ χώρων με μειωμένο συντελεστή τα 18,82τμ του Η/Χ και το ξεμπάζωμα με 1 παράβαση άρα 500€ αφού ο προϋπολογισμός τους δεν υπερβαίνει τα 15000€ ή μήπως για το ξεμπάζωμα πρέπει να πληρωθούν άλλα 500€;

Το υπόγειο μπορεί να τύχει της εύνοιας του μειωτικού συντελεστή αρκεί ο χώρος να είναι υπόγειος (σύμφωνα με την Ε/Α21 του helpdesk, που δεν είναι λόγω μπαζώματος) ή αν βρίσκεται σε εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη.

Για τον Η/Χ και το ξεμπάζωμα θα συμπληρωθεί κοινός προϋπολογισμός.

913. Ιδιοκτήτης έχτισε ΧΩΡΙΣ άδεια, σε εκτός σχεδίου περιοχή υπόγειο με σωστά τηρημένη τη στάθμη (0,80 μ). Λόγω προβλημάτων δε βγήκε ποτέ η άδεια (οι εργασίες ξεκίνησαν πριν καν γίνει κάποια ενέργεια στην αρμόδια πολεοδομία). Η παράβαση αυτή αποτελεί ΥΔ με μειωτικό συντελεστή αφού κρατήθηκε η προβλεπόμενη στάθμη για τα εκτός;

Σύμφωνα με την E/A21 του helpdesk από τη στιγμή που τηρείται η προϋπόθεση που θέτει η νομοθεσία για τα υπόγεια, τότε μπορεί να γίνει η χρήση του μειωτικού συντελεστή.

914. Δύο ιδιοκτήτες έχουν στην κατοχή τους εξ' αδιαιρέτου δύο όμορα γήπεδα. Το ένα είναι εντός και το άλλο εκτός σχεδίου. Οι εν λόγω ιδιοκτήτες έβγαλαν άδεια στο εντός οικόπεδο που αφορούσε δύο ανεξάρτητες κατοικίες οι οποίες διαχωρίζονταν μεταξύ τους με αντισεισμικό αρμό. Στην πραγματικότητα, παραλείφθηκε ο αρμός και ενοποιήθηκε το κτήριο με αλλαγή στα στατικά της οικοδομής και παράλληλα έγινε επέκτασή της στο εκτός σχεδίου γήπεδο. Πως αντιμετωπίζω την περίπτωση; Θεωρώ όλο το κτήριο αυθαίρετο (ΧΩΡΙΣ άδεια) λόγω τροποποίησης των στατικών; Βάζω ΝΑΙ στην οικοδομική άδεια αφού το περισσότερο τμήμα της είναι στο εντός; Κάνω δύο δηλώσεις αφού έχει κτιστεί κτήριο σε διαφορετικά γήπεδα; Είναι κάπως μπερδεμένη κατάσταση.

Το μέρος του κτιρίου που καλύπτεται από την άδεια δεν είναι αυθαίρετο. Στο κελί της άδεια θα επιλεγεί το ΝΑΙ.

Για το θέμα των δηλώσεων θα πρέπει να γίνει συνεννόηση με δικηγόρο και συμβολαιογράφο. Μείζων θέμα αποτελεί το ιδιοκτησιακό και πως θα τακτοποιηθεί αυτό (ίσως με ανταλλαγή μεριδίων). Ο νόμος δίνει διέξοδο π.χ. με την παράγραφο 1ε του άρθρου 11. Ο αριθμός των δηλώσεων είναι ελάχιστος σημασίας και θα καταλήξετε σε αυτόν αφού λύσετε τα ιδιοκτησιακά θέματα.

915. Σε συνέχεια της προηγούμενης ερώτησης, όταν ένας ιδιοκτήτης έχει καταπατήσει μέρος του όμορου γηπέδου/οικοπέδου και έχει κτήριο που το νέμεται χρειάζεται να γίνουν 2 δηλώσεις; μία για το μέρος που κατέχει ο ιδιοκτήτης και μια δήλωση του έτερου ιδιοκτήτη; Έχω περίπτωση όπου ιδιοκτήτης έχει κτίσει μέρος της κατοικίας του σε 3 διπλανά οικόπεδα.. Αντί να κάνω 4 δηλώσεις, αφού οι υπόλοιποι είναι διαφορετικοί ιδιοκτήτες, μπορώ να κάνω μια δήλωση κάνοντας χρήση της παρ.1ε του άρθρου 11 αφού προηγηθεί συνεννόηση με τους γείτονες;

Φυσικά.

916. Όταν από τον έλεγχο μιας οικοδομικής άδειας διαπιστώνω ότι έχουν αλλάξει τα στατικά, πως αντιμετωπίζω την παράβαση; Έχουν ακουστεί υποδείξεις ώστε να θεωρηθεί το κτήριο εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.

Θέτετε ένα θέμα που έχει απασχολήσει πολύ τους μηχανικούς για το αν δηλαδή η μη εφαρμογή της στατικής μελέτης καθιστά το κτήριο αυθαίρετο ή όχι.

Λόγω του ότι δεν γίνεται να διαπραγματευτούμε το όλο θέμα μέσω των E/A, θα περιοριστούμε στον τρόπο που τακτοποιούμε με τον 4178.

Μικρές λοιπόν αλλαγές στον στατικό φορέα τακτοποιούνται με μία πολεοδομική παράβαση όπως αναφέρουν οι E/A του helpdesk.

Η καλύτερη λύση αυτών των περιπτώσεων είναι να γίνει μία αναθεώρηση ή ενημέρωση ή νομιμοποίηση της στατικής μελέτης.

917. Έγινε μετεγκατάσταση ενός οικισμού σε άλλον. Η Πρόνοια χτίζει κατοικίες και τις παραχωρεί με παραχωρητήριο σε ιδιοκτήτη. Στο παραχωρητήριο αναγράφεται το εμβαδόν του οικοπέδου και το κτίσμα που δίνεται, χωρίς όμως να υπάρχουν σχέδια αποτύπωσης. Θεωρώ ότι υπάρχει άδεια για τις αυθαιρέσιες που τυχόν έγιναν; Το κτήριο θεωρείται νόμιμο;

Δεν μπορεί να χτίστηκαν σπίτια χωρίς σχέδια από την Πρόνοια. Συνήθως υπάρχουν πρότυπα σχέδια που επαναλαμβάνονται πολλές φορές και ένα γενικό τοπογραφικό.

Αν δεν ανεβρεθούν από την υπηρεσία ίσως μπορείτε κατά αναλογία να χρησιμοποιήσετε την παράγραφο 6γ του άρθρου 11.

918. Θα ήθελα να σας ρωτήσω αν είναι δυνατόν να εντάξω στις ρυθμίσεις του 4178 αυθαίρετη κατασκευή (Αναλυτικός Προϋπολογισμός) σε κοινόχρηστο χώρο πολυκατοικίας χωρίς συναίνεση συνιδιοκτητών. Ο πελάτης μου, μετά από την αυτοψία της πολεοδομίας από καταγγελία, θέλει να τακτοποιήσει έναν μπαζωμένο χώρο αλλά δεν μπορεί να συγκεντρώσει την απαραίτητη πλειοψηφία λόγω ότι οι συνιδιοκτήτες μαζεύονται 1 φορά το χρόνο κάθε καλοκαίρι. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 11 παράγραφος 1.α. νομίζω ότι είναι δυνατόν. Μπορείτε να μου δώσετε επιπλέον πληροφορίες για την παράγραφο. Τι εννοεί "μόνο για υπαγωγή";

Η συγκεκριμένη παράγραφος είναι μία πρόνοια του νόμου για τις περιπτώσεις που έχει επιβληθεί από την αρμόδια υπηρεσία πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης και ο οφειλέτης θέλει να τύχει των ευεργετημάτων του νόμου. Προφανώς και αναφέρεται σε περιπτώσεις που ΔΕΝ υπάρχει εμπράγματο δικαίωμα τέτοιο που να του επιτρέπει την υπαγωγή βάσει της παραγράφου 1 του άρθρου 11.

Σε αυτήν την περίπτωση μπορεί να γίνει η υπαγωγή αλλά κατά τη γνώμη μου το αυθαίρετο δεν είναι τακτοποιημένο και το μόνο αποτέλεσμα που μπορεί να παραχθεί είναι η διαγραφή του προστίμου.

919. Σε υπαγωγή στον Ν.4178/2013 έχουμε καταχωρήσει αυθαίρετο υπόγειο με χρήση κατοικίας για το οποίο εκδόθηκε άδεια νομιμοποίησης σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από το νόμο, και προς τακτοποίηση αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη 20τ.μ, αυθαίρετος ισόγειος χώρος στάθμευσης 20τ.μ, αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη ύψους 15τ.μ μέχρι 2.50 μ ύψος κατηγορίας 3. Για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης δεν λαμβάνεται υπόψη το υπόγειο με χρήση κατοικίας αφού για αυτό εκδόθηκε άδεια. Σωστά; Όλοι οι άλλοι χώροι είναι βοηθητικής χρήσης και όπως ορίζεται στην εγκύκλιο 4 μόνο οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης υπολογίζονται. Επομένως τι καταχωρούμε ως ποσοστό υπέρβασης της σημερινής επιτρεπόμενης δόμησης;

Δεν υπάρχει κάποια διευκρίνιση από το αρμόδιο υπουργείο για το θέμα των χώρων που δηλώνονται προς νομιμοποίηση. Κατά την γνώμη μου θα πρέπει να πάμε κατά τον γενικό κανόνα. Σε μία δήλωση λοιπόν με χώρους τόσο προς νομιμοποίηση όσο και προς τακτοποίηση, οι συντελεστές υπέρβασης θα υπολογιστούν στα αρχικώς δηλωμένα αυθαίρετα ανεξαρτήτως αν πριν την οριστική υπαγωγή εκδοθεί η άδεια νομιμοποίησης.

Γενικά αν προκύπτει συντελεστής 0% τότε επιλέγεται το >50%.

920. Έχω σε οικισμό < 2000 κατοίκων άδεια του 2005 για νομιμοποίηση υπάρχουσας διώροφης οικοδομής προ έτους 1947 και προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος. Μετά την αυτοψία που έκανα διαπίστωσα ότι οι διαστάσεις της υπάρχουσας διώροφης οικοδομής είναι διαφορετικές από αυτές που αναφέρονται στην άδεια (αποκλίσεις < και > 5% και συνολικό εμβαδό > 2%), ότι έχει γίνει επέκταση επιπλέον κατά 0,90μ στο τμήμα της προσθήκης (σύννομο) και αυθαίρετο λεβητοστάσιο. Το γεγονός ότι οι διαστάσεις της υπάρχουσας οικοδομής είναι διαφορετικές από της αδείας θα πρέπει να θεωρηθεί παράβαση; Και αν ναι ως τι; Αφού τα προ 55 θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα και στην περίπτωση που βγει άδεια νομιμοποίησης η διαφορά αυτή πως δικαιολογείται; Έγινε νέο τοπογραφικό και το σημείο ένωσης παλιού και προσθήκης μπαίνει κατά 0,15μ μέσα στα 2,50μ απόστασης από όρια σε σχέση με άδεια στη μία πλευρά.

Έχετε ένα τμήμα που κατά τις γενικές πολεοδομικές διατάξεις είναι νομίμως υφιστάμενο σύμφωνα με το άρθρο 23 παράγραφος 1 του ΝΟΚ. Δεν μπορώ να σας το προσδιορίσω εγώ μέσα από μία απάντηση. Το υπόλοιπο τμήμα είναι αυτό που πρέπει να τακτοποιηθεί.

Άδεια που δεν ανακλήθηκε παράγει αποτελέσματα.

921. Σε διαμέρισμα εντός σχεδίου, υπάρχει εξώστης ο οποίος στην άδεια είναι χαρακτηρισμένος ως αρχιτεκτονική προεξοχή ενώ στην όψη έχει κατασκευαστεί πόρτα για την πρόσβαση στον εξώστη που δεν υπάρχει στην άδεια. Εφόσον δεν είναι αλλαγή διαστάσεων εξώστη και άρα κατηγορία 3 θα πάει στην κατηγορία 4 και θα υπολογιστεί με αναλυτικό;

Γενικά δεν μπορώ να καταλάβω ακριβώς το θέμα γιατί αρχικώς αναφέρετε για εξώστη που είναι χαρακτηρισμένος προεξοχή (άρα κλειστός χώρος) και μετά ότι είναι τελικώς εξώστης. Αν αυθαίρετος εξώστης πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.δ του άρθρου 9 θα δηλωθεί ως υπέρβαση κατηγορίας 3, άλλως με αναλυτικό και κατηγορία 4.

922. Υπάρχει ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία εμβαδού 100τμ και υπόγειο εμβαδού 40τμ (με άδεια το 2002). Στην πράξη η υπερύψωση της κατοικίας είναι 1,85μ αντί του 1,50μ που προέβλεπε η άδεια το δε υπόγειο έχει ύψος 2,40μ < 2,85 της αδείας (έγινε πιο "ψηλά"). Τέλος το υπόγειο επεκτάθηκε και στα υπόλοιπα 60τμ σε πλήρη αντιστοιχία με το περίγραμμα της κατοικίας αλλά με χρήση κατοικίας.

α) Για το υπάρχον υπόγειο εμβαδού 40τμ χρεώνω με αναλυτικό ξεμπάζωμα υψους=1,85-1,50=0,35μ και σε τι όμως επιφάνεια (εύρεση όγκου);

β) Την αυθαίρετη επέκταση του υπογείου με χρήση κατοικίας Εμβ=60τμ την θεωρώ σαν ΥΔ και εξετάζω την δυνατότητά ένταξης στον μειωμένο με τις σκέψεις

β1) Αυθαίρετο υπόγειο για το οποίο η οροφή πληροί τις προϋποθέσεις του υπογείου ορόφου. Στην περίπτωση μου η οροφή είναι +1,85μ άρα δεν χρησιμοποιώ τον μειωμένο.

β2) Εξετάζω αν το αυθαίρετο υπόγειο είναι σε νόμιμη στάθμη (εγκύκλιος 4-υπάρχει άδεια υπογείου). Στην περίπτωση μου έγινε πιο ψηλά άρα πάλι δεν χρησιμοποιώ τον μειωμένο.

γ) Έχει νόημα για το αυθαίρετο τμήμα του υπογείου να χρεώσω "ξεμπάζωμα" ύψους 0,35μ και επομένως να αποκτήσω στάθμη οροφής οπότε σύμφωνα με το β1 μπορώ να χρησιμοποιήσω τον μειωμένο;

δ) Στην απαιτούμενη τομή δείχνω το πραγματικό ύψος του κτιρίου που είναι διαφορετικό της αδείας;

α) το ξεμπάζωμα πηγαίνει με αναλυτικό και αφορά πιθανός χώματα που απομακρύνθηκαν. Δεν υπάρχει επιφάνεια αναφοράς.

β) για τους λόγους που αναλύετε δεν μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

γ) δεν καταλαβαίνω τον συλλογισμό σας.

δ) θα φανεί η πραγματικότητα.

923. Σε κτίριο προ του 1955 που βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης για το οποίο έχουν εκδοθεί κατά καιρούς κάποιες Ο.Α., υπάρχει ημιυπαίθριος χώρος ο οποίος έχει κλείσει. Στο διάγραμμα κάλυψης παλαιότερης Ο.Α. υπολογίζεται ο Η/Χ στη δόμηση γιατί δεν έχει χαρακτηριστικά ημιυπαίθριου σύμφωνα με τον ΓΟΚ του '85. Στο οικόπεδο περισεύει Σ.Δ., άρα δεν έχουμε υπέρβαση δόμησης αλλά αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια. Η αλλαγή χρήσης θα τακτοποιηθεί με αναλυτικό σύμφωνα με το Αρ 18 § 5β ή θα υπολογιστούν τα τετραγωνικά σαν Υ.Δ.; Στο εσωτερικό έχουν γίνει κάποιες αλλαγές στη διαρρύθμιση που όμως δεν θεωρούνται εσωτερική διαμερισμάτωση και άρα δεν τακτοποιούνται με τον 4178/13, λογικά, και εφόσον υπάρχει περίσσεια ΣΔ, μπορεί να βγει άδεια νομιμοποίησης και να τακτοποιηθούν και οι διαρρυθμίσεις, τι γίνεται όμως με τα σχέδια που πρέπει να αναρτηθούν στο σύστημα, δεν πρέπει να φαίνεται η υφιστάμενη κατάσταση;

Τα σχέδια που αναρτώνται είναι αυτά που έχει αποτυπώσει ο μηχανικός.

Το αν υπάρχει ή όχι υπόλοιπο δόμησης ΔΕΝ επηρεάζει την υπαγωγή ή όχι στον 4178 και ΔΕΝ σημαίνει ότι δεν έχουμε υπέρβαση δόμησης αφού ο έλεγχος γίνεται βάσει των εγκεκριμένων σχεδίων.

Από τη στιγμή που ο Η/Χ έχει μετρήσει στον σ.δ. τότε η τακτοποίηση θα γίνει με αναλυτικό.

924. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, μη άρτιο και οικοδομήσιμο, υπάρχουν κατασκευές όπως πλάκα επί εδάφους, κιόσκι, κατασκευές από beton, αποθήκη, wc και περίφραξη με βάση από beton και σύρμα. Στην πλάκα επί εδάφους υπάρχει τροχόσπιτο. Εφόσον δεν υπάρχει ΟΑ επιλέγω κατηγορία 5 και κάνω αναλυτικό για όλες τις κατασκευές, την αποθήκη και το wc. Σε προηγούμενη Ε/Α 57, αναφέρετε ότι σε αντίστοιχη περίπτωση η αποθήκη υπολογίζεται στην κατηγορία 3, εφόσον όμως δεν υπάρχει ΟΑ δεν είναι πιο σωστό να πάμε με κατηγορία 5; Αν επιλέξω κατηγορία 5 θα έχω 2 Φ.Κ. ένα για τις κατασκευές με τον αναλυτικό και ένα για το τροχόσπιτο. Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση ή το τροχόσπιτο αλλάζει κατηγορία και πάει με ΥΔ και ΥΚ; ΔΕΔΟΤΑ θα πρέπει να γίνει για την αποθήκη, το wc και το τροχόσπιτο;

Για το αν πρέπει να δηλωθεί το τροχόσπιτο δείτε την εγκύκλιο 34/1988.

Η ύπαρξη ή όχι άδειας δεν επηρεάζει την υπαγωγή στην κατηγορία 3 (παρά μόνο στην περίπτωση ιη της παραγράφου Γ του άρθρου 9). ΔΕΔΟΤΑ για αυτά που αναφέρετε.

925. Σε εντός σχεδίου οικοπέδο υπάρχει κτίριο προ του 1955 το οποίο ρυμοτομείται αλλά δεν έχει γίνει η απαλλοτρίωση. Έχουν γίνει διάφορες εργασίες για δημιουργία ράμπας από beton για θέσεις στάθμευσης Ι.Χ. και μεταλλικό στέγαστρο. Τέλος στο κτίριο έχει γίνει αλλαγή κεραμιδιών της στέγης. Εφόσον έγινε η αλλαγή της στέγης το κτίριο θεωρείται προ του 1955; Στην Ε/Α 771 λέτε ότι είναι νομίμως υφιστάμενο προ του 1955 άρα θεωρώ ότι υπάρχει Ο.Α.. Εφόσον δεν έχει γίνει η απαλλοτρίωση θεωρώ ότι μπορεί να γίνει τακτοποίηση και στις επιφάνειες που ρυμοτομούνται, επιλέγω κατηγορία 4, με άδεια και κάνω έναν αναλυτικό για όλες τις αυθαιρεσίες. Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση;

Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α από τη στιγμή που υπάρχει κτίσμα προ του 1955 δηλώνουμε ΝΑΙ στο πεδίο της άδειας. Κατά τη γνώμη μου η κατηγορία πρέπει να είναι η 5 εφόσον δεν υπάρχει άδεια ασχέτως του τι δηλώνεται στο κελί για τον υπολογισμό του προστίμου.

Εφόσον δεν έχει ολοκληρωθεί η απαλλοτρίωση μπορεί να γίνει η υπαγωγή.

Για το θέμα της αλλαγής των κεραμιδιών υπάρχει η άποψη με την οποία συμφωνώ, ότι άμα ένα κτίριο μείνει ασκεπές δηλαδή ερείπιο ασχέτως του αν μετά καλύφθηκε, τότε υπάρχει θέμα με την συνέχιση χαρακτηρισμού του ως προϋφιστάμενο του 1955. Εσείς αναφέρεστε σε αλλαγή κεραμιδιών δηλαδή επισκευή της υπάρχουσας στέγης.

926. Στην εγκύκλιο 4 στο άρθρο 18 αναφέρεται ότι ο υπολογισμός των συντελεστών των τετραγωνιδίων γίνεται με τους σημερινούς όρους δόμησης. Στην εγκύκλιο 3 άρθρο 1 αναφέρει ότι η διαπίστωση των αυθαίρετων γίνεται κατ εφαρμογή Ν.1577/85. Άρα το ποσοστό υπέρβασης πλάγιας απόστασης ενός αυθαίρετου κτιρίου που απέχει 1,0μ από το όριο ενώ έπρεπε κατά τον χρόνο της αυθαιρεσίας $\Delta=3,75\mu$ και με δεδομένο ότι σήμερα είναι $\delta=2,88\mu$ υπολογίζεται ως $(3,75-1,0)/2,88=95,48\%$ ή $(2,88-1,0)/2,88=65,27\%$;

Ο υπολογισμός γίνεται με τον δεύτερο τρόπο.

927. Η ερώτηση μου αφορά την σειρά με την οποία υπολογίζονται τα ποσά σε περίπτωση που έχω πληρωμή εφάπαξ και/ή παλιότερα πρόστιμα.

Η έκπτωση του 20% για εφάπαξ καταβολή υπολογίζεται στο σύνολο του προστίμου. Το ποσό του παραβόλου και πιθανόν παλαιότερων προστίμων αφαιρούνται από το ποσό που προκύπτει μετά την έκπτωση του 20%.

Σε κάθε περίπτωση το υπολογιζόμενο παράβολο θα πληρωθεί στο σύνολο του.

928. Η περίπτωση ιστ. της κατηγορίας 3: "Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2% και κατά παρέκκλιση των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 2 του άρθρου 2." αναφέρεται σε μεταβολή 5% του μήκους περιγράμματος κτιρίου ή σε μεταβολή 5% της κάθε μιας εξωτερικής διάστασης του περιγράμματος του κτιρίου;

Είναι λίγο «επικίνδυνος» ένας αυστηρός ορισμός. Η αλλαγή μπορεί να αφορά και σε διάσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Προσπαθώντας να δώσουμε ένα μικρό παράδειγμα, κατά τη γνώμη μου ένα δωμάτιο (ας το θεωρήσουμε ως μία Ο.Ι.) διαστάσεων 3x3 όπου στην μία πλευρά του έχει στο μέσο και για μήκος 1,5μ ένα έρκερ 40εκ, στην περιοχή του έρκερ το 5% υπολογίζεται στην διάσταση 3,40 και όχι στην 0,40.

929. Σε ένα οικόπεδο έχουμε δύο κατοικίες με τους επιμέρους βοηθητικούς χώρους τους. Οι κατοικίες αυτές υφίστανται προ του 1975. Δεν έχει γίνει συμβόλαιο σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών ή καθέτων. Υπάγονται στην Κατηγορία 1 συνολικά ή απαιτούνται δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής που συνεπάγεται πρόστιμο συνολικά 1000€

Από τη στιγμή που η ιδιοκτησία είναι 1, τότε θα γίνει μία μόνο δήλωση.

930. Σε οικόπεδο με οικοδομική άδεια του 1989, που αποτελείται από ισόγεια κατοικία (αυθαίρετη που έχει εξαιρεθεί οριστικά από κατεδάφιση με τις διατάξεις του Ν.1337/83) και κατοικία α' ορόφου, που μπήκε στο σχέδιο το 1988, και που έχει εξαντληθεί συντελεστής δόμησης, υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές (αποθήκες, στέγαστρα και κλιμακοστάσια στον ακάλυπτο), οι οποίες πρόκειται να ενταχθούν στο Ν.4178/13. Στο τοπογραφικό της οικοδομής αδείας αναφέρεται πως το εμβαδόν του οικοπέδου, που είναι γωνιακό είναι 266,20τ.μ., πως από τη μία πλευρά (Α) υπάρχει πρασιά 4,00μ., και πως η πλευρά Α συμπίπτει με τη ρυμοτομική γραμμή. Οι τίτλοι ιδιοκτησίας μιλούν για οικόπεδο 250,00τ.μ.. Ωστόσο υλοποιημένα όρια του οικοπέδου δεν είναι τα περιγραφόμενα, αλλά η περιτοίχιση του οικοπέδου είναι υλοποιημένη από την πλευρά Α κατά 0,50μ. πιο μέσα, με αποτέλεσμα το οικόπεδο να έχει μικρότερο εμβαδόν από το αναγραφόμενο στην άδεια, να μην έχει τα όριά του στη ρυμοτομική γραμμή και η πρασιά αυτή τη στιγμή σε σχέση με τα υλοποιημένα όρια να είναι 3,50μ. αντί για 4,00μ. Το 1996 κυρώνεται πράξη εφαρμογής στην περιοχή, το οικόπεδο σταματάει να είναι γωνιακό, καθώς ο ένας δρόμος μετατρέπεται σε οικόπεδο, οπότε ο ιδιοκτήτης του περιγραφόμενου οικοπέδου, το οποίο έχει εμβαδομετρηθεί στην πράξη εφαρμογής 243,17τ.μ., οφείλει να δώσει 18,80τ.μ. από την πλευρά Β του οικοπέδου του, αλλά παίρνει πίσω 18,80τ.μ. στη πλευρά Α, που είναι αυτά που του υπολείπονται για να αποκτήσει πρόσωπο στη ρυμοτομική γραμμή. Τα όρια της πράξης εφαρμογής δεν είναι υλοποιημένα, όπως επίσης αυτή τη στιγμή το οικόπεδο συνεχίζει να είναι γωνιακό με δρόμο μπροστά του. Οι ερωτήσεις μου είναι οι ακόλουθες:

- i. Στην πλευρά Β του οικοπέδου υπάρχει αυθαίρετη είσοδος γκαράζ και στέγαστρο για το αυτοκίνητο. Τμήμα του στεγάστρου βρίσκεται σε τμήμα οικοπέδου που σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής δεν είναι πλέον δικό του. Το δείχνω στη δήλωση του Ν.4178/13, αλλά δεν το τακτοποιώ, δεν το δείχνω καθόλου, το δείχνω και τακτοποιώ το τμήμα του που ανήκει στο δικό μου οικόπεδο;
- ii. Χρειάζεται να κάνω νέο τοπογραφικό επειδή κυρώθηκε πράξη εφαρμογής μετά την άδεια; Και αν ναι θα δείξω τα όρια υπάρχουσας κατάστασης και θα τα αντιπαραθέσω με τα ισχύοντα βάσει πράξης εφαρμογής;
- iii. Το γεγονός ότι έχω λάθος υλοποιημένα όρια σε σχέση με την οικοδομική άδεια πως το χειρίζομαι;
- iv. Μου δημιουργείται κάποια υπέρβαση δόμησης, καθώς σύμφωνα με την πράξη εφαρμογής έχω 243,17τ.μ. και με την άδεια 266,20τ.μ.;

Καταρχήν ότι καλύπτεται από άδεια, οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση κ.λπ. δεν χρειάζεται να δηλωθεί.

Θα τακτοποιηθεί ότι υπάρχει στο οικόπεδο που σας ανήκει.

Σε περίπτωση μη ολοκληρωμένης απαλλοτρίωσης (καταβολή αποζημιώσεων) τα τμήματα σε κοινόχρηστο χώρο πόλης δύναται να τακτοποιηθούν.

Νέο τοπογραφικό απαιτείται σε περίπτωση που δεν υπάρχει άδεια.

Οποιαδήποτε κατασκευή δεν προβλέπεται στην άδεια είναι αυθαίρετη. Στο πλαίσιο αυτό εντάσσεται και η περίφραξη.

Η αλλαγή εμβαδού ΔΕΝ δημιουργεί αυθαίρετα τμήματα. Επηρεάζει μόνο στον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης των αυθαίρετων τμημάτων.

931. Σε οικόπεδο που το τοπογραφικό της άδειας (1976) το πρόσωπο του ορθογώνιου οικοπέδου έχει μήκος 6,50μ αλλά στην πράξη έχει κατασκευαστεί κτήριο με πρόσωπο 6,55μ και σε επαφή με όμορα κτήρια. Μπορώ να τακτοποιήσω την αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις (+5εκ στο περίγραμμα) του κτηρίου κάνοντας χρήση του άρθρου 9.Γ.ιστ ή μήπως όχι;

Οι μετρούμενες διαστάσεις πρέπει να ανάγονται σε διαστάσεις κτίστου. Συνεπώς δείτε καλύτερα άμα τελικώς το μετρούμενο μέγεθος είναι 6,50μ.

Επίσης θα πρέπει να εξετάσετε την ύπαρξη αρμού με τις όμορες οικοδομές και αν δεν υπάρχει τότε θα πρέπει να ανησυχήσετε και να εξετάσετε το θέμα όχι ως προς την τακτοποίηση...

932. Κατασκευάστηκε σε διώροφο κτίριο με οικοδομική άδεια του 1983 εξωτερική θερμομόνωση στην πρόσοψη και στην πίσω όψη με αποτέλεσμα να αυξηθεί η αντίστοιχη διάσταση του πλάτους του κτιρίου κατά $7+7=14$ εκατοστά. Οι εργασίες πραγματοποιήθηκαν το Δεκέμβριο του 2011 στο πλαίσιο του προγράμματος εξοικονόμηση κατ'οικον. Επειδή έχουν μεγαλώσει οι διαστάσεις των εξωστών, η επιφάνεια του δώματος και έχουν αλλάξει οι όψεις, θα γίνει αίτηση για ένταξη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 για ολόκληρο το κτίριο. Την αύξηση του πλάτους του κτιρίου κατά 14 εκ. με αντίστοιχο μήκος 15μ δηλαδή επιφάνεια $E=0,14*15=2,10\mu^2$, δεν μπορώ να την εντάξω στις διατάξεις του Ν.4178/2013 διότι πραγματοποιήθηκε μετά τις 28.7.2011. Αφού θα σχεδιάσω νέες κατόψεις τι διαστάσεις θα δείξω, προφανώς αυτές που βρήκα με την άνω προσαύξηση των 14εκ που δεν τακτοποιούνται και όχι τις διαστάσεις των κατόψεων της οικ. αδειάς. Μήπως υπάρχει κάποια διάταξη στο ΓΟΚ 85 που να αναφέρει ότι στην εξωτερική θερμομόνωση δεν απαιτούνταν οικοδομική. άδεια κατά τη διάρκεια κατασκευής της, τον Δεκέμβριο του 2011; Επίσης στο ίδιο κτίριο έχει κατασκευάσει εγκατάσταση φωτοβολταϊκών στο δώμα, το ίδιο χρονικό διάστημα τον Νοέμβριο του 2011. Επίσης λόγω του χρόνου κατασκευής δεν μπορεί να γίνει ένταξη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 (αναλυτικός προϋπολογισμός σύμφωνα με το τιμολόγιο παροχής υπηρεσιών). Επειδή θα γίνει ένταξη του διώροφου κτιρίου στις διατάξεις του Ν.4178/2013 τι να κάνω με τα φωτοβολταϊκά; Δεν πρέπει να αποτυπωθούν στην κάτοψη του δώματος; Μήπως κατά το χρόνο κατασκευής τους δεν απαιτούνταν οικοδομική άδεια για την κατασκευή τους;

Οποιαδήποτε εργασία απαιτεί την αντίστοιχη άδεια.

Σήμερα με την ισχύ του ΝΟΚ για τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης στα πλαίσια του «Εξοικονόμηση κατ'οίκον» ισχύει η παράγραφος 3.1 του άρθρου 4. Σε συνδυασμό με την παράγραφο 6 του ίδιου άρθρου, είναι δυνατή η νομιμοποίηση με άδεια ΕΕΜΚ.

Το ίδιο συμβαίνει και για τα φωτοβολταϊκά (τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων δυνάμει ειδικότερων διατάξεων ή κανονιστικών πράξεων εκδίδεται ΕΕΜΚ)

933. Σε πενταώροφη πολυκατοικία, ιδιοκτήτης 6 οριζοντίων ιδιοκτησιών στο ισόγειο και μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ενδιάμεσο όροφο (περιγράφεται με χλυστά στην σύσταση) υποβάλλει μια κοινή δήλωση για το σύνολο των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών για υπερβάσεις δόμησης, υπέρβαση ύψους και διαφορετική διαμερισμάτωση ισογείου ορόφου (συνένωση ιδιοκτησιών, αλλαγή θέσης WC). Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπερβάσεων δόμησης θα εξεταστεί το συνολικό ποσοστό των παραπάνω οριζοντίων ιδιοκτησιών ή ο έλεγχος απαιτείται να γίνεται ανά ιδιοκτησία δεδομένου ότι υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης σε όλες τις ιδιοκτησίες και γίνεται κοινή δήλωση. Αναφέρομαι τόσο στον έλεγχο για την κατηγορία όσο και στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης ανά φύλλο καταγραφής.

Όπως έχουμε αναφέρει και στο παρελθόν, το συγκεκριμένο ζήτημα ΔΕΝ έχει διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ. Η δική μου λογική λέει ότι ενιαίος υπολογισμός δύναται μόνο όταν η υπαγωγή αφορά το σύνολο ενός οικοπέδου ή κάθετης ιδιοκτησίας (κοινόχρηστα και Ο.Ι.). Σε κάθε άλλη περίπτωση ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης και της κατηγορίας θα πρέπει να γίνει ανά ιδιοκτησία.

934. Παραδοσιακός οικισμός χαρακτηρίστηκε το 1980 και επεκτάθηκε το 1986. Παλαιά οικία με άδεια επισκευής τον Μάιο του 1985 και ηλεκτροδότηση επίσης το 1985 (Αύγουστο) έχει αυθαιρεσίες (άρθρου 18) από κατασκευής. Η οικία το 1985 ήταν εκτός οικισμού (το αναφέρει και η άδεια), αλλά σήμερα (κι από τον 9/1986, με την επέκταση των ορίων) είναι εντός οικισμού. Χρειάζεται η τακτοποίηση να εγκριθεί από την επιτροπή του άρθρου 12;

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 13 του Ν.4178, «Στις διατάξεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, ...» χωρίς κανέναν ειδικό όρο όπως π.χ. στην επόμενη παράγραφο που επιβάλλει την εξέταση από την επιτροπή του άρθρου 12.

935. Ερωτήματα που αφορούν Εκκλησίες

- i. μπορούν όλοι οι μηχανικοί να υποβάλλουν τη δήλωση;
- ii. αν δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας γιατί π.χ. είχε γίνει δωρεά δια λόγου τι κάνουμε; Γίνεται η υποβολή στο όνομα της Μητρόπολης με το δικό της ΑΦΜ;
- iii. αν δίπλα από την εκκλησία υπάρχει κτίριο που παλιά ήταν η κατοικία του ιερέα τακτοποιείται με το Ν.4178/2013;
- iv. τι σχέδια θα υποβληθούν;
- v. για εκτός σχεδίου ελέγχο και Δασαρχείο και όλες απαγορεύσεις;
- vi. γενικά όποια διευκρίνηση για τις εκκλησίες

Οι Εκκλησίες «που ανήκουν σε ΝΠΔΔ ή νομικά πρόσωπα του άρθρου 4 του Ν.3647/2008 και χρησιμοποιούνται τόσο αυτές όσο και οι βοηθητικοί, συμπληρωματικοί και υποστηρικτικοί τους χώροι, ως οργανωμένα και ενιαία σύνολα, για την εξυπηρέτηση λατρευτικών και θρησκευτικών σκοπών των γνωστών θρησκειών και δογμάτων» τακτοποιούνται βάσει της παραγράφου δ του άρθρου 16.

- i. Την δήλωση μπορεί να την υποβάλει κάθε μηχανικός.
- ii. Το θέμα είναι νομικό και θα πρέπει να το δείτε με την νομική υπηρεσία της Μητρόπολης.
- iii. Η κατοικία του ιερέα μπορεί να χαρακτηριστεί ως συμπληρωματικός ή υποστηρικτικός χώρος της εκκλησίας.
- iv. Αυτά που προβλέπονται στο άρθρο 16, ήτοι τοπογραφικό και μία Τ.Ε. με αναλυτική περιγραφή των κατασκευών και των χρήσεων. Η σχεδίαση κατόψεων μπορεί να μην είναι υποχρεωτική για τον 4178, την θεωρώ όμως επιβεβλημένη.
- v. Η υπαγωγή βάσει του άρθρου 16 γίνεται κατά παρέκκλιση του άρθρου 2 που περιλαμβάνει και τις δασικές εκτάσεις.

936. Σε υπάρχουσα τριώροφη οικοδομή κατοικιών έγινε αλλαγή χρήσης σε ξενοδοχείο με κάποιες διαφοροποιήσεις ανά όροφο σε σχέση με την άδεια. Σύμφωνα με το άρθρο 18 Ν.4178 και εγκύκλιος 4 στίχος 35 εφόσον έγιναν εργασίες για την αλλαγή χρήσης από Κ.Χ. σε Κ.Χ. συντάσσεται αναλυτικός επομένως -1- παράβαση (προϋπολογισμός <15000€). Η διαδικασία αυτή είναι επίπονη γιατί προκύπτουν πολλές επιμετρήσεις για διάφορες εργασίες σε όλους τους ορόφους και επί πλέον υπάρχει το θέμα ότι η αλλαγή χρήσης "κρύβεται" μέσα στις επιμετρήσεις (είχα θέμα με την εφορία)

Η εργασία μπορεί να είναι επίπονη αλλά είναι αυτή που πρέπει να ακολουθηθεί.

Η αλλαγή χρήσης ΔΕΝ υποκρύπτεται μέσα στις εργασίες. Μπορεί να περιγραφεί στον τίτλο της δήλωσης και φυσικά εντός της Τ.Ε. του μηχανικού.

937. Σε περίπτωση συνιδιοκτητών αυθαίρετων για τα οποία πρόκειται να συσταθεί κάθετος ιδιοκτησία. Έχει πραγματοποιηθεί η υπαγωγή κτίσματος στον 4178/13 και έχει εξοφληθεί το πρόστιμο. Όμως οι συνιδιοκτήτες διαφώνησαν στην κατάρτιση του προσύμφωνου και επιθυμούν την ματαίωση της υπαγωγής. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση και τι μέλλει γενέσθαι με τα πρόστιμα που έχουν κατατεθεί; Ο μηχανικός τι οφείλει να κάνει; Η δήλωση είναι στο στάδιο της υπαγωγής.

Από τη στιγμή που ξεκίνησε η διαδικασία δεν υπάρχει τρόπος ακύρωσης της.

Ίσως είναι ένας τρόπος πίεσης προς τους ιδιοκτήτες.

Ο μηχανικός δεν μπορεί να έχει κανένα πρόβλημα από τη στιγμή που έχουν τηρηθεί όλες οι διαδικασίες που προβλέπονται με αναθέσεις κ.λπ.. Η υπογραφή του προσυμφώνου είναι το ισχυρότερο χαρτί στα χέρια του μηχανικού και υποδηλώνει την επιθυμία των ιδιοκτητών για υπαγωγή.

938. Για να κάνουμε μια αίτηση για υπαγωγή σε οικόπεδο που έχει μέσα και κατάστημα και κατοικία, για τις λοιπές παραβάσεις θα κάνουμε έναν αναλυτικό για όλο ή έναν για τη κατοικία και έναν για το κατάστημα;

Αναλόγως το τι δηλώνετε. Αν δηλώνετε ξεχωριστές Ο.Ι. τότε ναι, αν δηλώνετε το σύνολο του κτιρίου/ιδιοκτησίας τότε κατά την γνώμη μου μπορείτε να συντάξετε έναν.

939. Σε περίπτωση που ισόγειο κτίσμα έχει ανεγερθεί σύμφωνα με την τότε νομοθεσία της περιοχής που ίσχυε σε τότε νόμιμη θέση του οικοπέδου. Με την παρούσα όμως νομοθεσία τμήμα του βρίσκεται εντός της απόστασης Δ από τα όρια. Το κτίσμα έχει και μεταγενέστερο αυθαίρετο όροφο της εποχής που ίσχυε το Δ. Πρέπει να δηλωθούν σαν υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων και το τμήμα ισόγειου και το τμήμα ορόφου που βρίσκεται στο Δ ή μόνο το τμήμα του ορόφου ; Ότι καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί ΔΕΝ πρέπει να δηλωθεί. Οτιδήποτε είναι αυθαίρετο θα εξεταστεί με τα ισχύοντα σήμερα.

940. Κατοικία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια λειτουργεί ως ιατρείο από τον ίδιο τον ιδιοκτήτη κι έχει γίνει εντός του διαμερίσματος επιπλέον αλλαγή διαρρυθμίσεων και μηχανολογικών εγκαταστάσεων. Απαιτείται ρύθμιση με Ν.4178/13 (αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια με αναλυτικό προϋπολογισμό) ή η χρήση κατοικίας καλύπτει και τα ιατρεία και οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν χρειάζεται να δηλωθούν; Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης χωρίς κάποια ρύθμιση; Θα άλλαζε κάτι αν το ιατρείο το δούλευε κάποιος ενοικιαστής; Οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν χρειάζεται να δηλωθούν.

Για το θέμα της χρήσης υπάρχει η 212/1999 απόφαση του ΣτΕ που αναφέρει (αφορά σχέδιο ΠΔ για τις χρήσεις γης του Δήμου Αμαρουσίου) ότι επιτρέπεται η άσκηση ελεύθερου επαγγέλματος όπως ιατρού, δικηγόρου, μηχανικού, κοινωνιολόγου, δημοσιογράφου κλπ., σε τμήμα της κατοικίας **εφ' όσον ασκούνται αποκλειστικώς υπό των ενοικούντων εις την κατοικία «ότι η χρήση του κτιρίου σε επάγγελμα συμβατό έχει προδήλως την έννοια της επαγγελματικής κατοικίας, υπό την έννοια ότι, τα περιλαμβανόμενα επαγγέλματα ασκούνται αποκλειστικώς και αυτοπροσώπως υπό των ενοικούντων εις τους χώρους αυτούς, δια δε της ασκήσεως του επαγγέλματος δεν αναιρείται η κύρια χρήση του χώρου κατοικίας».**

Βάσει των παραπάνω η γνώμη μου είναι ότι η μόνη περίπτωση που δεν χρειάζεται αλλαγή χρήσης είναι ο ιδιοκτήτης ή ο ενοικιαστής να χρησιμοποιεί τμήμα της κατοικίας για επαγγελματικούς λόγους χωρίς έτσι να αναιρείται η κύρια χρήση του χώρου κατοικίας.

Σε κάθε άλλη περίπτωση αυτοτελούς λειτουργίας του διαμερίσματος ως κατοικίας θα πρέπει να προηγηθεί αλλαγή χρήσης ή τακτοποίησης, αφού ανήκουν σε άλλη κατηγορία σύμφωνα με το άρθρο 2 του κτιριοδομικού και η αλλαγή αυτή (από κατοικία σε γραφεία εφόσον το ιατρείο ή οδοντιατρείο ΔΕΝ διαθέτουν νοσηλευτική κλίνη, ούτε μονάδα εφαρμογής ισότοπων, ούτε ακτινολογικό εργαστήριο, ούτε εγκαταστάσεις φυσιοθεραπείας) είναι επί το δυσμενέστερο ως προς τις θέσεις στάθμευσης (και άλλα θέματα).

941. Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.14 του Ν.4178/13 οι υπερβάσεις δόμησης μετά την 28/7/2011 μπορούν να δηλωθούν αρκεί να μην υπερβαίνουν το 20% της επιτρεπόμενης δόμησης που αναφέρεται στο διάγραμμα κάλυψης ή αυτής που ισχύει σήμερα στην περιοχή του ακινήτου; Ισχύει η παρούσα διάταξη και για τις αυθαίρετες αλλαγές χρήσης σε υπόγειους ή ισόγειους χώρους από βοηθητική σε κύρια ή/και για τις αυθαίρετες επεκτάσεις καθ' ύψος;

Ο όρος «επιτρεπομένων» που χρησιμοποιείται στο 23.14 είθισται να χαρακτηρίζει το γινόμενο (συντελεστής*οικόπεδο) και όχι τα εγκεκριμένα μελέτης.

Με τον Ν.4315/2014 άρθρο 10 §25γ στο ποσοστό της 23.14 ΔΕΝ προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί.

942. Πρόκειται για δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες με αυθαιρεσίες, του ίδιου ιδιοκτήτη στο ίδιο οικόπεδο, που δηλώθηκαν στο Ν.4014/11 με δύο ξεχωριστές δηλώσεις. Επιτρέπεται να συμψηφιστεί το παράβολο και το ήδη καταβληθέν μέρος του προστίμου της μίας δήλωσης του Ν.4014/11, η οποία δεν θα μεταφερθεί στο Ν.4178/13, με το αντίστοιχο πρόστιμο της άλλης δήλωσης που μεταφέρεται στο Ν.4178/13, με σκοπό η δήλωση αυτή να είναι πλέον κοινή και για τις δύο ιδιοκτησίες;

Όχι, απαγορεύεται βάσεις της παραγράφου 9 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254/2013.

943. Ημιυπαίθριος χώρος που στην οικοδομική άδεια του 2010 έχει μετρήσει σε δόμηση – κάλυψη έκλεισε αυθαίρετα μέσα στο 2012 (διαπιστωμένο και καταγεγραμμένο έπειτα από αυτοψία της Πολεοδομίας). Μπορεί να γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ.14 του Ν.4178/13 και να δηλωθεί; Αν αυτό γίνεται τότε η παλαιότητα που θα επιλέξουμε θα είναι υποχρεωτικά μεταξύ 2004 και 2011 με επεξήγηση στα σχόλια της τεχνική έκθεσης;

Για να γίνει χρήση της 23.14 θα πρέπει το ΣΥΝΟΛΟ των εργασιών αποπεράτωσης να ολοκληρώθηκαν μετά τις 28.07.2011, εργασίες του φέροντος οργανισμού να πραγματοποιήθηκαν προ 28.07.2011 και να υπάρχει θεώρηση έναρξης εργασιών από την Αστυνομία προ 28.07.2011.

Αν η περίπτωση σας πληροί ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ τα παραπάνω, τότε θα ενεργήσετε όπως αναφέρετε στην τελευταία σας πρόταση.

Αυτά γενικά. Εσείς όμως έχετε μία περίπτωση που ο Η/Χ έχει μετρήσει στον σ.δ. επομένως μπορείτε να τον νομιμοποιήσετε.

944. Σε οριζόντια ιδιοκτησία με αυθαιρεσίες έγινε υπαγωγή στο Ν.4014/11 με δύο ξεχωριστές δηλώσεις αντί για μία εσφαλμένα. Μπορεί να μεταφερθεί μόνο η μία από τις δύο δηλώσεις στο Ν.4178/13 και να προστεθούν σε αυτή οι παρανομίες και τα ήδη πληρωμένα πρόστιμα της άλλης; Αυτό θα μπορούσε να ισχύσει γενικότερα για τις δηλώσεις του Ν.4178/13, δηλαδή η δημιουργία νέων δηλώσεων, ίδιου ή διαφορετικού μηχανικού, με συμψηφισμό των ήδη καταβληθέντων προστίμων από παλαιότερες δηλώσεις;

Δείτε την Ε/Α 942.

945. Πρέπει να γίνουν αλλαγές σε δηλώσεις είτε του Ν.4014/11 που μεταφέρονται στο Ν.4178/13 είτε σε παλιές δηλώσεις του Ν.4178/13, οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν σε συμβολαιογραφικές πράξεις, ούτως ώστε αυτές να συμφωνούν με τις νέες διατάξεις του Ν.4178/13 όπως αυτές τροποποιήθηκαν εκ των υστέρων με τους επόμενους νόμους, εγκυκλίους κτλ (π.χ. αλλαγή παλαιότητας ή ποσοστού υπερβάσεων που σε μεταφορά δήλωσης από το Ν.4014/11 προς το Ν.4178/13 δεν επηρεάζουν το ύψος του προστίμου αν δεν μεταβληθούν τα τμ) ή απαιτείται να παραμείνουν ως έχουν γιατί με βάσει τα στοιχεία αυτών των δηλώσεων έγιναν τα συμβόλαια; Αν αυτές οι αλλαγές είναι απαραίτητες δημιουργείται υποχρέωση του μηχανικού για ενημέρωση όλων των παραληπτών των παλιών δηλώσεων που τροποποιήθηκαν;

Το ερώτημα είναι γενικό και είναι λίγο επικίνδυνο να απαντηθεί με ένα ναι ή ένα όχι.

Γενικά πάντως οι ενέργειες ακολουθούν τον χρόνο διαχείρισης της δήλωσης.

946. Για δήλωση αυθαίρετης επέκτασης καθ' ύψος ισόγειου κτίσματος που έχει δηλωθεί με Β' φάση Ν.1337/83, με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας μεταξύ ισογείου και Α ορόφου, σε οικόπεδο εντός σχεδίου με κυρωμένη πράξη εφαρμογής, απαιτείται στα δικαιολογητικά της δήλωσης τοπογραφικό εξαρτημένο ή απλό τοπογραφικό χωρίς συν/νες ΕΓΣΑ σύμφωνα με τις εξαιρέσεις του άρθρου 3 παρ.γ i) & ii) του Ν.4178/13; Θα άλλαζε κάτι ως προς την απαίτηση ή μη εξαρτημένου τοπογραφικού αν είχαμε Γ' φάση Ν.4178/13 που συνεπάγεται οικοδομική άδεια;

Οποιαδήποτε νέα άδεια δόμησης απαιτεί τοπογραφικό σε ΕΓΣΑ.

947. Από την ερωταπάντηση 4 του Helpdesk προκύπτει ότι και οι μικροπαραβάσεις με αναλυτικό προϋπολογισμό κατηγορίας 5 μπορούν να πάρουν οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση;

Όχι δεν προκύπτει από πουθενά αυτό.