

948. Οι αμοιβές για τις μελέτες που μπορεί να χρειαστούν στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης με συμψηφισμό προστίμου αυθαιρέτου (Άδεια Δόμησης, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας κτλ), καθώς και οι ασφαλιστικές εισφορές για τις απαιτούμενες εργασίες συμπεριλαμβάνονται στο συμψηφισμό του προστίμου του Ν.4178/13;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. 42554/2014 για την ενεργειακή αναβάθμιση κτηρίου συμψηφίζονται ποσά για «δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. και για την παροχή υπηρεσιών ενεργειακής επιθεώρησης. Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.»

Συνεπώς το κόστος αμοιβής για έκδοση άδειας Ε.Ε.Μ.Κ. ή άδειας δόμησης δεν συμψηφίζεται.

Το κόστος ασφαλιστικών εισφορών (μετά από ΑΠΔ του ιδιοκτήτη) δεν γνωρίζω αν συμψηφίζεται. Κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ συμψηφίζεται.

949. Οικόπεδο εμβαδού 168τ.μ, αγοράσθηκε το 1956 με παραχωρητήριο-πωλητήριο του Δημοσίου. Το 1965 πωλήθηκε με συμβολαιογραφική πράξη στους τωρινούς ιδιοκτήτες. Το 1966 εκδόθηκε από αυτούς, οικοδομική άδεια για ένα ισόγειο μονό-όροφο κτίσμα εμβαδού 50τμ. Το 1967 κτίσθηκε διώροφο κτίσμα με κάτοψη 150τμ και συνολικό εμβαδό κύριων χώρων 300τμ. Το 1969 ρευματοδοτήθηκε από την ΔΕΗ και κατοικείται μέχρι σήμερα ως β' κατοικία. Το 1977 οι ιδιοκτήτες τακτοποίησαν με τον Νόμο 720/1977 τα παράνομα 250τμ και έλαβαν πρόσφατα αποδεικτικό / ακριβές αντίγραφο από το αρχείο της Πολεοδομίας βεβαίωση - "τίτλο οριστικής μη κατεδάφισης αυθαιρέτου" και με ενημέρωσαν ότι έχουν πληρώσει χρήματα ως πρόστιμο σε δρχ, (αλλά δεν μπορούν να ξέρουν πόσα έχουν πληρώσει ακριβώς γιατί οι ίδιοι αλλά και η Πολεοδομία δεν έχουν όλα τα παραστατικά από τις πληρωμές). Το 1977 οι ιδιοκτήτες σύστησαν οριζόντιες ιδιοκτησίες με συμβολαιογραφική πράξη. Το 1985 με ΦΕΚ 477/Δ/24.09.1985 έγινε καθορισμός των ορίων του αιγιαλού και δημιουργία ζώνης παραλίας και το κτίσμα κατέληξε να βρίσκεται εντός αυτής της ζώνης παραλίας και ορίσθηκε υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Το 1989 με ΦΕΚ 277/Δ/21.04.1989 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη του οικισμού και το ακίνητο εντάχθηκε ολόκληρο, μαζί με πολλά άλλα σε ένα οικοδομικό τετράγωνο χαρακτηρισμένο ως κοινόχρηστος χώρος προς απαλλοτρίωση. Το 2002 συντάχθηκαν και εγκρίθηκαν η πράξη εφαρμογής, τα σχέδια, οι μελέτες και τα πινάκια ιδιοκτητών και ιδιοκτησιών. Το 2010 το ακίνητο ανακαινίσθηκε ριζικά - αναβαθμίσθηκε ενεργειακά, λόγω των εκτεταμένων φθορών, βλαβών και τεχνικών αστοχιών από την υγρασία και την διάβρωση. Εκτελέσθηκαν εργασίες: νέα μόνωση δώματος και της πλάκας επικάλυψης του 1ου ορόφου, εξωτερική θερμομόνωση τοιχοποιίας, αντικατάσταση στέγης δώματος, κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων, ανά-διαμερισματοποίηση εσωτερικές τοιχοποιίες κ.α, χωρίς να μεταβληθούν οι κύριοι χώροι (αντιθέτως μειώθηκαν οι κύριοι χώροι γιατί δημιουργήθηκε ένας η.χ). Το 2015 με αίτηση προς την αρμόδια υπηρεσία δόμησης, δόθηκε αντίγραφο του τίτλου οριστικής μη κατεδάφισης του νόμου 720/1977 μαζί με όλα τα σχέδια (κάτοψη ορόφων) που είχαν υποβληθεί τότε. Μέχρι σήμερα και από όσο μπορούμε να γνωρίζουμε δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, αλλά για σιγουριά, αιτηθήκαμε από την αρμόδια υπηρεσία να λάβουμε βεβαίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η απαλλοτρίωση στο ακίνητο και αναμένουμε απάντηση (έχουν περάσει από το ΦΕΚ του 1989 περίπου 26 χρόνια).

- i. εάν χρειάζεται να το εντάξουμε το ακίνητο στο νόμο 4178/2013 ή είμαστε Ο.Κ και μόνο που έχουμε τον τίτλο οριστικής μη κατεδάφισης του 1977.
- ii. εάν μπορούμε (λόγω ύπαρξης του κτίσματος εντός Κ.Χ και εντός ζώνης παραλίας-αιγιαλού) να ενταχθούμε στον Νόμο 4178/2013.
- iii. εάν χρειάζεται στα απαιτούμενα αποδεικτικά έγγραφα του Ν.4178, να κατέχω και την βεβαίωση ότι δεν έχει συντελεσθεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση.
- iv. εάν τελικά δεν χρειάζεται να κάνω ένταξη στον Ν.4178, μπορώ να δώσω βεβαίωση πολεοδομικής νομιμότητας έχοντας μόνο τον τίτλο οριστικής μη κατεδάφισης όπου αναφέρονται τα τετραγωνικά μέτρα αυθαιρεσίας ή χρειάζεται να συγκρίνω και τα σχέδια του 1977 (από τον Ν.720/77) με την σημερινή διαρρύθμιση (διότι η εσωτερική διαρρύθμιση από τις κατόψεις του 1977 με την σημερινή κατάσταση δεν

συμπίπτει, επίσης δεν έχω αποδεικτικά πληρωμής του υπολογισμένου προστίμου του 1977 παρά μόνο την αρχική πληρωμή 5.000 δρχ από το σύνολο των 55.000 δρχ).

- v. εάν τελικά χρειάζεται να κάνω ένταξη στον Ν.4178, σε ποια κατηγορία θα το εντάξω (σαν προ του 1975), ή λόγω της απλής εσωτερικής ανακαίνισης και ενεργειακής αναβάθμισης (διαρρυθμίστηκα εσωτερικά του κτιρίου) που έγινε το 2010, θα ενταχθεί σε κατηγορία 2004-2011.

Η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 3 στις κατ' άρθρο διευκρινίσεις είναι ξεκάθαρη ως προς την υποχρέωση δήλωσης των δηλωθέντων με τον 720/1977.

Οι απαγορεύσεις του 4178 είναι και αυτές ξεκάθαρες. ΟΧΙ δεν μπορείτε να δηλώσετε αυθαίρετο εντός του ΚΧ με ότι εξαιρέσεις περιέχονται στην παράγραφο 2α του άρθρου 2, ΟΧΙ δεν μπορείτε να δηλώσετε αυθαίρετο σε ζώνη παραλίας με ότι εξαιρέσεις περιέχονται στην παράγραφο 2η του άρθρου 2. Εφόσον κάνετε υπαγωγή λόγω μη συντελεσθείσας απαλλοτριώσεως, τότε προφανώς και από κάπου θα πρέπει να τεκμαίρεται πρωτίστως για εσάς. Στα δικαιολογητικά δεν θα απαιτηθεί ως ξεχωριστό έγγραφο γιατί πολύ απλά η πλατφόρμα δεν μπορεί να καταλάβει το αν χρησιμοποιείται ή όχι κάποια αίρεση. Εγώ θα το αιτιολογούσα στην τεχνική έκθεση.

Στα οριστικώς εξαιρεθέντα με τον 720/1977 μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης εφόσον πληρούνται αυτά που θα υπογράψετε (Οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μια από τις εξαιρέσεις της παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 και δεν υπάγονται σε καμία άλλη από τις απαγορεύσεις του άρθρου 2 του Ν.4178/2013.). Εγώ στη θέση σας πρώτα θα τακτοποιούσα τις όποιες αλλαγές (το περίγραμμα έχει αλλάξει) και στη συνέχεια θα έδινα την βεβαίωση. Τυχόν εσωτερικές διαρρυθμίσεις, μονώσεις κ.λπ. δεν αλλάζουν κατά τη γνώμη μου την κατηγορία του κτίσματος (οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν θεωρούνται καν αυθαίρετες σύμφωνα με την παράγραφο 9 του άρθρου 23).

Γενικά τα ερωτήματα σας είναι πολύ συγκεκριμένα και είναι αδύνατον να αντιληφθεί κάποιος την κατάσταση μέσα από ένα μεγάλο κείμενο που περιέχει και πληροφορίες άνευ σημασίας. Τα ερωτήματα καλό είναι να είναι γενικά και την κάθε περίπτωση να την εξετάζει ο μηχανικός μόνος του.

**950. Οι αμοιβές για τις μελέτες που μπορεί να χρειαστούν στα πλαίσια της ενεργειακής αναβάθμισης με συμψηφισμό προστίμου αυθαίρετου (Άδεια Δόμησης, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας κτλ), καθώς και οι ασφαλιστικές εισφορές για τις απαιτούμενες εργασίες συμπεριλαμβάνονται στο συμψηφισμό του προστίμου του Ν.4178/13;**

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. 42554/2014 για την ενεργειακή αναβάθμιση κτηρίου συμψηφίζονται ποσά για «δαπάνες για αγορά υλικών/εξοπλισμού, καθώς και για πρόσθετες εργασίες για την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων, όπως εργασίες αποξήλωσης/αποκομιδής, τοποθέτησης/εγκατάστασης, αποκατάστασης, τοποθέτησης ικριωμάτων, κ.λπ. και για την παροχή υπηρεσιών ενεργειακής επιθεώρησης. Στις ανωτέρω δαπάνες συμψηφισμού δεν περιλαμβάνεται ο Φ.Π.Α.» Συνεπώς το κόστος αμοιβής για έκδοση άδειας Ε.Ε.Μ.Κ. ή άδειας δόμησης δεν συμψηφίζεται.

Το κόστος ασφαλιστικών εισφορών (μετά από ΑΠΔ του ιδιοκτήτη) δεν γνωρίζω αν συμψηφίζεται. Κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ συμψηφίζεται.

**951. Σε αυθαίρετη κατοικία, η οποία δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη της, υπάρχει υπόλοιπο δόμησης στο οικοπέδο που αυτή έχει κατασκευαστεί, το οποίο αθροιστικά με το υπάρχον κτίσμα ξεπερνάει τα τμ που καλύπτουν τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη (70 τμ). Μπορεί αυτή ή κάποια άλλη κατοικία του ίδιου ιδιοκτήτη μικρότερη από 70τμ να δηλωθεί ως μοναδική κατοικία;**

Για την κύρια και μοναδική κατοικία δείτε την Ε/Α 45.

**952. Αν ένα κτίριο στο οποίο έχει γίνει δήλωση του Ν.4178/13 έχει κατασκευαστεί πριν το 2004 αλλά τα αυθαίρετα κομμάτια του κατασκευάστηκαν μεταξύ 2004 - 2011, μπορεί αυτό το κτίριο να επωφεληθεί της ενεργειακής αναβάθμισης με συμψηφισμό του προστίμου των αυθαίρετων;**

Ο συμψηφισμός γίνεται για κτίρια προ του 2003. Η λογική μιλάει για το κυρίως κτίριο και όχι για τα τυχόν αυθαίρετα.

**953.** Για τον υπολογισμό της κάλυψης των στεγαστικών αναγκών ενός ιδιοκτήτη συγκρίνουμε το άθροισμα των τμ όλων των κατοικιών που του ανήκουν με τα επιτρεπόμενα όρια ή το άθροισμα των τμ (νόμιμα + παράνομα) της κάθε κατοικίας του ξεχωριστά. Π.χ. ιδιοκτήτης χωρίς τέκνα έχει δύο διαμερίσματα 50τμ το καθένα, δηλαδή σύνολο 100 τμ. Θεωρείται ότι πληρούνται οι στεγαστικές του ανάγκες ή μπορεί να δηλώσει το ένα από τα δύο ως κύρια και μοναδική κατοικία; Για την κύρια και μοναδική κατοικία δείτε την Ε/Α 45.

**954.** Οι διαφορές στις εξωτερικές διαστάσεις των κτιρίων από το νόμιμο περίγραμμα μέχρι 2%, που δεν απαιτείται να δηλωθούν μαζί με τις άλλες αυθαιρεσίες του Ν.4178/13, είναι απαραίτητο να αποτυπώνονται και να συμπεριλαμβάνονται στα σχέδια με αντίστοιχη αναφορά στην τεχνική έκθεση της δήλωσης ή δεν χρειάζεται να αναφέρονται πουθενά; Ισχύει το όριο του 2% και για τις διαστάσεις των εξοστών;

Η έκφραση είναι λάθος. Το σύνολο των αυθαιρεσιών πρέπει να δηλώνονται. Αλλαγές στο περίγραμμα και στις διαστάσεις έως 2% (με όριο 8m<sup>2</sup> και 20εκ) ΔΕΝ είναι απαγορευτικές για την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης αλλά συνεχίζουν να είναι αυθαίρετες.

**955.** Συμβόλαιο γονικής παροχής του 1994 που αφορά οικόπεδο με ισόγεια μονοκατοικία και στέγη με άδεια Υποδιευθύνσεως Χωροφυλακής, η οποία κατά τη γνώμη μου δεν μπορεί να λογιστεί ως οικοδομική άδεια, παραπέμπει σε συμβόλαιο πώλησης του 1962 του ίδιου οικοπέδου με επίσης αναφορά στη μονοκατοικία, σύμφωνα με το απόσπασμα του συμβολαίου του 1962 που ξαναγράφεται στο συμβόλαιο του 1994. Τα τμ της μονοκατοικίας συμφωνούν στα δύο συμβόλαια. Το συμβόλαιο του 1962 είναι αδύνατο να βρεθεί. Μπορεί να χρησιμοποιηθεί το συμβόλαιο του 1994 ως αποδεικτικό παλαιότητας, λόγω της αναφοράς που κάνει στο συμβόλαιο του 1962, προκειμένου να δηλωθεί η αυθαίρετη μονοκατοικία με το Ν.4178/13 ως κατηγορία 1 (οικία προ του 1975); Στα δικαιολογητικά πέρα από την κάτοψη του ισογείου απαιτείται και κάτοψη στέγης; Το συμβόλαιο μπορείτε να το βρείτε είτε από το αρχείο του συμβολαιογράφου είτε από το υποθηκοφυλακείο.

Η άδεια της χωροφυλακής είναι άδεια από τη στιγμή που ήταν ένας από τους τρόπους που μπορούσε να οικοδομήσεις.

Το συμβόλαιο θεωρείται δημόσιο έγγραφο ως προς τα πράγματα που λαμβάνουν χώρα ενώπιον του συμβολαιογράφου και όχι σε ότι αναφέρεται στο συμβόλαιο.

Σε κάθε περίπτωση υπάρχει και το Ε9. (εγκύκλιος 4 εδάφιο 22).

**956.** Αυθαίρετη κατασκευή 20τμ σε οικόπεδο με ξεχωριστό κτίριο αυθαίρετης κατοικίας περιγράφεται σε συμβόλαιο του 1970 ως αποθήκη. Η κατοικία κατασκευάστηκε επίσης πριν το 1975. Σήμερα η κατασκευή των 20τμ έχει χρήση κατοικία. Ο ιδιοκτήτης ισχυρίζεται ότι η κατασκευή αφορούσε χρήση κατοικίας από την αρχή. Μπορεί να δηλωθεί η κατασκευή των 20τμ κατηγορία 1 μαζί με το κτίριο κατοικίας ή επειδή δεν μπορούμε να γνωρίζουμε πότε έγινε η αλλαγή χρήσης πρέπει η παλαιότητα να επιλεγεί μεταξύ 2004 – 2011 και κατηγορία 5; Θα ίσχυε το ίδιο αν το μόνο κτίριο στο οικόπεδο ήταν η αποθήκη;

Κοιτάξτε πως φαίνεται στο Ε9 το κτίσμα των 20τμ. ως προς την χρήση το έτος...

**957.** Σε οικόπεδο με δυο συνιδιοκτήτες κατά 50% έκαστος, με διώροφη οικία που έχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, μπορεί να γίνει μια δήλωση ένα παράβολο ή απαιτούνται 3 (μια για τον καθένα και μια για τα κοινόχρηστα); Το εδάφιο 36 της εγκ.3 μου δίνει να καταλάβω ότι μπορεί και να υποβληθεί μια δήλωση

Μπορείτε να δηλώσετε σε μία δήλωση το σύνολο του κτιρίου και των κοινόχρηστων τμημάτων. Αυτός είναι και ο σωστός τρόπος δήλωσης. Η δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία έγινε για διευκόλυνση.

**958.** Στο εμβαδόν των αυθαίρετων παταριών προσμετράται η περιβάλλουσα τοιχοποιία ή όχι, αφού υφίσταται νόμιμα;

Κατά τη γνώμη και κατά αναλογία οδηγίας του ΥΠΕΚΑ για τον 3843, όχι δεν προσμετράται.

**959.** Κατά την ανέγερση διώροφης κατοικίας με νόμιμη άδεια εκτός σχεδίου προέκυψε η κατασκευή υπογείου, που δεν προβλέπονταν, εμβαδού 55 τ.μ. Το υπόγειο είναι από τις τρεις πλευρές υπόγειο και από την μία ισόγειο και θα χρησιμοποιηθεί σαν αποθήκη. Η άδεια μου είναι ακόμη σε ισχύ. Το τακτοποίησα με τον Ν.4178/2013 χρησιμοποιώντας μειωτικό συντελεστή και πληρώνοντας όλο το πρόστιμο (δεν θα κάνω τακτοποίηση αδειάς). Για το ξεμπάζωμα έβαλα μια λοιπή παράβαση. Το αντιμετώπισα σωστά ή λάθος;

Μετά τις Ε/Α του helpdesk, από τη στιγμή που το υπόγειο ως κατασκευάστηκε είναι σύννομο, τότε καλώς χρησιμοποιήσατε τον μειωτικό συντελεστή.

Από την περιγραφή σας καταλαβαίνω ότι ΔΕΝ είναι σύννομο.

Εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία θα κρίνετε αν τελικώς ενεργήσατε σωστά.

**960.** Στις 721 και 773 ερωτήσεις, όπου κλειστή θέση στάθμευσης σε pilotis (σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και την συμβολαιογραφική πράξη δέσμευσης garage) έχει μετατραπεί σε αποθήκη, απαντάτε ότι αντιμετωπίζεται όχι ως αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική, σύμφωνα με το άρθρο 18, αλλά ως αλλαγή χρήσης με μειωτικό συντελεστή 50% (ισόγεια αποθήκη 20 τ.μ.<50 τ.μ.). Δεδομένου ότι ο χώρος αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία κι έχει 1 χιλιοστό ποιος είναι ο σωστός τρόπος υπολογισμού του ποσοστού του προστίμου; 20 τ.μ./0,001 των συνολικών τ.μ. που προσμετρούν στον σ.δ. της πολυκατοικίας, που προκύπτει >200% και με χρήση μειωτικού συντελεστή ή επειδή ο χώρος δεν έχει κύρια χρήση, σύμφωνα με τις ερωτοαπαντήσεις 796 και 895, 0τ.μ./0,001 των συνολικών τ.μ. που προσμετρούν στον σ.δ. της πολυκατοικίας, που προκύπτει <50% και με χρήση μειωτικού συντελεστή

Η αλλαγή χρήσης που περιγράφετε αφορά έναν χώρο που ΔΕΝ μέτρησε στον σ.δ. σε έναν ισόγειο βοηθητικό χώρο που μετράει όμως στον σ.δ.. Οπότε γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλωθεί ως Υ.Δ..

Ως ισόγειος βοηθητικός χώρος <50τμ μπορεί να απολαμβάνει του μειωτικού συντελεστή.

Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης και σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 η Υ.Δ. είναι 0% ήτοι <50%.

**961.** Υπάρχει εγκατεστημένη χρήση σε περιοχή που ούτε τώρα ούτε όταν εγκαταστάθηκε (προ 2011) η χρήση επιτρεπόταν. Γίνεται να δηλωθεί στον Ν.4178 αν και δεν μπορεί να βγάλει π.χ. άδεια λειτουργίας; Τι θέλει να πει το Άρθρο 8, «...και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται ...»;

Το άρθρο 8 αναφέρει: «...και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011 (Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης...»

Για να δηλωθεί κατά τον κανόνα μία συγκεκριμένη χρήση θα πρέπει να ισχύει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω:

- i. Να είναι επιτρεπόμενη σήμερα
- ii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της άδειας (για κτήρια που έχουν άδεια)
- iii. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο κατασκευής (για κτήρια που δεν έχουν άδεια)
- iv. Να μην απαγορεύονταν κατά τον χρόνο εγκατάστασης της χρήσης (για κτήρια που έχουν άδεια και άλλαξαν αυθαίρετως την χρήση)

Κατά παρέκκλιση στις ρυθμίσεις του 4178 υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης αποκλειστικά κατοικίας κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος, ως προς τη χρήση και μόνο και με την επιφύλαξη του άρθρου 2.

**962.** Σε μία μονοκατοικία με υπόγειο έχουν τακτοποιηθεί με τον ν. 3843/10 χώροι του υπογείου που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης. Στο οικοπέδο υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης. Εάν προχωρήσω σε άδεια νομιμοποίησης αυτών των χώρων υπάρχει περίπτωση επιστροφής των προστίμων που καταβλήθηκαν;

Όχι.

**963.** Σε οικοπέδο στο οποίο υφίσταται κτίσμα προ του 1955 σύμφωνα με το Παράρτημα Α δηλώνουμε ύπαρξη οικοδομικής άδειας. Τα υπόλοιπα αυθαίρετα κτίσματα του οικοπέδου θα δηλωθούν με υπέρβαση κάλυψης, δόμησης και ενδεχομένως παράβαση πλάγιας απόστασης; Τα υπόλοιπα κτίσματα θα δηλωθούν κατά τον γενικό κανόνα. Γνώμη μου από την αρχή ισχύος του 4178 είναι ότι τα υπόλοιπα κτίσματα ΔΕΝ μπορούν να δηλωθούν στην κατηγορία 4 από τη στιγμή που δεν υπάρχει άδεια στην πραγματικότητα και πρέπει να δηλωθούν στις 1, 2, 3 ή 5.

**964.** Έχω άδεια του 1963 για 40τ.μ. ισόγειας αποθήκης. Το 1984 εκδίδεται νέα άδεια για προσθήκη ισόγειου καταστήματος 60τ.μ.. Την περίοδο 1983-2003 το σύνολο των τετραγωνικών χρησιμοποιούνταν σαν κατοικία. Σε ότι αφορά το ισόγειο κατάστημα που σήμερα είναι κατοικία πρόκειται για αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια χρήση χωρίς υπέρβαση δόμησης και άρα πάει σύμφωνα με την παράγραφο 5β του άρθρου 18, δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό. Σε ότι αφορά την ισόγεια αποθήκη, πως αντιμετωπίζεται; Θα πάω με συντελεστή αλλαγής χρήσης σε νόμιμο περίγραμμα χωρίς υπέρβαση δόμησης;

Θα πρέπει να δείτε αν τα 40τμ έχουν μετρήσει ή όχι στον συντελεστή δόμησης (θα έχουν μετρήσει). Ευκολότερα θα το δείτε στην άδεια του 1984.

Σε αυτή την περίπτωση θα πάει με αναλυτικό και η αλλαγή χρήσης στα 40τμ.

**965.** Σε περίπτωση έκδοσης οικοδομικής άδειας σε κτίριο με τακτοποιημένου χώρους με τον Ν.3843/10, οι χώροι αυτοί προσμετρούν στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου; Σύμφωνα με το Διευκρινιστικό Έγγραφο : 37018/30-10-2012 ΔΟΚΚ/Α', όσοι χώροι τακτοποιήθηκαν με τον 4014/2011 προσμετρούν στα συνολικά επιτρεπόμενα, αλλά δεν αναφέρει κάτι για όσους τακτοποιήθηκαν με τον Ν.3843/10.

Δεν μπορώ να καταλάβω το ερώτημα. Τα συνολικά επιτρεπόμενα μεγέθη ενός οικοπέδου υπολογίζονται από το γινόμενο του επιτρεπόμενου συντελεστή επί το εμβαδόν του οικοπέδου.

**966.** Σε ακίνητο, εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων κατασκευάστηκε κατ' επέκταση του υπάρχοντος προ του 1923 ισόγειου κτιρίου κατοικίας και σε διαφορετική στάθμη (λόγω του οικοπέδου) νέο κτίσμα επιφανείας περίπου 9,00μ<sup>2</sup>. Στην έκθεση αυτοψίας της ΥΔΟΜ το 1992, αναφέρεται Υπόγειος αποθήκη. Από την αυτοψία διαπίστωσα ότι είναι Ισόγειος και χρήση κατοικία. Θα πρέπει να δηλωθεί όπως και το κτίσμα στην πρώτη ερώτηση; Υπάρχει αλλαγή χρήσης αυθαίρετου κτίσματος;

Κατά τη γνώμη μου δεν νοείται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης αυθαίρετου κτίσματος. Θα τακτοποιήσετε αυτό που βλέπετε. Ισόγειος χώρος με χρήση κατοικίας.

**967.** Σε κτίριο κατασκευασμένο πριν το 2004 το υπόγειο μετατράπηκε σε ισόγεια κατοικία εξ αρχής (χωρίς μπάζωμα). Δεν υπάρχουν αποδεικτικά για την αλλαγή χρήσης κι επομένως επιλέγουμε περίοδο κατασκευής μετά το 2004. Στην Κ.Υ.Α. αναφέρεται ότι επιτρέπεται η ενεργειακή αναβάθμιση για κτίρια κατασκευασμένα πριν το 2004.

- i. μπορεί να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση για την ιδιοκτησία που κατασκευάστηκε πριν το 2004 αλλά η αλλαγή χρήσης έγινε (λόγω έλλειψης αποδεικτικών) μετά το 2004;
- ii. το ηλεκτρονικό σύστημα του ΤΕΕ θα το δεχτεί με δεδομένη την επιλογή του χρόνου της αυθαιρεσίας μετά το 2004;

Η Υ.Α. αναφέρεται σε κτίρια προ του 2003. Κατά τη γνώμη μου μπορεί να δηλωθεί ανεξαρτήτως του πότε έγινε η αλλαγή χρήσης.

Δεν γνωρίζω για το σύστημα του ΤΕΕ. Αλλά και να υπάρχει πρόβλημα νομίζω ότι θα λυθεί μέσω επικοινωνίας με τον διαχειριστή.

**968.** Πατάρι καταστήματος 50m<sup>2</sup> με άδεια του 1973 το οποίο αντί να κατασκευαστεί στο μισό εμπρός τμήμα του καταστήματος κατασκευάστηκε στο πίσω μέρος με 60m<sup>2</sup>. Αντιμετωπίζονται και τα 60m<sup>2</sup> αυθαίρετα ή μπορώ να θεωρήσω υπέρβαση δόμησης 60-50=10m<sup>2</sup> και μία λοιπή παράβαση για τη διαφορετική θέση του παταριού; Αν έχω ήδη μία λοιπή παράβαση μπορώ να εντάξω σ' αυτήν και την αλλαγή της θέσης του παταριού;

Θα πρέπει να υπολογίσετε ως Υ.Δ. το τμήμα του παταριού που δεν καλύπτεται από την άδεια.

**969.** Πρόκειται για οικόπεδο εντός σχεδίου πόλης στο οποίο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια, τριώροφη οικοδομή επί πυλωτής μεθ' υπογείου, της οποίας η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 278,23τ.μ. και η μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη είναι 92,65τ.μ. Αρχικά, με συμβόλαιο σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών, ορίστηκαν τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες. Το συμβόλαιο σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών έχει συνταχθεί βάσει μιας σειράς σχεδίων (σχέδια εφαρμογής) η οποία είναι διαφοροποιημένη από την σειρά σχεδίων της άδειας και επίσης τα τετραγωνικά επιφάνειας που απονέμονται σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία είναι διαφοροποιημένα από τα τετραγωνικά επιφανείας που εξάγονται από το ποσοστό συνιδιοκτησίας του κάθε ιδιοκτήτη.

- i. Είναι υποχρεωτικό να κάνω τρεις διαφορετικές υπαγωγές, μια για κάθε οριζόντια (και τότε θα πρέπει να κάνω μία υπαγωγή ακόμη για τους κοινόχρηστους) ή μπορώ να κάνω μία υπαγωγή για ολόκληρη την οικοδομή εφ' όσον συμφωνούν και οι τρεις συνιδιοκτήτες;
- ii. Στην περίπτωση που πρέπει να γίνουν τρεις υπαγωγές και έχοντας ανακολουθία μεταξύ των τετραγωνικών μέτρων που περιγράφονται στην οικοδομική άδεια και των τετραγωνικών μέτρων που περιγράφονται στην σύσταση, με ποιά δεδομένα θα γίνουν οι συγκρίσεις για να αποφανθούμε σε ποιά κατηγορία υπάγεται το ακίνητο (κατηγορία 4 ή κατηγορία 5) και τα ποσοστά υπέρβασης της κάθε αυθαιρεσίας; Στην συγκεκριμένη οικοδομή συμβαίνει το εξής: Οι δυο οριζόντιες οι οποίες έχουν ποσοστό συνιδιοκτησίας 494/1000 έκαστη, έχουν υπερβάσεις και οι δύο μαζί της τάξης των 30,00τ.μ. περίπου. Η τρίτη οριζόντια η οποία έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας 12/1000, έχει υπερβάσεις της τάξης των 45,00τ.μ. περίπου.

Συνάδελφε, στο ερώτημα σου περιέχονταν στοιχεία όπως αριθμός οικοδομικής άδεια, αριθμός συμβολαίου κ.λπ. τα οποία δεν προσφέρουν τίποτα στο ερώτημα.

- i. Φυσικά και μπορείτε να κάνετε μία δήλωση για όλο το οικόπεδο (κτήριο και κοινόχρηστα). Αυτός είναι και ο ορθότερος τρόπος.
- ii. Αν κάνετε τρεις υπαγωγές, τότε μπορείτε να χρησιμοποιήσετε το εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4.

**970.** Σε ισόγειο κατάστημα υπάρχουν μικρές διαφοροποιήσεις στις διαστάσεις με το όμορο κατάστημα και το κλιμακοστάσιο της οικοδομής της τάξεως των 10-15 εκατοστών, οι οποίες δεν είναι στα όρια των αποκλίσεων. Το υπόγειο συνορεύει με το χώρο της ΔΕΗ της οικοδομής όπως είχε προβλεφθεί από την άδεια. Αυτός ο χώρος όλος μετακινήθηκε κατά 40 εκατοστά (δηλαδή οι περιμετρικοί τοίχοι του μετακινήθηκαν κατά 40 εκατοστά), χωρίς να αλλάξουν οι διαστάσεις. Οι παραπάνω μεταβολές εμποδίζουν στην έκδοση βεβαίωσης για μεταβίβαση χωρίς να γίνει καμία ρύθμιση ή ενημέρωση στην πολεοδομία;

Τα ερωτήματα για τις βεβαιώσεις μεταβίβασης είναι λίγο επικίνδυνο να απαντώνται μέσα από εδώ. Επικίνδυνο, γιατί μόνο αυτός που έχει το σύνολο των δεδομένων μπορεί να κρίνει.

Από τα γραφόμενα σας, εγώ πιστεύω ότι θα πρέπει να τακτοποιηθεί κάθε είδους μεταβολή και μετά να δοθεί η βεβαίωση.

971. Εντός ρυμοτομικού σχεδίου πόλης κατασκευάστηκε οικοδομή επί pilotis εφαιπτόμενη της Ρ.Γ. του οικοπέδου. Ο δρόμος στον οποίο εφάπτεται η οικοδομή, τότε δεν είχε κρασπεδοδρομική και δεν είχε υλοποιηθεί η υψομετρική μελέτη της οδού, με αποτέλεσμα όταν κατασκευάστηκε ο δρόμος σύμφωνα με την υψομετρική μελέτη, το δάπεδο της pilotis να βρεθεί στο +0,50μ από το πεζοδρόμιο αντί του +0,20 μ της οικοδομικής άδειας. Σε παρόμοια περίπτωση κατοικία βρέθηκε με υπέρυψωση +1,50 αντί του +0,80 της οικοδομικής άδειας. Πως μπορεί να αντιμετωπιστεί αυτή η περίπτωση, με υπέρβαση ύψους ή με αναλυτικό προϋπολογισμό ως εκχωμάτωση;

Κάθε κτήριο πρέπει να τοποθετηθεί στην στάθμη που προβλέπει η άδεια, λαμβάνοντας υπόψη την υψομετρική μελέτη για την κατασκευή του δρόμου.

Εφόσον η οικοδομή έχει τοποθετηθεί σωστά δεν υπάρχει περίπτωση υπέρβασης ύψους και εφόσον έχουν εκτελεστεί οι επιχώσεις όπως προβλέπονταν δεν υπάρχει καμία αυθαιρεσία.

972. Σε κεκλιμένο γήπεδο, εκτός σχεδίου, έχει κατασκευαστεί διώροφο επαγγελματικό κτίριο, ορθογωνικού περιγράμματος με στέγαστρο και στέγη. Λόγω της κλίσης του εδάφους, το κτίριο είναι διώροφο κατά τη μια όψη και ισόγειο κατά την άλλη, με ανισοϋψή διαμόρφωση σταθμών ακαλύπτου στις πλαϊνές πλευρές. Ο κάτω όροφος (ισόγειο) αποτελείται από τμήματα κύριας και τμήματα βοηθητικής χρήσης σε υπόγεια και μη στάθμη, ανάλογα με τις στάθμες του ακαλύπτου και ο πάνω Α' όροφος είναι πλήρως κύριας χρήσης. Το κτίριο παρουσιάζει της εξής παραβάσεις: 1. Υπέρβαση ύψους, η οποία οφείλεται σε υποβίβαση της στάθμης θεμελίωσης – δαπέδου του ισογείου κατά 1,00μ, λόγω της κλίσης του εδάφους και μη διαμόρφωσης του ακαλύπτου σύμφωνα με τα σχέδια, ενώ έχει τηρηθεί η στάθμη δαπέδου και το ύψος του α' ορόφου. 2. το στέγαστρο εισόδου σε επαφή και εξάρτηση με τον α' όροφο, στην "ισόγεια όψη", το οποίο εμφανίζεται σε όλα τα σχέδια, άλλα δεν έχει ληφθεί υπόψη στο διάγραμμα κάλυψης ως κάλυψη ή ημιυπαίθριος χώρος κλπ, έχει κλειστεί με υαλοπετάσματα και τακτοποιείται ως υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και απόστασης από όρια. 3. οι διαστάσεις του περιγράμματος των ορόφων του κτιρίου (εκτός του τακτοποιημένου "στεγάστρου") παρουσιάζουν αποκλίσεις μικρότερες του 5% με αύξηση του εμβαδού μικρότερη του 2%. 4. Η Αλλαγή της μορφής της προβλεπόμενης στέγης - τακτοποιείται ως παράβαση παρ. 5α του άρθρου 18. 5. Η μη διαμόρφωση ακαλύπτου σύμφωνα με τα σχέδια της άδειας - τακτοποιείται ως παράβαση παρ. 5α του άρθρου 18.

- i. Η υπέρβαση ύψους του ισογείου μπορεί να ληφθεί υπόψη ως παράβαση παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13, λόγω της υποβίβασης της στάθμης θεμελίωσης – δαπέδου και της μη διαμόρφωσης του ακαλύπτου σύμφωνα με τα σχέδια;
- ii. Αν όχι, καθώς τηρείται το ύψος του α ορόφου, το πρόστιμο της υπέρβασης ύψους του ισογείου (στο τμήμα που υφίσταται υπέρβαση συνολικού ύψους, βάσει της διαμόρφωσης του ακαλύπτου στις πλαϊνές πλευρές) θα υπολογιστεί σε Φ.Κ. ανάλογα με τη χρήση (κύρια ή βοηθητική) και τη στάθμη (υπόγεια ή μη, λόγω ακαλύπτου) των τμημάτων του;
- iii. Η υπέρβαση των διαστάσεων του περιγράμματος των ορόφων, εκτός του χώρου στεγάστρου που τακτοποιείται, μπορούν να ληφθούν υπόψη ως παράβαση κατ. 3 ή μαζί με το τακτοποιημένο χώρο στεγάστρου έχω συνολική μεταβολή των διαστάσεων που δεν πληροί τις προϋποθέσεις της κατ. 3;
  - i. Δεν μπορώ να αντιληφθώ τι ακριβώς έχει γίνει. Από τη μία μιλάτε για υποβίβαση της στάθμης θεμελίωσης και δαπέδου αλλά μετά λέτε ότι έχει τηρηθεί η στάθμη δαπέδου και το ύψος α' ορόφου. Αν εννοείται «οροφή» τότε δείτε αν σας καλύπτει η Ε/Α 20 του helpdesk το οποίο βέβαια μιλάει για νόμιμο υπόγειο κάτι που εσείς σε κάποιο τμήμα του ισογείου δεν έχετε... Επομένως για το μεν τμήμα που έχει χαρακτηριστικά υπογείου τότε μπορεί να πάει με αναλυτικό το υπόλοιπο είτε με νομιμοποίηση (εφόσον είναι σύννομο) άλλως με τον γενικό τύπο και χωρίς Υ.Δ..
  - ii. Νομίζω ότι καλύφθηκε με το i
  - iii. Από τη στιγμή που το στέγαστρο προσαρτήθηκε στον κυρίως τμήμα τότε θα μετρήσει στον υπολογισμό του 5%.

973. Το 1973 εκδόθηκε άδεια για ισόγεια αποθήκη σε εκτός σχεδίου περιοχή και σε οικοπέδο 10 στρεμμάτων . Κατασκευάστηκε διώροφη οικοδομή (λόγω κλίσεως του εδάφους το ισόγειο έλαβε θέση ορόφου), μέσα στην απόσταση από τον άξονα Εθνικής οδού. Η διώροφη αυτή οικοδομή έχει πάρει τίτλο οριστικής νομιμοποίησης αυθαιρέτου με τον Ν.720/77 για τα τμήματα που μπορούσαν να νομιμοποιηθούν. Για τα υπόλοιπα τμήματα, που βρίσκονταν μέσα στην υποχρεωτική απόσταση από τον άξονα του δρόμου (ισογείου και Α΄ ορόφου), γίνεται αναφορά στα σχέδια του Ν.720/77 ως αυθαίρετα τμήματα στα οποία υπεβλήθη πρόστιμο μη κατεδαφιστέα. Σήμερα το οικοπέδο είναι 2 στρέμματα, εντός σχεδίου πόλεως, όπως προκύπτει από το ρυμοτομικό σχέδιο της περιοχής και δεν έχει πρόβλημα απόστασης από τον άξονα του δρόμου. Τα ερωτήματα είναι:

- i. Θα πάει με οικοδομική άδεια ή χωρίς;
- ii. Είναι σωστό να θεωρήσω όλα τα μ2 της οικοδομικής άδειας του 1973 νόμιμα, ενώ τμήμα τους είχε χαρακτηριστεί αυθαίρετο με τον Ν.720/77, λόγω απόστασης από το δρόμο τη στιγμή που σήμερα δεν συντρέχουν οι λόγοι αυτής της απόστασης;
- iii. Το ισόγειο που τακτοποιήθηκε με τον 720/77 φέρει τον χαρακτηρισμό «αδιαμόρφωτο και προβλεπόμενο δια αποθήκην». Σήμερα λειτουργεί ως κατάστημα. Το πρόστιμο του θα μπορούσε να υπολογιστεί με αναλυτικό ως προϋφιστάμενο του Κτιριοδομικού Κανονισμού ΦΕΚ59Α/3-2-1985;
  - i. Αναλόγως του πως προέκυψε τα 10στρ να γίνουν 2... Μετά δείτε το τροποποιημένο παράρτημα Α για το πότε δηλώνουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας παρότι έχει εκδοθεί κάποια στιγμή άδεια.
  - ii. Δεν χρειάζεται να δηλωθεί οτιδήποτε καλύπτεται από άδεια που δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί και ότι εξαιρέθηκε της κατεδάφισης βάσει προηγούμενων νόμων. Συνεπώς το τμήμα που περιγράφετε πρέπει να δηλωθεί.
  - iii. Τακτοποιήθηκε ή εξαιρέθηκε βάσει κάποιου νόμου για συγκεκριμένη χρήση της οποίας και απώλεσε αυθαίρετως... Είναι μία σκέψη (αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε χώρο που έχει μετρήσει στον συντελεστή κ.λπ.) αλλά κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ πληροί τις προϋποθέσεις...

974. Περίπτωση οικοδομής με χρήση κατοικίας και με οικοδομική άδεια. Το οικοπέδο στην οικοδομική άδεια έδειχνε 500τμ.. Στην πραγματικότητα ο ιδιοκτήτης έχει περίπου 850 τμ (σύμφωνα με τα συμβόλαια αγοράς), 350 τμ. δηλαδή όμορα των 500 τμ, αλλά δεν τα έδειξε στην οικοδομική άδεια. Η οικοδομή όμως κατασκευάστηκε σε θέση που σήμερα, τμήμα της δεν είναι στα όρια του οικοπέδου της άδειας (500τμ), αλλά μπαίνει ένα μικρό τμήμα και μέσα στα όρια του υπόλοιπου οικοπέδου (του ίδιου πάντα ιδιοκτήτη). Επίσης μέσα στα υπόλοιπα 350τμ. ο ίδιος έχτισε και μια μικρή αποθήκη που δεν πληροί την πλάγια απόσταση από το τελικό όριο του οικοπέδου και δεν μπορεί να δηλωθεί σαν κατηγορία 3 λόγω ύψους (2.65 μ.).

- i. Η υπέρβαση δόμησης και κάλυψης του παραπάνω τμήματος της κατοικίας και της αποθήκης θα υπολογιστούν σε σύγκριση με τα μέγιστα επιτρεπόμενα που ισχύουν σήμερα για το οικοπέδο της οικοδομικής άδειας (500τμ);
- ii. Υπάρχει παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων; και αν ναι, πως θα την υπολογίσω, δεδομένου ότι το παραπάνω τμήμα ναι μεν έχει ξεφύγει από τα όρια της άδειας, αλλά στην πραγματικότητα κολλάει με το τελικό όριο του οικοπέδου;
- iii. Υπάρχει παραβίαση των πλάγιων αποστάσεων και για την αποθήκη;

Κάποια στιγμή και ο νόμος σταματάει να μπορεί να περιγράψει κάθε περίπτωση αυθαιρεσίας. Ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης έχει εν τοις πράγμασι αποφασίσει την συνένωση των 2 όμορων οικοπέδων του.

Κατά την γνώμη μου έτσι θα πρέπει να αντιμετωπιστεί, άλλως θα πρέπει να ξεκινήσει μία διαδικασία με προσύμφωνο για ανταλλαγή ή πώληση κ.λπ. μεριδίων. Ρωτήστε και τον δικηγόρο του.

Θεωρώντας ένα ενιαίο οικοπέδο, τότε νομίζω ότι η αντιμετώπιση είναι εύκολη.



**975. Σύμφωνα με το νόμο η δήλωση μπορεί να υποβληθεί για σύνολο ή τμήμα κτιρίου με οριζόντιες ιδιοκτησίες. Σε μία από τις ιδιοκτησίες επιλέγεται να γίνει ενεργειακή αναβάθμιση.**

- i. Το ποσό που μπορεί να συμψηφισθεί θα είναι στο 50% του συνολικού προστίμου για το κτίριο ή το 50% του προστίμου που αναλογεί για την συγκεκριμένη ιδιοκτησία;**
- ii. Σε περίπτωση που υπάρχουν π.χ. τρία διαμερίσματα σε κτίριο χωρίς σύσταση και επιλέγουμε ενεργειακή αναβάθμιση για το ένα για ποιο πρόστιμο θα λάβουμε το 50%;**
- iii. το πιστοποιητικό θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου ή για την ιδιοκτησία στην (i) περίπτωση;**
- iv. το πιστοποιητικό θα πρέπει να γίνει για το σύνολο του κτιρίου ή για το διαμέρισμα στη (ii) περίπτωση;**

Ας μην κάνουμε τη ζωή μας δύσκολη και ας μην κατασκευάζουμε ερωτήματα. Αν θέλετε να ενταχθείτε στην διαδικασία αυτή, τότε δηλώστε την Ο.Ι. μόνη της.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει σύσταση, τότε έχετε μία ιδιοκτησία και κάνετε παρέμβαση σε ένα τμήμα της.

Είναι λίγο δύσκολο όταν επεμβαίνεις σε τμήμα κτηρίου να ανεβάζεις μία κατηγορία ή να μειώνεις κατά 30% την πρωτογενή ενέργεια το σύνολο του κτηρίου... Βάσει αυτών θα προσδιορίσετε την στρατηγική σας για το πόσες δηλώσεις θα κάνετε και σε ποιο τμήμα θα εκδοθούν τα δύο Π.Ε.Α..

**976. Σε υπόγειο μονοκατοικίας με ΟΑ η στάθμη θεμελίωσης ενός τμήματος του υπογείου (υπάρχουν 4 επίπεδα στο υπόγειο) έχει τοποθετηθεί ψηλότερα με αποτέλεσμα το ελεύθερο ύψος να γίνει από 2,70μ, που ήταν στην άδεια, 2,20μ, μετρούμενο από τη στάθμη μπετόν (δεν έχουν τοποθετηθεί ακόμη επιστρώσεις) έως την οροφή και σε ένα μικρότερο κομμάτι αυτού του τμήματος, που έχει διαμορφωθεί ως αποθηκευτικός χώρος 1,80μ μετρούμενο από το τελικά διαμορφωμένο δάπεδο έως την τελικά διαμορφωμένη οροφή. Πώς το αντιμετωπίζω; Χρεώνω λοιπή παράβαση με αναλυτικό, για τη μείωση του ύψους μέχρι το 2,2 ή δε το λαμβάνω υπόψη επειδή δεν παραβιάζει τον κτιριοδομικό που ζητάει 2,20μ για βοηθητικούς χώρους; Γενικότερα τη μείωση του ύψους ενός υπογείου τη χρεώνω παράβαση ή όχι; Στη συνέχεια χρεώνω για την αποθήκη 1 παράβαση κατηγορίας 3 για παραβίαση του κτιριοδομικού λόγω του ύψους 1,8μ; Υπάρχει άλλη προσέγγιση;**

Κατά αναλογία με την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3 μη κατασκευασθέν τμήμα δεν θεωρείται αυθαίρετο εφόσον δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτηρίου.

Με την ίδια λογική εξετάστε αν η μείωση του υπογείου προκαλεί παράβαση του Κτηριοδομικού (κατηγορία 3)

**977. Σε γήπεδο, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το 1990 κατασκευάστηκε ισόγειο κτίσμα, χωρίς άδεια. Κατόπιν ελέγχου της Πολεοδομίας και στην έκθεση αυτοψίας το 1990 αναφέρεται αυθαίρετη ισόγειος κατοικία. Το 1995 ο ιδιοκτήτης έκανε ένσταση και έγινε δεκτή από την υπηρεσία, που ανέφερε ότι η χρήση είναι αποθήκη. Το 2007 αντικατέστησε την στέγη από ELENIT (που φαίνεται στην έκθεση αυτοψίας του 1990) με ξύλινη στέγη και επικάλυψη με κεραμίδια. Κατά την αυτοψία που ενήργησα το κτίσμα, διαπίστωσα ότι η χρήση του κτιρίου είναι κατοικία. Η Υ.ΔΟΜ. για διαγραφή του προστίμου είτε να δηλώσουμε στον Ν.4178/13 αποθήκη και με αναλυτικό τις εργασίες αλλαγής σε κατοικία (δάπεδα, εγκαταστάσεις κλπ.) και την αντικατάσταση στέγης. Η ερώτηση είναι αν η διαδικασία που πρότεινε η ΥΔΟΜ είναι σωστή, ώστε να μην δημιουργηθεί στο μέλλον πρόβλημα στον ιδιοκτήτη και αν στο φύλλο καταγραφής θα πρέπει να δηλώνεται άλλη κατοικία, ή υπηρεσίες.**

Κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να το δηλώσετε ως κατοικία και όχι ως αποθήκη. Η χρήση της αποθήκης εγκαταστάθηκε αυθαίρετως (αν ποτέ εγκαταστάθηκε) και δεν έλαβε ποτέ κάποια εξαίρεση ή αναστολή κατεδάφισης κ.λπ..

Εσείς θα τακτοποιήσετε τώρα αυτό που βλέπετε. Η ΥΔΟΜ θα ελέγξει αν τα τετραγωνικά που δηλώθηκαν είναι τα σωστά. Η χρήση ουδέποτε εγκαταστάθηκε «νόμιμα» για να την αλλάξετε..

**978.** Έχω μια περίπτωση όπου μου ζητήθηκε να τακτοποιήσω την εξής αυθαιρεσία: Κλείσιμο τμήματος βεράντας περίπου 19m<sup>2</sup> σε όροφο κτιρίου με Ο.Α. που λειτουργεί ως φροντιστήριο ξένων γλωσσών. Έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και η υπό εξεταζόμενη ιδιοκτησία είναι περίπου 95m<sup>2</sup> σε ένα συγκρότημα 600m<sup>2</sup>. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 405B'/2014, λόγω της χρήσης, εντάσσομαι στην απαίτηση για μελέτη στατικής επάρκειας. Μήπως θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω την εξαίρεση του άρθρου 2 παράγραφος 1.Β.γ.ii του ίδιου νόμου, ώστε να το αποφύγω; Προς ενημέρωσή σας, στο συγκρότημα κατασκευάστηκε αυθαίρετα μεγαλύτερο υπόγειο από ότι αναφερόταν στην Ο.Α. καθώς υπάρχουν και κάποιες άλλες αυθαιρεσίες στις υπόλοιπες αυτοτελείς ιδιοκτησίες από ότι έχω παρατηρήσει μακροσκοπικά. Τέλος, σε ότι μου προτείνετε (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή στατική επάρκεια) πρέπει να γίνει για όλο το συγκρότημα ή μόνο για την οριζόντια ιδιοκτησία μου;

ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται ανά στατικώς ανεξάρτητη κατασκευή.

Κατά τη διατύπωση της παραγράφου που παραθέτετε, μπορείτε να συντάξετε ΔΕΔΟΤΑ. Είναι ΕΝΤΕΛΩΣ παράλογο αλλά έτσι γράφει...

Ο διπλάνος που μπορεί να έχει 21μ<sup>2</sup> αυθαίρετα στην Ο.Ι. θα κληθεί να πραγματοποιήσει μελέτη στατικής επάρκειας για το ίδιο κτήριο που εσείς θα συντάξετε ΔΕΔΟΤΑ...

Προσοχή μόνο να πληρείται και η απαίτηση εφαρμογής της εγκεκριμένης στατικής μελέτης...

**979.** Σε περίπτωση διώροφης κατοικίας με ημιυπόγειο (σύμφωνα με την Ο.Α.) το ημιυπόγειο λόγω διαφορετικής στάθμης θεμελίωσης έγινε ισόγειος βοηθητικός χώρος της κατοικίας, με εμβαδό 60τ.μ. (ήτοι μεγαλύτερο των 50τ.μ. και συνεπώς ΔΕΝ μπορεί αυτός να δηλωθεί ως χώρος μειωτικού συντελεστή) και πάνω από τη διώροφη οικοδομή ανεγέρθηκε γ' όροφος κατοικία με εμβαδό 60τ.μ. Συνεπώς δηλώνονται σε φύλλο καταγραφής οι συνολικοί αυθαίρετοι χώροι των 120τ.μ. ως υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων, αλλά για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών υπολογίζονται μόνο τα 60τ.μ. του γ' ορόφου (κύρια χρήση), χωρίς να συμπεριλαμβάνονται σε αυτά τα 60τ.μ. του ισόγειου (με υπέρβαση δόμησης κύριου χώρου αλλά με βοηθητική και όχι κύρια χρήση). Επειδή στην παραπάνω περίπτωση ο ιδιοκτήτης επιθυμεί κάποια στιγμή τον ισόγειο βοηθητικό χώρο να τον μετατρέψει σε κατοικία, όπου θα απαιτηθεί η σχετική έκδοση άδειας δόμησης αλλαγής χρήσης από βοηθητικό χώρο σε χώρο κύριας χρήσης, με ότι αυτό συνεπάγεται (μελέτες, χρόνος, αμοιβή μηχανικού, ΙΚΑ, κ.λ.π.), αν ευσταθεί η δήλωση του χώρου αυτού στο Ν.4178/13 ως κατοικία εξαρχής.

Για τα νούμερα συμφωνώ απόλυτα.

Για το άλλο θέμα, εσείς τακτοποιείται ότι βλέπετε.

Δείτε αν τελικώς ο χώρος αυτός έχει γίνει κατοικία πριν από την 23.07.2011.

980. Τετραώροφη οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών έχει μεταφερθεί (ημερομηνία υπαγωγής 01.02.14) από τον Ν.4014 με οικοδομική άδεια του 1967. Στο ισόγειο της οικοδομής ρυθμίστηκαν με τον 4014 μέρος της κατοικίας που μετατράπηκε σε κατάστημα (έτος αλλαγής χρήση το 1967 βάση Ε9), ο Η/Χ της εισόδου που έκλεισε και συμπεριλήφθηκε στο διαμερίσμα και χώρος του κλιμακοστασίου που μετατράπηκε σε αποθήκη του διαμερίσματος.

- i. Για τις παραπάνω αυθαιρεσίες έχει υπολογισθεί το πρόστιμο σε ΦΚ με ΥΔ και αλλαγή χρήσης για το κατάστημα. Τώρα βάση του 4178 μήπως πρέπει να αλλάξω τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου; Δηλαδή το κατάστημα και η αποθήκη να πάνε με αναλυτικό μια και δεν φέρουν αύξηση του συντελεστή δόμησης ή διαμερισμάτωση, ενώ ο υπολογισμός του Η/Χ να παραμείνει ως έχει;
- ii. Μήπως το κατάστημα δεν πρέπει να χρεωθεί με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης δεδομένο ότι το έτος αλλαγής χρήση είναι το 1967;
- iii. Αν χρειαστεί να γίνει επαναυπολογισμός του προστίμου θα υπάρξει κάποια επιβάρυνση μιας και η ημερομηνία υπαγωγής είναι η 01.02.14; Και πως θα πραγματοποιηθεί αυτή;
- iv. Αν αφήσω το πρόστιμό ως έχει βγαίνει ΥΔ από 50-100% (βάση του λόγου όλοι οι αυθαίρετοι κλειστέι κύριοι χώροι / όροι δόμησης σημερινή που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας ) και Κατ.4 (βάση του λόγου Τμ που τακτοποιούνται ή έχουν τακτοποιηθεί με άλλους νόμου χωρίς να προστεθούν σε αυτά τα τμ που αντιστοιχούν στις κατ. 1,2,3 και του αναλυτικού/εγκεκριμένα τμ από οικ. Άδεια τις συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ) το οποίο δεν δέχεται του σύστημα; Δηλαδή για υπέρβαση από 50-100% πάει υποχρεωτικά Κατ.5; Δεν είναι δύο διαφορετικά πράγματα; Άλλο η κατηγορία και άλλο ο συντελεστής ΥΔ για τον υπολογισμό του προστίμου.
- v. Επίσης στο δώμα της οικοδομής τακτοποιήθηκε βοηθητικός χώρος. Θα πρέπει τώρα που μεταφέρθηκε στο 4178 τα τμ αυτού να μουν στο κελί ΚΧ και όχι χώρων με μειωτικό συντελεστή; Επίσης από ποιο λόγο θα προκύψει η ΥΔ μιας και το δώμα είναι κοινόχρηστο και από ποιο λόγο θα προκύψει η κατηγορία μιας και στην οικοδομική άδεια δεν υπάρχουν τμ εγκεκριμένα για το δώμα που φαίνεται κενό.
  - i. Οι δηλώσεις που μεταφέρονται στον 4178 ολοκληρώνονται βάσει των απαιτούμενων αυτού του νόμου. Επομένως αλλαγή χρήσης που δεν επιφέρει αύξηση του σ.δ. τακτοποιείται με αναλυτικό.
  - ii. Εκ των πραγμάτων ΔΕΝ γίνεται χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης. Το ερώτημα είναι αν υπολογισθεί πρόστιμο με αναλυτικό. Για το θέμα αυτό υπάρχει τόσο η εγκύκλιος 3 εδάφιο 28 όσο και η εγκύκλιος 12/1990 που ορίζουν ότι σε αλλαγές χρήσης προ ΓΟΚ 1985 και αφενός η νέα χρήση είναι επιτρεπόμενη στην περιοχή και αφετέρου δεν παραβιάζουν τις πολεοδομικές διατάξεις, δεν είναι υποχρεωτική η δήλωση.
  - iii. Εφόσον τα δηλούμενα τετραγωνικά ανά κελί (Κ.Χ. και μειωτικού συντελεστή) είναι λιγότερα δεν γίνεται επανυπολογισμός.
  - iv. Ναι είναι 2 διαφορετικά πράγματα. Υπάρχουν κάποιοι έλεγχοι εντός του συστήματος που κάποιες φορές δημιουργούν προβλήματα. Επικοινωνήστε με τον διαχειριστή.
  - v. Δεν μπορεί να πάρει μειωτικό. Ο λόγος κατά τη γνώμη για τα κοινόχρηστα υπολογίζεται στο σύνολο των επιτρεπόμενων ή πραγματοποιούμενων (συντελεστής υπέρβασης / συντελεστής κατηγορίας αντίστοιχα)

981. Ένα εκτός σχεδίου διαιρετό τμήμα εμβαδού 2 στρεμμάτων (που αποτελεί τμήμα ενός κληροτεμαχίου 8 στρεμμάτων από διανομή του 1950) αγοράστηκε με ιδιωτικό συμφωνητικό το 1975 από δύο ιδιοκτήτες με τον καθένα να κατέχει το 50% εξ αδιαίρετου. Το τμήμα των 2 στρεμμάτων έχει πρόσωπο στην παλαιά γραμμή του Ο.Σ.Ε και πλέον σε νέα οδό δευτερεύοντος εθνικού οδικού δικτύου (Service Road της ΠΑΘΕ). Το 1987 με ανώμαλη δικαιοπραξία το ειρηνοδικείο επικύρωσε την κυριότητα κατοχής των δύο ιδιοκτητών. Το 1988 εκδόθηκε η πρώτη οικοδομική άδεια στο τμήμα των 2 στρεμμάτων. Το 1990 εκδόθηκε το Φ.Ε.Κ 87/Δ/1990 όπου καθορίστηκαν Ζ.Ο.Ε στην περιοχή και ορίστηκε κατώτατο όριο κατάτμησης - αρτιότητας τα 4 στρέμματα και χρήσεις για β' κατοικία. Το 1991 μεταξύ των δύο ιδιοκτητών έγινε συμβολαιογραφική πράξη συστάσεως οριζοντιοκάθετης & διανομής και έτσι ο κάθε ιδιοκτήτης ορίστηκε αποκλειστικός χρήστης και κάτοχος στο καθορισμένο τμήμα εμβαδού 1 στρεμμάτων με δικαίωμα δόμησης ο καθένας 100τμ σε κύριους χώρους κατοικίας. Το 1991 τροποποιήθηκε η αρχική οικοδομική άδεια του 1988 και εκδόθηκε νέα με μέριμνα του ιδιοκτήτη "Α" στο τμήμα που κατέχει κάνοντας χρήση των 100τμ δόμησης και δόθηκε από την πολεοδομία το δικαίωμα της διασποράς των δύο κτισμάτων στα δύο τμήματα εμβαδού 1 στρέμματος (με δύο ξεχωριστές κατασκευές των 100τμ η κάθε μία ως δικαίωμα σε δόμηση και κάλυψη). Ο ιδιοκτήτης "Α" εκτέλεσε και περάτωσε τις εργασίες του οικοδομικού σκελετού και από τότε το κτίσμα έχει μείνει ημιτελές με νόμιμα εκτελεσμένα 100τμ σε κάλυψη και δόμηση. Το 1995 ο ιδιοκτήτης "Β" εκτέλεσε εξ' ολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή μέχρι το στάδιο του δομικού σκελετού, χωρίς την έκδοση νόμιμης άδειας για ένα διώροφο κτίσμα με υπόγειο συνολικού εμβαδού 260τμ (120τμ υπόγειο, 100τμ ισόγειο, 40τμ 1ος όροφος). Το 1996 η παλαιά γραμμή του Ο.Σ.Ε. αντικαταστάθηκε από τον νέο υφιστάμενο δρόμο πλάτους περίπου 8μ που έχει χαρακτηριστεί ως παράπλευρος S.R της ΠΑΘΕ από τις αρμόδιες υπηρεσίες. (δεν υπάρχει πρόβλημα ως προς την απόσταση των 45μ από άξονα οδού γιατί το κτίριο απέχει από τον δρόμο περίπου 36μ). Το 2005 εκδόθηκε Φ.Ε.Κ 1480/Δ/2005 όπου αποφασίστηκε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για την κατασκευή παράπλευρου δρόμου επί της παλαιάς σιδηροδρομικής γραμμής. Το 2009 εκδόθηκε Φ.Ε.Κ 528/ΑΑΠ/2009 όπου αποφασίστηκε η παρακατάθεση αποζημιώσεων ακινήτων που ορίστηκαν προς απαλλοτρίωση το 2005. (η αναγκαστική απαλλοτρίωση κόβει περίπου 90τ.μ από το αγροτεμάχιο των 2 στρεμμάτων). Το 2015 ο ιδιοκτήτης "Α" έλαβε από την υπηρεσία δόμησης παράταση ισχύος επ' αορίστου για την άδεια του 1991 και για το μέχρι σήμερα νόμιμο ημιτελές κτίριο. Σήμερα ο ιδιοκτήτης "Β" του αυθαίρετου, επιθυμεί να ενταχθεί στον 4178/2013 και να κάνει αίτημα υπαγωγής, με την χρήση της δυνατότητας προς έκδοση εντός 3 ετών άδειας δόμησης για τα 100τμ κύριων χώρων που δικαιούται (σε δόμηση υπογείου-ισογείου) και να τακτοποιήσει τα υπόλοιπα πληρώνοντας το ανάλογο πρόστιμο για τις υπόλοιπες αυθαίρετες επιφάνειες (20τμ υπόγειο, 40τμ 1ος όροφος). Παρακαλώ ενημερώστε με εάν ο ιδιοκτήτης Β έχει το δικαίωμα να αιτηθεί έκδοση οικοδομικής άδειας για το αυθαίρετο κτίσμα μέσω του 4178/2013 (με κόστος προστίμου 6.000 ευρώ), εάν λόγω των Ζ.Ο.Ε του 1990 είναι αναγκαστικό να υπαχθεί όλο το ακίνητο στον 4178/2013 χωρίς την δυνατότητα προς έκδοσης οικοδομικής άδειας εντός των 3 ετών (με το κόστος προστίμου άνω των 40.000 ευρώ) και εάν όντως δεν μπορεί λόγω Ζ.Ο.Ε να εκδοθεί άδεια, θα μπορούσε να τροποποιηθεί η σε ισχύ άδεια του 1991 που έχει βγάλει ο ιδιοκτήτης "Α";

Συνάδελφε, τα ερωτήματα σου είναι πολύ μεγάλα, γενικά και περιέχουν πληροφορίες που δεν έχουν καμία αξία. Επιζητείς μία απάντηση μετά από μία γενική περιγραφή χωρίς να εστιάζεις σε συγκεκριμένα ερωτήματα που πιθανόν να έχεις. Αυτό είναι και κουραστικό και επικίνδυνο αφού εσύ και μόνο έχεις το σύνολο των πληροφοριών... Θα έπρεπε να εκφραστεί συγκεκριμένος προβληματισμός γιατί να μην μπορεί να αιτηθεί άδειας νομιμοποίησης και όχι να ψάχνει κάποιος άλλος μέσα σε ερώτημα μίας σελίδας το οποίο βλέπει για πρώτη φορά και μόνο γραπτά να βρει το αγκάθι...

Εδώ γίνεται μία προσπάθεια να απαντηθούν συγκεκριμένα ερωτήματα.