

982. Σε οικόπεδο χωρίς οικοδομική άδεια υπάρχουν ισόγεια κατοικία 52,00τ.μ πριν το 83, ισόγεια αποθήκη από πέτρα και χώμα 48,00τ.μ πριν το 75, κοτέτσι 7,25τ.μ πριν το 83, διαμορφώσεις στον περιβάλλον χώρο όπως παρτέρια, διάδρομοι κ.λ.π. πριν το 83, προέκταση 7,25τ.μ μετά το 2004, περίφραξη οικοπέδου μετά το 2004. Ο ιδιοκτήτης απέκτησε ποσοστό 3/20 εξ αδιαιρέτου σε ηλικία ενός έτους, από κληρονομιά από τον πατέρα του, ο οποίος πέθανε χωρίς διαθήκη το έτος 1944. Το έτος 1986 αποκτά 14/20 από δωρεά. Σήμερα ο ίδιος υποβάλει αίτηση ένταξης στον 4178/2013.

- i. Η κατοικία υπάγεται στην 2η κατηγορία;
- ii. η πέτρινη αποθήκη του 75 λόγω της χρήσης της υπάγεται και αυτή στη 2η κατηγορία;
- iii. Το κοτέτσι υπάγεται στην 3η και η διαμόρφωση στον περιβάλλον χώρο στις λοιπές παραβάσεις; Η σύμφωνα με την 4η Εγκύκλιο μπορούν να υπαχθούν οι αυθαιρεσίες αυτές στην 5η κατηγορία με αναλυτικό;
- iv. σύμφωνα με τις ερωτοαπαντήσεις του Υ.Π.Ε.Κ.Α. στις 11/09/2015, άρθρο 9 ερώτημα 4ο και η περίφραξη μπορεί να ενταχθεί στην 5η κατηγορία στον ίδιο αναλυτικό ανεξαρτήτου χρόνου κατασκευής σωστά;
- v. Η επέκταση της κατοικίας (7,25τ.μ.) μπορεί να υπαχθεί στην 5η κατηγορία ή όχι; Και αν όχι, πώς μπορεί να δηλωθεί για να μην χαθούν τα προνόμια της δεύτερης κατηγορίας αφού η αυθαιρεσία έχει γίνει από τον ιδιοκτήτη.

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 12 αναφέρει ότι από τη στιγμή που εντός της τακτοποιούμενης ιδιοκτησίας υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που έχουν γίνει μετά την 01.01.1983, τότε δεν είναι δυνατή η υπαγωγή του αυθαιρέτου στην κατηγορία 2.

Η αποθήκη από τη στιγμή που εξυπηρετεί την κατοικία τότε κατά τη γνώμη μου μπορεί να τακτοποιηθεί στην κατηγορία 1 ως προ του 1975.

Το κοτέτσι μπορεί να μπει στην κατηγορία 3 ενώ οι διαμορφώσεις ως λοιπή παράβαση στην κατηγορία 5. Μπορεί να δηλωθούν και μαζί ως μία λοιπή παράβαση αλλά πρέπει να επιλεγεί η δυσμενέστερη των κατηγοριών, χάνοντας έτσι την οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση για το κοτέτσι. Δείτε σχετικά το εδάφιο 10 της εγκυκλίου 4. Στον ίδιο αναλυτικό μπορεί να μπει και η περίφραξη εφόσον έχει γίνει προ 28.07.2011.

983. Αυθαίρετα υπόγεια που κατασκευάστηκαν την περίοδο ισχύος του ΓΟΚ/73, όπου επιτρεπόταν ύψος οροφής έως 2μ από την περιβάλλουσα φυσική ή τεχνητή στάθμη, μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού;

Υπάρχει ο ορισμός της εγκυκλίου 4 για υπόγεια στάθμη, δηλαδή ανεξαρτήτως του πως διαμορφώθηκε ο περιβάλλον χώρος αν έχει τηρηθεί η στάθμη δαπέδου του εγκεκριμένου υπογείου, τότε μπορεί ο όροφος να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή.

Αργότερα προστέθηκε μέσω των Ε/Α του helpdesk και οι χώροι που ανεξαρτήτως εγκεκριμένης υπόγειας στάθμης, είναι σύμφωνοι με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους.»

984. Σε νόμιμο ισόγειο βοηθητικό χώρο (αποθήκη) εμβαδού 40τ.μ. έγινε αυθαίρετη επέκταση του χώρου αυτού κατά 30τ.μ., δημιουργώντας ενιαίο λειτουργικά χώρο εμβαδού 70τ.μ. Στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη επιφάνεια των 30τ.μ. (μικρότερη των 50τ.μ.) θα μπορούσε να δηλωθεί κάνοντας χρήση του μειωτικού συντελεστή;

Όχι, δεν μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

985. Κατασκευή κλίμακας από ΟΣ που οδηγεί στη στέγη και η οποία δεν υπάρχει στη άδεια, δηλώνεται με αναλυτικό ή επειδή υπάρχει υπόλοιπο δόμησης ώστε να κατασκευαστεί μελλοντικά όροφος και η κατασκευή της δεν απαγορεύεται, δεν υπάρχει παράβαση;

Οτιδήποτε δεν προβλέπεται στην άδεια είναι αυθαίρετο και είτε πρέπει να τακτοποιηθεί είτε να νομιμοποιηθεί, ανεξαρτήτως υπολειπόμενων μέτρων των πολεοδομικών μεγεθών.

986. Ακίνητο του ΟΕΚ είχε δοθεί με παραχωρητήριο. Έπειτα με πράξη χρησικτησίας περιήλθε στην σημερινή ιδιοκτήτρια που είναι κόρη των δικαιούχων. Σήμερα το ακίνητο αυτό ανήκει στην κατηγορία Κτίρια Δικαιούχων ΟΕΚ ή είναι Ιδιωτικό Κτίριο; Επίσης, στο υφιστάμενο κτίριο ΟΕΚ υπάρχει ένας αυθαίρετος χώρος (κλεισμένο μπαλκονάκι 2,50τ.μ.). Η αυθαιρεσία αυτή και για την παραπάνω ιδιοκτήτρια μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία Κτίρια Δικαιούχων ΟΕΚ; Τέλος, εάν για το ίδιο κτίριο, στον ακάλυπτο χώρο που έχει αποδοθεί υπέρ της οικίας, κατασκευάστηκε αυθαίρετη προσθήκη χώρου κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των σχεδίων που επισυνάπτονται στο σχετικό ΦΕΚ, είναι σε επαφή με το κυρίως κτίσμα και η πρόσβαση σε αυτό γίνεται με ξεχωριστή είσοδο στο πλάι και από τον ακάλυπτο, μπορεί και πάλι να δηλωθεί στην κατηγορία Κτίρια Δικαιούχων ΟΕΚ;

Κατά τη γνώμη μου και για λόγους ισονομίας στην παράγραφο 15 του άρθρου 23 θα πρέπει να εντάσσονται όσες παρανομίες έχουν γίνει με «ιδιοκτήτη τον ΟΕΚ» και τυχόν μεταγενέστερες να τακτοποιούνται με τον γενικό κανόνα.

Δεν προκύπτει όμως ούτε από την διατύπωση της παραγράφου ούτε από την εγκύκλιο 4. Απεναντίας...

987. Σε ένα οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχει διώροφος μονοκατοικία με υπόγειο που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια. Το ακίνητο είναι εξ' αδιαίρετου συνιδιοκτήτες δυο άτομα με ποσοστό 62,50% ο ένας και 37,50% ο άλλος. Ο ιδιοκτήτης με ποσοστό 62,50% θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες που υπάρχουν στο κτίσμα και να πληρώσει μόνος του όλο το πρόστιμο, ο δεύτερος δεν συμφωνεί με την τακτοποίηση.

- i. Μπορεί ο ιδιοκτήτης με ποσοστό 62,50% να προχωρήσει από μόνος του στην τακτοποίηση;**
- ii. Ο μηχανικός που θα κάνει την διαδικασία τακτοποίησης τι πρέπει να προσέξει, ώστε να μην φέρει αργότερα κάποια ευθύνη;**

Το θέμα είναι νομικό με την εξής έννοια:

Αν είχε συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία τότε η δήλωση θα μπορούσε να γίνει βάσει της παραγράφου 1.δ.ii του άρθρου 11 ακόμα και από τον συνιδιοκτήτη με το 37,50%.

Τώρα που (λογικά) δεν έχει γίνει σύσταση θα πρέπει να γνωμοδοτήσει κάποιος δικηγόρος για το αν καλύπτεται ο ιδιοκτήτης από τα σχετικά της παραγράφου 1 του άρθρου 11.

988. Το 1995 οικόπεδο εκτός σχεδίου άρτιο κατά παρέκκλιση θεωρήθηκε σαν εντός οικισμού και εκδόθηκε οικοδομική άδεια για ανέγερση μιας ισόγειας οικοδομής και τριών όμοιων διώροφων οικοδομών με γκαράζ το ισόγειο το οποίο δεν μετρούσε στη δόμηση. Τα γκαράζ έγιναν κατοικίες και στον Α όροφο κατασκευάστηκαν εσωτερικά πατάρια. Θα θεωρήσω νομίμως υφιστάμενα όσα προβλέπονται από την οικοδομική άδεια;, Θα θεωρήσω ότι έχω οικοδομική άδεια ή όχι; και αν ναι τα μ2 με υπέρβαση δόμησης; Τα πατάρια με 50% και υπέρβαση δόμησης;

Κτίσματα που προβλέπονται σε άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί δεν χρειάζεται να δηλωθούν.

Το αν έχει ή όχι οικοδομική άδεια προβλέπεται από το τροποποιημένο παράρτημα Α. Αν ισχύει το παρακάτω:

γ) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια

τότε θα επιλεγεί το ΟΧΙ.

Σύμφωνα με το εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4 «Ο μειωτικός συντελεστής 50% εφαρμόζεται σε κάθε περίπτωση κατασκευής αυθαίρετου εσωτερικού εξώστη/παταριού και σοφίτας, καθώς και σε κάθε περίπτωση αυθαίρετης αλλαγής χρήσης νομίμου εσωτερικού εξώστη/παταριού ή χώρου στέγης και ανεξαρτήτως μεγέθους.»

989. Λεβητοστάσιο 6τμ, ισόγειο κάτω από εξώστη με ύψος <2,20μ. υπολογίζεται με αναλυτικό ή με ΥΔ και ΥΚ με μειωτικό συντελεστή;

Η συγκεκριμένη παράβαση μπορεί να τακτοποιηθεί με την παράγραφο Γ.γ του άρθρου 9.

990. Διώροφη οικοδομή με ημιυπόγειο έχει σύμφωνα με την Ο.Α. συνολικό ύψος 7μ. + 1μ. στέγη. Λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης κατά 1,50μ., το ημιυπόγειο εμβαδού 100τ.μ. (>50τ.μ.) έγινε ισόγειο, με χρήση βοηθητική (αποθήκη), ενώ το συνολικό πραγματοποιούμενο ύψος της οικοδομής είναι 8,40μ. Επιπρόσθετα πάνω από την τριώροφη πλέον οικοδομή και αντί της στέγης κατασκευάστηκε και ένας βοηθητικός χώρος 100τ.μ., χωρίς κουφώματα, υδραυλικές, ηλεκτρολογικές εγκαταστάσεις (όσο το περιτύπωμα της υποκείμενης οικοδομής), ο οποίος έχει πρόσβαση από εξωτερικό κλιμακοστάσιο και ο οποίος αποτελείται από περιμετρική τοιχοποιία ύψους 1.40μ. Επί της περιμετρικής τοιχοποιίας εδράζονται οι αμείβοντες της δίρριχτης στέγης και η καθαρή απόσταση μεταξύ δαπέδου και κορφιά είναι 3.30μ. Σήμερα από τους ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής το μέγιστο ύψος είναι 8.50μ. και το ύψος στέγης 1.80μ.

- i. Για τον υπολογισμό της υπερύψωσης ποια από τις παρακάτω 2 περιπτώσεις θα λάβω υπόψη;
 - a. $(8,40+1,40)-(7,00+1,00)=1,80\mu.$ (ελάχιστη υπερύψωση), $(8,40+3,30)-(7,00+1,00)=3,70\mu.$ (μέγιστη υπερύψωση) και άρα η επιφάνεια που αντιστοιχεί στην υπερύψωση από 1,80μ. έως και 2,05μ. θα δηλωθεί με $2,05/(8,50+1,80)=0,199$ δηλαδή <20% και η υπόλοιπη από 2,05 μ. έως και 3,70μ. θα δηλωθεί με υπέρβαση ύψους >20%
 - b. $(8,40+1,40)-7,00=2,80\mu.$ (ελάχιστη υπερύψωση), $(8,40+3,30)-7,00=4,70\mu.$ (μέγιστη υπερύψωση) και άρα όλη η επιφάνεια υπολογίζεται με υπέρβαση ύψους >20%
- ii. Δεδομένου ότι τόσο ο ισόγειος χώρος, όσο και ο τελευταίος όροφος, παρόλο που έχουν εμβαδό 100τ.μ. έκαστος (μεγαλύτερο των 50τ.μ. και άρα δεν δηλώνονται με τη χρήση του μειωτικού συντελεστή), ΔΕΝ έχουν κύρια χρήση, αλλά βοηθητική (αποθήκες), θα μπορούσαμε σε εφαρμογή του εδαφίου 16 της Εγκ. 4 να θεωρήσουμε ότι δεν έχουμε καθόλου υπερύψωση, αφού οι χώροι αυτοί λόγω μη κύριας χρήσης δεν συνυπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβασης των αυθαιρεσιών; (σχετ. η Ερ/ση Νο 803)

Συνάδελφε είναι δύσκολο να καταλάβει κάποιος αριθμητικές πράξεις.

Έχεις εγκεκριμένη ένα μέγιστο ύψος οικοδομής (οροφή τελευταίου ορόφου) 7 μέτρα.

Σήμερα ανεβαίνεις σε ένα επίπεδο με δάπεδο στα 8,40 + 1,40 τουλάχιστον στο πλάι.

Η υπέρβαση ύψους όπως έχουμε πει πολλές φορές είναι το χειρότερο εδάφιο του 4178. Ότι και να κάνεις είναι σωστό, ότι και να κάνεις είναι λάθος.

Γνώμη μου είναι ότι έχεις υπέρβαση ύψους τουλάχιστον 2,80/7,00 $(8,40+1,40-7,00=2,80)$.

Διαφωνώ με το σημείο ii. Δεν βρίσκω κάποια σύνδεση.

991. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο με επιφάνεια 730τ.μ. και πρόσωπο 17 μ. που σήμερα βρίσκεται εντός οριοθετημένου οικισμού υπάρχει διώροφη οικοδομή με υπόγειο το οποίο είναι έξω από το χώμα από τη μια πλευρά (βοηθητική χρήση το υπόγειο, κατοικίες το ισόγειο και ο α' όροφος). Για την οικοδομή αυτή είχε εκδοθεί το 1983, όταν το γήπεδο ήταν εκτός σχεδίου, οικοδομική άδεια με αναληθές τοπογραφικό (επιφάνεια 1215τ.μ. και πρόσωπο 20 μ.) που αφορούσε όμως διώροφη οικοδομή. Το ερώτημα μου είναι αν θεωρείται αυθαίρετη όλη η οικοδομή λόγω του αναληθούς τοπογραφικού και αν θα πρέπει να επιλεγεί στην υπαγωγή να ή όχι για την ύπαρξη Ο.Α.. Σε περίπτωση που το ισόγειο και ο α' όροφος θεωρούνται νόμιμοι πρέπει να υπολογίσω πρόστιμο λόγω παραβίασης πλαγίων αποστάσεων (είναι μικρότερες από ότι στην άδεια αφού το οικόπεδο έχει διαφορετικές διαστάσεις); Μπορούν οι πλάγιες αποστάσεις να συγκριθούν με αυτές που ισχύουν σήμερα;

Δείτε την Ε/Α 987. Νομίζω ότι καλύπτονται όλα τα ερωτήματα σας.

Για τα τμήματα που είναι αυθαίρετα ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης θα γίνει με τα ισχύοντα σήμερα πλην των οικισμών <2000 όπου ο έλεγχος γίνεται με ότι ίσχυε την 28.07.2011.

992. Σε εκτός σχεδίου περιοχή εκδόθηκε άδεια υπερυψωμένης ισόγειας κατοικίας με ημιυπόγειο βοηθητικό χώρο. Κατά την κατασκευή και λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης η παραπάνω οικοδομή έγινε διώροφη. Ύστερα από καταγγελία, ο ιδιοκτήτης προέβη στην ενημέρωση της σχετικής Ο.Α. ως προς τη «διαμόρφωση του εδάφους (μπάζωμα)», με την οποία προέβλεπε την επίχωση πέριξ της οικοδομής προκειμένου να εξασφαλιστούν τα υψόμετρα της αρχικώς εκδοθείσας οικοδομικής άδειας από το διαμορφωμένο πλέον έδαφος και να επανέλθει η διώροφη οικοδομή στο αρχικό καθεστώς (υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία με ημιυπόγειο βοηθητικό χώρο). Σήμερα διαπιστώνεται ότι η επίχωση δεν υλοποιήθηκε και ότι ο ισόγειος πλέον βοηθητικός χώρος (ημιυπόγειο κατά την Ο.Α.) έχει μετατραπεί σε κατοικία. Σύμφωνα με την ΕΡ/ΣΗ Νο21 του HELP DESK, ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται σε υπόγειες στάθμες που είναι σύμφωνες με τον ορισμό της παρ. 24 του άρθρου 2 του ν. 1577/85 (ΦΕΚ 210 Α'), όπου αναφέρεται ότι «Υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Σύμφωνα δε με την παρ16 του άρθρου 2 του ΓΟΚ 85:Οριστική στάθμη εδάφους οικοπέδου ή γηπέδου είναι η στάθμη του εδάφους, όπως διαμορφώνεται οριστικά, σύμφωνα με το νόμο, με εκσκαφή, επίχωση ή επίστρωση. Με βάση τα παραπάνω θα μπορούσαμε να δηλώσουμε την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητικό χώρο σε χώρο κατοικίας εφαρμόζοντας ΥΔ με μειωτικό όμως συντελεστή και μία λοιπή παράβαση λόγω μη εκτέλεσης της προβλεπόμενης βάσει αδειάς διαμόρφωσης – επίχωσης;

Από τη στιγμή που υπάρχει οικοδομική άδεια που δεν ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε και ορίζει τον όροφο που σας ενδιαφέρει ως υπόγειο, τότε εφόσον το δάπεδο έχει υλοποιηθεί σε αυτήν την θέση (προφανώς και θα ισχύει στην περίπτωση σας) τότε βάσει της εγκυκλίου 4 εδάφιο 36 μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

993. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο με Ο.Α του 1999 εκτός σχεδίου με εμβαδόν οικοπέδου 4500,00m² έχει τις εξής αυθαιρεσίες που θα τακτοποιηθούν: Προέκταση του υπογείου εκτός νομίμου περιγράμματος κατά 5,00m² και εντός νομίμου περιγράμματος ισογείου κατά 9,00m², προέκταση του ισόγειου ορόφου εκτός νομίμου περιγράμματος κατά 10,00m², αυθαίρετη μετατροπή χώρου από garage σε κλειστό χώρο κύριας χρήσης που βρίσκεται μέσα στον κτιριακό όγκο του κτιρίου στο ισόγειο κατά 35,00m² ο οποίος έχει τακτοποιηθεί με το Ν.3843/2010 και θα συμψηφισθεί το πρόστιμό του, προέκταση του Α' ορόφου εκτός νομίμου περιγράμματος κατά 10,00m², αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη επιφανείας 40,00m² στον Π.Χ, αυθαίρετο πατάρι επιφανείας 6,00m² στο ισόγειο, ανοιχτός νόμιμος Η/Χ χώρος ο οποίος έκλεισε, επιφάνειας 7,00m². Η μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια κτίσματος είναι 200,00m² και δεν έχουν πραγματοποιηθεί όλα, παρά μόνο τα 150,00m².

Ποιές αυθαίρετες επιφάνειες θα μετρήσουν για την επιλογή της κατηγορίας 4 ή 5. Όλες οι παραπάνω αυθαίρετες επιφάνειες καθώς και οι επιφάνειες που είναι υπολογισμένες με αναλυτικό, ή τυχόν με κατηγορία 3 ή όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσ αυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. ποιές αυθαίρετες επιφάνειες θα μετρήσουν για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης για τον υπολογισμό προστίμου. Ομοίως όπως και πριν, όλες οι παραπάνω αυθαίρετες επιφάνειες καθώς και οι επιφάνειες που είναι υπολογισμένες με αναλυτικό, ή τυχόν με κατηγορία 3 ή όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσ αυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στον υπολογισμό της κατηγορίας θα μετρήσουν οι επιφάνειες που προσ αυξάνουν τον συντελεστή δόμησης του ακινήτου και δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσ αυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Νομίζω ότι η εγκύκλιος είναι ξεκάθαρη σε αυτά.

Δεν είναι εύκολο ούτε στο πνεύμα της διαδικασίας να μπούμε σε μία λογική να απαντηθεί για κάθε χώρο έτσι όπως περιγράφεται για το αν μετράει ή όχι.

Η λογική είναι να δίνονται απαντήσεις που ξεκαθαρίζουν το δυνατόν το θεσμικό πλαίσιο και όχι να συμπληρώνονται φύλλα καταγραφής.

994. Σε εκτός σχεδίου περιοχή και επί ακινήτου εντός ζώνης πόλεως, εκδόθηκε Ο.Α. για ανέγερση ισόγειας υπερυψωμένης κατοικίας με ημιυπόγειο βοηθητικό χώρο. Σύμφωνα με την Ο.Α. η ανωτέρω οικοδομή προβλεπόταν σε θέση που απείχε απόσταση 5μ. από δύο πλάγια όρια της ιδιοκτησίας, εκ των οποίων το ένα όριο αποτελούσε ταυτόχρονα και όριο δασικής έκτασης. Όπως διαπιστώθηκε, καθ' υπέρβαση της Ο.Α. έγιναν τα παρακάτω:

α. προσθήκη κατ' επέκταση,

β. υπερύψωση λόγω διαφορετικής στάθμης της θεμελίωσης και μετατροπή του ημιυπόγειου βοηθητικού χώρου σε ισόγειο χώρο κατοικίας και

γ. μετακίνηση όλου του κτηρίου σε άλλη θέση εξ' ολοκλήρου εκτός περιγράμματος της Ο.Α. και σε απόσταση από τη δασική έκταση 6μ.

- i. Επειδή κατά την ένταξη στο Ν.4178/13, δεν ελέγχεται η νομιμότητα των Ο.Α., θα μπορούσαμε να εντάξουμε στην Κατηγορία 3 του άρθρου 9 τη μετατόπιση της οικοδομής, δεδομένου ότι θίγει μεν τους σημερινούς ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής (απόσταση από πλαϊνό όριο 6μ. <10μ. λόγω δασικής έκτασης), απέχει όμως απόσταση ίση και μεγαλύτερη αυτής που προβλεπόταν (έστω και μη ορθώς) στην Ο.Α.;
- ii. Εφαρμόζοντας το τροποποιημένο παράρτημα (ΦΕΚ 39/Β/14), για την παραπάνω δήλωση αυθαιρέτων θα πρέπει να επιλέξουμε '...χωρίς Ο.Α.', ενώ όπως ορίζεται, η επιλογή αυτή αφορά αποκλειστικά τις αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της αδειάς. Δεδομένης της μη ταύτισης σε κανένα σημείο της ανασκευασθείσας θέσης της οικοδομής με την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει αδειάς θέση, θα πρέπει να δηλωθεί όλο το κτήριο (προβλεπόμενα βάσει αδειάς και αυθαίρετα) με Υ.Δ., Υ.Κ., παραβίαση Δ, κ.λ.π., αντιμετωπίζοντας αυτό ως παντελώς αυθαίρετο. Που εξυπηρετεί πλέον σε αυτήν την περίπτωση να λέμε ότι η επιλογή '...χωρίς Ο.Α....αφορά αποκλειστικά τις αυθαίρετες κατασκευές, αφού αναγκαστικά δηλώνουμε όλο το κτήριο. Δηλαδή από τη μία έχουμε Ο.Α. η οποία ισχύει (?) και από την άλλη δήλωση του Ν.4178/13 για όλο το κτήριο ως εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο.
- i. Όπως έχουμε γράψει αρκετές φορές η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 θέτει (και καλώς κάνει) αυστηρές προϋποθέσεις. Το κτίριο που θα επωφεληθεί βάσει της ευνοϊκής παραγράφου θα πρέπει να πληροί **αθροιστικά** τα παρακάτω:
 - a. Να είναι ακριβώς το ίδιο κτίριο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια
 - b. Να μην υπάρχει αλλαγή στην στάθμη του εδάφους
 - c. Να μην παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις (προφανώς οι σημερινές)Το δικό σας κτίριο παραβιάζει σίγουρα την i και την iii και ίσως και την ii.
- ii. Υπάρχει μία οικοδομική άδεια η οποία δεν εφαρμόστηκε σε κανένα σημείο της. Γιατί λοιπόν να παράγει αποτέλεσμα από τη στιγμή που δεν τηρήθηκε ούτε στο ελάχιστο;; Σωστά λοιπόν θα πρέπει να δηλωθεί όλο το κτίριο ως αυθαίρετο.

995. Υπάρχει οικοδομή με άδεια σε περιοχή εκτός σχεδίου που αποτελείται από ισόγεια κατοικία 66τ.μ. και από υπόγεια αποθήκη που δεν επικοινωνεί με την κατοικία αλλά έχει ανεξάρτητη είσοδο από τον εξωτερικό χώρο. Η ιδιοκτήτρια της οικοδομής είναι παλιννοστούσα ομογενής, χωρίς ανήλικα τέκνα και έχει κύρια κατοικία το εν λόγω οίκημα. Επίσης σύμφωνα με το Ε9 της έχει στην κατοχή της και ένα υπόγειο κατάστημα 82τ.μ.. Στην οικοδομή υπάρχουν αυθαίρετα επέκταση 10τ.μ. στην ισόγεια κατοικία και αλλαγή χρήσης της υπόγειας αποθήκης σε ανεξάρτητη κατοικία και επέκταση αυτής κατά 15,00τ.μ.. Η μείωση προστίμου για τους παλιννοστούντες θα γίνει σε όλες τις αυθαιρεσίες;

Στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 αναφέρεται ότι η ευνοϊκή ρύθμιση αφορά την κύρια και μόνο κατοικία. Επομένως η απάντηση στο ερώτημα σας είναι αρνητική.

996. Ισόγειο κατάστημα ("Α" Ο.Ι.) έχει συνενωθεί λειτουργικά με υπόγειο κάτω από το κατάστημα ("Β" Ο.Ι.). Οι Ο.Ι. "Α" και "Β" είναι διαφορετικών ιδιοκτητών. Προκειμένου να γίνει τακτοποίηση της συνένωσης αρκεί να γίνει μία υπαγωγή πχ της Ο.Ι. "Α" με συναίνεση του ιδιοκτήτη της Ο.Ι. "Β" ή θα πρέπει να γίνει υπαγωγή και των δύο Ο.Ι. με αντίστοιχες συναίνεσεις και να πληρωθεί δύο φορές η παράβαση; Υποθέτω ότι η συνένωση πρέπει ν' αντιμετωπιστεί ως μία λοιπή παράβαση.

Αρκεί να γίνει μία δήλωση ή ακόμα καλύτερα να διερευνήσετε την δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

997. Κτίριο "μεγάλωσε" προς την πλευρά του ενός ορίου με αποτέλεσμα να το παραβιάζει κατά 0,50μ.. Χρεώνω ΥΔ, ΥΚ και Δ<20% για το τμήμα της επέκτασης; ή δεν χρεώνω ΥΚ επειδή υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης στο οικοπέδο, οπότε χρεώνω μόνο ΥΔ και Δ ή δεν χρεώνω ούτε ΥΚ για τον παραπάνω λόγο αλλά ούτε υπέρβαση Δ, γιατί σύμφωνα με τον ΝΟΚ δεν παραβιάζεται το $\delta=2,50+0,1*8,5=3,35\mu$ το οποίο ισούται και με την υφιστάμενη κατάσταση;

Οτιδήποτε δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, είναι αυθαίρετο ασχέτως αν υπάρχει υπόλοιπο στον συντελεστή δόμησης ή/και κάλυψης.

Σύμφωνα με την παράγραφο 18.2 «για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου».

998. Υπόγειο, το οποίο έχει επιφάνεια ίση με αυτή που καταλαμβάνει το κτίριο, υπάρχουν χώροι τακτοποιημένοι με τον Ν.3843. Από τη στιγμή που το κτίριο τελικά είναι μεγαλύτερο από αυτό της άδειας, επομένως και το υπόγειο, οι χώροι που τακτοποιήθηκαν θεωρείται ότι δεν είναι εντός του νομίμου περιγράμματος και πρέπει να δηλωθούν ξανά με όλα τα τετραγωνικά τους και αφαίρεση των προστίμων που έχουν καταβληθεί ή μπορούν να δηλωθούν μόνο τα τμήματα αυτά που είναι κατ' επέκταση των ήδη τακτοποιημένων χώρων ώστε να μην αυξηθεί πολύ ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης;

Ο Ν.3843 έθετε ένα πολύ συγκεκριμένο και αυστηρό πλαίσιο.

Αφορούσε σε αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ εντός του εγκεκριμένου κτιριακού όγκου. Η εγκύκλιος 5/2010 αναφέρει ότι «Εγκεκριμένος κτιριακός όγκος είναι το κέλυφος του κτιρίου που φαίνεται στην οικοδομική άδεια από το δάπεδο του υπογείου μέχρι το δώμα ή την στέγη . Σε αυτόν συμπεριλαμβάνονται τα υπόγεια, η pilotis, οι αρχιτεκτονικές προεξοχές, τα πατάρια, ο χώρος κάτω από την στέγη (σοφίτα), οι ημιυπαίθριοι χώροι, ο μηχανολογικός όροφος, η αίθουσα κοινωνικών εκδηλώσεων.

Δεν περιλαμβάνονται κλεισμένα μπαλκόνια, κλεισμένες – στεγασμένες εγκαταστάσεις στήριξης φυτών (πέργκολες), κατασκευές στο δώμα, στην πρασιά κλπ..

Δεν υπάγονται στη ρύθμιση αυτή χώροι που έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση του κατά τα παραπάνω κελύφους της Οικοδομικής Άδειας.»

Συνεπώς γνώμη μου είναι ότι πρέπει να γίνει υπαγωγή όλων των χώρων στον 4178 και συμψηφισμός των ήδη καταβληθέντων ποσών.

999. Εξώστες κατασκευάστηκαν μεγαλύτεροι από αυτούς της άδειας με αποτέλεσμα να βρίσκονται εντός του Δ χωρίς το συνολικό εμβαδόν των πραγματοποιημένων εξωστών και ΗΧ να παραβιάζουν το ποσοστό 40% επί της επιτρεπόμενης δόμησης. Τους τακτοποιώ λοιπόν με αναλυτικό χωρίς να με απασχολεί η παραβίαση του Δ;

Οι εξώστες τακτοποιούνται με αναλυτικό ανεξαρτήτως αν υπερβαίνουν το 40% ή βρίσκονται εντός Δ κ.λπ..

1000. Επειδή για την εφαρμογή της παρ. 12 του άρθρου 25 του Ν.4178/13 αναφέρεται ως μοναδική προϋπόθεση η μη απαγόρευση της νέας χρήσης από τις ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου,

- i. Θα μπορούσε η διάταξη αυτή να έχει εφαρμογή και σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης δηλωμένων αυθαίρετων υπογείων χώρων με βοηθητική χρήση που δεν μετρούν στη δόμηση σε χώρο κατοικίας;
- ii. Αν ναι:
 - a. πώς μπορεί να γίνει αποδεκτή από την Πολεοδομία η προκύπτουσα αύξηση της δόμησης, κατά τη διαδικασία έκδοσης της άδειας αλλαγής χρήσης;
 - b. στην περίπτωση σύστασης κάθετης ιδιοκτησίας η οποία έχει λάβει χώρα πριν το Νοέμβριο του έτους 2011, πώς και με ποια διάταξη δεν θα ληφθεί υπόψη η παραπάνω υπέρβαση δόμησης κατά την έκδοση άδειας δόμησης από τον ιδιοκτήτη της άλλης καθέτου ιδιοκτησίας;
 - c. θα μπορούσε επομένως αυθαίρετος υπόγειος ή ισόγειος χώρος που δεν υπήρχε στην άδεια και ο οποίος σήμερα είναι χώρος κατοικίας, να δηλωθεί πρώτα ως χώρος βοηθητικής χρήσης (προκειμένου και σε εφαρμογή του εδαφίου 16 της Εγκ 4/13, να μην συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων) και στη συνέχεια να πρωτοκολληθεί φάκελος στην Πολεοδομία για αλλαγή χρήσης;
- iii. Αν όχι, θα μπορούσαμε να κάνουμε χρήση της παρ.14α του άρθρου 23 του Ν.4178/13, προκειμένου στην περίπτωση αυθαίρετου υπόγειου ή ισόγειου χώρου με βοηθητική χρήση ή χωρίς εγκατεστημένη χρήση, που δεν υπήρχε στην άδεια και που δηλώθηκε στο Ν.4178/13 (και σύμφωνα με το εδάφιο 16 της Εγκ 4/13 δεν συμπεριλήφθηκε στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων), να προβούμε μελλοντικά με νέα δήλωση του Ν.4178/13, χωρίς χρονικό περιορισμό, σε αλλαγή χρήσης σε κατοικία, θεωρώντας αυτήν ως εργασία αποπεράτωσης και πάντα σύμφωνα με τις προϋποθέσεις εφαρμογής της εν λόγω διάταξης;

Το ερώτημα είναι αφορμή να δούμε όσο το δυνατόν αναλυτικότερα μπορούμε τα θέματα που προκύπτουν από τις παραγράφους 23.14, 25.2 και 25.12.

Η κρίσιμη ημερομηνία για την σύσταση είναι η 28.07.2011 και όχι ο Νοέμβριος όπως αναφέρετε στο ερώτημα σας προφανώς εκ παραδρομής. Το ακίνητο πρέπει να ανήκει σε περισσότερους του ενός συνιδιοκτήτες.

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 52 αναφέρει: «Από τα αναφερόμενα στις παραγράφους αυτές (σ.σ. 25.1 και 25.2) και σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στην παρ.3 του άρθρου 23 του Ν.4067/12 προκύπτει ότι δεν εμποδίζεται η χορήγηση έγκρισης δόμησης ή άδειας δόμησης από την ύπαρξη στο οικόπεδο/γήπεδο αυθαιρέτων κατασκευών, που εμπίπτουν στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.».

Η 23.3 αφορά στην προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο όπως αυτό ορίζεται στην παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου.

Το έγγραφο 925/24.02.2014 του Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ στην 1^η παράγραφο αναφέρει: «Σε περίπτωση έκδοσης άδειας δόμησης προσθήκης, δηλαδή ανέγερσης νέας κατασκευής σε οικόπεδο ή γήπεδο όπου έχει ανεγερθεί κτίριο με τμήματα τα οποία εμπίπτουν στην παρ.2 του άρθρου 1 του ν.4178/13, στο διάγραμμα δόμησης θα απεικονίζονται πέραν των νομίμως υφισταμένων χώρων και οι παραπάνω χώροι, οι οποίοι προσμετρούνται στα συνολικά επιτρεπόμενα πολεοδομικά μεγέθη του οικοπέδου (δόμηση, κάλυψη, ύψος κ.λ.π).».

Στη επόμενη παράγραφο του εγγράφου λέει: «Κατ' εξαίρεση των ανωτέρω (σ.σ. της 1^{ης} παραγράφου), υπέρβαση των επιτρεπομένων πολεοδομικών μεγεθών μπορεί να γίνει όταν ισχύει η 25.2 του Ν.4178 (σε ελεύθερη μετάφραση)».

Η τελευταία παράγραφος του εγγράφου αναφέρει: «Είναι δυνατή, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, η έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης για οικοδομικές εργασίες σε διηρημένη ιδιοκτησία επί ακινήτου στο οποίο έχουν συσταθεί οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες πριν την 28/7/2011, ανεξάρτητα από την ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.».

Κατά τη γνώμη μου, γίνεται διαχωρισμός μεταξύ των αδειών προσθήκης και των αδειών για οικοδομικές εργασίες (και προφανώς και αλλαγής χρήσης).

Για την προσθήκη απαιτείται κατά τις γενικές και βασικές πολεοδομικές διατάξεις, η κατάθεση διαγράμματος κάλυψης που θα πρέπει να αποτυπώνει την υπάρχουσα κατάσταση και όχι τα τυχόν εγκεκριμένα μεγέθη.

Εφόσον τα αυθαίρετα τμήματα:

- i. Ανήκουν σε άλλον ιδιοκτήτη,
- ii. Υπάρχει σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ΠΙΠΙΝ την 28.07.2011
- iii. Έχουν τακτοποιηθεί (εμπίπτουν στις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1)

τότε επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η υπέρβαση των επιτρεπομένων μεγεθών του οικοπέδου/γηπέδου, δίνοντας στον συνιδιοκτήτη την δυνατότητα να οικοδομήσει βάσει του ποσοστού συνιδιοκτησίας.

Σε περίπτωση που η άδεια δόμησης αφορά οικοδομικές εργασίες και κατά αναλογία και αλλαγή χρήσης, τότε η άδεια εκδίδεται εφόσον τα αυθαίρετα τμήματα:

- i. Ανήκουν σε άλλον ιδιοκτήτη,
- ii. Υπάρχει σύσταση οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών ΠΙΠΙΝ την 28.07.2011

Ένα αυθαίρετο υπόγειο που έχει τακτοποιηθεί ως χώρος βοηθητικής χρήσης, μπορεί να αλλάξει χρήση σε κατοικία εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις για την έκδοση άδειας δόμησης και **προφανώς να υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης.**

Η παράγραφος 23.14 αναφέρει:

Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.

Η υπαγωγή στην συγκεκριμένη παράγραφο προϋποθέτει τήρηση αθροιστικά των παρακάτω:

- i. Η υπέρβαση σε δόμηση ή/και κάλυψη ή/και ύψος να μην ξεπερνούν το 20% **των επιτρεπομένων**
- ii. Να υπάρχει νόμιμη άδεια
- iii. Οι εργασίες αποπεράτωσης (από τοιχοποιίες και μετά) να ολοκληρώθηκαν **στο σύνολο τους** μετά την 28.07.2011
- iv. Εργασίες του φέροντος οργανισμού (**ΔΕΝ** απαιτείται ολοκληρωμένος Φ.Ο., αφού σε στην περίπτωση του ολοκληρωμένου Φ.Ο. γίνεται η υπαγωγή κατά τον γενικό κανόνα) να έχουν ξεκινήσει πριν τις 28.07.2011
- v. Να υπάρχει θεώρηση στο αστυνομικό τμήμα πριν τις 28.07.2011

Δυνάμει της παραγράφου 25γ του άρθρου 10 **ΔΕΝ** προσμετρώνται στο ποσοστό του 20% υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εκδοθεί.

Με την συγκεκριμένη παράγραφος τακτοποιούνται αυθαίρετα που έχουν δημιουργηθεί μετά την 28.07.2011.

Αναλόγως λοιπόν της περίπτωσης θα πρέπει να εξετάζεται αν εμπίπτει σε αυτή την παράγραφο.

Θα πρέπει να προσεχθεί ιδιαίτερα ότι προβλέπεται έλεγχος από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. στο αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής με ταυτοποίηση των στοιχείων της υπαγωγής, είτε για έκδοση άδειας αποπεράτωσης είτε για την σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας.

Για το τελευταίο σας ερώτημα, η 23.14 αφορά υπαγωγή και τακτοποίηση με τον 4178 και όχι φυσικά έκδοση άδειας δόμησης για αλλαγή χρήσης. Περιγράφετε αν καταλαβαίνω καλά μία διαδικασία δύο δηλώσεων, για την ίδια οριζόντια ιδιοκτησία με σκοπό τον υπολογισμό μικρότερου προστίμου. Κατά τη γνώμη μου η σωστή αντιμετώπιση τέτοιων (γενικά) περιπτώσεων είναι το άνοιγμα της δήλωσης (αν είναι σε οριστική υπαγωγή) και η διόρθωση της.

1001. Πως υπάγεται στο N4178/13 αυθαίρετη κατεδάφιση οικοδομής προϋφισταμένης του 1955; Δεν υπάρχει αντικείμενο προς υπαγωγή.

1002. Στέγη έχει κατασκευαστεί με διαφορετική μορφή από αυτή της άδειας. Στην άδεια υπάρχουν 4 μονόριχτες στέγες, ενώ στην πραγματικότητα έχουν κατασκευαστεί 4 τετράριχτες με ύψος 1,40μ χαμηλότερο του εγκεκριμένου που είναι 2,00μ. Αυτό αποτελεί παράβαση; Αν ναι, υποθέτω πως υπολογίζεται με αναλυτικό, αλλά πώς; Θεωρώ ότι είχαν κατασκευαστεί μονόριχτες, στη συνέχεια αποξηλώθηκαν και κατασκευάστηκαν οι νέες ή απλά ότι εξ αρχής κατασκευάστηκαν οι τετράριχτες;
Εξετάστε την περίπτωση ενημέρωσης του φακέλου.

1003. Στη στάθμη της στέγης έχουν κατασκευαστεί προεξοχές που δεν υπήρχαν στην άδεια. Τις υπολογίζω με αναλυτικό όπως τους εξώστες. Πρέπει να ελέγξω αν το εμβαδόν τους μαζί με αυτό των εξωστών παραβιάζουν το ποσοστό 40% επί της επιτρεπόμενης δόμησης;
Προφανώς εννοείται ένα προστέγασμα, το οποίο υπολογίζεται με αναλυτικό και δεν χρειάζεται να ελέγξετε το ποσοστό.

1004. Τμήμα του υπογείου που στην άδεια φαίνεται ως χώρος στάθμευσης, έχει μετατραπεί σε κατοικία και δηλώθηκε στον Ν. 3843. Έχει κατασκευαστεί όμως με ύψος 2,70μ, μεγαλύτερο από το 2,20μ που φαίνεται στην άδεια. Η αύξηση αυτή έχει γίνει με θεμελίωση σε χαμηλότερη στάθμη. Πώς αντιμετωπίζεται;
Κατά τη στενή ερμηνεία της εγκυκλίου 5/2010 για τον 3843 (βλ. Ε/Α 998) δεν δικαιούστε την υπαγωγή στον Ν.3843.

Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να δηλωθεί με τον Ν.4178 και να συμψηφιστούν ήδη καταβληθέντα ποσά. Δυνάμει την Ε/Α 20 του helpdesk το πρόστιμο για την Υ.Υ. νόμιμου υπογείου όταν αυτή προκύπτει λόγω βαθύτερης θεμελίωσης υπολογίζεται με αναλυτικό και επιπλέον με Υ.Δ. η αλλαγή χρήσης.

1005. Τμήμα του υπογείου, το οποίο στην άδεια ήταν αποθήκες, χρησιμοποιείται πλέον ως χώρος στάθμευσης. Το ύψος του χώρου αυτού από 2,70μ που φαίνεται στην άδεια, έχει γίνει 2,15μ. Η διαφορά προέκυψε σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη, λόγω μεγαλύτερης επίχωσης πάνω από τη θεμελίωση εξαιτίας προβλημάτων με τα υπόγεια ύδατα. Πως αντιμετωπίζεται;
Δείτε άμα μπορείτε να ενημερώσετε τον φάκελο για το μικρότερο ύψος.

1006. Μονοκατοικία έχει πλέον χωριστεί σε δύο διαμερίσματα. Ο ιδιοκτήτης ισχυρίζεται ότι η αλλαγή έγινε προ της 28/7/2011 αλλά δεν έχει κάποιο δημόσιο έγγραφο να το αποδείξει. Πώς μπορώ να το αποδείξω ώστε να ενταχθεί στον 4178 και να χρεωθεί μία παράβαση διαμερισμάτων; Δηλαδή απαιτείται απόδειξη της παλαιότητας για τέτοιες περιπτώσεις;
Λογικά θα το δηλώνει στο Ε9 ότι έχει 2 σπίτια των 80μ² και όχι ένα των 160μ²...
Κατά την γνώμη μου μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία τα αναφερόμενα στο εδάφιο 26 της εγκυκλίου 3.

1007. Όταν ελέγχουμε για αυθαιρεσίες μία οριζόντια ιδιοκτησία, πρέπει να ελέγξουμε τη θέση του κτιρίου στο οικόπεδο ή/και αν στοιχεία του οικόπεδου (σχήμα, εμβαδόν κτλ) έχουν μεταβληθεί ή αυτό αποτελεί αντικείμενο ελέγχου μόνο στην περίπτωση που δηλώνονται αυθαιρεσίες για ολόκληρο το κτίριο ή τους ΚΧ του; Για παράδειγμα, αν κατά τον έλεγχο μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας διαπιστώσουμε ότι το κτίριο έχει κατασκευαστεί όπως φαίνεται στα σχέδια της άδειας αλλά σε άλλη μη σύνομη θέση με αποτέλεσμα η οριζόντια ιδιοκτησία που ελέγχουμε να παραβιάζει τις αποστάσεις Δ, πώς το αντιμετωπίζουμε ειδικά στην περίπτωση που οι υπόλοιποι ιδιοκτήτες δε συναινούν σε κοινή δήλωση;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές ο σωστός τρόπος δήλωσης των αυθαιρέτων θα ήταν η δήλωση για το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου.

Οι δυσκολίες που θα προέκυπταν οδήγησε στην δήλωση ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να ελέγχεται η θέση του κτιρίου.

1008. Σε οικοδομή υφιστάμενη προ του 1975 στην οποία έγινε σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, σύμφωνα με τα γραφόμενα στην Κατηγορία 1, οι δηλώσεις πρέπει να γίνουν ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Για τα αυθαίρετα στους κοινόχρηστους χώρους του οικοπέδου τα οποία κατασκευάστηκαν μετά το 1975, πρέπει να γίνει χωριστή δήλωση ή μπορούν να ενταχθούν σε μία οιαδήποτε δήλωση εκ των οριζοντίων ιδιοκτησιών; Εννοείται ότι θα υπάρχει συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών.

Όπως έχω αναφέρει και άλλες φορές πιστεύω ότι τα κοινόχρηστα ή θα δηλώνονται σε μία ξεχωριστή δήλωση ή θα δηλώνονται σε μία δήλωση που θα περιλαμβάνει το σύνολο των κτισμάτων του οικοπέδου/γηπέδου.

1009. Σύμφωνα με το ΦΕΚ που βγήκε και αφορά στην παράταση του Ν.4178, ο νόμος είναι σε ισχύ μέχρι αρχές Φεβρουαρίου 2016 - μέχρι νεότερας - και τα δικαιολογητικά και σχέδια μπορούν να υπαχθούν στο σύστημα έως και 2 χρόνια από τη λήξη του νόμου. Επομένως μπορούμε να μεταφέρουμε από τον Ν.4014 στον Ν.4178 σε κατάσταση "υπαγωγή" και επίσης να δηλώσουμε νέα αυθαίρετα σε κατάσταση "υπαγωγή" ως τις αρχές Φεβρουαρίου 2016 και τα σχέδια και λοιπά δικαιολογητικά να ενταχθούν στο νόμο μέχρι το 2018 ή το 2017;...ρωτάω γιατί έχω ακούσει την άποψη ότι ο χρόνος μετράει από την πρώτη λήξη του νόμου (πέρυσι) και όχι από φέτος λόγω του ότι ο χρόνος που πέρασε θεωρείται παράταση.

Η καταληκτική ημερομηνία του νόμου είναι σήμερα τον Φεβρουάριο του 2016 και από τότε μετρούν οι 24 μήνες που αναφέρονται στο άρθρο 2 της Υ.Α. 60669/2014.

1010. Σε τριώροφη οικοδομή με υπόγειο, ο ιδιοκτήτης ξεμπαζώσε το υπόγειο (έχει κρατηθεί η στάθμη του - επομένως κάνω χρήση του μειωτικού συντελεστή) ακύρωσε την είσοδο από την πίσω πλευρά του ισογείου και έβγαλε την είσοδο από το ξεμπαζωμένο πλέον υπόγειο. Τα τετραγωνικά του υπογείου που έγιναν είσοδος της πολυκατοικίας και συνδέονται με το κλιμακοστάσιο πως θα τα υπολογίσω στο νόμο; ΥΔ με μειωτικό ή αναλυτικό;

Με υπέρβαση δόμησης και λόγω της εγκεκριμένης υπόγειας στάθμης και με μειωτικό (είναι λίγο παράλογο ορισμένες φορές...)

1011. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου σε πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα εξεδόθη οικοδομική άδεια το 1995 για ανέγερση 2οροφης οικοδομής με διαστάσεις 12,00 m πρόσωπο και 10,00 m βάθος. Κατά την κατασκευή εκπονήθηκαν άλλα σχέδια για οικοδομή με 10,50 μέτρα πρόσωπο και βάθος 11,50m, με πρόβλεψη Η.Χ., προφανώς με νέα αρχιτεκτονικά και στατικά. Τότε θα μπορούσε να γίνει αναθεώρηση της άδειας, αλλά δεν έγινε. Σήμερα έχει κλείσει μέρος των Η.Χ. Πως θα μπορούσε υπαχθεί η οικοδομή αυτή στο Ν4178/13;

Εφόσον νομιμοποιείται είναι προς το συμφέρον των ιδιοκτητών να νομιμοποιηθεί. Άλλως θα αποτυπώσετε το περίγραμμα του υφιστάμενου και ότι δεν καλύπτεται από το εγκεκριμένο, θα τακτοποιηθεί.

1012. Αν ένας ιδιοκτήτης έχει παραπάνω από μια οριζόντιες ιδιοκτησίες σε μια πολυκατοικία, αλλά σε αυτήν υπάρχουν και άλλοι συνιδιοκτήτες, μπορεί να υποβάλλει μια δήλωση για όλες τις ιδιοκτησίες του ή μια δήλωση μπορεί να γίνει μόνο για όλο το κτίριο συνολικά, διαφορετικά κάθε οριζόντια και ξεχωριστή δήλωση; Δεν μου είναι απόλυτα σαφές κατά το άρθρο11 και τις διευκρινιστικές εγκυκλίους.

Μπορεί να δηλώσει όλες του τις ιδιοκτησίες με μία δήλωση.

1013. Τετραώροφη οικοδομή με ισόγεια καταστήματα και 3 ορόφους με κατοικίες, έχει κατασκευαστεί με Ο.Α., το 1974 το ισόγειο και ο Α΄ όροφος, το 1977 ο Β΄ όροφος και το 1978 ο Γ΄ όροφος. Οι όροφοι των κατοικιών είναι τυπικοί και έχω προς τακτοποίηση τρεις Ο.Ι. μία σε κάθε όροφο. Οι παραβάσεις είναι οι ίδιες σε όλες τις Ο.Ι. που με αφορούν. Στις κατόψεις των αδειών υπάρχει εσοχή στο κτίριο και κατ επέκταση αυτής ανοιχτός εξώστης, η οποία όπως φαίνεται στο τοπογραφικό διάγραμμα του 1974 μετρούσε στο εμβαδόν του ορόφου. Στα τοπογραφικά των δύο άλλων αδειών δεν υπάρχει καν ο υπολογισμός του εμβαδού των ορόφων που προστίθενται παρά μόνο στο έντυπο των αδειών αυτών αναφέρεται το εμβαδόν της προσθήκης που είναι ίδιο με το εμβαδόν του α΄ ορόφου που υπολογίζεται στο τοπογραφικό της πρώτης άδειας του 1974. Και στις τρεις ιδιοκτησίες ο χώρος της εσοχής, εμβαδού 0,85μ² έχει ενσωματωθεί στις ιδιοκτησίες, κατά δήλωση των ιδιοκτητών ήδη από την κατασκευή του κτιρίου.

- i. Ο χώρος αυτός της εσοχής υπάρχει περίπτωση να είναι κοινόχρηστος χώρος του κτιρίου και να μη μπορεί να τακτοποιηθεί χωρίς συναίνεση ή μιας και βρίσκεται μπροστά από τις ιδιοκτησίες θεωρείται τμήμα τους και τακτοποιείται χωρίς συναίνεση όπως το κλείσιμο ενός ανοιχτού εξώστη (στην οροφότητα δεν αναφέρεται κάτι για τον χώρο αυτό ούτε για τους εξώστες ενώ το εμβαδόν των ΟΙ αριθμητικά φαίνεται να συμφωνεί με τη σημερινή κατάσταση);
- ii. Επειδή ο χώρος αυτός μετρούσε στον ΣΔ και στην κάλυψη, μπορεί η παράβαση αυτή να υπολογιστεί με αναλυτικό ή δεν μπορεί να επωφεληθεί αυτής της διαδικασίας επειδή πρόκειται για Ο.Ι.;
- iii. Από τη στιγμή που στις άδειες του 1977 και του 1978 δεν φαίνεται πώς υπολογίζεται το εμβαδόν των ορόφων, μπορώ να αποδείξω ότι ο χώρος της εσοχής μετράει στην κάλυψη και στη δόμηση έχοντας σαν αποδεικτικό το τοπογραφικό της άδειας του 1974, το γεγονός ότι όλες οι κατόψεις των ορόφων είναι ίδιες και τα έντυπα των αδειών που αναφέρουν αριθμητικά το ίδιο εμβαδόν ορόφου;
- iv. Οριζόντια ιδιοκτησία έχει διαφορετική διαρρύθμιση με διαφορετική θέση του λουτρού. Για τον Ν. 4178 δεν θεωρείται παράβαση η διαφορετική διαρρύθμιση, τι ισχύει όμως για τη συγκεκριμένη περίπτωση που έχω αλλαγή των μελετών ύδρευσης αποχέτευσης; Χρεώνω παράβαση με αναλυτικό ή δεν είναι υποχρεωτικό; Επιπλέον λόγω αλλαγής διαρρύθμισης δεν κατασκευάστηκε ποτέ μία μπαλκονόπορτα οπότε υπολογισμός με αναλυτικό, σωστά; Όσο αφορά στην παλαιότητα, επειδή οι αναφερόμενες αυθαιρεσίες δεν μπορούν να φανούν σε αεροφωτογραφία, μπορώ να χρησιμοποιήσω το Ε9 των ιδιοκτητών όπου αναφέρεται η χρονολογία κατασκευής των ΟΙ και ως εμβαδόν φαίνεται αυτό που υπάρχει σήμερα (μαζί με την ενσωμάτωση του χώρου της εσοχής) ώστε να γίνει χρήση των κατηγοριών 1 για τον πρώτο όροφο (στο Ε9 αναφέρεται η χρονολογία 1974) και κατηγορία 2 για το β και γ όροφο (στο Ε9 δηλώνονται με έτος κατασκευής 1977 και 1978 αντίστοιχα) ή δεν καλύπτομαι ως μηχανικός λόγω της φύσης των παραβάσεων που δεν μπορούν να αποδειχθούν με κάποιο άλλο δημόσιο έγγραφο, και πρέπει να τα δηλώσω όλα στην Κατηγορία 4; Να σημειώσω ότι στις όψεις των ΟΙ δεν φαίνεται οπτικά να έχουν γίνει οι αυθαιρεσίες σε χρόνο μεταγενέστερο της κατασκευής του υπόλοιπου κτιρίου.
- v. Η αντικατάσταση των κουφωμάτων σε ΟΙ, στο ίδιο άνοιγμα, μπορεί να οδηγήσει αυθαιρεσία από κατηγορία 1 σε κατηγορία 4;
- vi. Λόγω της φύσης των παραβάσεων, αν δεν τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες, μπορούν να εκδοθούν βεβαιώσεις μεταβίβασης μιας και δεν υπάρχει υπέρβαση σε δόμηση, κάλυψη και ύψος;
 - i. Ότι δεν αναφέρεται στην σύσταση ως οριζόντια ιδιοκτησία είναι κοινόκτητος χώρος. Οι κοινόκτητοι χώροι διακρίνονται σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους αποκλειστικής χρήσης. Είναι θέμα νομικό αν λόγω χρησιμότητας ή αποκλειστικής προσπέλασης ανήκουν δικαιωματικά στον ιδιοκτήτη που νέμεται τον χώρο.
 - ii. Το θέμα έχει διευκρινιστεί στην εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 38.

- iii. Δεν καταλαβαίνω την ερώτηση. Με κάποιον τρόπο θα πρέπει να δείτε τι μετράει και τι όχι στην δόμηση.
- iv. Από τη στιγμή που θα κάνετε έναν αναλυτικό βάλτε και όλες τις αλλαγές που προκύπτουν από την διαφορετική διαρρύθμιση ασχέτως αν θεωρούνται αυθαίρετα ή όχι. Το Ε9 θεωρείται για τον 4178 δημόσιο έγγραφο. Διαπιστώνοντας ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έγιναν από την αρχή (ποιος θα έμπαινε στον κόπο για <math><1\mu^2</math>) τότε είτε με το Ε9 είτε με ΑΦ που θα φαίνεται το κυρίως σώμα του κτιρίου μπορείτε να τακτοποιήσετε με τον τρόπο που λέτε.
- v. Όχι.
- vi. Είναι λίγο επικίνδυνο να γράφουμε μέσα από εδώ αν μπορεί να δοθεί ή όχι μία βεβαίωση μεταβίβασης. Εσείς έχετε όλα τα στοιχεία εσείς θα κρίνετε. Από την περιγραφή σας πάντως εγώ ΔΕΝ θα έδινα βεβαίωση πριν τακτοποιηθεί το θέμα της εσοχής ανεξαρτήτως αν έχει μετρήσει ή όχι στην δόμηση.

1014. Πρόκειται για δυο όμορα οικόπεδα στα οποία έχει ανεγερθεί ένα κτίριο με ενιαίο φέροντα οργανισμό και κοινό κλιμακοστάσιο. Στο πρώτο οικόπεδο (οικόπεδο 1) υπάρχει ένας ιδιοκτήτης (ιδιοκτήτης Α) σε ποσοστό 100%. Στο δεύτερο οικόπεδο (οικόπεδο 2) ο ίδιος ιδιοκτήτης Α έχει το 70% και συγκεκριμένα το ισόγειο και τον Β όροφο, ενώ ο έτερος ιδιοκτήτης (ιδιοκτήτης Β) το 30% και συγκεκριμένα τον α όροφο. Ακόμα, δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι, ενώ υπάρχει άδεια για ανέγερση διώροφης κατοικίας στο οικόπεδο 2. Το κτίριο κατασκευάστηκε σε 2 φάσεις: Το ισόγειο και ο α όροφος πριν το 1975 και ο Β όροφος το 1986. Το ισόγειο στο οικόπεδο 1 περιλαμβάνει κατάστημα και το κλιμακοστάσιο για τον α όροφο και β όροφο. Το ισόγειο στο οικόπεδο 2 είναι κατάστημα στο σύνολό του λειτουργικά συνδεδεμένο με το όμορο του ίδιου ιδιοκτήτη (ιδιοκτήτη Α). Ο α όροφος στο οικόπεδο 1 είναι κατοικία (ιδιοκτήτης Α), και στο οικόπεδο 2 ομοίως κατοικία (ιδιοκτήτης Β). Ο β όροφος που κατασκευάστηκε μεταγενέστερα είναι κατοικία του ιδιοκτήτη Α και καταλαμβάνει τμήμα κι από τα 2 οικόπεδα. Ακόμα κατά την κατασκευή του β ορόφου αντικαταστάθηκε η στέγη του κλιμακοστασίου, που αρχικά οδηγούσε στο δώμα, και προστέθηκε στέγαστρο με μεταλλική κατασκευή και τέντα στο υπόλοιπο τμήμα του δωματός. Θα ήθελα να προσθέσω ότι ο ιδιοκτήτης Α είναι πολύτεκνος, και σύμφωνα με το Ε1, έχει ως κύρια κατοικία την κατοικία του β ορόφου.

- i. προκειμένου να ενταχθεί στο Ν4178/13 ο ιδιοκτήτης Α θα πρέπει να υποβάλει 2 δηλώσεις (μια για κάθε οικόπεδο) ή θα πρέπει να υποβάλει μια δήλωση για το σύνολο των ιδιοκτησιών του και στα 2 οικόπεδα;
- ii. Στην περίπτωση που υποβάλει 2 δηλώσεις τμήμα της κατοικίας του Β ορόφου θα δηλωθεί στην μια δήλωση και τμήμα στην άλλη με σχετική αναφορά στην τεχνική έκθεση;
- iii. στο τετραγωνάκι οικοδομική άδεια, δηλώνω όχι, εφόσον η άδεια αφορά μόνο το ένα οικόπεδο;
- iv. Ο μειωτικός συντελεστής πολυτέκνου μπορεί να χρησιμοποιηθεί παρά το γεγονός ότι τα τέκνα είναι πλέον οικονομικά ανεξάρτητα κι ανήκουν σε άλλες οικογένειες;
- v. το κλιμακοστάσιο του ισογείου, ως το δώμα και η κατοικία του α ορόφου θα μπουν μια παράβαση κατηγορίας 1- εφόσον έχω επικρατούσα χρήση κατοικία, δεν υπάρχει σύσταση και κατασκευάστηκαν προ του 1975;
- vi. το κατάστημα του ισογείου (και στα 2 οικόπεδα) θα πάει κατηγορία 5 με παλαιότητα πριν το 1983 και η κατοικία του β ορόφου θα πάει σε άλλο φύλλο καταγραφής κατηγορία 5 με παλαιότητα πριν το 2004;
- vii. Η αντικατάσταση της στέγης του κλιμακοστασίου και η κατασκευή του στεγάστρου στο δώμα, μπορούν να μπουν μαζί ως μια παράβαση; (βρίσκονται στο ίδιο οικόπεδο)

Τέτοιου είδους δηλώσεις πρέπει να αντιμετωπίζονται σε συνεργασία με δικηγόρο και συμβολαιογράφο. Το ζήτημα δεν είναι μόνο να δηλωθούν τα σπίτια αλλά και να μπορούν να προκύψουν ιδιοκτησίες που θα μπορούν να μεταβιβαστούν.

Ο Ν.4178 δίνει διέξοδο με την παράγραφο 1.ε του άρθρου 11. Προφανώς το τι θα γραφεί και το πώς θα γραφεί είναι κάτι που πρέπει να συμφωνηθεί με τους νομικούς.

Για τα επιμέρους τώρα, στο κουτάκι της άδειας θα βάλετε ΝΑΙ ή ΟΧΙ βάσει του τροποποιημένου παραρτήματος Α. Το ότι το κτίσμα βγήκε και στο άλλο οικόπεδο ΔΕΝ αποτελεί κατά την γνώμη μου λόγο για να βάλετε ΟΧΙ (σύμφωνα με την λογική του παραρτήματος Α).

Η ιδιότητα του πολύτεκνου ισχύει εσαεί.

Για το πώς θα δηλωθούν και σε ποια κατηγορία είναι κάτι που δεν μπορώ να πω τόσο λόγω ελλιπών στοιχείων όσο και λόγω της φύσης των ερωτημάτων που απαντώνται μέσω της διαδικασίας αυτής.

Όλα τα αυθαίρετα που υπολογίζονται με αναλυτικό, μπορούν να μπουν σε έναν προϋπολογισμό.