

1106. Στην ερωτοαπάντηση 1061, τα 30μ2 βοηθητικού κτίσματος θα μετρήσουν για τον υπολογισμό της κατηγορίας αφού σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 παρ 16 «*Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.*»; Επίσης θα ήθελα να ρωτήσω αν κατά την γνώμη σας το παραπάνω εφαρμόζεται και στο προσδιορισμό του ποσοστού υπέρβασης για το υπολογισμό του προστίμου.

Το ερώτημα 1061 είχε ως κύριο ερώτημα το αν μετρούν ή όχι τα κτίσματα που δηλώνονται προς κατεδάφιση και κατά αναλογία προς νομιμοποίηση, στον υπολογισμό της κατηγορίας. Η απάντηση μου ήταν θετική και συνεχίζω να το υποστηρίζω.

Το εδάφιο που παραθέτετε αφορά τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης.

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας θα δείτε τον στίχο 10 της ίδια εγκυκλίου που αναφέρει «*προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί...*». Ένας ισόγειος βοηθητικός χώρος προσαυξάνει τον συντελεστή δόμησης.

1107. Σε συνέχεια της Ε/Α780, μήπως θα πρέπει να επανεξεταστεί το σκεπτικό της απάντησης, διότι θεωρώ ότι δεν είναι σύμφωνο με το πνεύμα του Νόμου. Η παρ. ιε του άρθρου 9 του Ν.4178/13 θέτει τρεις προϋποθέσεις:

- i. Η νέα θέση του κτηρίου να είναι σύννομη
- ii. Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους και
- iii. Το κτήριο να είναι το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α.

Πέραν της (i) προϋπόθεσης που είναι ξεκάθαρη, στη (ii) θεωρώ ότι αυτό που απαιτείται είναι η στάθμη του εδάφους να παραμένει σταθερή, δηλαδή να έχω μηδενική υψομετρική διαφορά (κλίση) του εδάφους μεταξύ της προβλεπόμενης βάσει Ο.Α. θέσης και της αντίστοιχης υφιστάμενης. Και αυτό διότι αν το κτήριο που μετακινείται σε άλλη σύννομη θέση, θεμελιωθεί στη σωστή – προβλεπόμενη στάθμη αλλά λόγω της πιθανής κλίσης του εδάφους στη νέα θέση παρουσιάσει υπερύψωση, αυτό θα αποτελεί αυθαιρεσία, για την οποία δεν θα ευθύνεται ο ίδιος ο αιτών (δεν μεταβάλει ο ίδιος τη στάθμη του εδάφους της Ο.Α. με επίχωση ή όρυγμα) και κατ' επέκταση δεν θα είναι υποχρεωμένος να εντάξει αυτήν στο Ν.4178/13. Συνεπώς η έκφραση *...να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του κτηρίου*, δεν μπορεί να αναφέρεται σε υπέρβαση ύψους που είναι υπεύθυνος αποκλειστικά ο αιτών (π.χ. θεμελίωση σε ανώτερη στάθμη από την προβλεπόμενη βάσει Ο.Α.), αφού άλλωστε για μια τέτοια αυθαιρεσία προβλέπεται η ένταξη της στο Ν.4178/13 και ο καταλογισμός του αντίστοιχου προστίμου. Όσον αφορά τη (iii) προϋπόθεση, θεωρώ ότι αυτό που απαιτείται είναι το περίγραμμα του κτηρίου να είναι το ίδιο με το προβλεπόμενο βάσει Ο.Α. και να μην πρόκειται για εντελώς άλλο κτήριο. Συνεπώς το αν άλλαξε χρήση το ισόγειο (π.χ. από Κ.Χ.Σ. σε κατοικία) δεν θεωρώ ότι αποτελεί κριτήριο εφαρμογής ή μη του άρθρου 9. Άλλωστε πέραν της μετακίνησης του κτηρίου (500€), μπορεί να δηλωθεί και η οποιαδήποτε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης οποιουδήποτε χώρου. Αν βέβαια θεωρήσουμε ότι ο Νόμος απαιτεί να είναι το κτήριο ακριβώς το ίδιο με αυτό της Ο.Α., τότε οδηγούμαστε στο παράλογο σενάριο κατά το οποίο, κτήριο που έχει ως μοναδική αυθαιρεσία π.χ. υπέρβαση στους εξώστες ή κλείσιμο ενός Η/Χ (άρα όχι το ίδιο κτήριο με αυτό της Ο.Α.), καθώς και μετακίνηση σε άλλη σύννομη θέση, να θεωρείται εξ ολοκλήρου αυθαίρετο!!! Άλλωστε στην Ε/Α 443 είχατε άλλη αντιμετώπιση, κατά την οποία η αναφερόμενη σε αυτή αλλαγή χρήσης δεν αποτέλεσε εμπόδιο ένταξης στο άρθρο 9.

Διαβάζοντας ξανά την Ε/Α 780 δεν νομίζω ότι χρήζει επανεξέτασης το σκεπτικό.

Ο συνάδελφος αναφέρει ότι έχει ΥΥ, επομένως ένα κτήριο που δεν προβλέπεται από την άδεια.

Σε παλαιότερη απάντηση έχουμε αναφερθεί στο πως μπορεί να ερμηνευθεί η απαίτηση ii και δόθηκε ως ισχυρό επιχείρημα αυτό που αναφέρετε και εσείς.

Για την προϋπόθεση iii, έχουμε αναφέρει σε προηγούμενες Ε/Α ότι γνώμη μας είναι αν και δεν είναι ξεκάθαρο ότι το κλείσιμο ενός Η/Χ ή η αλλαγή χρήσης κ.λπ. είναι αυθαιρεσίες που μπορούν να πληρωθούν ξεχωριστά και να μην επηρεάσουν την υπαγωγή στην Γ.ιε. Η 780 όμως λέει κάτι άλλο.

1108. Δήλωση μεταφέρθηκε από τον 4014/2011 στον 4178/2013 τον Γενάρη του 2014. Η δήλωση δεν έκλεισε είναι ακόμα σε κατάσταση υπαγωγής. Ο ιδιοκτήτης είναι πολύτεκνος. Για την απόδειξη της κύριας κατοικίας ποιο Ε1 θα κατατεθεί: το Ε1 του 2013 (χρήση 2012), το Ε1 του 2014 (χρήση 2013) ή το Ε1 του 2015 (χρήση 2014).

Ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21. του Ν.4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν. 4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης. (Υ.Α. 2254/2013, άρθρο 4 §10)

Σύμφωνα με το άρθρο 30 §3 του 4178 εκκρεμείς υποθέσεις διεκπεραιώνονται σύμφωνα με τους όρους του αυτού νόμου.

Συνεπώς το Ε1 του 2015.

1109. Διώροφη οικοδομή με 8 κατοικίες που έχει υπαχθεί στο Ν.4178/13 με τμήματα προς έκδοση οικοδομικής άδειας και τμήματα προς ρύθμιση. Το έχουν οι γονείς με συμβόλαιο αγοράς αγροτεμάχιου και δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας και θέλουν να το παραχωρήσουν σε 3 παιδιά τους.

- i. Μπορεί να γίνει συμβολαιογραφική πράξη εάν έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου (προς ρύθμιση) και δεν έχει εκδοθεί Ο.Α. (π.χ. μονό για το ένα παιδί);
- ii. Μπορεί να γίνει τμηματική συμβολαιογραφική πράξη και έκδοση αδεία μονό για 3 κατοικίες (1 ισόγειο και 2 ορόφου) π.χ. μόνο για το ένα παιδί και μετά να προχωρήσουν οι άλλοι ιδιοκτήτες σε έκδοση Ο.Α. και συμβόλαια;

Η άδεια νομιμοποίησης πρέπει να είναι ενιαία.

Σύμφωνα με την §2 του άρθρου 23 *«Στις περιπτώσεις της παραγράφου 1 η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων, μπορεί να πραγματοποιηθεί προ της υποχρέωσης έκδοσης της σχετικής οικοδομικής άδειας με την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου, υπό την προϋπόθεση να αναλάβει ο νέος κύριος την υποχρέωση αυτή, με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.»*

Στην εγκύκλιο 4 στίχος 40 δίνονται οι οδηγίες εφαρμογής της παραγράφου.

1110. Σε περίπτωση που οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) τετραώροφης οικοδομής η οποία δεν έχει αποπερατωθεί (βρίσκεται στα τούβλα) υπαχθεί για να δηλώσει τις υπερβάσεις της στον Ν4178/13. Μετά όταν ο ιδιοκτήτης θα θελήσει να εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου για να αποπερατώσει την τακτοποιημένη πλέον ιδιοκτησία του και να πάρει ρεύμα , είναι δυνατόν να βγει η άδεια αποπεράτωσης για την ιδιοκτησία του μόνο, καθώς οι άλλοι ιδιοκτήτες της ίδιας οικοδομής δεν έχουν τακτοποιήσει τις δικές τους; Είναι δυνατόν να έρθει ελεγκτής δόμησης στο πέρας της άδειας αποπεράτωσης για να δώσει έγκριση για ρεύμα και να μην ασχοληθεί με τις υπόλοιπες οριζόντιες ιδιοκτησίες;

Οι εργασίες αποπεράτωσης αυθαιρέτης κατασκευής εκτελούνται βάσει του άρθρου 2 της Υ.Α. 2975/2012. Στις παραγράφους 4 και 5 γίνεται αναφορά *«Η επιφάνεια του προς αποπεράτωση κτιρίου περιορίζεται αποκλειστικά...»* και *«Στο Διάγραμμα κάλυψης ή στο Διάγραμμα δόμησης του ν. 4030/11 αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, δηλ. θέση, κάλυψη, δόμηση, ύψος κ.λπ. του κτίσματος. Επίσης υπολογίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη των κτιρίων,...»*.

Πέρα αυτών είναι και λογικό (δεν βρίσκω άλλον τρόπο) να γίνεται μία δήλωση για χώρους μη αποπερατωμένους έτσι ώστε να εκπληρωθεί και η απαίτηση της τελευταίας παραγράφου του άρθρου 2 για αναγραφή *«κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η σχέση τους με τους όρους δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου,...»*.

1111. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας, Η/Χ και σοφίτα είναι ενταγμένα σε τακτοποίηση (σύμφωνα με το Ν.3843/2010). Έχουν εξοφληθεί τα παράβολα καθώς και δύο από τις δέκα ισόποσες δόσεις των 190,16€ Μπορεί ο ιδιοκτήτης να εξοφλήσει το υπόλοιπο ποσό του προστίμου στα πλαίσια του ν.3843/2010 κάνοντας χρήση των υπαρχόντων εντύπων ή θα πρέπει να προβεί σε ρύθμιση σύμφωνα με τον Ν.4178/2013;

Θα πρέπει να μεταφερθεί. Η διαδικασία εξόφλησης στα πλαίσια του Ν.3843 έχει κλείσει πλην της εξαιρετικής περίπτωσης που το ανείσπρακτο πρόστιμο υπολείπεται των 50€.

1112. Σε οικόπεδο τεμνόμενο από το όριο οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, έχει εκδοθεί, το 2002, οικοδομική άδεια ισογείου κατοικίας στο τμήμα εντός οικισμού και ισογείου αποθήκης στο τμήμα εκτός οικισμού. Στο τοπογραφικό και το διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας αναγράφεται, από τον τότε μηχανικό, ότι για την τοποθέτηση κτιρίου στο εκτός οικισμού τμήμα τηρούνται αποστάσεις 5,00 μέτρων από τα όρια, ως τμήμα οικοπέδου ευρισκόμενο εντός ζώνης 500 μέτρων από όρια οικισμού προ 1923. Έπειτα από έλεγχο, διαπιστώθηκε ότι στο ακίνητο (παραδόξως!) δεν υπάρχει καμία παράβαση σε σχέση με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια, οπότε μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση για συμβολαιογραφική πράξη γονικής παροχής χωρίς παραβάσεις. Ο μελλοντικός ιδιοκτήτης (μετά από τη συμβολαιογραφική πράξη) προτίθεται να προχωρήσει σε έκδοση νέας άδειας επί του ακινήτου. Ωστόσο, σε σχετική προφορική συνεννόηση, η οικία Υ.ΔΟΜ. διατύπωσε τον ισχυρισμό ότι η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί κακώς, ως προς τη τοποθέτηση της ισογείου αποθήκης, με το σκεπτικό ότι, για την εφαρμογή του δεύτερου εδαφίου του εγγρ. ΔΟΚΚ 39518/89, σε τμήμα οικοπέδου εκτός οικισμού, στο οποίο δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις κατά παρέκκλισης αρτιότητας εκτός σχεδίου (2.000 τ.μ. εντός ζώνης), θα έπρεπε να τηρηθούν οι κατά κανόνα αποστάσεις των 15 μέτρων από τα όρια, βάσει του Π.Δ. της 24/31.5.1985 (ΦΕΚ 270δ'). Η περίπτωση μου είναι αντίστοιχη της Ε/Α 90, αλλά χωρίς παραβάσεις.

- i. Εάν ο ισχυρισμός της Υ.ΔΟΜ. είναι βάσιμος, είναι δυνατόν να γίνει δήλωση αυθαιρέτων Ν.4178/13, τη στιγμή που όλα τα κτίσματα είναι σύμφωνα με την οικοδομική άδεια;
- ii. Αν κατά την αίτηση νέας άδειας δόμησης στο ακίνητο, η Υ.ΔΟΜ. προβεί σε μερική ανάκληση της αρχικής οικοδομικής αδειάς ως προς τη νομιμότητα της ισογείου αποθήκης, με υπαιτιότητα της υπηρεσίας χωρίς αναληθή στοιχεία, χρειάζεται να γίνει ένταξη στο Ν.4178/13 ή μπορεί να κινηθεί η διαδικασία του άρθρου 15 παρ 1 εδ 3 του Ν.1337/83 (άρθρο 8 παρ. 7 του ν.4512/85); Στη δεύτερη περίπτωση δεν επιβάλλονται πρόστιμα, σωστά;
- iii. Θα υπάρχει πρόβλημα στην περίπτωση που χρειαστεί να ενταχτεί η αποθήκη στο Ν.4178/13, σε σχέση με το ότι θα έχει εκδοθεί προγενέστερη βεβαίωση μη ύπαρξης παραβάσεων και θα έχει γίνει συμβολαιογραφική πράξη;
- iv. Στη περίπτωση που ανακληθεί η άδεια και ενταχτεί η αποθήκη στο Ν.4178/13, το πρόστιμο θα υπολογιστεί ως εκτός σχεδίου, χωρίς οικοδομική άδεια;
- v. Το συμπέρασμα σας στην Ε/Α 90 (εκ των ορισμών προκύπτει ότι για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών θα θεωρήσετε ότι βρίσκεται εντός ορίου οικισμού και θα χρησιμοποιήσετε τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα για το οικόπεδο σας) στηρίζεται στο ότι στην οικοδομική άδεια είχαν τηρηθεί οι όροι δόμησης του εντός οικισμού τμήματος στο εκτός, ή υπάρχει σχετική ερμηνεία του εγγρ. ΔΟΚΚ 39518/5-7-89;

Ξεκινώντας από το ερώτημα (iii), δεν θα υπάρξει κανένα πρόβλημα για την βεβαίωση.

Η υπόλοιπη ιστορία απαντάται ανά την επικράτεια σε πλείστες περιπτώσεις.

Θα προσπαθήσουμε να δώσουμε κάποιες γενικές πληροφορίες και να γίνει μία προσέγγιση του θέματος. Προφανώς και η κάθε περίπτωση έχει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και δεν μπορεί να δοθεί ένας μούσουλας.

Ανάκληση διοικητικών πράξεων. Οι κανόνες που τη διέπουν αποτυπώθηκαν σε γενικές αρχές του δικαίου, οι οποίες διατυπώθηκαν βαθμιαία και συστηματοποιήθηκαν από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων και πρωτίστως του Συμβουλίου της Επικρατείας (ΣτΕ). Υπάρχει γενικά η αρχή ότι η ανάκληση μπορεί να γίνει εντός εύλογου χρόνου. Ο χρόνος αυτός είθισται να εκτιμάται στα 5 έτη. Ανάκληση οικοδομικής άδειας μπορεί να υπάρξει και μετά την παρέλευση του χρόνου αυτού εφόσον συντρέχουν λόγοι από άποψης προστασίας του γενικότερου κοινωνικού συμφέροντος και ανάλογα με τη σοβαρότητα των πολεοδομικών διατάξεων που έχουν παραβιαστεί. Η παρέλευση λοιπόν μεγάλου χρόνου από την έκδοση οικοδομικής άδειας ΔΕΝ αποτελεί εγγύηση της μη μελλοντικής της ανάκλησης. Ο τρόπος αντιμετώπισης μια τέτοιας περίπτωσης έχει να κάνει ΚΑΙ με τις μελλοντικές επιθυμίες του ιδιοκτήτη για περαιτέρω εκμετάλλευση του οικοπέδου/γηπέδου όπως στην περίπτωση σας.

Ο 4178 είναι ξεκάθαρος ότι δηλώνονται όσα τετραγωνικά δεν καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί (τροποποιημένο παράρτημα Α).

Μια διοικητική πράξη που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί καλύπτεται από το τεκμήριο της

νομιμότητας [που έχει ως συνέπεια την παραγωγή όλων των έννομων αποτελεσμάτων που ορίζονται από την εν λόγω πράξη μέχρι την παύση της](#). Συνεπώς ακόμα και μία άδεια «εξόφθαλμα» παράτυπη αν δεν ακυρωθεί ή ανακληθεί, καλύπτει την νομιμότητα του κτίσματος.

Ολοκληρώνοντας το μέρος αυτό, θα πρέπει να υπενθυμίσουμε ότι υπάρχουν και οι παράγραφοι 6 και 7 του άρθρου 23, οι οποίες ίσως να μπορούν να «ενεργοποιηθούν» με προστρέχον τον ιδιοκτήτη προκειμένου η ΥΔΟΜ να αποφανθεί επί της νομιμότητας της άδειας και, σε περίπτωση που διαπιστωθούν πλημμέλειες, να εκδώσει είτε Απόφαση ανάκλησης της άδειας, είτε Απόφαση μη ανάκλησης αυτής εάν παρήλθε ο εύλογος χρόνος και δεν συντρέχουν λόγοι δημόσιου συμφέροντος ή περίπτωση δόλιας ενέργειας του διοικούμενου. Προπαντός αν η πιθανολογούμενη ανάκληση ή ακύρωση εμπίπτει στην παράγραφο 6.

Το ερώτημα που τίθεται είναι τι θα γίνει σε περίπτωση μελλοντικής ανάκλησης της άδειας, όταν δεν θα υπάρχει νόμος τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών.

Γνώμη μου είναι ότι μπορεί να γίνει δήλωση του συνόλου του ακινήτου ακόμα και άμα καλύπτεται από άδεια (για την οποία θα έχουμε στοιχεία ότι εκδόθηκε κακώς), μετά από συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και με υπογραφή των σχετικών δηλώσεων περί συναίνεσης του. Προφανώς και για να προβεί κάποιος σε μία τέτοια ενέργεια θα υπάρχουν λόγοι που θα έχουν σταθμιστεί...

Γενικά για το θέμα θα πρέπει να έχουμε υπόψη μας την Εγκύκλιο 16132/8/29.07.2008 με την οποία γίνεται αποδεκτή η υπ' αριθμ. 175/2008 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ..

1113. Μεζονέτα 4ου, 5ου ορόφου με μονόριχτη μη προσβάσιμη στέγη ύψους 1,23μ σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, κατά την αυτοψία διαπιστώνεται ότι έχει γίνει προσβάσιμη, από μονόριχτη μετατράπηκε σε δίριχτη με αύξηση του ύψους σε 2,75 στο υψηλότερο σημείο της και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Πως θα γίνει ο υπολογισμός του προστίμου; Το τμήμα της στέγης που είναι πάνω από τα 2,20μ υπολογίζονται με υπέρβαση ΚΧ και το υπόλοιπο τμήμα ως ΒΧ με μειωτικό συντελεστή 50% ή με εγκύκλιο 4 άρθρο 18 (στίχος 36) παρ.6 (σελ.9), δηλαδή όλο το τμήμα της στέγης σαν ΒΧ; ή κάτι άλλο;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές ο 4178 δεν διακρίνει τους χώρους σε κύριας χρήσης και σε βοηθητικής χρήσης. Διαφοροποίηση υπάρχει μόνο στους χώρους που κατά τον νόμο μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή. Θα πρέπει λοιπόν να εξετάσετε αν ο χώρος σας πληροί τις προϋποθέσεις της σοφίτας, άλλως θα πληρώσετε το πρόστιμο χωρίς την χρήση του ευνοϊκού συντελεστή.

1114. Αυθαίρετο εκτός σχεδίου εμβαδού Κ.Χ. 95m² ανήκει σε 2 αδέρφια κατά 50% ψιλή κυριότητα. Τα αδέρφια έχουν από ένα διαμέρισμα στην Αθήνα ως κύρια κατοικία. Το 100% της επικαρπίας το έχει η ηλικιωμένη μητέρα η οποία δεν έχει άλλη ιδιοκτησία. Η ίδια στο Ε9 δηλώνει πως κατοικεί στην Αθήνα ως φιλοξενούμενη στο σπίτι του γιού της. Εάν στην νέα φορολογική δήλωση δηλώσει ως κατοικία το εν λόγω αυθαίρετο και στη συνέχεια η αίτηση υπαγωγής στον 4178 υποβληθεί στο όνομα του επικαρπωτή (της μητέρας) θα μπορέσει να λάβει τον μειωτικό συντελεστή για κύρια και μοναδική κατοικία;

Την άποψη μου για το αν μπορεί ο επικαρπωτής να επωφεληθεί των μειωτικών συντελεστών την κατέθεσα στην Ε/Α 1041.

Για τα υπόλοιπα... ουδέν.

1115. Τετραώροφη οικοδομή αποτελείται από υπόγειο, ισόγειο, 1ο και 2ο όροφο. Μια κατοικία είναι το υπόγειο, ισόγειο και ο 1ος και ανεξάρτητη κατοικία είναι ο 2ος όροφος. Σε ένα ιδιοκτήτη όλη η οικοδομή. Η οικοδομή κατασκευάστηκε 30 εκατοστά πιο ψηλά από το δρόμο αλλά τα κατασκευαστικά ύψη των ορόφων είναι σύμφωνα με την άδεια ενώ δεν έχουν κρατηθεί τα μπαζώματα περιμετρικά του κτιρίου. Η αλλαγή χρήσης του υπογείου έχει δηλωθεί με τον Ν. 3843/2010. Πως δηλώνεται αυτή η αυθαιρεσία;

Προφανώς έχετε ξεμπάζωμα και υπέρβαση ύψους... Το μεν ξεμπάζωμα με αναλυτικό εκτός της περίπτωσης που είστε σε παραδοσιακό οικισμό, η δε υπέρβαση ύψους κατά τον γενικό κανόνα.

1116. Υπάρχει εγκύκλιος που λέει ότι για τη τακτοποίηση ποιμνιοστασίων με το νόμο 4178 το πρόστιμο είναι 300€. Στο σύστημα του ΤΕΕ που το επιλεγούμε;

Δεν είναι μόνο η εγκύκλιος είναι και ο νόμος στην παράγραφο 13 του άρθρου 23..

Στο σύστημα θα επιλέξετε «σταυλικές εγκαταστάσεις» το πεδίο «Τύπος αυθαιρεσίας».

Σε κάθε περίπτωση και πριν την δήλωση, διαβάστε τον νόμο.

1117. Πατάρι σε εμπορικό κατάστημα με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1978 με τις διατάξεις του ΓΟΚ 73, κατασκευάστηκε σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και πληροί όλες τις προϋποθέσεις όχι μόνο του σχετικού άρθρου 84. Παρ. 6. αλλά και χώρου κύριας χρήσης. Δηλαδή έχει επιφάνεια έως το 50% του ισογείου, είναι ανοικτό (ανοικτός εξώστης), είναι παράρτημα του ισογείου καταστήματος, έχει την χρήση που έχει και το κατάστημα και δεν είναι αυτοτελής χώρος με αυτοτελή χρήση, εξυπηρετείται μόνο μέσα από το ισόγειο κατάστημα με εσωτερική σκάλα, έχει όλες τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσεως από πλευράς ύψους, φωτισμού, αερισμού τόσο αυτό όσο και το τμήμα του ισογείου καταστήματος κάτω από αυτό και στην οικοδομική άδεια δεν γράφει πουθενά βοηθητικός χώρος παρά μόνο πατάρι. Το σύστημα δόμησης είναι πανταχόθεν ελεύθερο και το κτίριο είναι αμιγές κατάστημα. Μετά από αυτοψία της πολεοδομίας στο κατάστημα το πατάρι κρίθηκε, χωρίς καμία αιτιολόγηση, ότι έχει παράνομη αλλαγή χρήσης και βεβαιώθηκε παράβαση «Αλλαγή χρήσης παταριού από βοηθητική σε κύρια χρήση καταστήματος πώλησης καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας» Τόσο στον Γ.Ο.Κ. 1955 όσο και στον Γ.Ο.Κ. 1973 αλλά και στον Ν.Ο.Κ. 2012 όλα τα ουσιαστικά χαρακτηριστικά των παταριών είναι ίδια, και αυτά είναι: ανοικτός εξώστης, επιφάνεια σαν ποσοστό της αιθούσης / υποκείμενου χώρου, παράρτημα του υποκείμενου χώρου, όχι αυτοτελής χρήση, μη υπολογισμός στον αριθμό των ορόφων, μη προσμέτρηση στον Σ.Δ.. Έχοντας γνώση των διατάξεων του ΓΟΚ 73 στον οποίο μεταφέρθηκαν σχεδόν αυτούσιες οι διατάξεις του ΓΟΚ 55 (Άρθρο 28 όπου είναι ξεκάθαρο ότι το πατάρι είναι χώρος κύριας χρήσης) και ακολούθως μεταφέρθηκαν και στον ΝΟΚ (όπου, επίσης, είναι ξεκάθαρο ότι το πατάρι είναι χώρος κύριας χρήσης) πιστεύω ότι το πατάρι που εγκρίθηκε και κατασκευάστηκε σύμφωνα με τον ΓΟΚ 73 είναι εξορισμού χώρος κύριας χρήσης. Επιπλέον με τον Γ.Ο.Κ. 1973 το πατάρι δεν είναι η μοναδική παραχώρηση - παρέκκλιση που γίνεται για τα εμπορικά καταστήματα. Με το Άρθρο 102 επιτρέπεται η χρήση ακόμα και του πρώτου υπογείου σαν κατάστημα χωρίς να προσμετράται στον Σ.Δ.. Εξάλλου όπου στον ΓΟΚ 73 ο νομοθέτης ήθελε να προσδιορίσει βοηθητική χρήση σε κάποιο χώρο το έκανε με σαφέστατο τρόπο προσδιορίζοντας την θέση του αλλά και επιβάλλοντάς του ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά (θέση, ύψος, χρήση, επιφάνεια) που καθιστούν τον χώρο ακατάλληλο για κύρια χρήση, και αυτό φαίνεται από τα κάτωθι άρθρα στα οποία πουθενά δεν αναφέρονται οι ανοικτοί εξώστες - πατάρια. Σχετικά είναι τα: Άρθρο 7 Παρ.3 - Άρθρο 12 Παρ 3 & Παρ.4 (όπως αντικαταστάθηκε με ΝΔ-205/74) - Άρθρο 32 Παρ.2 - Άρθρο 35 Παρ.4 - Άρθρο 86 Παρ 1 & 2 & 3. Παρακαλώ θερμά να μου απαντήσετε αν το ανωτέρω περιγραφόμενο πατάρι είναι, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χώρος κύριας χρήσης ως παράρτημα του ισογείου καταστήματος. Ζητώ συγνώμη για το μέγεθος του κειμένου και σας παρακαλώ αν δημοσιευθεί στις ερωτοαπαντήσεις να δημοσιευθεί ολόκληρο.

Προφανώς ο εσωτερικός εξώστης (εφόσον τηρεί τις προϋποθέσεις ύψους, φωτισμού κλπ) μπορεί να έχει κύρια χρήση όμοια με αυτή του κυρίως χώρου του καταστήματος αφού κατά τον ορισμό του (άρθ. 84 παρ.6 ΓΟΚ 73) αποτελεί λειτουργικό παράρτημα (=καθετί που προσαρτάται, που προστίθεται ή που υπάγεται σε κάτι άλλο κύριο, κεντρικό ως συμπλήρωμα, επέκταση, προσθήκη κτλ) αυτού και δεν ορίζεται πουθενά ότι δύναται να έχει μόνο βοηθητική χρήση.

Αφού καταλογίστηκε όμως αυθαίρετο, μπορείτε είτε να προσφύγετε (ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α., Διοικητικά Δικαστήρια), είτε να αποδεχθείτε την έκθεση και να εντάξετε τον χώρο στον 4178.

Θέλω να επισημάνω ότι προϋπόθεση για τον χαρακτηρισμό του εσωτερικού εξώστη ως χώρου κύριας χρήσης είναι η πρόσβαση σε αυτόν να γίνεται μέσω ευθύγραμμης κλίμακας χωρίς σφηνοειδείς βαθμίδες σύμφωνα με την παρ.Α6 του άρθρου 82 του ΓΟΚ'73.

1118. Η χρήση μιας αυθαίρετης κατασκευής ήταν άλλη προ του 11, άλλη το 11 και είναι άλλη σήμερα. Στην τακτοποίηση λαμβάνεται υπ' όψιν η σημερινή χρήση, η οποία και είναι αυτή που φαίνεται στην Υ.Δ. του ιδιοκτήτη χωρίς να αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία, σωστά; Τακτοποιείται το αυθαίρετο κτίριο με την χρήση που έχει σήμερα. Ελέγχεται αν το κτίριο σας κατασκευάστηκε πριν τον Ιούλιο του 2011.

1119. Διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο με σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας που ορίζει ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία κάθε έναν από τους ορόφους (και το υπόγειο) - παρ' όλο που το κτίριο λειτουργούσε από την κατασκευή του ως μία ενιαία κατοικία με εσωτερική επικοινωνία μεταξύ των ορόφων - μεταγενέστερα χωρίστηκε και έκτοτε λειτουργεί ως δύο ξεχωριστές κατοικίες. Το ισόγειο, ο όροφος και τμήμα του υπογείου παραμένουν συνδεδεμένα με εσωτερικές σκάλες και λειτουργούν ως μία ενιαία κατοικία που μισθώνεται από ενοικιαστή. Το υπόλοιπο τμήμα του υπογείου κατοικείται από τον ιδιοκτήτη και έχει ξεχωριστή είσοδο από πλευρά του υπογείου όπου δεν έχει μπαζωθεί και επιτρέπει είσοδο χωρίς σκάλα. Επί πλέον το τμήμα του υπογείου που κατοικείται από τον ιδιοκτήτη είχε νόμιμη εσωτερική πισίνα που φαίνεται και στα εγκεκριμένα σχέδια και έχει σκεπασθεί με ξύλινο δάπεδο πάνω σε ξύλινο σκελετό που εδράζεται στον πυθμένα της πισίνας. Υπάρχει σκάλα καθόδου στον χώρο της καλυμμένης πισίνας αλλά ο πυθμένας παραμένει κεκλιμένος και ακατάλληλος για χρήση ως δάπεδο. Επί πλέον ο ξύλινος σκελετός είναι πολύ πυκνός με πολλά ξύλινα υποστρώματα. Ο διαχωρισμός του υπογείου αντιμετωπίζεται ως διαμερισμάτωση ορόφου με μία «λοιπή εργασία» σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής. Ο χώρος του υπογείου που κατοικείται από τον ιδιοκτήτη τακτοποιείται ως αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση. (υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή). Στην αυθαίρετη αλλαγή χρήσης συμπεριλαμβάνεται και η επιφάνεια του δαπέδου πάνω από την καλυμμένη πισίνα. Ο χώρος μέσα στην καλυμμένη πισίνα ανάμεσα στον σκελετό θεωρείται και αυτός λειτουργικός χώρος και πρέπει να προσμετρηθεί στα τετραγωνικά ή αρκεί ο υπολογισμός της ξυλοκατασκευής με αναλυτικό πίνακα; Τίποτα από τα 2. Αρκεί η Υ.Δ. για την επιφάνεια αυτή.

1120. Υπάρχει ένα κτίριο με οικοδομική άδεια. Στο ισόγειο υπήρχε στην άδεια το ένα τμήμα κατάστημα (60τ.μ.) με καθαρό ύψος 3,8μ και ένα τμήμα υπόγειο (60τ.μ.) με άλλη είσοδο και ύψος 3μ. Τώρα είναι όλο κατάστημα με ύψος 4,20μ και με μια είσοδο. Ακριβώς από πάνω υπάρχει με το ίδιο περίγραμμα (120τ.μ.) όροφος κατοικία με ύψος καθαρό ορόφου βάσει αδείας 3μ τώρα έχει ύψος 3,15μ. Τέλος πάνω από τον όροφο και στο πίσω μισό λόγω υποχώρησης υπάρχει Β όροφος (50τ.μ.) κατοικία με ύψος καθαρό ορόφου βάσει αδείας 3μ τώρα έχει ύψος 3,15μ.. Το υπόγειο στην άδεια υπήρχε λόγω εξάντλησης του ΣΔ και όχι του ύψους.

i. Στο ισόγειο που το υπόγειο (Β.Χ.) της άδειας έγινε κατάστημα και είναι λειτουργικά ενιαίο με το υπάρχον κατάστημα εκτός από ΥΔ βάζω και αλλαγή χρήσης; Λόγω αλλαγής καθαρού ύψους στο ισόγειο βάζω Υ.Υ.; (Οροι δόμησης οικισμοί προ του 1923)

ii. στον Α & Β όροφο λόγω +0,15μ στο ύψος στον καθένα βάζω Υ.Υ ανά όροφο ξεχωριστά;

Στις παραπάνω ερωτήσεις να αναφέρω ότι έχει γίνει υπερύψωση της οικοδομής κατά 0,80 (διαφορετική στάθμη θεμελίωσης από την άδεια) εκτός από τις διαφορές στο ύψος του καθενός ορόφου με συνολικό ύψος οικοδομής 10,70μ με επιτρεπόμενο περιοχής 10μ

Το πρόστιμο αλλαγής χρήσης από χώρο που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο που μετράει στον σ.δ. υπολογίζεται με Υ.Δ. χωρίς την χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης.

Για το θέμα του ύψους τα έχουμε πει δεκάδες φορές. Γνώμη μου είναι ότι η όποια υπέρβαση ύψους να τακτοποιείται στο σύνολο της οικοδομής με επιφάνεια αναφοράς αυτή που παραβιάζει το εγκεκριμένο ύψους. Σε περίπτωση υποχώρησης όπως την δική σας θα έχουμε 2 εγκεκριμένα ύψη για να ελέγξουμε. (το λέμε λίγο περιγραφικά). Δήλωση ανά ιδιοκτησία θα γίνεται όταν δεν υπάρχει συναίνεση και η ιδιοκτησία έχει μεγαλύτερο ύψος. Η Υ.Υ. προκαλείται από αλλαγή στον Φ.Ο. (θεμελιώδες κοινόκτητο τμήμα) και θα έπρεπε εξ' ορισμού να αποτελεί παράβαση που θα τακτοποιούνταν με συναίνεση συνιδιοκτητών στην όλη οικοδομή.

1121. Η §6 του άρθρου 13 αναφέρει «Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης» Εδώ θα ήθελα να ρωτήσω ότι όταν λέει όρους δόμησης εννοεί και τον συντελεστή πλάγιας απόστασης; Γιατί για περίπτωση αυθαίρετου κατασκευής σε παραδοσιακό οικισμό που παραβιάζει το Δ απόσταση >20% μου είπαν από την επιτροπή του άρθρου 12 ότι δεν μπορεί να ενταχθεί διότι αυτή παραβιάζει την πλάγια απόσταση μεγαλύτερη του 10%!!!

Κατά τη γνώμη μου η υποχρεωτική απόσταση από το όριο είναι όρος (περιορισμός) δόμησης.

Αν κοιτάξουμε το άρθρο 85 του κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας θα δούμε ότι σε αυτό με τον γενικό τίτλο «[Γενικοί Όροι Δόμησης](#)», μέσα από την παράγραφο 3 για το σύστημα δόμησης προκύπτει και η επιτρεπτή για την περιοχή θέση του κτίσματος.

Η συγκεκριμένη παράγραφος του 4178 μαζί με το θέμα του ύψους, αποτελούν τα πιο κακογραμμένα τμήματα του νόμου. Η συγκεκριμένη παράγραφος μπορεί να «διευκρινισθεί» οποιαδήποτε στιγμή προς οποιαδήποτε κατεύθυνση. Στην συνέχεια της απάντησης θα προσπαθήσουμε να προσεγγίσουμε το θέμα καθαρά... γραμματικά, σημειώνοντας ότι διαφωνώ κάθετα με αυτό που (μάλλον) προκύπτει από τον νόμο.

Ας δούμε αναλυτικά την διατύπωση της παραγράφου 6 του άρθρου 13

6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος **ανεξάρτητων νέων κατασκευών** πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού **οι οποίες** (εννοεί τις ανεξάρτητες νέες κατασκευές) έχουν **υπέρβαση** μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

και του στίχου 46 της εγκυκλίου 3

Ως ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλ. στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, **οι οποίες** έχουν **υπέρβαση** μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Επειδή το θέμα έχει απασχολήσει πολύ πολλούς. Γνώμη μου είναι ότι ο όρος «υπέρβαση μεγαλύτερη του 10%» σημαίνει ότι η νέα ανεξάρτητη κατασκευή μπορεί να είναι μέχρι και το 110% οποιουδήποτε όρου δόμησης και όχι μέχρι το 10%.

Θα συμφωνούσα με την προσέγγιση του 10% αν στον νόμο αντί του όρου «υπέρβαση» υπήρχε άλλη διατύπωση, π.χ. «οι οποίες παραβιάζουν σε ποσοστό μεγαλύτερο του 10% οποιοδήποτε όρο δόμησης».

Έτσι σε ένα οικοπέδο 100m² μπορεί η ανεξάρτητη κατασκευή να είναι ως 110m² (συντελεστής δόμησης 1,0) και όχι μόνο 10m². (το παράδειγμα έχει καθαρά μαθηματικό χαρακτήρα).

Ερχόμενος και στο ερώτημα σας, η υπέρβαση της πλάγιας απόστασης ΔΕΝ μπορεί να είναι >100%.

Ποτέ δεν κατάλαβα γιατί υπάρχει ο περιορισμός μόνο σε ανεξάρτητες κατασκευές. Όταν μάλιστα στον ορισμό της «ανεξαρτησίας» μπαίνει και η λειτουργικότητα. Με λίγα λόγια ο νόμος μας λέει ότι σε έναν παραδοσιακό οικισμό με πληθυσμό <2000, μπορείς να τακτοποιήσεις αυθαίρετα που καταλαμβάνουν το 100% του οικοπέδου γιατί τα κτίρια είναι εν επαφή (εύκολα προφασίζεσαι στατική εξάρτηση σε κτίρια εν επαφή ακόμα και αν δεν συνδεδεμένα..). Μπορείς να τακτοποιήσεις αν ισχυριστείς λειτουργική εξάρτηση (π.χ. αίθουσα υποδοχής σε μία τουριστική μονάδα).

Αν ο νομοθέτης ήθελε να ικανοποιήσει την (συνταγματική) επιταγή για την προστασία του πολιτιστικού περιβάλλοντος, θα έπρεπε να ορίσει τις ίδιες παραμέτρους. Π.χ. θα μπορούσε με σαφήνεια να ορίσει ότι σε έναν τέτοιο οικισμό (νόμιμα + αυθαίρετα) <110% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Καταλήγοντας λοιπόν, **αν και διαφωνώ**, πιστεύω ότι η γραμματική προσέγγιση (για να θυμηθούμε και τα παλιά) μας οδηγεί στο να ελέγχουμε αν οι νέες ανεξάρτητες αυθαίρετες κατασκευές όπου:

Νέες: μετά την κήρυξη του οικισμό σε παραδοσιακό

Ανεξάρτητες: στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες, υπερβαίνουν το 110% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

Φυσικά, αύριο μπορεί να βγει μία οδηγία και να διευκρινίσει αυτήν την τόσο κακογραμμένη παράγραφο όπως θέλει/επιθυμεί/βολεύει τον συντάκτη της.

1122. Έχω για υπαγωγή μια τριώροφη οικοδομή. Το κτίριο είναι όλο μια ιδιοκτησία (δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών), με ιδιοκτήτες ζεύγος πολιτών και είναι ημιτελές, στο στάδιο των σοβάδων. Οι ιδιοκτήτες έχουν τακτοποιήσει με τον Ν.3843/10 ένα τμήμα του υπογείου (από αποθήκη σε χώρο κύριας χρήσης) και ημιπαιθριους χώρους στους υπόλοιπους ορόφους. Η μετατροπή του τμήματος του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης (διαμέρισμα) δεν έχει πραγματοποιηθεί - κατασκευαστεί και οι ιδιοκτήτες δεν θα την πραγματοποιήσουν, αφήνοντας αυτό το τμήμα του υπογείου ως αποθήκη. Στη δήλωση του Ν.4178/13 θα δηλωθούν οι ημιπαιθριοι χώροι των οροφών καθώς και άλλες αυθαίρετες κατασκευές που αφορούν στον Ν.4178/13. Το τμήμα του υπογείου θα παραμείνει ως αποθήκη. Οι ιδιοκτήτες θα προβούν σε ανάκληση του φακέλου του Ν.3843 που αφορά στο τμήμα του υπογείου, από το αντίστοιχο πολεοδομικό γραφείο, μετά την δήλωση του Ν.4178/13. Στην δήλωση του 4178/13, στον συμψηφισμό των καταβληθέντων προστίμων, μπορώ να συμψηφίσω όλα τα καταβληθέντα πρόστιμα του Ν. 3843; Δηλαδή και το πρόστιμο που αφορά στο τμήμα του υπογείου που παραμένει ως αποθήκη ή μόνο αυτά που αφορούν στους ημιπαιθριους των οροφών;

Δεν έχω στα υπόψη μου την διαδικασία ανάκλησης δήλωσης του 3843. Οι ιδιοκτήτες έχουν δεχθεί με την υπογραφή Υ.Δ. ότι το υπόγειο έχει μετατραπεί σε χώρο κατοικίας. Το ότι είναι ημιτελές ΔΕΝ σημαίνει κάτι (δείτε Εγκύκλιο 19132/19/04.04.1989). Συνεπώς καθίσταται άνευ αντικειμένου η διερεύνηση για τον συμψηφισμό που προτείνετε σε αυτή τη βάση.

Διερευνείστε μέσω της αρμόδιας ΥΔΟΜ αν υπάρχει η διαδικασία ακύρωσης δήλωσης του 3843.

1123. Σε διώροφη διπλοκατοικία με υπόγειο (κάθε όροφος ανεξάρτητη κατοικία με κοινόχρηστο κλειστό κλιμακοστάσιο), υπάρχει υπέρβαση ύψους κατά 1,43μ, που οφείλεται κατά 0,53μ στην υψηλότερη τοποθέτηση του δαπέδου του υπογείου, κατά 0,30μ στην αύξηση του ύψους του υπογείου και κατά 0,60μ στην εκχωμάτωση του περιβάλλοντα χώρου. Ο χώρος του υπογείου δεν μπορεί πλέον να θεωρηθεί υπόγειος, παραμένει βοηθητικός (Χώρος στάθμευσης) και θα τακτοποιηθεί επομένως για υπέρβαση δόμησης με υπέρβαση ύψους και επειδή είναι μεγαλύτερος από 50μ² δεν θα εφαρμοστεί μειωτικός συντελεστής 50%. Η επιφάνεια αυτή του υπογείου θα συνυπολογιστεί με τις υπόλοιπες κλειστές αυθαίρετες επιφάνειες χώρων κύριας χρήσης, για τον υπολογισμό των συντελεστών δόμησης και κάλυψης για τον υπολογισμό του ύψους του προστίμου και την κατάταξη σε κατηγορία;

Οι υπερβάσεις που έχετε σύμφωνα με τα γραφόμενα σας είναι:

Υπέρβαση ύψους 0,53+0,30=0,83μ (δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 1120 για τον υπολογισμό του προστίμου)

Εκχωμάτωση: μία λοιπή παράβαση.

ΔΕΝ θα υπολογίσετε πρόστιμο για τον υπόγειο χώρο αφού δεν έχει αλλάξει η χρήση του.

1124. Οι αποθήκες (γεωργικές) χωρίς άδεια σε χωράφια που ανήκουν σε κατά επάγγελμα αγρότες π.χ. 20τ.μ. είναι Κ.Χ. και υπολογίζονται στην κατηγορία Υπηρεσίες; και ακόμα τα κτίσματα γεωτρήσεων που είναι νόμιμες αλλά για τα κτίσματα δεν υπάρχουν χαρτιά από την διεύθυνση γεωργίας τα υπολογίζουμε σαν Κ.Χ. και στην κατηγορία Υπηρεσίες διαστάσεις κτισμάτων από 3-15τ.μ.

Για τις κατασκευές που αναφέρετε όταν αυτές είναι αυθαίρετες, τακτοποιούνται ως εξής:

Ως κατηγορία 3:

- Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50 μέτρα.
- Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά μέτρα και ύψους έως 2,50 μέτρα.

Ως κατηγορία ≠ 3 και με μειωτικό συντελεστή

- Ισόγειοι βοηθητικοί χώροι ως 50m²

Ως κατηγορία ≠ 3 χωρίς μειωτικό συντελεστή

- Οι υπόλοιπες περιπτώσεις

Η χρήση θα είναι είτε «πρωτογενούς τομέα» εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις είτε «υπηρεσίες», αναλόγως της περίπτωσης.

1125. Σε οικοδομή έχει κατασκευασθεί σοφίτα κάτω από την στέγη, η οποία επειδή εξυπηρετείται αποκλειστικά από την κοινόχρηστη σκάλα, της οικοδομής και όχι αποκλειστικά από τη υποκείμενη κατοικία, θα ενταχθεί στον νόμο 4178/13 για υπέρβαση δόμησης με υπέρβαση ύψους σαν χώρος κύριας χρήσης χωρίς μειωτικό συντελεστή 50%. Η όλη οικοδομή εξετάζεται σαν μία ιδιοκτησία. Στην περιοχή το επιτρεπόμενο ύψος (και εγκεκριμένο της άδειας) είναι 7,50μ + 2,00μ για στέγη. Το μέγιστο ύψος της σοφίτας είναι 2,90μ. Για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης ύψους της σοφίτας, για το πρόστιμο και την κατάταξη σε κατηγορίας, θα υπολογίσουμε:

i. $2,90/7,50=38,7\%$

ii. $2,90/(7,50+2,00)=30,5\%$

iii. $(2,90-2,00)/(7,50+2,00)=9,5\%$;

Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 1120 και άλλες πολλές που έχουμε γράψει κατά καιρούς για το θέμα του ύψους.

Εσείς ουσιαστικά έχετε έναν επιπλέον όροφο. Θα επέλεγα (γιατί για το ύψος τυχαία επιλογή κάνουμε) το i.

Υπάρχουν βέβαια ισχυρά επιχειρήματα να επιλέξει κάποιος το ii ή το iii.

Συμφωνώ με το πρώτο μισό ότι δηλαδή δεν θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

1126. Σε συνέχεια της Ε/Α 1092 παρακαλώ να διευκρινιστεί η απάντησή σας προς αποφυγή παρερμηνείας. Όπως γράφετε και εφόσον το άλλο δικαίωμα (γκαρσονιέρα) πλην της κύριας κατοικίας δεν καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη, που στη συγκεκριμένη περίπτωση είναι τα 70τ.μ., τότε τα 40τ.μ. της γκαρσονιέρας ΔΕΝ αφαιρούνται από τα συνολικά τ.μ. της κύριας κατοικίας τα οποία θα δηλωθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία. Τελικά τι ισχύει και συγκεκριμένα στις παρακάτω περιπτώσεις:

i. ιδιοκτήτης με στεγαστικές ανάγκες 70τ.μ. πρόκειται να δηλώσει αυθαίρετη κύρια κατοικία 75τ.μ. έχοντας στην κυριότητά του και μία γκαρσονιέρα 40τ.μ. Θα δηλώσει τα 70τ.μ. ως κύρια και μοναδική κατοικία και τα 5τ.μ. ως άλλη κατοικία ή αντίστοιχα $70-40=30\tau.\mu.$ και $75-30=45\tau.\mu.$;

ii. στην ίδια περίπτωση ο ιδιοκτήτης εκτός από την κύρια κατοικία των 75τ.μ. έχει στην κυριότητα του δύο γκαρσονιέρες των 40τ.μ. έκαστη. Θα δηλώσει τα 70τ.μ. ως κύρια και μοναδική κατοικία και τα 5τ.μ. ως άλλη κατοικία ή και τα 75τ.μ. ως άλλη κατοικία δεδομένου ότι το άθροισμα από τις δύο γκαρσονιέρες (και όχι επιμέρους τα τ.μ. της κάθε μίας) υπερβαίνει τις στεγαστικές ανάγκες του ιδιοκτήτη;

i. $70m^2$ κύρια και μοναδική και $5m^2$ άλλη κατοικία

ii. $75m^2$ άλλη κατοικία

1127. Ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του αρχικά, οικόπεδο με εντός του κατοικία. Αγοράζει το διπλανό οικόπεδο με κτίσμα και συνενώνει τα δυο κτίσματα σε μια ενιαία λειτουργικά κατοικία. Τα κτίσματα υπάρχουν στα δυο οικόπεδα ως επικείμενα. Επίσης υπάρχουν 2 διαφορετικά ΚΑΕΚ.

i. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να δηλώσει τις αυθαίρετες κατασκευές στα δύο οικόπεδα με κοινή δήλωση, εφόσον η κατοικία είναι μία και λειτουργεί ενιαία;

ii. Ποιά η διαδικασία για συνένωση σε 1 ΚΑΕΚ, θα πρέπει να ακολουθήσει μετά την υπαγωγή στο 4178;

Ο ιδιοκτήτης έχει συνενώσει εν τοις πράγμασι τα 2 οικόπεδα οπότε θεωρώ όχι μόνο εφικτή αλλά και απαραίτητη την κοινή δήλωση.

Προφανώς και δεν μπορεί να απαντηθεί από μηχανικό ποια είναι η διαδικασία συνένωσης σε 1 ΚΑΕΚ.

1128. Σε συνέχεια της Ε/Α 1100: η εγκύκλιος 4 στίχος 33, § α.iii αν κατανοώ σωστά αναφέρεται σε περιοχές που δεν έχουν οριστεί ειδικό όρο δόμησης. Στην προκειμένη περίπτωση το Γ.Π.Σ., στην (ΠΑΓΡ) περιοχή επιτρέπει αγροτική αποθήκη 150τμ για γεωργικά μηχανήματα. Με ειδική ρύθμιση όμως καθορίζει: "...οι νόμιμες υφιστάμενες κτιριακές εγκαταστάσεις που αντίκεινται στους παραπάνω όρους χρήσης, μπορούν να συνεχίσουν την λειτουργία τους χωρίς να επεκτείνονται σε δυναμικότητα (δεν συμβαίνει κάτι τέτοιο στην προκειμένη περίπτωση), οι κτιριακές εγκαταστάσεις μπορούν να επεκτείνονται μόνον για λόγους εκσυγχρονισμού ασφάλειας και μέτρων προστασίας περιβάλλοντος, ενώ αποκλείεται κάθε είδους αλλαγή χρήσης....". Άρα βάση των παραπάνω οι επιβαρυντικοί της αυθαίρετης επέκτασης θα υπολογιστούν με το ΠΔ 24/31.5.1985 με τους ειδικότερους όρους για βιοτεχνικό κτίριο; Άρα μήπως για αυτή την περίπτωση υπάρχει κενό στον νόμο; Η αυθαίρετη επέκταση προϋπάρχει με Α/Φ πολύ πριν του ΓΠΣ. Άρα θα πρέπει να αποδεικνύω ότι η αυθαίρετη επέκταση έγινε για λόγους μόνον εκσυγχρονισμού ασφάλειας και μέτρων προστασίας του περιβάλλοντος;

Σίγουρα υπάρχει ένας μικρός προβληματισμός γιατί από τη μία ο νόμος λέει έλεγξε τη χρήση όταν χτίστηκε αλλά από την άλλη δεσ τους όρους δόμησης (με την ευρεία έννοια) που ισχύουν σήμερα. Μεταξύ του τότε και του σήμερα μπορεί η συγκεκριμένη χρήση να χτίζει 0, όπως στο παράδειγμα σας. Εγώ προσωπικά θα χρησιμοποιούσα τους όρους του ΠΔ με τους ειδικότερους όρους για βιοτεχνικό κτίριο, αφού το ΓΠΣ δεν διατάσσει την απομάκρυνση των υφιστάμενων χρήσεων. Απαγορεύει την περαιτέρω εγκατάσταση τέτοιας χρήσης.

1129. Στην Ε/Α 1105 εκτός από τα νομικά ζητήματα που τίθενται, υπάρχουν δύο τεχνικής φύσεως ζητήματα:

- i. επιτρέπεται να προβώ σε δήλωση Ν.4178/13 χώρου αποκλειστικής χρήσης επί πυλωτής, χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών και ο οποίος χώρος αποτέλεσε αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας, δεδομένου ότι η Εγκ. 4/13 το επιτρέπει, σε αντίθεση με την πάγια Νομολογία ανωτάτων δικαστηρίων, κατά την οποία πράξεις συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας όμοιων χώρων (επί πυλωτής) έχουν κριθεί άκυρες.
- ii. Στην περίπτωση ανέγερσης οικοδομής προ έτους 1985 επί πυλωτής, όπου σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 32 του ΓΟΚ73 προβλεπόταν υπερύψωση 1μ. από το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, η μετατροπή της πυλωτής σε άλλη χρήση, προκαλεί κατά συνέπεια υπέρβαση ύψους κατά 1μ. στις ιδιοκτησίες του τελευταίου ορόφου της οικοδομής. Πώς δηλώνεται η παραπάνω έμμεσα προκύπτουσα καθ' ύψος αυθαιρεσία και από ποιόν, δεδομένου ότι αφενός ο έχων την αποκλειστική χρήση επί της πυλωτής δεν είναι υποχρεωμένος να δηλώσει υπερβάσεις πέραν της δικής του αυτοτελούς ιδιοκτησίας, αφετέρου ο ιδιοκτήτης του τελευταίου ορόφου αν δεν έχει προβεί σε αυθαίρετες εργασίες επί της δικής του οριζόντιας ιδιοκτησίας μπορεί να ζητήσει την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας από το μηχανικό του.
- i. Η δήλωση σε χώρους αποκλειστικής χρήσης μπορεί να γίνει χωρίς την συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών. Το αναφέρει η §1.δ.iii του άρθρου 11. Για το άλλο θέμα επιμένω ότι το θέμα είναι νομικό. Αν και υπάρχει ένα μπέρδεμα στην διατύπωση. Μιλάτε για χώρους αποκλειστικής χρήσης σε χώρο που αποτέλεσε αντικείμενο οριζόντιας ιδιοκτησίας. Προφανώς ο χώρος είτε θα έχει δοθεί κατά κυριότητα σε κάποιον (με όποια κατάληξη μετά τις αποφάσεις του ΣτΕ για τις περιπτώσεις αυτές) είτε θα έχει δοθεί κατά χρήση παραμένοντας όμως κοινόκτητος οπότε μπορεί να γίνει χρήση της 1.δ.iii.
- ii. Δεν είναι έτσι. Περιγράφεται την διαδικασία που στην αργκό του 4178 ονομάζουμε ντόμινο αυθαιρεσιών. Δηλαδή μία παράβαση να προκαλεί αλυσιδωτές αυθαιρεσίες. Η αυθαιρεσία είναι η αλλαγή χρήσης της pilotis και τέλος. Με την λογική ένα αυθαίρετο δωμάτιο στο δώμα θα προκαλούσε εκτός της υπέρβασης δόμησης και υπέρβαση ύψους για τα τετραγωνικά του: υπέρβαση δόμησης για τα τετραγωνικά της απόληξης, υπέρβαση ύψους για τα τετραγωνικά της απόληξης (η απόληξη ΔΕΝ πρέπει να εξυπηρετεί χώρους παρά μόνο το δώμα άλλως μετράει στο ύψος και στην δόμηση), αύξηση του αθροίσματος 3+0,1h επομένως πιθανή υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων κ.λπ.. Αλίμονο άμα από την αλλαγή χρήσης στην pilotis δεν θα μπορούσε να πουλήσει το διαμερίσματα του ο ιδιοκτήτης του τελευταίου ορόφου.

1130. Διώροφο κτίριο κατασκευάστηκε περί το 1973 από την Κοινότητα Σπιταλίου ως κοινοτικό κατάστημα, χωρίς οικοδομική άδεια. Ο Οικισμός σήμερα είναι στάσιμος. Το κτίριο σύμφωνα με την παράγραφο 2δ του άρθρου 1 του Ν.4178/2013, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, άρα με οικοδομική άδεια. Σήμερα, ο πρώτος όροφος χρησιμοποιείται από την Τοπική Κοινότητα Σπιταλίου. Το ισόγειο, από το 2010 παραχωρήθηκε από τον Καποδιστριακό Δήμο Μεσσήνης στον Πολιτιστικό Σύλλογο Σπιταλίου με χρήση εντευκτήριο – καφενείο. Η λειτουργία του ως καφενείο σταμάτησε μετά από καταγγελία το 2012, γιατί δεν είχε εκδοθεί ποτέ άδεια λειτουργίας. Μπορώ, με δήλωση στο Ν. 4178, να κάνω αλλαγή χρήσης του ισογείου, από κοινοτικό γραφείο που λειτουργούσε κάποτε σε καφενείο που ήταν η τελευταία χρήση του αλλά χωρίς άδεια λειτουργίας; (Αλλαγή χρήσης εντός νομίμου περιγράμματος, από κύρια σε κύρια χρήση, χωρίς υπέρβαση δόμησης, με ΟΤΑ χωρίς ιδιόχρηση).

Δεν καταλαβαίνω το ερώτημα σας. Η δήλωση αλλαγής χρήσης μπορεί να γίνει ανεξαρτήτως του αν υπάρχει άδεια λειτουργίας ή όχι.

Η δήλωση της αλλαγής χρήσης με τον 4178 ΔΕΝ απαλλάσσει τον ιδιοκτήτη από την έκδοση άδειας λειτουργίας.

1131. Το θέμα μου αφορά διώροφο κατοικία με υπόγεια αποθήκη, (σε απόσταση από το κτίριο), που ανεγέρθηκε σε οικόπεδο μη άρτιο/οικοδομήσιμο, εκτός σχεδίου. Έγιναν οι εξής τακτοποιήσεις: α). με τον Ν.720/1977 ισόγειο τμήμα 36τ.μ., β). με τον Ν.1337/1983 (Α και Β φάση, ως εκτός σχεδίου) τακτοποιήθηκαν άλλα 21τ.μ. στο ισόγειο και όροφος 93 τ.μ. βάσει των σχεδίων που κατατέθηκαν (το αναφέρω, γιατί η υπεύθυνη δήλωση του τότε ιδιοκτήτη ανέφερε διαφορετικά νούμερα...). Σήμερα ο νέος ιδιοκτήτης (αγορά το 1998) θέλει να τακτοποιήσει επέκταση του ισογείου κατά 15τ.μ. και την υπόγεια αποθήκη, όλα αυτά κατασκευασμένα μεταξύ 1983-1998. Η περιοχή μπήκε στο σχέδιο το 2014 με ΦΕΚ για την οριστική μελέτη (όχι κύρωση πράξης εφαρμογής ακόμα). Επιπλέον, μετά από μέτρηση στο ακίνητο διαπίστωσα ότι τα εμβαδά που τακτοποιήθηκαν με τον Ν.1337/1981 δεν είναι σωστά, αλλά μεγαλύτερα από την πραγματική κατάσταση (δηλ. ο όροφος είναι 89τ.μ. αντί για 93 και το τμήμα του ισογείου που τακτοποιήθηκε τότε είναι 16τ.μ. και όχι 21τ.μ.) Το ερώτημά μου είναι το εξής: Πώς αντιμετωπίζω το ακίνητο, με ή χωρίς άδεια; Εντός σχεδίου; (προφανώς). Και πως χειρίζομαι την ασυνέπεια των εμβαδών του Ν.1337 με την πραγματική κατάσταση; Προχωρώ πρώτα στην Γ' φάση και μετά στην υπαγωγή στον Ν.4178 ή κάνω υπαγωγή στον Ν.4178 για τους χώρους που κατασκευάστηκαν μετά το 1983, αναφέροντας στην τεχνική έκθεσή μου ότι τα εμβαδά του Ν.1337 δεν είναι έγκυρα, παρουσιάζοντας σχέδια και διάγραμμα κάλυψης με τα ορθά εμβαδά, και μετά να κάνω Γ' φάση, εφόσον η περιοχή είναι πλέον εντός σχεδίου;

Το κτίριο θεωρείται εντός σχεδίου, χωρίς άδεια μέχρι να ολοκληρωθεί (αν επιλεγεί αυτή η οδός) η Γ' φάση του Ν.1337.

Έχετε 2 επιλογές που θα πρέπει να σταθμίσετε και να αποφασίσετε.

Τα δηλώνετε όλα με τον 4178

Δηλώνετε με τον 4178 όσο δεν καλύπτονται από την δήλωση του 1337 και κάνετε αίτηση για οριστική εξαίρεση των τμημάτων που έχουν ήδη δηλωθεί με τον 1337.

Οι μικροδιαφορές που παρουσιάζονται στις δηλώσεις του 1337 με την πραγματικότητα, δεν νομίζω ότι αποτελούν πρόβλημα, αφού επιπλέον η πραγματικότητα είναι ευμενέστερη της δήλωσης.

1132. Σάς παρακαλούμε να μάς διευκρινίσετε στην Ε/Α 782 τού τμήματός σας, λόγω υπερύψωσης θεμελίωσης διώροφου κτιρίου με Ο.Α., ίσως ναι ίσως όχι διαφορετικές οριζοντίες ιδιοκτησίες, το πρόστιμο με Υ.Υ. αφορά μόνο το ισόγειο και όχι τον υπερυψωμένο Α' όροφο; Ενώ τι γίνεται με "σήκωμα" θεμελίωσης κτιρίου με Ο.Α. του 1990, υπόγειο αποθήκη που έγινε σπίτι, με ξεμπάζωμα, ισόγειο και το προβλεπόμενο ισόγειο σπίτι της αδειάς, έγινε Α' όροφος, μέσα σε επιτρεπόμενο σήμερα ύψος κτιρίου.

Νομίζω ότι και σε αυτή τη σειρά των απαντήσεων, αναλύθηκε αρκετά το θέμα του ύψους και τα προβλήματα που υπάρχουν. Δείτε ενδεικτικά την Ε/Α 1120.

1133. Σε διώροφο κτίριο με υπόγειο (Ο.Ι.), με οικοδομική άδεια που βρίσκεται εκτός σχεδίου έχει γίνει εκτός των άλλων και υπέρβαση ύψους κατά 0,60μ (ΥΥ<20%). Η υπέρβαση υπολογίζεται στον τελευταίο όροφο (Κ.Χ.:50τμ). Βάζοντας την επιφάνεια που αντιστοιχεί η Υ.Υ. στο κουτάκι «Υ.Δ. κύριων χώρων» και επιλέγοντας «χωρίς υπέρβαση Δόμησης» η επιφάνεια προστίθεται τελικά στο «σύνολο ΥΔ κύριων χώρων» της γενικής κατηγορίας «Στοιχεία Υπολογισμού». Στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες θα υπολογιστούν και τα 50τμ λόγω ΥΥ; Και αφού δηλώνεται «χωρίς Υ.Δ.» γιατί προτίθενται στο «σύνολο ΥΔ κύριων χώρων»; Επίσης, για την συγκεκριμένη δήλωση έχει πληρωθεί το πρόστιμο εφάπαξ, αλλά κατά την καταχώρηση των αρχείων διαπίστωσα ότι το ποσοστό υπέρβασης είναι διαφορετικό (μικρότερο, αρχικά είχα υπολογίσει σε αυτό και τους χώρους με μειωτικό συντελεστή) με αποτέλεσμα το πρόστιμο να είναι μικρότερο από αυτό που έχει καταβληθεί. Θα υπάρξει επιστροφή χρημάτων λόγω διόρθωσης της δήλωσης η οποία βρίσκεται σε κατάσταση «Υπαγωγή»;

Στα στοιχεία υπολογισμού προστίθεται για να υπολογισθεί το παράβολο και καλώς προστίθεται.

Στον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης ΔΕΝ θα αθροίσετε τα μέτρα αυτά.

Για την επιστροφή χρημάτων αναμένεται Κ.Υ.Α.. Είστε πολύ αισιόδοξος αν προσβλέπετε σε αυτήν την διαδικασία.

Προσοχή, χώροι που απολαμβάνουν τον μειωτικό συντελεστή μπορεί να μετρούν στο ποσοστό υπέρβασης. Π.χ. υπόγειος χώρος που έχει μετατραπεί σε χώρο κύρια χρήσης.

1134. Στον τρίτο και τελευταίο όροφο οικοδομής με σύσταση Ο.Ι., προβλεπόταν βάσει οικοδομικής άδειας να κατασκευαστεί οροφωδιαμέρισμα μικρότερο σε κάλυψη σε σχέση με τους άλλους δύο ορόφους, με τα δύο ακάλυπτα τμήματα, αριστερά και δεξιά του διαμερίσματος να καλύπτονται από στέγη. Το διαμέρισμα αυτό κατασκευάστηκε με υπέρβαση ύψους 0,30μ και συγχρόνως τμήματα της στέγης, με ύψη 0,70 μ στο ένα άκρο και 2,00 μ στο άλλο, ενσωματώθηκαν στην επιφάνεια του διαμερίσματος.

- i. Για να γίνει η δήλωση χρειάζεται συναίνεση των ιδιοκτητών των άλλων Ο.Ι.;
- ii. Θα δηλωθεί υπέρβαση κάλυψης για τα εκτός νομίμου περιγράμματος του διαμερίσματος τμήματα (τμήματα εντός της στέγης);
- iii. Υπέρβαση ύψους θα δηλωθεί μόνο για το νόμιμο τμήμα ή θα δηλωθούν και τα τμήματα εντός της στέγης; (Τα τμήματα αυτά έχουν ύψος μικρότερο του νομίμου του ορόφου.)

Για το αν απαιτείται συναίνεση θα πρέπει να δείτε το ιδιοκτησιακό καθεστώς των προς δήλωση τμημάτων. Δεν μπορώ να σας πω εγώ.

Κάλυψη ΔΕΝ θα δηλωθεί. (εγκύκλιος 4 στίχος 33β).

Ότι τα αυθαίρετα είναι σε ύψος < του εγκεκριμένου, ΔΕΝ δηλώνεται υπέρβαση ύψους. (εγκύκλιος 4 στίχος 33β).

1135. Τι εννοείτε στην Ε/Α 894 σε κτίριο που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια σε άλλη νόμιμη θέση, τμήμα του εκτός του περιγράμματος της οικοδομικής άδειας, απαντάτε ότι τακτοποιείται το σύνολο των μέτρων που δεν καλύπτονται από την άδεια, δηλαδή διαφορά Μ2 επιφανείας, είτε του περιγράμματος (με διαφάνεια πάνω στο διάγραμμα κάλυψης της Ο.Α.) όταν το υπάρχον περίγραμμα έχει φύγει ΞΩ από αυτό της άδειας, πέραν του 2% στο εμβαδόν & στις εξωτερικές διαστάσεις του κτιρίου (μήκος, πλάτος, ύψος).

Η Ε/Α 894 αναφέρει ότι από τη στιγμή που δεν μπορεί να γίνει η χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9, τότε αποτυπώνουμε την πραγματικότητα, την συγκρίνουμε με τα εγκεκριμένα και ότι δεν καλύπτεται από την άδεια (περισεύει), τακτοποιείται.

1136. Αυθαίρετο κτίριο (χωρίς οικοδομική άδεια, χωρίς αρτιότητα) έχει άδεια λειτουργίας εδώ και δεκαπενταετία ενοικιαζομένων δωματίων. Ωστόσο ο ιδιοκτήτης δηλώνει στην Υ.Δ. ότι η χρήση του κτίσματος σήμερα είναι ξενοδοχείου, καθώς σε όμορο ακίνητο διατηρεί ξενοδοχείο και στην πραγματικότητα η χρήση είναι ενιαία. Βάση του άρθρου 23, παράγραφος 12 το κτίσμα διαθέτει σήμα λειτουργίας από τον ΕΟΤ (σήμα ενοικιαζομένων δωματίων) και λειτουργούσε νομίμως έως τις 28/7/2011, δεδομένου ότι το σήμα το κατέχει εδώ και δεκαπενταετία. Τυπικά λοιπόν, μπορώ να το τακτοποιήσω ως ξενοδοχείο;

Δεν μπορώ να καταλάβω το ερώτημα σας. Για ποιον ακριβώς λόγο δεν μπορείτε να το δηλώσετε κατά τις γενικές διατάξεις και θέλετε να κάνετε χρήση της 23.12;;

1137. Σε ιδιοκτησία, βρίσκεται ξενοδοχείο που αποτελείται από 3 κτίρια. Στο άρθρο 20 παράγραφος 2, αναφέρεται ότι από το πρόστιμο αφαιρείται τυχόν τέλος λειτουργίας του ξενοδοχείου που αφορά κτίριο. Δεδομένου ότι τα κτίρια συνδέονται μεταξύ τους μηχανολογικά υπό την έννοια ότι έχουν κοινή παροχή ρεύματος, δίκτυο ύδρευσης και αποχέτευσης και παροχής ζεστού νερού, είναι δυνατόν με χρήση του ορισμού του Γ.Ο.Κ., Ν.Ο.Κ. περί κτιρίου όπου αναφέρεται ότι "κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ", να χρησιμοποιήσω το τέλος λειτουργικής τακτοποίησης ενός κτιρίου για να απομειώσω το πρόστιμο στο σύνολο των άλλων κτιρίων;

Εσείς προφανώς δηλώνετε το σύνολο του οικοπέδου/γηπέδου και αντιμετωπίζετε την ιδιοκτησία ως μία ενιαία (ξενοδοχειακή μονάδα) παρά το ότι οι κτιριακές μονάδες είναι παραπάνω και ανεξάρτητες.

Υπό αυτά τα δεδομένα και με την επιφύλαξη ότι δεν υπάρχει κάποια άλλη πτυχή (π.χ. ξεχωριστές ιδιοκτησίες, ενοικιαζόμενο κτίριο κ.λπ.) τότε στη θέση σας θα το εκανα.

1138. Δήμος έχει κατασκευάσει οχετό τη δεκαετία του ενενήντα για διευθέτηση ρέματος χωρίς να έχει γίνει μελέτη οριοθέτησης. Αυθαίρετη διαμόρφωση ακαλύπτου σε γειτνιάζον του ρέματος οικόπεδο, που βρίσκεται σαφώς εκτός του οχετού τακτοποιείται; Τι σημαίνει ότι δεν τακτοποιούνται κατασκευές όταν βρίσκονται σε ρέμα, στην περίπτωση που το ρέμα δεν έχει οριοθετηθεί; Σύμφωνα με τη κα. Λεμπέση σε γνωστό κείμενο από 19-2-2012 που αφορά στην προηγούμενο νόμο τακτοποίησης, αν δεν έχουν καθορισθεί οι οριογραμμές ή κάποια ζώνη προστασίας το αυθαίρετο μπορεί να δηλωθεί αρκεί να είναι εκτός της κοίτης (έξω από τα πρανή του ρέματος). Συμφωνείται ότι αυτό ισχύει και με τον 4178/13;

Αυτό ισχύει και στον Ν.4178.

Στην Ε/Α 1066 είχαμε αναφέρει ότι οι είθισται να μην υπολογίζονται οι τοιχοποιίες στα μέτρα για την αλλαγή χρήσης υπογείου.

Δεν είθισται μόνο, αλλά διευκρινίζεται και στον στίχο 38 της εγκυκλίου 4 (στο παράδειγμα).

Επίσης για την Ε/Α 1098: τα θερμοκήπια σε αγροτεμάχια (=εκτός σχεδίου) κατασκευάζονταν χωρίς άδεια εφόσον τηρούσαν τους εγκεκριμένους τύπους του Υπουργείου Γεωργίας ή της ΑΤΕ (παρ.2 αρθ.2 ΠΔ/24-5-85). Περισσότερα για τους εγκεκριμένους τύπους [εδώ](#):