

**1210.** Το άρθρο αναφέρει ότι εάν ένας από τους συνιδιοκτήτες υποβάλλει αίτηση για τακτοποίηση αυθαίρετων τότε πρέπει να γίνει και προσύμφωνο μεταξύ των ιδιοκτητών. εάν όμως γίνει αίτηση από όλους τότε απαιτείται πάλι προσύμφωνο;

Λογικά αναφέρεστε στο άρθρο 5. Το προσύμφωνο θα περιγράφει την συμφωνία των συνιδιοκτητών για το τι ανήκει σε ποιον. Αν δηλωθούν όλα από όλους τότε προφανώς δεν απαιτείται προσύμφωνο. Καλό είναι όμως να γίνει για λόγους που ΔΕΝ έχουν να κάνουν με τον 4178 αλλά με την αξία που θα πάρει ένα τακτοποιημένο αυθαίρετο επί καθέτου και όχι με ποσοστό εξ' αδιαίρετου.

**1211.** Σε κτήριο, το οποίο βάση οικοδομικής άδειας έπρεπε να έχει βοηθητικούς χώρους στο ημιυπόγειο (-1.50μ), κύριους χώρους στο ισόγειο (+1.50μ) και κύριους χώρους στον 1ο όροφο (+4.50μ), με ύψος κτηρίου τα 7.50 μέτρα + τη στέγη 1.50, δηλαδή σύνολο 9.00 μέτρα, δεν έχει ολοκληρωθεί ο περιβάλλοντας χώρος (μπαζώματα), με αποτέλεσμα το ημιυπόγειο να έχει μετατραπεί σε ισόγειο, το ισόγειο σε 1ο όροφο και ο 1ος όροφος σε 2ο όροφο, με νέο ύψος κτηρίου τα 9.00 μέτρα + τη στέγη 1.50, δηλαδή σύνολο 10.50 μέτρα. Επίσης έχει γίνει και αλλαγή χρήσης του βοηθητικού χώρου σε κύριο, ενώ στο οικόπεδο υπάρχει υπόλοιπο συντελεστή δόμησης, ο οποίος αρκεί για να νομιμοποιηθεί η αλλαγή χρήσης. Μπορούμε να τακτοποιήσουμε την υπέρβαση ύψους ως λοιπή παράβαση, εφόσον πρόκειται για μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντα χώρου και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 7.50 μέτρα, και ταυτόχρονα να νομιμοποιήσουμε την αλλαγή χρήσης από ΒΧ σε ΚΧ, εκδίδοντας άδεια με το Α23 του Ν.4178/13; Το ύψος δεν γίνεται να νομιμοποιηθεί, διότι όπως ανέφερα το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος είναι τα 7.50 μέτρα.

Η γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να το αντιμετωπίσετε έτσι όπως το περιγράφετε.

Σε περίπτωση που ζητούσατε με άδεια προσθήκη ορόφου 3μ (έστω ότι το επιτρεπόμενο ήταν 11μ) τότε θα γινόταν ο έλεγχος από την υπηρεσία δόμησης ότι με την προσθήκη θα έχετε  $7,5+1,5+3=12\mu$ .

Εσείς έχετε 2 αυθαιρέσιες. Την μία την τακτοποιείτε και την άλλη την νομιμοποιείτε.

**1212.** Σε διώροφη κατοικία η οποία σύμφωνα με την οικοδομική άδεια έπρεπε να αποτελείται από στάθμη ισογείου (πάνω από το έδαφος) και στάθμη Α ορόφου και οι δύο με χρήση κατοικίας. Στην πραγματικότητα η κατοικία κατασκευάστηκε με στάθμη ημιυπογείου (+1,50μ) και στάθμη ορόφου πάλι με χρήση κατοικίας. Στην περίπτωση μου δηλαδή έγινε το αντίθετο από τα συνηθισμένα. Πώς κατά τη γνώμη σας μπορώ να το εντάξω στον νόμο; Άλλαξαν τα υψόμετρα και για τους δύο ορόφους.

Η καλύτερη λύση είναι να γίνει χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 23 και να νομιμοποιήσετε.

**1213.** Θα ήθελα να αναδιατυπώσετε την άποψη σας σχετικά με την ΕΡ/ΣΗ Νο 1206 διότι εκ παραδρομής αναφέρθηκε η λέξη 'ασκεπής' αντί του ορθού 'πλακοσκεπής χωρίς στέγη'. Συνεπώς και δεδομένου ότι δεν έχουμε ημιτελές αυθαίρετο,

- i. μπορεί ο ιδιοκτήτης παράλληλα με την αντικατάσταση της στέγης να προβεί και στην ανέγερση νέας στέγης επί της πλάκας οροφής του τμήματος της προσθήκης, δίπλα από την υπό αντικατάσταση στέγης και ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για τις παραπάνω δύο εργασίες;
- ii. Θα μπορούσε και με ποιες προϋποθέσεις, να θεωρηθεί η κατασκευή της νέας στέγης ως εργασία επισκευής ή αποπεράτωσης της ήδη υπάρχουσας προς αντικατάσταση στέγης ή του δηλωθέντος αυθαίρετου τμήματος της προσθήκης;

Στην Ε/Α 1206 αναφέρετε ότι στην περιοχή είναι υποχρεωτική η στέγη.

Η παράγραφος 5 του άρθρου 25 αναφέρει στην περίπτωση δ ότι επιτρέπεται η κατασκευή στέγης. Λόγω του ότι η στέγη είναι υποχρεωτική στην περιοχή, δεν έχετε και τον περιορισμό της υπέρβασης ύψους. Δεν χρειάζεται να θεωρηθεί ως επισκευή ή κάτι άλλο. Θα αιτηθείτε κατασκευή στέγης λόγω του ότι απαιτείται από τους ειδικούς όρους δόμησης της περιοχής.

**1214.** Επανέρχομαι σε συνέχεια της Ε/Α. 1032 (40η ομάδα) όπου διευκρινίσθηκε ότι ο νόμος των αυθαιρέτων δεν απαγορεύει την δήλωση ενός αυθαίρετου κτίσματος σε μη άρτια οικοπέδα/γήπεδο. Σε συνδυασμό με την Ε/Α 1184 (45η ομάδα), επιθυμώ να λάβω διευκρίνηση στα παρακάτω: Με βάση τα δεδομένα της ερώτησης που παρουσιάζονται στην Ε/Α 1032, επανέρχομαι για να απαντηθεί στο εάν ο νόμος επιτρέπει να υπαχθεί στην ίδια δήλωση Ν.4178/2013 ταυτόχρονα τα παρακάτω:

- i. "νομιμοποίηση" με προς έκδοση οικοδομικής άδειας εντός τριών ετών, για 100τμ κατοικίας σε ένα Φ.Κ. \*
- ii. "τακτοποίηση" αυθαιρέτων χώρων εμβαδού 80τμ σε 2ο Φ.Κ.

(\*)Υπόψη ότι το αγροτεμάχιο ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο μέχρι το 1990 και υπήρχε δικαίωμα έκδοσης Ο.Α για δόμηση 100τμ κύριων χώρων κατοικίας (μέχρι πριν την θέσπιση της Ζ.Ο.Ε το 1990). Μετά το 1990 το αγροτεμάχιο κατέστη μη άρτιο μη οικοδομήσιμο. Το κτίσμα χτίσθηκε εξ' ολοκλήρου αυθαιρέτως χωρίς άδεια, πριν το 1990, λόγω του ότι δεν μερίμνησε ο ιδιοκτήτης να εκδοθεί η νόμιμη οικ. άδεια μέχρι το 1990. Μετά εκδόθηκαν οι Ζ.Ο.Ε που έθεσαν όρο αρτιότητας/οικοδομησιμότητας μόνο για αγροτεμάχια εμβαδού άνω των 4 στρ, και έτσι το κτίσμα μέχρι σήμερα βρίσκεται ημιτελές και αυθαίρετο στον δομικό σκελετό.

Ο νόμος επιβάλλει να δηλωθούν στην ίδια αίτηση και με διαφορετικό Φ.Κ., αυθαίρετες και κατασκευές προς νομιμοποίηση και αυθαίρετες κατασκευές προς τακτοποίηση.

**1215.** Παρακαλώ να αναγνώσετε το παράδειγμα της ΕΡ/ ΣΗΣ 1191, διότι αναφέρεται σε περίπτωση που η κατάτμηση ΔΕΝ είναι άκυρη. Συνεπώς σε περίπτωση που ένα κτήριο εκτός σχεδίου ΔΕΝ έχει αυθαιρέσιες (υφίσταται δηλαδή σύμφωνα με την Ο.Α.) και το οποίο ύστερα από μεταγενέστερη κατάτμηση που ΔΕΝ φέρει ακυρότητα, έχει καταστεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο (π.χ. λόγω δημιουργίας μη άρτιου και μη οικοδομήσιμου γηπέδου το οποίο ΔΕΝ απαγορεύεται στην εκτός σχεδίου δόμηση), ποιος είναι ο σωστός τρόπος αντιμετώπισης:

- i. Θεωρώ το κτήριο νόμιμο αφού είναι σύμφωνα με την Ο.Α. και εκδίδω βεβαίωση νομιμότητας παρόλο που με την προαναφερθείσα κατάτμηση έχει αυτό καταστεί εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο
- ii. Θεωρώντας ότι έχω ένα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο το δηλώνω ολοκλήρου στο Ν.4178/13 ως αυθαίρετο

Δεν μπορώ να πω κάτι παραπάνω. Εγώ αυτό που γνωρίζω είναι ότι μετά την κατάτμηση το οικοπέδο/γήπεδο που θα προκύψει επιβάλλεται να μπορεί να «φέρει» το κτίσμα που υπάρχει. Δεν μιλάμε για το αν επιτρέπεται ή όχι η κατάτμηση σε εκτός σχεδίου κ.λπ.. Μιλάμε για κάτι άλλο. Δεν μιλάμε για το αν ισχύει ή όχι η απαγόρευση του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/1948.

Όπως σας είπα και στην 1191 αν θεωρείτε ότι είναι όλα καλώς καμωμένα, τότε μπορείτε να προχωρήσετε στην υπαγωγή κατά τα γνωστά. Τμήματα δηλαδή που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ΔΕΝ δηλώνονται, λόγω της κατάτμησης θα επιλέξετε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

**1216.** Προκειμένου να γίνει αγοραπωλησία τακτοποιημένης αυθαίρετης κατασκευής με τον Ν4178 η οποία είχε περαιωθεί και είχαν πληρωθεί εφάπαξ τα πρόστιμα, κατά τον έλεγχο διαπιστώθηκε ότι υπήρχε υπέρβαση δόμησης που είχε αποτυπωθεί στην τακτοποίηση αλλά δεν είχε συμπεριληφθεί στο πρόστιμο. Σ αυτήν την περίπτωση που το πρόστιμο δεν έχει υπολογιστεί σωστά αλλά η τακτοποίηση είναι περαιωμένη και έχει χρησιμοποιηθεί σε αγοραπωλησία τι γίνεται;

Η δήλωση μπορεί να γυρίσει σε υπαγωγή και να λυθεί το θέμα του προστίμου.

Για το ότι δόθηκε βεβαίωση και έγινε αγοραπωλησία, να μιλήσετε με τον/την συμβολαιογράφο.

Προσοχή όταν αιτηθείτε επαναφορά της δήλωσης σε «υπαγωγή», στο τι δεσμεύεστε.

**1217.** Έχοντας υπόψη την Ε.Α.45/1189, παρακαλώ για την γνώμη σας για την ακόλουθη κάπως διαφορετική περίπτωση. Ιδιοκτήτης οικοδόμησε με βάση το τοπογραφικό του συμβολαίου αγοράς του οικοπέδου του, χωρίς να λάβει υπόψη του το ήδη υλοποιημένο, από το γείτονά του, πίσω κοινό όριο και το οποίο είχε προωθηθεί εις βάρος του. Στην περίπτωση αυτή ο οικοδομήσας θεωρείται ότι παραβιάζει την απόσταση από το κοινό όριο, ή ισχύει η άδεια;

Κάθε άδεια έχει ένα τοπογραφικό. Αυτό το τοπογραφικό οφείλει να αποτυπώνει την πραγματικότητα. Κάθε διαφορά μεταξύ πραγματικότητας και κανονικότητας έχει κανόνες επίλυσης.

Προφανώς λοιπόν το όριο είχε οικοδομηθεί πριν την έκδοση της άδειας αλλά αυτό αποτυπώθηκε εσφαλμένα.. Η άδεια σας λοιπόν μπορεί να έχει και άλλα προβλήματα όπως ψευδή αποτύπωση τοπογραφικού διαγράμματος.

**1218.** Παρακαλώ επανέρχομαι λόγω της ιδιαιτερότητας του θέματος και ζητώ την κατανόησή σας. Στην ερώτηση 1145 θα ήθελα να επιμείνω στο εξής: Από τη στιγμή που υπάρχει Συμβολαιογραφική Πράξη Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών και βάσει αυτής στο κάθε σπίτι αναλογεί ποσοστό εξ αδιαιρέτου επί του αγροτεμαχίου παρακαλώ να μου διευκρινίσετε αν μπορεί να εφαρμοστεί ο Ν.4315/2014 άρθρο 34 παρ.2 ώστε να γίνει υπαγωγή του ενός ιδιοκτήτη στον Ν.4178/2013 χωρίς την συναίνεση των υπολοίπων. Η αμφιβολία μου έγκειται στο ότι η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν.4315 αναφέρει: «υπό την προϋπόθεση ότι ασκούν πέραν της δεκαετίας αδιαλείπτως πράξεις νομής και κατοχής στην αποκλειστική χρήση τμήματος του ακινήτου στο οποίο δεν έχει συσταθεί διηρημένη ιδιοκτησία».

- i. Η Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών θεωρούμε ότι έχει ή όχι την έννοια της «διηρημένης ιδιοκτησίας» επί όλου του εξ αδιαιρέτου αγροτεμαχίου;
- ii. Μήπως έτσι η Ν.4315/2014 άρθρο 34 παρ.2 έρχεται σε αντίθεση με την Εγκύκλιο 4 άρθρο 11 Παρ. 1.δ.ι.;

Συνάδελφε, η απάντηση στην 1145 είναι λάθος. Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζόντων ιδιοκτησιών μπορείς να κάνεις δήλωση για την οριζόντια ιδιοκτησία χωρίς να απαιτείται συναίνεση κανενός άλλου.

Η 34.2 του 4315 αφορά περιπτώσεις ΧΩΡΙΣ σύσταση όταν ο κάθε ένας έχτισε το «δικό του» σπίτι όντας συνιδιοκτήτης σε ένα ποσοστό εξ' αδιαιρέτου.

**1219.** Παρακαλώ θα ήθελα κάποιες διευκρινίσεις σχετικά με την εφαρμογή της Εγκ.4 Άρ.11 Παρ. 1.α. Συγκεκριμένα σε ιδιοκτήτη μιας εκ των τριών κατοικιών σε εξ αδιαιρέτου αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για αυθαίρετες κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους του αγροτεμαχίου. Οι ιδιοκτήτες των υπόλοιπων κατοικιών δεν συναινούν στην τακτοποίησή του οπότε η μόνη λύση είναι η μονομερής υπαγωγή χωρίς συναίνεση βάσει της Εγκ.4 Άρ.11 Παρ. 1.α. Θα ήθελα λοιπόν να διευκρινίσω τι σημαίνει «Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων»;

- i. Η υπαγωγή στο νόμο δεν θεωρείται ολοκληρωμένη;
- ii. Δεν γίνεται έτσι τακτοποίηση για 30 χρόνια;
- iii. Μπορεί μετά την διαγραφή των βεβαιωθέντων προστίμων να του ξανακάνει κάποιος καταγγελία και του ξαναβεβαιωθούν πρόστιμα;
- iv. Σε περίπτωση που μετά την μονομερή υπαγωγή και μέχρι τη λήξη του Ν.4178 τον Οκτώβριο η πλειοψηφία των ιδιοκτητών τελικά αποφασίσει να συναινέσει τόσο στην πολεοδομική όσο και στην νομική τακτοποίηση (τροποποίηση της Σύστασης Οριζοντίων Ιδιοκτησιών) ο ιδιοκτήτης πρέπει να κάνει νέα υπαγωγή στο νόμο και να πληρώνει ξανά το πρόστιμο;

Είναι μία θολή διάταξη που μας έχει απασχολήσει όλους...

Κατά την γνώμη μου, μπορεί να διαγράψει το πρόστιμο (κάνεις δεν το αμφισβητεί) αλλά το ακίνητο δεν θεωρείται τακτοποιημένο και θεωρητικά μπορεί να το ξαναγράψουν (έρχεται σε αντίθεση με τον κανόνα ότι τιμωρείσαι μία φορά για κάθε παράνομη πράξη σου)

**1220. Παρακαλώ να διευκρινιστεί η απάντησή σας στην ΕΡ. Νο 1207 διότι στο παράδειγμα (είτε επιβάλλεται είτε όχι η στέγη) αναφέρετε ότι η κατασκευή της στέγης γίνεται με τη διαδικασία της αποπεράτωσης. Δηλαδή σε περίπτωση που έχω αυθαίρετο κτήριο δηλωθέν στο Ν.4178/13, με πλάκα επικάλυψης στον όροφο αλλά χωρίς στέγη, με ποια διαδικασία μπορώ να κατασκευάσω στέγη επί της πλάκας οροφής αυτού (άδεια δόμησης, εργασία αποπεράτωσης, κ.λ.π.)**

Με αφορμή το ερώτημα σας, θα προσπαθήσουμε να κάνουμε μία γενική τοποθέτηση για την παράγραφο 5 του άρθρου 25.

5. Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν περαιώσει τη διαδικασία με βάση τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62), καθώς και όσες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του ν.4014/ 2011 (Α' 209) και του παρόντος νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου, κατά τις διατάξεις του παρόντος, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη:

α) η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης

β) η εκτέλεση εργασιών επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση – αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή τους και προσαρμογής κατά το εδάφιο δ', της παραγράφου 2 του άρθρου 13,

γ) κατεδάφισης

δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος

ε) ενίσχυσης,

στ) εργασίες που προβλέπονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 4 του ν.4067/2012, ως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 48 του παρόντος νόμου.

Η εκτέλεση των παραπάνω εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο, εκτός των περιπτώσεων: α) κατασκευής ανελκυστήρα ατόμων με αναπηρία (ΑμεΑ) της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012 (Α' 79), β) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και γ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. ....

Με την εγκύκλιο 4 διατυπώθηκε ότι είναι σε ισχύ η Υ.Α. 2975/2012 για τις εργασίες που περιγράφονται σε αυτή.

Η Υ.Α. 2975/2012 ρύθμιζε τα παρακάτω θέματα:

Εργασίες επισκευής που αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση και τη συνήθη συντήρηση. (άρθρο 1). Οι εργασίες πραγματοποιούνται μετά από έγκριση εργασιών από την αρμόδια ΥΔΟΜ βάσει του επισυναπτόμενου στην Υ.Α. 2975 υποδείγματος..

Εργασίες αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών (άρθρο 2 και 3). Οι εργασίες πραγματοποιούνται μετά από την σχετική άδεια από την οικεία Υ.ΔΟΜ. με χρήση του στελέχους έκδοσης έγκρισης + άδειας δόμησης.

Συνεπώς για την 25.5 ισχύει:

**Εργασίες αποπεράτωσης:** δυνάμει την Υ.Α. 2975/2012 και με την διαδικασία έγκρισης + άδεια δόμησης. Ως έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης χρησιμοποιείται και συμπληρώνεται το πρότυπο έντυπο έγκρισης + άδειας δόμησης, όπου στη θέση του τίτλου αναγράφεται «ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (παρ. 25α άρθρ. 25 Ν.4178/2013)

**Εργασίες υγιεινής, συνήθους συντήρησης κ.λπ.:** δυνάμει την Υ.Α. 2975/2012 και με την διαδικασία που προβλέπεται στο άρθρο 1 αυτής. Ως έντυπο για τη χορήγηση έγκρισης εργασιών χρησιμοποιείται το επισυναπτόμενο στην ως άνω αναφερόμενη Υ.Α..

**Εργασίες προσαρμογής §2δ άρθρο 13 Ν.4178:** Αναλόγως τις εργασίες που απαιτούνται.

**Κατεδάφιση:** Έγκρισης + άδεια δόμησης ή με την διαδικασία που προβλέπεται με την παράγραφο 4γ του άρθρου 4 του Ν.4067/2012

**Κατασκευή στέγης:** Έγκρισης + άδεια δόμησης

**Φυτεμένο δώμα:** Ε.Ε.Μ.Κ., αφού σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 της Υ.Α.55174/15.10.2013, η ΕΕΜΚ επιτρέπεται στα νομίμως υφιστάμενα όπως αυτά ορίζονται στην 23.1 καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχει ανασταλεί η

**κατεδάφιση τους** (επομένως και αυθαίρετα κατηγορίας 4 ή/και 5) με τις κείμενες διατάξεις (Ν.3775/2009, Ν.3843/2010, Ν.4014/2011, Ν.4178/2013).

**Εργασίες Ενίσχυσης:** έγκριση + άδεια δόμησης

**Εργασίες άρθρου 4 §2 Ν.4067/2012:** Με την διαδικασία ΕΕΜΚ αφού σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 1 της Υ.Α.55174/15.10.2013, η ΕΕΜΚ επιτρέπεται στα νομίμως υφιστάμενα όπως αυτά ορίζονται στην 23.1 καθώς και σε κτίρια ή τμήματα κτιρίων τα οποία έχουν εξαιρεθεί της κατεδάφισης ή έχει ανασταλεί η κατεδάφιση τους (επομένως και αυθαίρετα κατηγορίας 4 ή/και 5) με τις κείμενες διατάξεις (Ν.3775/2009, Ν.3843/2010, Ν.4014/2011, Ν.4178/2013).

**Εργασίες άρθρου 4 §3 Ν.4067/2012:** Με την διαδικασία της 48ωρης ενημέρωσης αφού σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 ΔΕΝ ισχύει η υπ' αριθμ. Οικ.9070/12.02.2013 Υ.Α. και επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών με τη διαδικασία της έγγραφης ενημέρωσης της ΥΔΟΜ.

Αφού καταλήξουμε στην διαδικασία, θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι ΔΕΝ έχουμε αύξηση του όγκου του κτίσματος πέρα των περιπτώσεων που ρητώς αναφέρονται στην 25.5.

**1221. Στην περίπτωση που έχω εξώστη πέραν της ΡΓ και σε πλάτος μεγαλύτερο του 10% του πλάτους του δρόμου και η υπέρβαση είναι μεγαλύτερη από το 10% των εξωστών της άδειας επομένως δεν είμαι στη περίπτωση του 9Γδ άρα προφανώς ο εξώστης δεν μπορεί να υπαχθεί στο Ν4178. Μπορώ να δώσω βεβαίωση αφότου τακτοποιηθούν οι υπόλοιπες παραβάσεις και να αναφέρω πως υπάρχει εξώστης ο οποίος δεν τακτοποιείται;**

Ο εξώστης δύναται να τακτοποιηθεί εφόσον έχει κατασκευαστεί προ ΓΟΚ85.

Για το θέμα της βεβαίωσης τώρα, όπως έχουμε αναφέρει είναι πολύ λεπτό και καλύτερα να μην δίνουμε απαντήσεις μέσα από εδώ. Μια μικρή λεπτομέρεια μπορεί να αλλάξει την περίπτωση. Μία λύση είναι να διαβάσουμε προσεκτικά τι υπογράφουμε. Εκεί νομίζω ότι θα μας δοθούν οι απαντήσεις.

**1222. Σε ακίνητο έχει γίνει αλλαγή χρήσης πριν το 2011 στο ισόγειο από κατάστημα σε κατοικία ωστόσο η χρήση κατοικίας στο ισόγειο αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις της περιοχής. Η αλλαγή χρήσης τακτοποιείται ή με βάση το άρθρο 8 δεν τακτοποιείται; και αν δεν τακτοποιείται τι γίνεται σε αυτή τη περίπτωση;**

Για να τακτοποιηθεί ένα αυθαίρετο θα πρέπει η χρήση του είτε να επιτρέπεται σήμερα, είτε να επιτρεπόταν όταν κατασκευάστηκε/εγκαταστάθηκε ή κατά τον χρόνο που εκδόθηκε η οικοδομική άδεια. Σε περίπτωση που δεν πληρείται κανένας από τους κανόνες, τότε η μόνη λύση που υπάρχει είναι η χρήση της παραγράφου 17 του άρθρου 23 του Ν.4178. Προσέξτε μόνο ότι τακτοποιείται για 10 χρόνια.

**1223. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α, διευκρίνιση \*5 Συντ. δόμησης, \*5ε=0,20 ή 0,40.....Χρησιμοποιείται αποκλειστικά.....(π.χ. νομίμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στη ανωδομή). Το ερώτημα μου είναι: αν προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή, τότε η υπέρβαση ύψους στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με διαφορετικό τρόπο και όχι με τους συντελεστές 0,20, 0,40;**

Όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές εδώ, το θέμα «ύψος» στον 4178 είναι ότι χειρότερο υπάρχει.

Προσωπικά δεν μπόρεσα να καταλάβω ποτέ την συγκεκριμένη αναφορά.

Μου φαίνεται παράλογο να ισχύει αυτό που περιγράφει.

Ο συντελεστής αυτός είχε την λογική να μην πληρώνεις παράλογο πρόστιμο όταν δεν έχει υπέρβαση δόμησης. Στο παράδειγμα του παραρτήματος, το υπόγειο συνεχίζει να έχει βοηθητική χρήση, αλλά άμα είναι πιο ψηλό (προς τα πάνω) θα πρέπει να υπολογιστεί πρόστιμο ως σαν να έχει μεταβληθεί η χρήση π.χ. σε κατοικία;;; παράλογο..

**1224. Εγκύκλιος 3, ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1, Α.1: αυθαίρετη και κατεδαφιστέα είναι κάθε κατασκευή που έχει εκτελεστεί: α)..β)..γ)..δ) κατά παράβαση.....ή μέγιστων ανοχών, όπως αυτές καθορίζονται. Ποιές είναι και πού καθορίζονται;**

**Κατά το ΠΔ/8-7-93**

**ΑΡΘΡΟ-6:**

*β. Για μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου και του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται ο συντελεστής δόμησης που χρησιμοποιήθηκε κατά την έκδοση της άδειας και οι υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. **Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερες του 2% των μηκών των πλευρών του οικοπέδου με μέγιστο 20 εκ. και 2% με μέγιστο 10 εκατοστά των διαστάσεων του κτιρίου.***

Απαιτείται ενημέρωση του φακέλου και όχι αναθεώρηση της άδειας, ΠΡΙΝ την τελική θεώρηση.

**Κατά τον 4030**

Άρθρο 6 παράγραφος 9

*Ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις:*

*α)....*

*β)...*

*γ) Μεταβολές των διαστάσεων του κτιρίου ή του οικοπέδου, εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται οι διατάξεις που καθορίζουν -την επιτρεπόμενη κάλυψη,-το συντελεστή δόμησης και-το συντελεστή κατ' όγκο εκμετάλλευσης (σ.ο.) ή-τις υποχρεωτικές αποστάσεις του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου. **Οι αποκλίσεις αυτές δεν επιτρέπεται να είναι -μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά όσον αφορά το κτίσμα ή-μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 20 εκατοστά όσον αφορά τα μήκη των πλευρών του οικοπέδου.***

Επίσης θα πρέπει να ελέγχουμε και το αν παραβιάζονται οι ανοχές της §5.2 του κεφαλαίου 5 του ΕΚΩΣ-2000 ή προγενέστερων κανονισμών αναλόγως του χρόνου κατασκευής.

Γενικά δηλαδή δεν υπάρχει επιτρεπόμενη ανοχή που «συγχωρείται» χωρίς καμία ενέργεια. Θα πρέπει να γίνεται τουλάχιστον ενημέρωση του φακέλου.

Δεν θα πρέπει να συγχέουμε τις ανοχές της βεβαίωσης μεταβίβασης. Αυτές αφορούν την δυνατότητα έκδοσης βεβαίωσης μεταβίβασης παρότι υπάρχουν μικρές αποκλίσεις.

Τέλος να υπενθυμίσουμε ότι μιλάμε για διαστάσεις κτίστου.

**1225. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, αυθαίρετη διώροφη διπλοκατοικία εξαιρέθηκε από κατεδάφιση με τις διαδικασίες του Ν.720. Μετά τον σεισμό του 1981 με άδεια αποκατάστασης σεισμοπλήκτου, έγιναν αυθαίρετες μετατροπές, όπως η καθαίρεση του υπάρχοντος κλιμ/σίου και αυθαίρετες επεκτάσεις. Η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο το 1989. Το 2002 έγινε κατάτμηση του οικοπέδου σε δύο άρτια κατά κανόνα, με τήρηση των προβλεπόμενων από τον ΓΟΚ85 πλάγιων αποστάσεων για το υφιστάμενο κτήριο και στο αδόμητο εκδόθηκε Ο.Α. Η κατάτμηση δηλαδή δεν είναι υπαίτια. Σήμερα για τη δήλωση Ν.4178 των αυθαίρετων κατασκευών θεωρούμε ότι υπάρχει άδεια ή λόγω της παρ. 1γ εδάφιο 2ο του τροποποιημένου παραρτήματος θεωρούμε πως όχι; Αν ισχύει η δεύτερη εκδοχή -ακραία κατά τη γνώμη μου- θεωρείται όλο το κτήριο αυθαίρετο;**

Έτσι όπως είναι διατυπωμένο το παράρτημα, θα βάλεις όχι. Αυτό ΔΕΝ σημαίνει ότι έχει κτήριο αυθαίρετο. Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια αυτό θα τακτοποιηθεί.

Το ΟΧΙ μπαίνει για τον υπολογισμό του προστίμου και μόνο. Δεν σου «κάνει» αυθαίρετο το κτήριο που καλύπτεται από την άδεια.

**1226.** Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορεί να συνυπάρξει η κατηγορία 4 και 5 σε περίπτωση που δεν έχω αυθαίρεσία σε προκήπιο ή συνύπαρξη κατηγορίας 3 με λοιπές παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δηλαδή σε κτίριο με οικοδομική άδεια αν σε ένα φύλλο καταγραφής δηλώνω παράβαση που υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια και είναι κατηγορία 5 λόγω του ποσοστού των υπερβάσεων και σε άλλο φύλλο καταγραφής δηλώνεται μία λοιπή παράβαση (όχι κατηγορία 1,2 ή 3) πχ ένα στέγαστρο. Το στέγαστρο μπορεί να δηλωθεί ως κατηγορία 4 ή είναι υποχρεωτικά κατηγορία 5;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, για τις αυθαίρετες κατασκευές που τακτοποιούνται βάσει της παραγράφου 5α του άρθρου 18 επιλέγεται: *Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.*

Εκ της περιγραφής λοιπόν προκύπτει ότι οι κατηγορίες 4 και 5 μπορούν να συνδυαστούν. Επίσης μπορούν να συνδυαστούν και όταν υπάρχει προκήπιο όπως πολύ σωστά αναφέρετε.

Θα έπρεπε να έχει διορθωθεί η εγκύκλιος 4 στο σημείο του συνοπτικού πίνακα.

**1227.** Σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, υπάρχει αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος ολόκληρου ορόφου. Το κλιμακοστάσιο αυτής της αυθαίρετης προσθήκης καθ' ύψος είναι προφανώς τελείως αυθαίρετο. Μπορεί το κλιμακοστάσιο αυτό να θεωρηθεί ως βοηθητικός χώρος (με βάση τον κτιριοδομικό κανονισμό) και να μην συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης;

Η εγκύκλιος 4 λέει: *Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσauζάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.* Για να μην μπλέξουμε στο τι είναι βοηθητικός χώρος και το τι όχι, γνώμη μου είναι να «πατήσετε» στο υπογραμμισμένο.

**1228.** Παρακαλώ για την βοήθειά σας σχετικά με μία επέκταση των 1.80 που έκανα στην πολύ μικρή τουαλέτα μου, διαστάσεων 0.40X0.50 της από 1949 οικίας μου εις την Νεάπολη Βοιών Λακωνίας, για την οποία μου έκανε καταγγελία αστυνομικός και εκκρεμούν δικαστήρια εις βάρος μου. Η επέκταση έγινε το καλοκαίρι του 2012 και δεν υπάρχει νόμος για να βγει νόμιμη άδεια. Ποιοί είναι οι πρόσφατοι νόμοι για τα αυθαίρετα, αν και η δική μου η επέκταση δεν είναι αυθαίρετη. Από το 2012 προσπαθώ να βγάλω άδεια νόμιμη και έχω αποταθεί εγγράφως παντού άνευ αποτελέσματος.

Το καλύτερο είναι να απευθυνθείτε σε μηχανικό για να σας λύσει όλες τις απορίες και να σας απαντήσει για το αν είναι εφικτή η δήλωση του αυθαιρέτου σας.

## Ορθή επανάληψη της 1181

1181. Σε διώροφο οικοδομή με υπόγειο και στέγη (μεζονέτα), με άδεια του 2009 έχουμε τα παρακάτω αεροφωτογραφία του Ιανουαρίου του 2011 όπου φαίνεται η οικοδομή με ολοκληρωμένο τον σκελετό και καταστάσεις ΙΚΑ με όλα τα ένσημα του οικοδομικού σκελετού, όλα τα ένσημα των τοιχοποιιών και πάνω από τα μισά ένσημα των επιχρισμάτων μέχρι τον 7ο του 2011. Οι υπόλοιπες εργασίες ολοκληρώθηκαν μετά τον 7ο του 2011. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το περίγραμμα του κτιρίου είναι μικρότερο από αυτό της άδειας. (δεν αποτελεί παράβαση), έχει κατασκευαστεί διαφορετική στέγη από αυτή που προβλέπονταν στη οικοδομική άδεια. Το ύψος της είναι 1,80μ αντί για 1,00μ που προβλέπονταν (βάσει όρων δόμησης το μέγιστο ύψος της στέγης στην περιοχή είναι 1,00μ), το υπόγειο είναι ξεμπαζωμένο από τη νότια πλευρά, υπάρχει αλλαγή χρήσης σε ένα τμήμα του υπογείου σε κατοικία και έχει γίνει διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με παράβαση της επιτρεπόμενης φύτευσης.

- a. Μπορεί να δηλωθεί η στέγη, η οποία έγινε ψηλότερη και έγινε μετά τον 7ο του 2011; Πως θα δηλωθεί; Με αναλυτικό; Για την παράβαση αυτή και μόνο για αυτή, θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13; Θα κάνω τον έλεγχο: (υπέρβαση ύψους στέγης)/(συνολικό ύψος της οικοδομής βάσει άδειας) < 20%;
- b. Μπορεί να δηλωθεί το ξεμπαζωμα του υπογείου δεδομένου ότι η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ολοκληρώθηκε μετά το 2011; Βέβαια η τελική στάθμη του εδάφους ορίστηκε από τις εκσκαφές πριν το 2011, απλά η επίστρωση έγινε μετά το 2011.
- c. Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης βοηθητικών χώρων, λόγω υπόγειας στάθμης της άδειας. Η παράβαση αυτή θα πρέπει να ακολουθεί τις τιμές 20% κάλυψης-δόμησης-ύψους επειδή θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13 ή δεν μας ενδιαφέρει, καθώς πρόκειται για παράβαση πριν το 2011;
- d. Η μη τήρηση της φύτευσης και η διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος μπορεί να δηλωθεί;

Θα αναπτύξω μία προσωπική άποψη. Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, η διαδικασία αυτή έχει ως σκοπό την κατάθεση από μέρος του γράφοντα την όσο το δυνατόν τεκμηριωμένη άποψη του βάσει των διατάξεων. Πάντα υπάρχει η υποκειμενικότητα της σκέψης η οποία εντείνεται όσο ο νόμος κινείται σε θολά νερά. Κάθε συνάδελφος που μπαίνει στην διαδικασία παρακολούθησης των Ε/Α θα κρίνει αν ακολουθήσει στο σύνολο της, σε τμήμα της ή θα απορρίψει εντελώς την προτεινόμενη άποψη.

Το άρθρο 8 του Ν.4178 αναφέρει ότι στον νόμο υπάγονται κτήρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός μέχρι 28.07.2011 ή έχει εγκατασταθεί η χρήση πριν την ημερομηνία αυτή. Και αν το θέμα της χρήσης είναι ξεκάθαρο, στο θέμα των κατασκευών υπάρχει μεγάλη σύγχυση.

Μπορεί κάποιος ο οποίος ολοκλήρωσε βάσει οικοδομικής άδειας τον Φ.Ο. προ 28.07.2011 (ας θεωρήσουμε ότι είναι καθόλα νόμιμος) να κλείσει τους Η/Χ το 2016 και να έρθει να το δηλώσει σήμερα;; Η γνώμη μου είναι ότι ΔΕΝ μπορεί. Αν δεχόμασταν ότι μπορεί, ~~θα άνοιγε παράθυρο να κλείσουν όλοι οι ανοιχτοί Η/Χ που δημιουργήθηκαν (και έμειναν ανοιχτοί) από την εφαρμογή του ΓΟΚ και μετά...~~ Και αν σε πρώτη ανάγνωση φαίνεται υπερβολικό, με λίγη σκέψη θα καταλήξουμε ότι δεν υπάρχει δικλείδα για το θέμα αυτό. Ή θα μπορούσαν να μπουνε όλα ή κανένα.

Η 28<sup>η</sup> Ιουλίου 2011 αποτελεί την ημερομηνία ορίζοντα για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών. Αποτελεί την βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή. Κάθε εργασία που γίνεται μετά την 28/7/2011 χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής αποτελεί "νέο" αυθαίρετο. Εξαιρέση προβλέπεται μόνο στο 23.14 υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- i. Να έχει ξεκινήσει ο Φ.Ο. πριν της 28.07.2011 (όχι απαραίτητως ολοκληρωμένος)
- ii. Οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολο τους μετά της 28.07.2011
- iii. Θεώρηση έναρξης εργασιών προ 28.07.2011 από την Αστυνομική αρχή.
- iv. Οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20%

Θα πρόσθετα ότι οι αυθαίρετες κατασκευές πρέπει να είναι επί του νόμιμου κτιρίου (δηλαδή όχι ανεξάρτητες).

Θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο ο χρόνος αποπεράτωσης του εργασιών της προϋπόθεσης ii. Έχει dead line ή μπορεί να ολοκληρωθούν εις το διηνεκές;;;



Κατά την άποψη μου τουλάχιστον οι εργασίες αποπεράτωσης που προκαλούν αυθαίρετες κατασκευές (και όχι όλες) θα πρέπει να ολοκληρώθηκαν ως 08.08.2013 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.4178/2013) και όχι να μπορούν να ολοκληρωθούν... κάποτε.

Θα προσπαθήσουμε να σχηματοποιήσουμε την άποψη μας.

**A. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με οικοδομική άδεια:**

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

A. ο Φ.Ο. βάσει άδειας. α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

B. ο Φ.Ο. με αυθαιρεσίες. α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

β. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

**B. Εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κτίριο:**

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Δεν υπάρχει διάταξη που να καλύπτει την υπαγωγή στον Ν.4178/2013 για ολοκλήρωση του. Μπορεί να γίνει χρήση της Υ.Α. 2932/21.01.2015

Για την περίπτωση σας τώρα, στην υπαγωγή βάσει του άρθρου 23 παράγραφος 14 και συνυπολογίζοντας και την παράγραφο 25γ του άρθρου 10 του Ν.4315/2014 (στα ποσοστά της παραγράφου 14<sup>α</sup> του άρθρου 23 του Ν.4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εγκριθεί) λάβετε υπόψη σας την εγκύκλιο 19/04.04.1989 η οποία αναφέρει ότι για την αλλαγή χρήση αρκεί να έχουν πραγματοποιηθεί δομικές εργασίες που συντελούν σε αυτή (στην αλλαγή χρήσης του χώρου) και δεν απαιτείται να έχει λειτουργήσει με τη χρήση (την αυθαίρετη) αυτή.

**Δεν αλλάζει κάτι ως προς την ουσία της απάντησης.**

**Απλά το παράδειγμα που διαγράφηκε ήταν λάθος αφού υπάρχει η δικλείδα της ολοκλήρωσης των εργασιών αποπεράτωσης μετά την 28.07.2011**