

1289. Θα ήθελα την άποψή σας σε μια περίπτωση Υπολογισμού προστίμου εκτέλεσης αυθαιρέτων εργασιών κατεδάφισης παλιού Κτίσματος 38μ2. Σε περίπτωση παλιού κτίσματος (ημικειρωμένου με ευτελή υλικά, προ '55, χωρίς κανένα χαρακτηρισμό ή δέσμευση) που κατεδαφίστηκε χωρίς άδεια από τον ιδιοκτήτη του, θεωρώ ότι Το Πρόστιμο είναι 30% επί της Αξίας των Αυθαιρέτων εργασιών κατεδάφισης (όχι επί αξίας κτίσματος), αξία με αναλυτικό Προϋπολογισμό με Παράρτημα Β Ν.4178/'13 και ελάχιστο πρόστιμο 500€. Κι όμως ΥΔΟΜ σε Έκθεση Αυτοψίας & Υπολογισμού προστίμου έγραψε (Ιστορία!)-Πρόστιμο κατεδάφισης = Πρόστιμο Ανέγερσης = 30%xΕμβαδόxΤιμή Ζώνης (!!!), με αιτιολογία ότι "εδώ έχουμε εργασίες που ανταποκρίνονται σε Εμβαδό, το εμβαδό του Κτίσματος!!" επιβάλλοντας εξωπραγματικό πρόστιμο της τάξης των 15 χιλ € για πραγματική Αξία Καθαίρεσης << 100€ (ούτε 1 ώρα μηχανήματος για πλιθιά σε κτίσμα των 38μ2), ενώ είναι προφανές ότι η αξία κατεδάφισης ενός κτίσματος δεν έχει καμιά σχέση με την αξία ανέγερσής του. Έχει υποβληθεί αίτηση θεραπείας σε ΥΔΟΜ-ΣΥΠΟΘΑ για επανεξέταση.

Είναι ένα θέμα λίγο... περίεργο.

Δυστυχώς και η δική μου άποψη κλίνει προς την άποψη της Υ.ΔΟΜ..

Για να πιάσουμε το θέμα από την αρχή. Υπάρχει η εγκύκλιος 85/1988 η οποία κάνει αποδεκτή την γνωμοδότηση 569/25.07.1988 της Νομικής Δνσης του Υ.Πε.Χω.Δ.Ε. και η οποία καταλήγει ότι σε περιπτώσεις αυθαίρετης κατεδάφισης επιβάλλεται πρόστιμο ανέγερσης και αλλά ΟΧΙ πρόστιμο διατήρησης. Σε αυτό νομίζω ότι συμφωνείτε.

Το θέμα είναι ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου.

Είναι προφανές ότι για το θέμα πρέπει να δοθεί ξεκάθαρη απάντηση από το υπουργείο. Η συγκεκριμένη εγκύκλιος εκδόθηκε πολύ πριν την εφαρμογή του αναλυτικού προϋπολογισμού ως τρόπου υπολογισμού προστίμου στις περιπτώσεις που οι εργασίες δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια κ.λπ..

Γνώμη μου είναι ότι βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας (δεν κρίνουμε αν είναι δίκαιο ή άδικο, λογικό ή παράλογο), σε αυθαίρετη κατεδάφιση κτιρίου πρέπει να επιβάλλεται πρόστιμο σύμφωνα με τον γενικό κανόνα και όχι με αναλυτικό. Σκεφτείτε τις περιπτώσεις διατηρητέων κτιρίων, κτιρίων προ του 1955 (όπως το δικό σας ασχέτως αξίας) που πρέπει να περάσουν πλέον από την επιτροπή κ.λπ., να κατεδαφίζονταν άνευ άδειας και το κόστος αυτής της πράξης να ήταν 500€.

Πέρα από το πρόστιμο επιβάλλονται και οι λοιπές διατάξεις περί αυθαίρετων κατασκευών.

1290. Σε οικοδομή με Ο.Α. έτους 1978 στην εγκεκριμένη κάτοψη του δώματος εμφανίζεται χώρος 12τ.μ., σε επαφή με το κλιμακοστάσιο, που επιτρεπόταν βάσει του ΓΟΚ'73 να έχει οποιαδήποτε χρήση, αλλά δεν προσμετρούσε στο Σ.Δ.. Ο χώρος αυτός βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ύψους της οικοδομής και στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών έτους 1979 αναφέρεται ως διαμέρισμα με αποκλειστική χρήση όλης της ταράτσας. Το έτος 1990 ο χώρος αυτός επεκτάθηκε κατά 35 τ.μ.

i. Τα 35τ.μ. θεωρούνται υπέρβαση δόμησης χωρίς υπέρβαση ύψους;

ii. Τα 12τ.μ. έχουν κάποια παράβαση ;

Σύμφωνα με την παράγραφο 1δ του άρθρου 87 του ΓΟΚ 1973 «δ) Χώροι οιασδήποτε χρήσεως επιφανείας εξωτερικώς μετρούμενης 5% της επιφανείας του κτιρίου δυναμένης να μη υπολείπεται των 12 τμ. ουχί όμως μεγαλύτερος των 50 τμ. Οι χώροι ούτοι δύνανται να συμπληρούν τμήμα του τελευταίου ορόφου του περιλαμβανομένου εντός του μεγίστου επιτρεπομένου ύψους και αριθμού ορόφων»

Το άρθρο 87 έχει τίτλο «Κατασκευαί επιτρεπόμεναι υπεράνω του μεγίστου ύψους των κτιρίων».

Από αυτές τις διατυπώσεις πιστεύω ότι:

i. Τα 35m<sup>2</sup> πέρα από την υπέρβαση δόμησης έχουν και υπέρβαση ύψους

ii. Τα 12m<sup>2</sup> υφίστανται νόμιμα εφόσον δεν υπάρχει περίπτωση αλλαγής χρήσης (δεν αναφέρετε τι χρήση δόθηκε, αν δόθηκε, σε αυτό το δωμάτιο)

**1291. Σε ακίνητο, για το οποίο είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1968 με χρήση «καταστήματα», σήμερα λειτουργεί εστιατόριο-μπαρ (ΚΥΕ). Απαιτείται υπαγωγή στο νόμο για αλλαγή χρήσης;**

Γενικά, (προσωπικά μου φαίνεται παράλογο αλλά δεν είναι ώρα να το αναλύσουμε) σύμφωνα με τις Τ.Ο. του ΝΟΚ για το άρθρο 5 όταν στα σχέδια της οικοδομικής άδειας αναγράφεται η χρήση «κατάστημα», η χρήση αφορά στις εμπορικές επιχειρήσεις, ενώ οι λοιπές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν θεωρούνται «καταστήματα», λόγω του ότι η άδεια δόμησης εκδίδεται με άλλες προϋποθέσεις. Σημειώνεται ότι τα εμπορικά καταστήματα και τα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (αναψυκτήρια, εστιατόρια κ.λ.π) αποτελούν διακριτές κατηγορίες χρήσεων, σύμφωνα με το άρθρο 1 παρ. Β του Π. Δ/τος 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166/Δ'/87) και του «Κτιριοδομικού Κανονισμού»(ΦΕΚ 59/Δ'/3-2-89). Επομένως απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης «καταστήματος» σε κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος (πχ. εστιατόριο – αναψυκτήριο).

Στη δική σας περίπτωση αν η αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε ΚΥΕ έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ, τότε κατά τη γνώμη δεν απαιτείται υπαγωγή Δείτε και το εδάφιο 28 της εγκυκλίου 3/2013 και την Ε/Α 652.

**1292. Ιδιοκτήτης με πλήρη κυριότητα 100% ενός οικοπέδου σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει κατασκευάσει με άδεια το έτος 1988 ένα κτίριο όπου όλες οι αυθαιρεσίες που αφορούν το κτίσμα είναι δυνατό να ρυθμιστούν βάσει των διατάξεων του Ν.4178/13. Στον περιβάλλοντα χώρο, εντός προκηπίου, στο περίφραγμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα στην είσοδο προς τον αύλιο χώρο, έχει κατασκευάσει επάνω σε υποστηλώματα ύψους 3,5μ αυθαίρετη κεραμοσκεπή επιφάνειας 2,30μ\*6μ. Τα υποστηλώματα είναι τοποθετημένα εντός των ορίων του οικοπέδου, όμως το 1/3 περίπου της επιφάνειας της κεραμοσκεπής πλάτους 0,80μ και μήκους 6μ βρίσκεται εκτός ρυμοτομικής γραμμής αλλά 0,50μ μέσα από το ρείθρο του πεζοδρομίου. Είναι δυνατή η υπαγωγή της συγκεκριμένης κατασκευής στις διατάξεις το Ν.4178/13 στην κατηγορία 5 (βάσει του ΝΟΚ άρθρο 16 παρ.3). Ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να προβεί σε πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών όπου απαιτείτε η έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.**

Δε μπορεί να γίνει υπαγωγή αφού η αυθαίρετη κατασκευή βρίσκεται πάνω από κοινόχρηστο τμήμα πόλης (άρθρο 2 παράγραφος 2α) και ΔΕΝ εμπίπτει στις εξαιρέσεις του (εδάφιο ιστ της παρ. Γ. Κατηγορία 3 του άρθρου 9 και οι παρ. 16 και 22 του άρθρου 23 ν. 4178/13.).

Η παράγραφος 3 του άρθρου 16 του ΝΟΚ σε συνδυασμό με την παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου, μιλούν για κατασκευές επί του κελύφους.

**1293. Κάνω ρύθμιση ένα ισόγειο κατάστημα που έχει εξαίρεση από κατεδάφιση βάσει του 410/68, το 1993 εκδόθηκε άδεια προσθήκης ορόφου μπορώ να δηλώσω ότι έχει ΟΑ το κατάστημα; Στο οικοπέδο είναι δύο ιδιοκτήτες με συστάσεις οριζόντιας ιδιοκτησίας, ένας το κατάστημα και ο άλλος τον όροφο.**

Αντιγράφω από το παράρτημα Α

Ναι 1α = 1,0 Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο **γηπέδο/οικόπεδο** όταν υφίσταται κτίριο προ του 1955 ή όταν υπάρχει απόφαση εξαίρεσης από την κατεδάφιση (γ' φάση ν. 1337/83).

**1294. Υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσμα που βρίσκεται σε οικόπεδο το οποίο τέμνεται από όρια οικισμού και έχει δημιουργηθεί η εξής κατάσταση: κάποιες αυθαίρετες κατασκευές κατ' επέκταση του κυρίως κτίσματος, βρίσκονται στο τμήμα εκτός ορίων και εντός ζώνης το οποίο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο και κάποιες άλλες (π.χ. στέγαστρα) βρίσκονται στο τμήμα εντός ορίων που είναι άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση. Πως θα χειριστώ την υπαγωγή; Θα θεωρήσω ότι είναι οι κατασκευές εντός ή εκτός ορίων οικισμού;**

Δείτε την Ε/Α 18 από το [αρχείο](#) ερωτοαπαντήσεων του helpdesk.

**1295. Σε οικοδομική άδεια του 1992 για διώροφη οικοδομή με υπόγειο κατασκευάστηκε ένας επιπλέον ενδιάμεσος όροφος με αποτέλεσμα το κτίριο να είναι τριώροφο. Το διαμέρισμα του 1ου ορόφου για το οποίο μου ζητείται βεβαίωση είναι πλέον διαμέρισμα 2ου ορόφου αλλά στα σχέδια της πολεοδομίας και στη σύσταση των οριζοντίων είναι σωστό (αναφέρεται σαν διαμέρισμα 1ου ορόφου ενώ το ισόγειο και ο 1ος όροφος αναφέρονται σαν ισόγειο A & B). Στην ουσία δηλαδή έχω μια σωστή κάτοψη (πολεοδομικά και συμβολαιογραφικά) αλλά είναι κατασκευασμένη κατά μία στάθμη ψηλότερα. Μπορώ να δώσω βεβαίωση για την συγκεκριμένη οριζόντια θεωρώντας ότι είναι παράνομος κάποιος από τους ενδιάμεσους ορόφους; Αν θέλει τακτοποίηση θα το θεωρήσω όλο αυθαίρετο ή μπορώ να το κάνω με υπέρβαση ύψους; Σημειώνω ότι οι δύο ενδιάμεσοι όροφοι έχουν όμοια κάτοψη.**

Δε μπόρεσα να καταλάβω ακριβώς τι εννοείται.

Γιατί να θεωρηθεί ότι παρεμβλήθηκε ένας ενδιάμεσος όροφος και να μην πούμε ότι χτίστηκε ένας επιπλέον;

Αποφεύγουμε να πούμε μέσω της επικοινωνίας μας, δώστε ή όχι βεβαίωση. Αυτό θα πρέπει να το αποφασίζει κάθε μηχανικός μόνος του αφού αυτός έχει το σύνολο των πληροφοριών.