

340. Σε περίπτωση νομιμοποίησης υπερβάσεων με τον νόμο Ν4178 (δυνάμει της παραγράφου 1 του άρθρου 23) σε οικοδομή με οικοδομική άδεια, εκτός από το παράβολο που θα πληρωθεί με βάση τα τετραγωνικά των αυθαιρέτων τμημάτων, για τις αυθαιρέσιες που θα πήγαιναν με αναλυτικό προϋπολογισμό (στέγαστρα, τροποποίηση κουφωμάτων) θα πρέπει να πληρωθεί κάτι άλλο, γιατί αν τις βάλουμε σαν μια λοιπή παράβαση προς έκδοση οικοδομικής άδειας δεν υπολογίζει πρόστιμο. Οι ημιυπαίθριοι χώροι και τα υπόστεγα θα πρέπει να ληφθούν υπόψη για τον υπολογισμό του παραβόλου;

Στην περίπτωση που επιλεγεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης δυνάμει του 23.1, συμπληρώνονται τα Φύλλα Καταγραφής με τον ίδιο τρόπο που θα τα συμπληρώναμε αν επιλέγονταν η τακτοποίηση τους και επιλέγεται στο κελί «Τύπος αυθαιρέσιας» το «Προς έκδοση οικοδομικής άδειας».

Έτσι, ένας αυθαίρετος ημιυπαίθριος χώρος ασχέτως που θα νομιμοποιηθεί, ασχέτως που θα μετρήσει στο Διάγραμμα Δόμησης στην πραγματοποιούμενη κάλυψη, στο Φ.Κ. θα εμφανιστεί ως μία λοιπή παράβαση.

Παράδειγμα, στην περίπτωση που υπάρχει ένα Φ.Κ. με 60m² προς νομιμοποίηση (και κύρια και μοναδική κατοικία) και ένα άλλο Φ.Κ. με οποιοδήποτε αριθμό λοιπών παραβάσεων, το παράβολο προς νομιμοποίηση θα είναι 500€.

341. Το πρόστιμο για την αλλαγή θέσης οικοδομής με οικοδομική άδεια σε άλλη νόμιμη θέση αν δεν επιλέξουμε κατηγορία 3 μπορούμε να το συμπεριλάβουμε στον αναλυτικό προϋπολογισμό και να επιλέξουμε λοιπή παράβαση με την αντίστοιχη κατηγορία 4 ή 5;

Μετά την εγκύκλιο 4, στην περίπτωση που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές της κατηγορίας 3 και αυθαίρετες κατασκευές το πρόστιμο των οποίων υπολογίζεται με την παράγραφο 5α (και 5β) του άρθρου 18, είναι δυνατός ο υπολογισμός του προστίμου των αυθαιρέτων κατασκευών της κατηγορίας 3 με αναλυτικό προϋπολογισμό και επιλογή κατηγορίας διαφορετικής από την 3.

Η συγκεκριμένη περίπτωση που αναφέρετε (παράγραφος Γ.1ε) ΔΕΝ έχει αντικείμενο υπολογισμού βάσει του παραρτήματος Β.

Γνώμη του γράφοντα και λόγω της φύσης της παράβασης (και ίσως της περίπτωσης ιζ) είναι να δηλωθεί ξεχωριστά ως παράβαση κατηγορίας 3.

342. Σε διώροφο κτίσμα, με χωρισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου και α' ορόφου, έχουν χτιστεί οι όροφοι με διαφορετικές Ο.Α. με διαφορά 10 χρόνια περίπου. Ο α' όροφος είναι εντάξει (ΟΑ 1969). Το ισόγειο χτίστηκε με άδεια του 1958, αλλά έχει ένα δωμάτιο παραπάνω, καθώς και μία αποθήκη, κολλητά με το κτήριο περίπου 10μ². Ενδιαφέρομαι για ρύθμιση του ισογείου μόνο. Το κτίριο (προφανώς) αλλά και η αποθήκη κατασκευάστηκαν πριν το 1975. Μπορεί να περάσει το δωμάτιο και η αποθήκη, το σύνολο δηλαδή των αυθαιρεσιών, Κατηγορία 1;

Για να ενταχθεί μία αυθαίρετη κατασκευή στην κατηγορία 1 θα πρέπει να πληροί αθροιστικά τις 2 προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος, ήτοι ακίνητο (οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή ολόκληρο κτίριο) με χρήση κατοικίας (σε κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας κατά τον νόμο, επικρατούσας χρήσης κατοικίας κατά την εγκύκλιο 4) και να είναι κατασκευασμένο (ή εγκατεστημένη η χρήση) πριν από 09.06.1975. Αν η κατασκευή σας πληροί τα παραπάνω τότε μπορείτε να κάνετε υπαγωγή στην κατηγορία 1.

343. Αυθαίρετα κατασκευασμένη αποθήκη στην στάθμη του μεσοπατώματος (=παταριού) που έχει πρόσβαση από το κλιμακοστάσιο της κατά τα άλλα νόμιμης πολυκατοικίας πώς δηλώνεται; (Σημείωση: το μεσοπάτωμα αφορά πατάρι καταστήματος που συνδέεται αποκλειστικά με το υποκείμενο κατάστημα με εσωτερική σκάλα).

Αν η επιφάνεια είναι μικρότερη από 15m² και το ύψος μικρότερο από 2,50m, τότε μπορεί να χρησιμοποιηθεί η παράγραφος Γ.1γ του άρθρου 9.

Αν όχι θα πρέπει να διερευνηθεί αν μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή ως πατάρι.

Η εγκύκλιος 4 έθεσε την παράμετρο ότι η αναφορά στο άρθρο 2 του ΝΟΚ αφορά μόνο τον ορισμό της σοφίτας. Επομένως δεν εξετάζουμε τις προϋποθέσεις που θέτει ο ΝΟΚ για τον χαρακτηρισμό ενός χώρου ως πατάρι (π.χ. η λειτουργική εξάρτηση με τον υποκείμενο χώρο).

Στο κτίριο υπάρχει νομίμως υφιστάμενη στάθμη παταριού, ίδια με την αυθαίρετη κατασκευή. Συνεπώς είναι δυνατή η χρήση του μειωτικού συντελεστή παρότι ο χώρος είναι λειτουργικά ανεξάρτητος.

344. Υπόγειος βοηθητικός χώρος έχει μετατραπεί σε γραφείο – άρα ΥΔ κύριου χώρου ή μειωμένου συντελεστή; Ο ίδιος χώρος έχει μεγαλύτερο ύψος κατά 30εκ σε σχέση με την άδεια αλλά δεν επηρεάζει το ύψος της υπερκείμενης πολυκατοικίας. Δηλαδή η παράβαση είναι “προς τα κάτω”. Πώς δηλώνεται αυτή η παράβαση σε συνδυασμό με την υπέρβαση δόμησης λόγω αλλαγής χρήσης;

Η αλλαγή χρήσης από ΒΧ σε ΚΧ υπολογίζεται ως υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 33 αναφέρει ότι δεν εφαρμόζεται συντελεστής υπέρβασης ύψους σε περίπτωση υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. Προφανώς η διατύπωση αυτή έχει ουσία στην περίπτωση που περιγράφετε όπου το δάπεδο του υπογείου έχει πάει «προς τα κάτω».

Το μόνο που μένει να εξεταστεί είναι αν μπορεί να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής. Η εγκύκλιος 4 αναφέρει ότι τον μειωτικό συντελεστή τον χρησιμοποιούμε μόνο σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ. με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια. Δηλαδή κατά την διατύπωση του εδαφίου, ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό συντελεστή, κάτι που είναι φυσικά εντελώς παράλογο. Θεωρώντας λοιπόν ότι το πνεύμα του νόμου και της εγκυκλίου είναι να δίνεται ο μειωτικός συντελεστής όταν έχει τηρηθεί η στάθμη του δαπέδου του υπογείου, προφανώς και η λογική λέει ότι θα πρέπει να χρησιμοποιείται και όταν η στάθμη αυτή πάει «προς τα κάτω».

345. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχει αυθαίρετη παλαιά κατοικία εξ' αδιαιρέτου, με ποσοστά συνιδιοκτησίας 75% και 25%. Ο ιδιοκτήτης με την πλειοψηφία θέλει την υπαγωγή στο νόμο, ενώ ο ιδιοκτήτης με το 25% δεν ενδιαφέρεται και ούτε θέλει την συμμετοχή του στη δαπάνη γενικά της υπαγωγής. Πώς μπορεί ο ιδιοκτήτης με το περισσότερο ποσοστό να ενταχθεί στο νόμο; Δείτε την ερώτηση 272.

346. Κατοικία, αποτελεί οριζόντια ιδιοκτησία σε κτίριο χωρίς Ο.Α. Η οριζόντια ιδιοκτησία, έχει κατασκευαστεί με αποδεικτικά στοιχεία την ρευματοδότηση και την σύσταση Ο.Ι. το 1979. Το 1994, άλλος ιδιοκτήτης και στα ποσοστά που του αντιστοιχούν, κατασκευάζει επιπλέον αυθαίρετο όροφο. Είναι σωστό την Ο.Ι. προ του 1983 να την εντάξω κατηγορία 2 ή πρέπει να λάβω υπόψη μου τις τυχόν μετέπειτα παρεμβάσεις των υπολοίπων ιδιοκτητών στις άλλες Ο.Ι. του κτιρίου; Δηλαδή όλο το πολύωροφο κτίριο, πρέπει να έχει ολοκληρωθεί προ του 1983, για να ενταχθεί μία Ο.Ι. αυτού στην κατηγορία 2;

Μπορείτε να δηλώσετε την Ο.Ι. στην κατηγορία 2 εφόσον εντός της ιδιοκτησίας ΔΕΝ υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά την 01.01.1983, εξαιρουμένων των αυθαίρετων μικρών παραβάσεων της Κατηγορίας 3.

Η διατύπωση του εδαφίου 28 της εγκυκλίου 3 δημιούργησε αναστάτωση, αλλά ξεκαθάρισε με τα εδάφια 10 και 12 της εγκυκλίου 4.

347. Θα ήθελα να ρωτήσω πώς υπολογίζεται το πρόστιμο σε περίπτωση υπέρβασης ύψους στέγης με Ο.Α., η οποία είναι αυθαίρετα προσβάσιμη με χρήση αποθηκευτικού χώρου.

Όπως έχει ειπωθεί αρκετές φορές, στο θέμα της υπέρβασης ύψους υπάρχουν πολλά ερωτηματικά.

Από τη στιγμή που υπάρχει προσβάσιμος χώρος ανεξαρτήτως χρήσης το λογικότερο είναι να υπολογισθεί ως υπέρβαση ύψους, με επιφάνεια αναφοράς το τμήμα του χώρου στο οποίο η υπερκείμενη στέγη ξεπερνά το εγκεκριμένο από την άδεια ύψος.

348. Χώρος στάθμευσης ο οποίος είναι ανοικτός από την μια πλευρά και από τις άλλες 3 είναι κλειστός με τοιχοπληρώσεις και δεν χαρακτηρίζεται ημιυπαίθριος χώρος ούτε με τον ΓΟΚ ούτε με τον ΝΟΚ υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή υπέρβαση δόμησης;

Με αναλυτικό.

Από την περιγραφή του χώρου «μοιάζει» με Η/Χ σύμφωνα με τον ΓΟΚ «Ημιυπαίθριος χώρος είναι ο στεγασμένος χώρος του κτιρίου, του οποίου η μία τουλάχιστον πλευρά είναι ανοιχτή προς τον κοινόχρηστο χώρο ή τους ακάλυπτους χώρους του οικοπέδου που δεν προσμετρώνται στην κάλυψη και οι υπόλοιπες πλευρές του ορίζονται από τοίχους ή κατακόρυφα φέροντα ή μη στοιχεία και χρησιμοποιείται για τη μετακίνηση ή προσωρινή παραμονή ανθρώπων». Το αν θα μετρούσε ή όχι στον συντελεστή (σύμφωνα με της παράγραφο 2 του άρθρου 11) είναι ένα άλλο θέμα το οποίο δεν μας απασχολεί στον 4178.

349. Όμορα οικοπέδα ιδίου ιδιοκτήτη. Το ένα οικόπεδο βρίσκεται εντός στο όριο του οικισμού με διώροφη κατοικία που υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές. Το άλλο όμορο οικόπεδο είναι εκτός οικισμού το οποίο αγοράστηκε από τον ιδιοκτήτη για να κατασκευάσει με Ο.Α. πισίνα, με χρήση από την κατοικία. Κατά την κατασκευή της πισίνας, αυξήθηκαν οι διαστάσεις της , περιστράφηκε και μετατοπίστηκε. Επίσης αυθαίρετα κατασκευάστηκαν αποθήκη για τα μηχανολογικά της πισίνας και αποδυτήριο. Θα υποβληθούν δύο δηλώσεις μία για κάθε οικόπεδο.

- i. Στο εκτός οικισμού, την αύξηση των διαστάσεων της πισίνας θα την υπολογίσω από τα επιπλέον κυβικά νερού. Την περιστροφή και την μετατόπιση με αναλυτικό . Αλλά ποιές εργασίες μπορούν να προκύψουν από την μετατόπιση και την περιστροφή της πισίνας σε τελείως επίπεδο οικόπεδο; Με ποιες εργασίες θα δικαιολογώ την περιστροφή & μετατόπιση;**
- ii. Επίσης για την αυθαίρετη επιφάνεια του κτιρίου των μηχανολογικών της πισίνας και των αποδυτηρίων, θα υπολογίσω ΥΚ & ΥΔ. Αυτοί οι χώροι είναι δυνατό να πάρουν μειωτικό συντελεστή, εφόσον είναι χώροι που εξυπηρετούν την πισίνα και την διώροφη κατοικία, άσχετα που εντός του οικοπέδου δεν υπάρχει χώρος ΚΧ (σύμφωνα με την απάντησή σας Νο 219)**
 - i. Δεν προκύπτει από πουθενά ότι η περιστροφή και η μετατόπιση μίας άλλης πισίνας σε σχέση με την εγκεκριμένη, θα υπολογισθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αν η πισίνα ήταν ίδια με την εγκεκριμένη και απλά είχε μετατοπιστεί ή/και περιστραφεί, τότε θα μπορούσε να γίνει η χρήση της παραγράφου Γ.ιε. Τώρα όμως ή θα πρέπει να την νομιμοποιήσετε με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 ή να τακτοποιήσετε το σύνολο των επιπλέον κυβικών που δεν καλύπτονται από την άδεια.**
 - ii. Η άποψη μου είναι ότι από το στιγμή που οι χώροι είναι ισόγειοι βοηθητικοί, μπορούν να το εκμεταλλευτούν τον μειωτικό συντελεστή.**

350. Σε συνέχεια της Ε/Α 61 θα ήθελα, σας παρακαλώ, να μου απαντήσετε πως γίνεται η κατηγοριοποίηση αυθαίρετης προσθήκης χώρου σε παλιό προ του 1955 κτίριο. Μιλώ για τις κατηγορίες 4 και 5. Εφόσον θεωρούμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια, μπορώ να πάω στη κατηγορία 4; Αν ναι, η σύγκριση για να βρω τα ποσοστά υπερβάσεων, (40% -40%-20%), θα γίνει με την κάλυψη, δόμηση και ύψος που έχει το παλιό κτίριο (ως νόμιμο); Κατ' αναλογία το ίδιο ισχύει και στα προ 1983 κτίρια σε στάσιμους οικισμούς; (τα οποία και αυτά θεωρούνται νόμιμα). Το γεγονός ότι το παράρτημα Α ορίζει ότι σε περίπτωση που εντός του οικοπέδου/γηπέδου υπάρχει κτίσμα προ του 1955 στο πεδίο άδεια θα βάλουμε ΝΑΙ, δεν σημαίνει ότι θα θεωρήσουμε ότι όταν στην πραγματικότητα δεν υπάρχει άδεια μπορούμε να ελέγξουμε το 40-40-20 για την κατηγορία 4. Προφανώς στην περίπτωση αυτή η αυθαίρετη κατασκευή θα πάει στην κατηγορία 5.

351. Μου έχει αναθέσει ιδιοκτήτης, την υπαγωγή στον παρόντα νόμο αυθαιρέτων κατασκευών εντός Παραδοσιακού Οικισμού <5000 κατοίκων, άρα απαιτείται έγκριση της επιτροπής άρθρου 12. Τέτοια επιτροπή, παρότι πέρασε ήδη το Α' εξάμηνο δεν έχει συγκροτηθεί. Ρωτώντας στην ΥΔΟΜ, απαντά θα συγκροτηθεί, θα... και θα και άκρη δεν βγάζω. Αν υποβάλλω στο Σύστημα την δήλωση, ίσως στριμωχτούν για την οργάνωσή της; Ο ιδιοκτήτης βιάζεται, γιατί θα πρέπει να προχωρήσει και σε περαιτέρω εγκρίσεις. Τι πρέπει να κάνουμε; Πού πρέπει να αποταθεί ο ιδιοκτήτης, εφόσον ο ίδιος θα υποβάλει την αίτηση, ώστε να του δώσουν μια έγκυρη απάντηση; Δεν μπορεί να δοθεί συγκεκριμένη απάντηση.

Ίσως αν πρωτοκολλήσετε ένα ερώτημα στην υπηρεσία θα υποχρεωθούν αφενός να σας απαντήσουν εντός των προβλεπόμενων ημερομηνιών (κατά κανόνα, και αν δεν προβλέπονται ειδικότερες προθεσμίες, η προθεσμία αυτή είναι πενήντα ημέρες, σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 2690/1999, «Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας»), αφετέρου ίσως ξεκινήσουν την διαδικασία.

352. Αυθαίρετο κατάστημα εκτός σχεδίου όπου στην περιοχή ισχύουν οι χρήσεις γης του Π.Δ.707 /79 που λειτουργεί με άδεια λειτουργίας από το 1983 (με επεκτάσεις σε μεταγενέστερα έτη αλλά πριν το 2003) και στην περιοχή δεν έχουν αλλάξει οι χρήσεις γης τα τελευταία 35 χρόνια υπάγεται στον νομό 4178/13 σύμφωνα με το άρθρο 23 ειδικές διατάξεις παρ. 18α;

Ναι μπορεί εφόσον βεβαιωθεί από την αρμόδια Υπηρεσία ότι δεν υπάρχει σε εξέλιξη διαδικασία καθορισμού ή αναθεώρησης των χρήσεων γης της περιοχής μέσω ΓΠΣ ή ΖΟΕ.

Η υπαγωγή δυνάμει του 23.18 γίνεται αποκλειστικά για την χρήση και με την επιφύλαξη του άρθρου 2.

353. Όταν σε ένα ακίνητο η μοναδική παράβαση είναι η αυθαίρετη διαμερισμάτωση σε τι κατηγορία αυθαιρεσίας θα δηλωθεί αυτή; τι δικαιολογητικά υπαγωγής απαιτούνται; δεδομένου ότι στο άρθρο 23 παρ. 10 αναφέρεται σαν δικαιολογητικό μόνον η κάτοψη της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου;

Για να τίθεται θέμα αυθαίρετης διαμερισμάτωσης σημαίνει ότι η κτίσμα έχει οικοδομηθεί με άδεια. Επομένως και σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 10:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια

354. Θα παρακαλούσα για τις απόψεις σας σχετικά με το ποια δικαιολογητικά (εννοείται ψηφιοποιημένα) πρέπει να ανεβούν στο πληροφοριακό σύστημα σύμφωνα με το άρθρο 11 του Νόμου. Για παράδειγμα: Αίτηση ιδιοκτήτη (παρ. 1), Έντυπο υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου (παρ. 11) απαιτούνται; Χρειάζεται ξεχωριστή Τεχνική έκθεση ή εννοείται αυτή που έχει συμπληρωθεί στο ηλεκτρονικό σύστημα κατά την υποβολή της δήλωσης; Τέλος, τι ακριβώς σχέδια θα υποβληθούν στο πληροφοριακό σύστημα; α) αυτά της άδειας με σημειωμένες τις υπερβάσεις, β) σχέδια νέας αποτύπωσης με σημειωμένες τις υπερβάσεις ή γ) συνδυασμός σχέδια άδειας και σχέδια νέας αποτύπωσης με σημειωμένες τις υπερβάσεις;

Γενικά τα δικαιολογητικά που θα ανεβούν στην πλατφόρμα εξαρτώνται από την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής.

Μετά αναλόγως του αν το κτίριο έχει ή όχι άδεια, υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τα σχέδια (παράγραφος 6 του άρθρου 11).

Η αίτηση και το έντυπο υπολογισμού προφανώς και δεν θα υποβληθούν στην ψηφιακή πλατφόρμα αφού το μεν πρώτο αντικαθίσταται από την δήλωση που θα ανοίξει ο μηχανικός, το δε δεύτερο γίνεται αυτόματα από το σύστημα. Λογικά υπάρχουν για την περίπτωση έντυπης υποβολής των δικαιολογητικών η οποία προβλέπεται στο άρθρο 27.

Η Τεχνική Έκθεση πρέπει να υποβληθεί (αν πάρουμε ως οδηγό το τι συνέβαινε στην πλατφόρμα του 4014). Μπορεί να είναι είτε η ίδια με αυτήν που θα μπει στην καρτέλα της δήλωσης είτε διαφορετική.

Τα σχέδια τώρα... Υπάρχουν περιπτώσεις που η αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να δειχθεί επί του εγκεκριμένου σχεδίου. (π.χ. η μετατροπή ενός Η/Χ σε χώρο ΚΧ) και άλλες που η σχεδίαση επί του εγκεκριμένου είναι αδύνατη (ως προς το αποτέλεσμα). Σε περίπτωση που επιλεγεί η σύνταξη νέου σχεδίου καλό είναι να υπάρχει ΚΑΙ το εγκεκριμένο σχέδιο (δίπλα) με ένα περίγραμμα της υφιστάμενης κατάστασης για να μπορεί να γίνει ένας υποτυπώδης έλεγχος των δηλωθέντων αυθαίρετων κατασκευών.

355. Όταν σε ένα ακίνητο οι μοναδικές παραβάσεις δεν δημιουργούν επιφάνεια και υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό όπως είναι η εκχωμάτωση και η κατασκευή στεγάστρου. Σε τι κατηγορία αυθαιρεσίας θα δηλωθούν αυτές; Τι δικαιολογητικά υπαγωγής απαιτούνται;

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Τα δικαιολογητικά εξαρτώνται από την κατηγορία.

356. Σε οικόπεδο Α έχει ανεγερθεί 2όροφο κτίριο χωρίς άδεια το 1967. Δεν υπάρχει σύσταση, συνεπώς θεωρείται μια ιδιοκτησία. Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα και το κλιμακοστάσιο της κατοικίας (από το 1967). Στον όροφο κατοικία (από το 1967). Στο δώμα πέργκολα ύψους 3,50μ. (από το 2000) και τμήμα κατοικίας (όπως αναφέρω πιο κάτω) από το 1987. Σε ποια κατηγορία θα πρέπει να μπει το ακίνητο; Μπορεί ανά φύλλο καταγραφής να μπει διαφορετική κατηγορία; Είναι σωστή η δημιουργία ενός φύλλου καταγραφής με τον α όροφο και το κλιμακοστάσιο του ισογείου (κατοικία) με κατηγορία 1 κι ενός δεύτερου για το ισόγειο κατάστημα κατηγορία 5; (θεωρώ ότι δεν μπορώ να χρησιμοποιήσω κατηγορία 2, δεδομένης της κατασκευής της πέργκολας το 2000). Η πέργκολα θα υπολογιστεί ως μια παράβαση. Ακόμα, το ίδιο ακίνητο έχει λειτουργική σύνδεση με όμορο διώροφο κτίριο Β. Στην ουσία τα 2 όμορα κτίρια εξυπηρετούνται από κοινό κλιμακοστάσιο. Το δικαίωμα υψούν στο όμορο οικόπεδο Β το έχει ο ίδιος ιδιοκτήτης με το Α οικόπεδο. Στον β όροφο έχει κατασκευαστεί αυθαίρετη κατοικία το 1987, η οποία καταλαμβάνει τμήμα κι από τα δυο οικόπεδα. Ποιός είναι ο σωστός τρόπος να δηλωθεί η κατοικία; Θα χωριστεί με μια νοητή γραμμή (όριο μεταξύ των 2 οικοπέδων) σε δυο τμήματα και θα δηλωθεί κάθε τμήμα στο οικόπεδο που ανήκει γράφοντας ότι αποτελεί τμήμα κατοικίας λειτουργικά συνδεδεμένης με την όμορη ιδίου ιδιοκτήτη ή θα γίνει μια ανεξάρτητη δήλωση με το σύνολο της κατοικίας γράφοντας ότι καταλαμβάνει τμήμα από 2 οικόπεδα του ίδιου ιδιοκτήτη;

Αρχικά θα πρέπει να διευκρινισθεί ότι ο νόμος αναφέρει ότι το κτίριο θα πρέπει να έχει αποκλειστική χρήση κατοικίας. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 10 έδωσε το δικαίωμα υπαγωγής στην κατηγορία 1 αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με χρήση κατοικίας σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Επειδή η αλλαγή αυτή είναι σημαντική, γνώμη μου είναι ότι η αλλαγή θα πρέπει να γίνει με νομοθετική ρύθμιση και όχι μέσω εγκυκλίου.

Η πέργκολα στο δώμα θα υπαχθεί στην κατηγορία 3 δυνάμει της παραγράφου Γ.στ του άρθρου 9 και δεν επηρεάζει την υπαγωγή στην κατηγορία 2. Το ότι όμως υπάρχει κατοικία (στο δώμα) με έτος κατασκευής το 1987 έχει ως αποτέλεσμα να μην μπορεί να γίνει χρήση της κατηγορίας 2 για το σύνολο του κτιρίου αφού ΔΕΝ υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. (σε περίπτωση οριζόντιας ιδιοκτησίας ο έλεγχος γίνεται στο επίπεδο της ιδιοκτησίας και όχι για το σύνολο του κτιρίου σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 12).

Η υπαγωγή για το τμήμα που βρίσκεται σε 2 διαφορετικά οικόπεδα θα γίνει με 2 ξεχωριστές δηλώσεις. Μένει να εξεταστεί η δυνατότητα υπαγωγής τμήματος κτιρίου, στο οποίο δεν υπάρχει σύσταση, με επικρατούσα χρήση κατοικίας, στην κατηγορία 1 και ενός άλλου τμήματος σε άλλη κατηγορία (κατηγορία 5 για την συγκεκριμένη περίπτωση αφού έχει αποκλειστεί η δυνατότητα υπαγωγής στην κατηγορία 2 λόγω της κατασκευής του 1987 και στην κατηγορία 4 λόγω έλλειψης οικοδομικής άδειας), τα οποία να μην θα είναι στην ίδια αίτηση αλλά θα είναι σε διαφορετικό Φ.Κ.. Δεν υπάρχει κάποιο στοιχείο που να το απαγορεύει, επομένως (φιλοσοφώντας λίγο αφού δεν μπορούμε να κάνουμε κάτι άλλο) σύμφωνα με τον γενικό κανόνα της φιλελεύθερης αρχής «ότι δεν απαγορεύεται, επιτρέπεται». Η μεν χρήση είναι πολεοδομικό θέμα η δε σύσταση ιδιοκτησιακό. Από τη στιγμή που η κατηγορία 1 δεν θέτει περιορισμούς παρά μόνο την χρήση του κτιρίου (αποκλειστική ή επικρατούσα) και την ημερομηνία και είναι δυνατός ο διαχωρισμός των επιφανειών, γνώμη μου είναι ότι μπορεί να δηλωθεί. Προς ενίσχυση των παραπάνω υπάρχει και η αναφορά του κτιριοδομικού στην παρ.2 του άρθρου 3: *"Κτίριο ή δομικό έργο που έχει περισσότερες της μιας χρήσης χαρακτηρίζεται ως μικτής χρήσης. Στην περίπτωση αυτή κάθε τμήμα του χαρακτηρίζεται με τη δική του χρήση και υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς."* Συνεπώς όπως κάθε τμήμα υπάγεται στους αντίστοιχους κανονισμούς, κατ' αναλογία κάθε τμήμα θα αντιμετωπισθεί με το αντίστοιχο άρθρο του 4178.

357. Ο φέροντας οργανισμός τριώροφης οικοδομής έχει κατασκευαστεί προ τις 28/7/2011 από τον 9/2010 έως τον 2/2011, όπως αποδεικνύεται από τις καταστάσεις ενσήμων του ΙΚΑ. Οι τοιχοποιίες κατασκευάστηκαν από τον 2/2011 έως τον 4/2011. Τα επιχρίσματα κατασκευάστηκαν από 5/2011 έως 8/2011. Η θεώρηση από το αστυνομικό τμήμα, έχει γίνει στις 18/8/2010. Το κτίριο ρευματοδοτήθηκε όλο στις 8/5/2012. Μπορεί το κτίριο να ενταχθεί στο Ν4178/13 για μετατροπή ημιπαιθριών χώρων σε κατοικίες;

Ναι μπορεί, αφού οι αυθαίρετες κατασκευές (μετατροπή Η/Χ σε χώρο ΚΧ) πραγματοποιήθηκαν ΠΡΙΝ την 28.07.2011.

358. Σε κτίριο έχουν διαπιστωθεί πολεοδομικές παραβάσεις και έχει καταλογισθεί σχετικό πρόστιμο από την Πολεοδομία. Μία εκ των παραβάσεων (αυθαίρετη επέκταση) βρίσκεται εντός κοινοχρήστου χώρου (υποχρεωτικός ακάλυπτος που προβλέπεται από το Σχ. Πόλεως, άρθρο 12 παρ. 6 ΓΟΚ) και σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 2α του 4178/13 δεν μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του. Είναι δυνατή η υπαγωγή των λοιπών υπερβάσεων στο Ν. 4178/13 ώστε να μειωθεί ανάλογα το ήδη καταλογισθέν πρόστιμο και να παραμείνει η υπέρβαση που έχει γίνει εντός του υποχρεωτικού ακάλυπτου ;

Ναι μπορεί να γίνει αυτό.

Στην εγκύκλιο 17/2012 η οποία ισχύει αυτούσια και για τον 4178, περιγράφεται στην παράγραφο Α.4.β η διαδικασία ακύρωσης μέρους του χρηματικού καταλόγου ή ολόκληρου με σύνταξη νέου με τις αυθαιρεσίες που δεν τακτοποιήθηκαν.

359. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια, κτισμένο εξωτερικά με λιθοδομή, της οποίας το πάχος (50εκ) δεν μετρούσε στον συντελεστή δόμησης, υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- i. Δεξαμενή, εκτός νομίμου περιγράμματος, που φαίνεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, και έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης.
- ii. Χώρος, εκτός νομίμου περιγράμματος, κάτω από βεράντα η οποία φαίνεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας, και έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης.

Και οι δυο παραπάνω χώροι έχουν εξωτερικά λιθοδομή πάχους 50εκ, η οποία φαίνεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Αν η αυθαιρεσίες αυτές συνιστούν Υπέρβαση Δόμησης και Υπέρβαση Κάλυψης, κατά τον υπολογισμό των τετραγωνικών μέτρων των παραπάνω αυθαιρεσιών, συνυπολογίζω ή όχι τα τετραγωνικά μέτρα της εξωτερικής τοιχοποιίας;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα του εδαφίου 38, κατά τον υπολογισμό του προστίμου για την αλλαγή χρήσης (από ΚΧ σε ΚΧ αναφέρει το παράδειγμα, κατ' αναλογία ισχύει και για μετατροπή από ΒΧ σε ΚΧ) ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη οι εξωτερικοί τοίχοι εφόσον η νομιμότητά τους καλύπτεται από οικοδομική άδεια.

Συνεπώς άμα οι χώροι αυτοί πληρούν τις 2 προϋποθέσεις (είναι ΒΧ που έγιναν ΚΧ και οι τοίχοι προβλέπονται στην οικοδομική άδεια) ΔΕΝ θα συνυπολογίσετε τα τετραγωνικά αυτά (της εξωτερικής τοιχοποιίας).

360. Κτίσμα με Ο.Α. έτους 1982. Μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών έχω αυθαίρετο κλειστό εξώστη πάνω από δρόμο. Το κτίσμα έγινε πριν την εφαρμογή του ΓΟΚ 85. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 84 του ΓΟΚ 73 επιτρέπεται η κατασκευή κλειστού εξώστη πάνω από εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο. Δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις που θέτει το άρθρο 84 του ΓΟΚ 73 ως προς το πλάτος του δρόμου πάνω από τον οποίο είναι ο εξώστης, δηλαδή έχω δρόμο πλάτους 4,00μ και όχι 8,00 όπως κατ' ελάχιστο ορίζει ο ΓΟΚ 73. Μπορώ παρόλα αυτά να κάνω υπαγωγή του αυθαίρετου κλειστού εξώστη στις διατάξεις του 4178/13 αφού κατά την κατασκευή του ίσχυε ο ΓΟΚ 73 που επέτρεπε την κατασκευή κλειστών εξωστών πάνω από δρόμο παρόλο που δεν τηρείται η προϋπόθεση του πλάτους του δρόμου;

Πάνω από κοινόχρηστο τμήμα πόλης επιτρέπεται η υπαγωγή μόνο για ανοιχτό εξώστη και αυτό με τους περιορισμούς που αναφέρονται την παράγραφο Γ.δ του άρθρου 9 (αλλαγή επιφάνειας ως 10%).

361. Σε περίπτωση πολυκατοικίας της οποίας το συνολικό ύψος και το ύψος των ορόφων είναι σύμφωνο με την άδεια αλλά το κτίριο έχει τοποθετηθεί ψηλότερα από την αφετηρία μέτρησης της άδειας (περίπου 1,50μ) με αντίστοιχη διαμόρφωση του Π/Χ., πως αντιμετωπίζεται; Μπορούν να δοθούν Βεβαιώσεις σε Ο.Ι.; Η παράβαση σε ποιόν χρεώνεται;

Το θέμα ύψος όπως το έχουμε πει αρκετές φορές είναι ο μεγάλος ασθενής του 4178.

Ένας τρόπος αντιμετώπισης είναι να χρεωθεί η παράβαση στην επιφάνεια του τελευταίου ορόφου (αφού αυτός είναι που βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ύψους).

Προσωπικά πιστεύω ότι μπορείτε να δώσετε βεβαίωση μεταβίβασης ανά Ο.Ι. αφού το ύψους αυτής ΔΕΝ επηρεάζεται.

362. Σε κτίσμα με Ο.Α. έτους 1972 έχω μεταξύ άλλων αυθαιρεσιών, αυθαίρετη αλλαγή χρήσης του 2ου ορόφου εμβαδού 145m² από κατοικία σε τραπεζικό κατάστημα και κατασκευή ασανσέρ χωρίς άδεια. Το κτίσμα είναι ενιαίο και δεν έχει σύσταση ιδιοκτησιών. Δεν μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 2 προ 82 επειδή υπάρχουν μεταγενέστερες αυθαιρεσίες στις όψεις και η αλλαγή χρήσης είναι μεταγενέστερη του 83. Δεν έχω υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης πέραν της κατηγορίας Γ περ. ιστ. του άρθρου 9. Η ανακοίνωση του ΥΠΕΚΑ από 7-2-2014 για τις περιπτώσεις απαλλαγής από την μελέτη στατικής επάρκειας αναφέρεται σε αυθαίρετες κατασκευές 20m², δεν αναφέρει δηλαδή στο σημείο αυτό και την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης έως 20m². Μπορώ να απαλλαγώ από την μελέτη στατικής επάρκειας αφού δεν έχω αυθαίρετες κατασκευές μεγαλύτερες των 20m² ενώ έχω αυθαίρετη αλλαγή χρήσης 145m²; Το ασανσέρ θα υπολογιστεί με αναλυτικό για τις οικοδομικές εργασίες που έχουν γίνει;

Γενικά στον νόμο η αναφορά σε αυθαίρετη κατασκευή περιλαμβάνει και την αυθαίρετη αλλαγή χρήση. Πολλώ δε μάλλον, όταν μιλάμε για την στατική επάρκεια ενός κτιρίου, όπου η αλλαγή χρήσης μπορεί να επιφέρει σημαντική μεταβολή των επιβαλλόμενων φορτίων.

Εξετάστε άμα με την νέα χρήση ισχύει το κριτήριο της παραγράφου Β.γ.ι.ν του άρθρου 2 (ΦΕΚ Β'/405/20.02.2014). Επίσης να μην ξεχνάτε ότι θα πρέπει να εξετάσετε την επικρατούσα χρήση του κτιρίου για να δείτε με ποιο από τα 2 πρώτα άρθρα του παραπάνω ΦΕΚ θα εξετάσετε την οριζόντια ιδιοκτησία σας.

363. Δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες ισογείου, χωρίς Ο.Α. κατασκευάστηκαν το 1970 με αποδεικτικά στοιχεία ως κατοικίες. Ενδιάμεσα, από το 1979-2005, οι οριζόντιες αυτές συνενώνονται, μετατρέπονται σε επαγγελματικό χώρο, γίνεται τροποποιητική σύσταση Ο.Ι. που ισχύει μέχρι σήμερα και δηλώνονται με ένα ΚΑΕΚ. Κατά την αυτοψία μου διαπιστώνω σήμερα ότι υπάρχουν οι δύο αρχικές Ο.Ι. κατοικιών σύμφωνα με την αρχική σύσταση και μόνο το ΚΑΕΚ και η τροποποιητική σύσταση αποδεικνύουν την πρώην αυθαίρετη χρήση.

i. Σήμερα, λαμβάνοντας υπόψη την παλαιότητα του Φ.Ο., την αρχική ρευματοδότηση της κατοικίας και το Ε9/2005 ως κατασκευή του 1970 που όμως φαίνεται επαγγελματικός χώρος με ένα ΚΑΕΚ, μπορώ να αγνοήσω την ενδιάμεση αυθαίρετη χρήση, εντάσσοντας τις αυθαίρετες κατοικίες κατηγορία 1 ή είναι δεσμευτικό για την κατηγορία 1, να έχει ολοκληρωθεί ως χώρος κατοικίας μέχρι το 1975;

ii. Στην τεχνική έκθεση θα πρέπει να αναφέρεται το ιστορικό της ενδιάμεσης "αυθαίρετης χρήσης"; Εκτός την δήλωση των αυθαιρέτων κατασκευών, θα πρέπει να γίνει στη συνέχεια νέα τροποποίηση των Ο.Ι. και δήλωση για ξεχωριστά ΚΑΕΚ., οπότε θα χρειαστούν επιπλέον βεβαιώσεις.

Γενικά για την υπαγωγή στην κατηγορία 1 θα πρέπει η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης να έχει κατασκευαστεί/εγκατασταθεί πριν από 09.06.1975.

Από τη στιγμή που η όποια παρανομία έχει αρθεί, τότε κατά τη γνώμη του γράφοντα ΔΕΝ προκύπτει υποχρέωση υπαγωγής (δεν υπάρχει αντικείμενο υπαγωγής).

Το ιδιοκτησιακό θα πρέπει να το δείτε με τον συμβολαιογράφο και τον δικηγόρο του ιδιοκτήτη (όπως θα πληρωθούν οι 2 προηγούμενοι έτσι θα πρέπει να πληρωθείς και εσύ για τις συμβουλευτικές σου υπηρεσίες).

364. Σε περίπτωση 2όροφης οικοδομής με υπόγειο ο α' όροφος είναι κατοικία και το ισόγειο είναι κατάστημα. Το υπόγειο είναι του καταστήματος (λειτουργικά ενωμένο). Για την εύρεση της επικρατούσας χρήσης του κτίσματος για την απαίτηση ή μη μελέτης στατικής επάρκειας θα αθροιστούν και τα τετραγωνικά μέτρα του υπογείου ως μέτρα με χρήση κατάστημα;

Ναι θα αθροιστούν. Το ΦΕΚ Β'/405/20.02.2014 στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 μιλάει για υφιστάμενη συνολική δόμηση και όχι για τον συντελεστή δόμησης.

365. Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο, αγροτική αποθήκη άνω των 50 τ.μ. με ιδιοκτήτη όχι γεωργό παίρνει μειωτικό συντελεστή;

Ο μόνος τρόπος είναι να θεωρηθεί ισόγειος βοηθητικός χώρος. Δεν προβλέπεται όμως πουθενά η κλιμακωτή χρέωση του προστίμου, επομένως θα πάει το σύνολο της αποθήκης χωρίς μειωτικό.

366. Στις αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3 αναφέρεται η υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του προβλεπόμενου από την οικοδομική άδεια. Σε αυτή την κατηγορία θα μπορούσε να ενταχθεί και ένα κτηνοτροφικό κτίριο - ποιμνιοστάσιο;

Όχι δεν μπορεί. Ελέγξτε την δυνατότητα υπαγωγής στην παράγραφο 13 του άρθρου 23.

367. Στην περίπτωση που έχει κατασκευαστεί τμήμα νομίμου υπογείου garage με ύψος <2,20m (μικρότερο από αυτό της οικοδομικής άδειας), με ποιον τρόπο δηλώνεται;

Το ότι είναι μικρότερο δεν δημιουργεί κάποια υπέρβαση.

Το ότι είναι όμως <2,20 αντίκειται στον κτιριοδομικό κανονισμό οπότε να πρέπει να τακτοποιηθεί ως παράβαση κατηγορίας 3.

368. Στην περίπτωση που έχει κατασκευαστεί ανελκυστήρας με ύψος τελευταίας στάσης μικρότερο από αυτό της οικοδομικής άδειας, με ποιον τρόπο δηλώνεται; Παράβαση ύψους, έστω κι αν είναι μικρότερο από το εγκεκριμένο ή με αναλυτικό;

Μπορείτε να χρησιμοποιήσετε κατά αναλογία την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3 κατά την οποία τμήμα που δεν έχει κατασκευαστεί και δεν επηρεάζει την νομιμότητα του κτιρίου δεν θεωρείται αυθαίρετο.

369. Υπόγειο αυθαίρετο σε ακίνητο με Ο.Α., όλο μπαζωμένο και κάτω από το περίγραμμα του νομίμου ισόγειου, σε υπόγεια στάθμη είτε δεν υπήρχε άδεια, αλλά και με βάση τις στάθμες της άδειας με βοηθητική χρήση και με ύψος 2 μέτρα. Πώς υπολογίζεται το πρόστιμο; Μετράει το συγκεκριμένο υπόγειο στην αύξηση του ποσοστού υπέρβασης του ΣΔ; Λαμβάνεται υπόψη για την εύρεση της κατηγορίας;

Το ερώτημα είναι λίγο ασαφές.

Γενικά πάντως σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 10, για τον έλεγχο της κατηγορίας 4 λαμβάνονται υπόψη οι χώροι που προσαυξάνουν τον συντελεστή δόμησης, ενώ για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης λαμβάνονται υπόψη οι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

370. Σε δήλωση που έχει υποβληθεί με τον Νόμο 4178 για αυθαίρετη κατοικία η οποία βρίσκεται σε κατάσταση υπαγωγής και το πρόστιμο πληρώθηκε εφάπαξ με έκπτωση 20%, διαπιστώθηκε ότι από λάθος ενεργοποίηση του συντελ. ύψους πληρώθηκε μεγαλύτερο πρόστιμο. Τι γίνεται σε αυτήν την περίπτωση; Υπάρχει δυνατότητα επιστροφής χρημάτων;

Θα πρέπει να περιμένετε την υπογραφή της Κ.Υ.Α. για την επιστροφή χρημάτων και τις προϋποθέσεις που θα θέτει η απόφαση αυτή.

371. Σε διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια χωρίς οριζόντιες ιδιοκτησίες, στην οποία έχει γίνει αυθαίρετη προσθήκη διωρόφου κατ' επέκταση ο συντελεστής κάλυψης για τον υπολογισμό του προστίμου θα επιλεγεί μόνο για την επιφάνεια του ισόγειου και η επιφάνεια του ορόφου θα έχει μόνο υπέρβαση δόμησης;

Από τη στιγμή που το ακίνητο θεωρείται ενιαίο (ελλείπει σύστασης), ο τρόπος αντιμετώπισης που περιγράφετε στην ερώτηση είναι ο ορθός.

372. Κατοικία προ του 1975 χωρίς Ο.Α., που παραβιάζει το προκήπιο, μπορεί να δηλωθεί κατηγορία 1, "με οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση" που προβλέπει αυτή η κατηγορία ή πρέπει να δηλωθεί κατηγορία 5 και με παλαιότητα προ του 1983;

Οι προϋποθέσεις για την κατηγορία 1 είναι οι εξής: επικρατούσα χρήση κτιρίου κατοικία και η προς υπαγωγή Ο.Ι. να έχει χρήση κατοικίας (ο νόμος αναφέρει αποκλειστική χρήση κτιρίου κατοικία) και ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής (ή αυθαίρετης αλλαγής χρήσης) προ 09.06.1975.

Συνεπώς το ότι το κτίριο σας παραβιάζει κατά ένα τμήμα (ή ολόκληρο) το προκήπιο ή το ότι δεν έχει άδεια, ΔΕΝ επηρεάζει την υπαγωγή του στην κατηγορία 1 (εφόσον πληροί τον όρο της χρήσης).

373. Το πρόστιμο για την αλλαγή θέσης οικοδομής σε άλλη νόμιμη θέση αν δεν επιλέξουμε κατηγορία 3 μπορούμε να το συμπεριλάβουμε στον αναλυτικό προϋπολογισμό και να επιλέξουμε λοιπή παράβαση με την αντίστοιχη κατηγορία 4 ή 5;

Υπάρχει το θέμα το του θα περιγράψετε στον αναλυτικό για την μετακίνηση. Γνώμη μου είναι ότι για την συγκεκριμένη παράβαση εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9, να δηλωθεί κατηγορία 3.

374. Θέλω να υποβάλλω αυθαίρετες κατασκευές σε Παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5000 κατοίκων, που απαιτείται έγκριση από Επιτροπή Αρχιτεκτόνων του άρθρο 12.Διανύουμε ήδη το Β' εξάμηνο του νόμου και τέτοια επιτροπή δεν έχει συσταθεί στην Καλαμάτα. Τί πρέπει να κάνει ο ιδιοκτήτης, που πρέπει να απευθυνθεί; Στην Πολεοδομία απαντούν πως ΘΑ συσταθεί, τι κάνουμε; Δείτε την ερώτηση 351.

375. Τρεις ιδιοκτήτες κατέχουν από ένα οροφδιαμέρισμα έκαστος, σε μία τριώροφη οικοδομή, βάσει της σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών που υπάρχει. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας και για τις τρεις ιδιοκτησίες είναι 900/1000. Τα υπόλοιπα 100/1000 είναι το δικαίωμα υψών που είχε παρακρατηθεί στο δώμα της τριώροφου οικοδομής, και το οποίο κληρονομείται από τους τρεις ιδιοκτήτες καθιστώντας τους πλέον συνιδιοκτήτες εξ' αδιαιρέτου. Οι δύο από τους τρεις ιδιοκτήτες κατασκεύασαν αυθαίρετα στο δώμα της οικοδομής κτίσμα 50 τ.μ. και το οποίο μοίρασαν μεταξύ τους, και νέμονται και κατέχουν ΑΤΥΠΑ. Και οι δύο ιδιοκτήτες προχώρησαν στην υπαγωγή του 4014, ο μεν ένας με συναινέσεις των υπολοίπων ο δε άλλος χωρίς καμία συναίνεση.

- i. Ο ιδιοκτήτης που έκανε υπαγωγή στο 4014 χωρίς τις απαιτούμενες από το νόμο συναινέσεις, έχει το δικαίωμα της μεταφοράς της δήλωσης του στον 4178 ή θα πρέπει να υποβάλει νέα δήλωση;
- ii. Η υπαγωγή στον 4178 θα γίνει κάνοντας χρήση της διάταξης του αρθρ.11 παρ. δι) (συνιδιοκτήτες, κοινόχρηστοι χώροι, πλειοψηφία) ή με την διάταξη του αρθρ.11 παρ. διν) (συνιδιοκτήτες, συμβολαιογραφικό προσύμφωνο σύστασης διηρημένων ιδιοκτησιών);
 - i. Μπορεί να μεταφέρει την δήλωση κανονικά και να την ολοκληρώσει σύμφωνα με τις προϋποθέσεις που θέτει ο 4178, δηλαδή να αναζητήσει τώρα τις συναινέσεις.
 - ii. Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση, η υπαγωγή θα γίνει δυνάμει της παραγράφου 1.δ.i του άρθρου 11.

376. Η τροποποίηση του Παραρτήματος Α όσον αφορά το μειωτικό συντελεστή θέτει περιορισμό εμβαδού 50τ.μ. μόνο για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους ;

Ναι, ο περιορισμός των 50m² αφορά μόνο τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους.

377. Αν ιδιοκτήτης επιθυμεί τη ρύθμιση συγκεκριμένης μόνο αυθαίρετης κατασκευής για την οποία έχει επιβληθεί πρόστιμο προκειμένου να διαγραφεί το πρόστιμο και όχι άλλων που τυχόν διαπιστώσει ο Μηχανικός, ποιος φέρει την ευθύνη ;

Από τη στιγμή που ο μηχανικός θα αποτυπώσει ότι βλέπει, τότε δεν φέρει καμία ευθύνη.

378. Πώς θα υπολογισθεί το πρόστιμο πισίνας που κατασκευάστηκε με τα ίδια γεωμετρικά στοιχεία της Οικοδομικής Άδειας αλλά σε λάθος θέση;

Ελέγξτε άμα πληρούνται στο σύνολο τους οι προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9.

379. Πώς αποδεικνύεται χρονολογικά η κατασκευή χώρων που εκ της θέσης τους δεν είναι δυνατό να εμφανίζονται σε Α/Φ και δεν υφίσταται άλλο Δημόσιο έγγραφο;

Ελέγξτε άμα η κατασκευή σας μπορεί να δηλωθεί δυνάμει του εδαφίου 26 της εγκυκλίου 3.

380. Το όριο των 50 τ.μ. για την επιλογή του μειωτικού συντελεστή ισχύει μόνο μόνο για τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους ή και για κύρια χρήση σε υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα;

Δείτε την ερώτηση 376.