

260. Σε αγροτεμάχιο 4,5 στρέμματα υπάρχει μια αποθήκη που τακτοποιήθηκε για 30 χρόνια με τον Ν.4014. Με δεσμεύει κάποια διάταξη νόμου ώστε να μην προβώ σε κατάτμηση σε δυο αγροτεμάχια 3 και 1,5 στρέμματα το καθένα; Παίζει ρόλο εάν έχουν ανέβει σχέδια στη δήλωση του Ν.4014 με το μέγεθος του αγροτεμαχίου; Δηλαδή εάν έχει ανέβει τοπογραφικό που να δείχνει την αποθήκη σε αγροτεμάχιο 4,5 στρεμμάτων τότε δεσμεύομαι για πάντα να διατηρήσω την αρτιότητα του αν και το κτίσμα μου δεν θεωρείται νομιμοποιημένο; Εάν δεν έχουν ανέβει καθόλου σχέδια και πρέπει να μεταφερθεί η δήλωση τότε μπορώ να προχωρήσω στην κατάτμηση και να δείξω το αγροτεμάχιο που απομένει;

Αρχικά, το αν έχετε ανεβάσει ή όχι σχέδια δεν παίζει κανέναν ρόλο αφού η δήλωση έχει ήδη γίνει αλλά η κατάτμηση όχι. Επομένως οποιαδήποτε κατάτμηση (αν αυτή είναι εφικτή) έπεται της ρύθμισης της αυθαίρετης κατασκευής.

Γενικά, σε αδόμητα γήπεδα αν δεν υπάρχει κάποια ειδική διάταξη που να απαγορεύει την κατάτμηση (π.χ. Ζ.Ο.Ε., κληροτεμάχιο κ.λπ.) είτε απόλυτα είτε θέτοντας συγκεκριμένους όρους, η κατάτμηση επιτρέπεται ακόμα και αν δημιουργούνται μη άρτια και μη οικοδομήσιμα γήπεδα.

Σε γήπεδα εφόσον υπάρχει κτίσμα πρέπει να τηρείται η αρτιότητα και οι προϋποθέσεις που απαιτούνται για να μην καταστεί το κτίσμα αυθαίρετο.

Στην περίπτωση που περιγράφετε, υπάρχει ένα αγροτεμάχιο (δεν διευκρινίζεται άμα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο). Ο Ν.4178 δεν αναφέρει ότι απαγορεύεται η κατάτμηση.

Υπάρχει πάντως η γενική αρχή ότι η κατάτμηση επιφέρει υποβάθμιση του περιβάλλοντος, πολλώ δε μάλλον όταν εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα.

Θα πρέπει να ζητηθεί περαιτέρω νομική συμβουλή.

261. Σε πολυκατοικία του 1975 στο ισόγειο υπήρχε με βάση την άδεια ανοιχτός χώρος (σαν πυλωτή) που όμως επειδή στην περιοχή η πυλωτή δεν επιτρέπεται ονομάστηκε υπόστεγο αδιαμόρφωτο στα σχέδια της άδειας. Αυτός ο χώρος το 2000 έκλεισε και δημιουργήθηκε κατοικία. Εφόσον αυτός ο χώρος έχει προσμετρήσει στη δόμηση σύμφωνα με την άδεια τότε εγώ θα υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η περίπτωση σας αφορά την αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ. Μέχρι πριν την εγκύκλιο 4 υπήρχε ο νόμος που ανέφερε στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 19 ότι το πρόστιμο στην περίπτωση αυτή υπολογίζεται με την υπέρβαση του συντελεστή δόμησης. Η εγκύκλιος 4 όμως έθεσε ως προϋπόθεση (το λογικό) να μην έχει μετρήσει στον σ.δ. ο χώρος Β.Χ.. (εδάφιο 38).

Εκ των ανωτέρω και σε συνδυασμό με το 2^ο εδάφιο της παραγράφου 5β του άρθρου 18, ο υπολογισμός του προστίμου στην περίπτωση σας, δύναται να πραγματοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

262. Σε ακίνητο όπου δεν έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία έχει γίνει αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία με τον 3843/2010. Ο ιδιοκτήτης του ακινήτου έχει την πολυτεχνική ιδιότητα. Ο ιδιοκτήτης είναι μοναδικός με 100% πλήρη κυριότητα στο ακίνητο. Εάν το υπόγειο βάσει οικοδομικής άδειας (σημερινή χρήση κατοικία) υπαχθεί στις ρυθμίσεις του 4178/2013 το πρόστιμο που προκύπτει είναι αρκετά μικρότερο λόγω της πολυτεχνικής ιδιότητας του ιδιοκτήτη. Εάν γίνει συμψηφισμός του ειδικού προστίμου του 3843/2010 παραμένει ένα υπόλοιπο πρόστιμο. Είναι σύννομο να χρησιμοποιηθεί αυτό το ποσό για την τακτοποίηση άλλων αυθαιρέτων της ίδιας ιδιοκτησίας. Γίνεται μια δήλωση για όλη την ιδιοκτησία στην παραπάνω περίπτωση, λόγω της μη ύπαρξης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας στο ακίνητο.

Δεν υπάρχει περιορισμός. Από τη στιγμή που η ιδιοκτησία είναι ενιαία, τότε το συνολικό ποσό που έχει καταβληθεί με τον 3843 για την αλλαγή χρήσης του υπογείου, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για να καλύψει το πρόστιμο που προκύπτει με τον 4178

Προσέξτε μόνο πόσα μέτρα μπορούν να χρησιμοποιήσουν τον μειωτικό συντελεστή και ποια είναι αυτά (θα πρέπει να είναι οπωσδήποτε στην κύρια κατοικία ή στην δευτερεύουσα.)

263. Σε περίπτωση διώροφης 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;

Σε κάθε περίπτωση πρέπει να περιμένουμε την Υ.Α. της παραγράφου 8 του άρθρου 11.

264. Στην απάντηση Νο121 πολύ σωστά προτείνεται να επιτρέψει το υπουργείο την υπαγωγή των αυθαίρετων που βρίσκονται σε αγροτεμάχια εξ' αδιαιρέτου χωρίς κάθετη ως προς το διοικητικό κομμάτι και όχι ακόμη στο ιδιοκτησιακό. Γνωρίζετε αν υπάρχει βούληση από το υπουργείο για υλοποίηση αυτής της πρότασης η οποία θα δώσει έναυσμα σε πολλούς ιδιοκτήτες να μπουν στην ρύθμιση;

Η μόνη αλλαγή είναι η αναφορά της εγκυκλίου 4 στο εδάφιο 18, όπου ουσιαστικά φωτογραφίζει αυτές τις περιπτώσεις, με την αίρεση όμως να έχει προηγηθεί της υπαγωγής έκθεση αυθαίρετου και με μοναδικό σκοπό την διαγραφή των ήδη βεβαιωθέντων προστίμων.

265. Στον Ν.4014/2011 δεν δήλωνε ο ιδιοκτήτης αν ήταν ή όχι η ιδιοκτησία του εντός του εύρους των 20μ από τον άξονα πυλώνα Δ.Ε.Η. άνω των 150kW, κάτι που ζητάει ο Ν.4178/2013. Τι γίνεται με αυτούς που έχουν υπαχθεί στον 4014/2011 και μεταβαίνουν στον Ν.4178/2013 και ευρίσκονται εντός της απόστασης των 20μ.; Και αν αυτοί μπορούν να υπαχθούν με ποια λογική δεν μπορούν να μπουν οι γείτονες τους που θέλουν να ξεκινήσουν τώρα την διαδικασία υπαγωγής; Το θέμα είναι σοβαρό και έχει επισημανθεί από την αρχή της ισχύος του νόμου. Θα πρέπει να υπάρξει νομοθετική ρύθμιση, τουλάχιστον για αυτούς που έχουν υπαχθεί στον 4014.

266. Οικογένεια που αποτελείται από σύζυγο μακροχρόνια άνεργο, την σύζυγο ελεύθερο επαγγελματία, δύο ενήλικα τέκνα που βαρύνουν φορολογικά τους γονείς έχουν στην ιδιοκτησία τους κατά 50% έκαστος σύζυγος εξ' αδιαιρέτου μία 3ώροφη οικοδομή στην Κόρινθο και δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες στο ίδιο κτίριο στην Αθήνα, ένα κατάστημα Κ1 και μία υπόγεια αποθήκη Υ1. Στο Ε1 - Ε9 οι ιδιοκτησίες της Αθήνας είναι κατάστημα και αποθήκη, οπότε ως κύρια κατοικία έχουν δηλώσει αυτή στην Κόρινθο, παρόλο που δεν διαμένουν εκεί μόνιμα. Το 1995 διαχώρισαν τμήμα του καταστήματος Κ1, το συνένωσαν με την αποθήκη Υ1 και το χρησιμοποιούν έκτοτε ως κύρια κατοικία. Το σύνολο της "νέας" κατοικίας (αυθαίρετο) είναι 120 τμ. (60 στο ισόγειο από το κατάστημα, 60 στο υπόγειο με μειωτικό συντελεστή λόγω υπόγειας στάθμης)

- i. Δικαιούται η δήλωση Ν.4178 το μειωτικό συντελεστή στα μισά τ.μ. (δηλ. 50% ποσοστό ιδιοκτησίας συζύγου x 120 τ.μ. αυθαίρετου);
- ii. Αρκεί που στη βεβαίωση ΟΑΕΔ φαίνεται διεύθυνση αυτή της Αθήνας, αφού μέχρι στιγμής δεν έχει δηλωθεί το αυθαίρετο στη φορολογική δήλωση;
- iii. Αν δικαιούται συντελεστή λόγω ανεργίας στα 60 τ.μ. που αναλογούν στο σύζυγο, σε ποια τ.μ. μπαίνει, στα Κ.Χ. ισογείου ή στα ΒΧ υπογείου;
- iv. Δικαιούται για όλα τα τ.μ. που του αναλογούν (60) ή μόνο για τα 50 που του αναλογούν σύμφωνα με το ποσοστό του επί των στεγαστικών αναγκών;

Ο μειωτικός συντελεστής για τους μακροχρόνια άνεργους αφορά την κύρια κατοικία. Στο ερώτημα αναφέρετε ότι η οικογένεια διαμένει σε ένα διαμέρισμα που προέκυψε από αυθαίρετη αλλαγή χρήσης και το οποίο θέλει να τακτοποιήσει στην Αθήνα ενώ δηλώνει κύρια κατοικία στην Κόρινθο. Συνεπώς ΔΕΝ μπορεί να ληφθεί υπόψη ο μειωτικός συντελεστής.

267. Μετά την ενημέρωση που διοργανώσατε στην Καλαμάτα σχετικά με τον Ν4178 θα ήθελα να με ενημερώσετε περαιτέρω σχετικά με την απαλλαγή εισφορών ΙΚΑ, των ιδιοκτητών που θέλουν να νομιμοποιήσουν την ιδιοκτησία τους και που στη συγκεκριμένη εκδήλωση αποτελούσε (κατά τους εκπροσώπους του Υπουργείου) διευκρινιστικό θέμα που το υπουργείο θα τακτοποιούσε με εγκύκλιο προς τις πολεοδομίες εντός των προσεχών της εκδήλωσης ημερών.

Το Υπουργείο έδωσε περαιτέρω διευκρινίσεις για το θέμα της νομιμοποίησης αυθαίρετης κατασκευής και τις ασφαλιστικές εισφορές στο ΙΚΑ, με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 49.

«Για τις περιπτώσεις έκδοσης άδειας νομιμοποίησης περαιωμένων αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, για τις οποίες υποβλήθηκαν τα δικαιολογητικά του Ν.4178/13 αναστέλλεται η επιβολή προστίμων, κάθε διαδικασία επιβολής κυρώσεων από το Ι.Κ.Α μέχρι την παρέλευση της προθεσμίας εξόφλησης των προστίμων και ως εκ τούτου δεν απαιτείται η προσκόμιση θεωρημένου αντιγράφου του πίνακα ημερομισθίων από Ι.Κ.Α..

Μετά την έκδοση της άδειας η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. οφείλει να αποστείλει στο οικείο κατά τόπο κατάστημα του Ι.Κ.Α. αντίγραφο του στελέχους της άδειας νομιμοποίησης.»

268. Στην ερώτηση 219 αναφέρεται ότι δεν μας απασχολεί εάν υπάρχει κτίσμα με κύρια χρήση ώστε να δηλωθεί γκαράζ με μειωτικό συντελεστή. Στην εγκύκλιο 4 όμως διαβάζουμε ότι χώροι που παίρνουν μειωτικό συντελεστή πρέπει να είναι βοηθητικοί χώροι του κυρίως κτίσματος. **Τελικά που στηρίζετε την απάντησή σας;**

Το παράρτημα Α έτσι όπως αυτό τροποποιήθηκε ΔΕΝ θέτει κανέναν περιορισμό στο να υπάρχει χώρος κύριας χρήσης εντός του οικοπέδου/γηπέδου.

Ας έχουμε στα υπόψη μας ότι οι ισόγειοι βοηθητικοί χώροι στο κυρίως σώμα του νόμου ΔΕΝ μνημονεύονται στους χώρους που μπορούν να επωφεληθούν από τον μειωτικό συντελεστή. Αυτό έγινε αρχικώς με την εγκύκλιο 4 (όπου υπάρχει αναφορά ότι μιλάμε για κτίρια που έχουν βοηθητική χρήση σε χώρους κύριας χρήσης) και στο Παράρτημα Α (μεταγενέστερο) όπου η μόνη προϋπόθεση είναι το εμβαδόν να μην ξεπερνάει τα 50m².

269. Σε περίπτωση που έχω σε αγροτεμάχιο μια αποθήκη ή ένα αντλιοστάσιο που μπορούν να δηλωθούν με την κατηγορία 3 και ένα στέγαστρο που θα δηλωθεί με αναλυτικό, τι πρόστιμο θα υπολογιστεί; Γίνεται να ομαδοποιηθούν οι δυο αυθαίρετες κατασκευές και να υπολογισθούν με ένα αναλυτικό προϋπολογισμό ώστε το πρόστιμο να είναι 500€ αντί 1000€; Με λίγα λόγια η εγκύκλιος μας καλεί να ομαδοποιούμε κατηγορία 3 και αναλυτικό προϋπολογισμό. Γίνεται αυτό όμως στην αποθήκη ή στο αντλιοστάσιο που αναφέρονται σε επιφάνεια χώρου να υπολογιστούν με αναλυτικό;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 9 παράγραφος Α.α:

Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13 (δηλ. αυτές που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5α του άρθρου 18) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Από τη στιγμή λοιπόν οι η αυθαίρετη κατασκευή πληροί τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 (και μόνο τότε) και η εγκύκλιος 4 δεν διαχωρίζει κάποια ή κάποιες από τις περιπτώσεις της παραγράφου Γ του άρθρου 9, τότε μπορούμε να υπολογίσουμε είτε την αποθήκη είτε το αντλιοστάσιο με τον αναλυτικό.

270. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου με εμβαδόν γηπέδου E= 4010 τμ για ανέγερση διωρόφου οικοδομής με υπόγειο και σήμερα διαπιστώνεται ότι το γήπεδο είναι 3600τμ . (η άδεια δεν έχει ανακληθεί). Με τον Ν.4178/13 σύμφωνα με το παράρτημα Α θεωρείται ολόκληρο το κτίριο ως αυθαίρετο και λαμβάνεται με Συντελεστή 2 ως να μην έχει καθόλου οικοδομική άδεια όμως με το νέο ΦΕΚ 39/14-1-2014 αναφέρεται ότι « Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια ».

Δηλαδή θα θεωρούνται ως αυθαίρετα σαν να μην έχουν οικοδομική άδεια (συντελεστής 2) ΜΟΝΟ οι υπερβάσεις που βρίσκονται στο συγκεκριμένο ακίνητο και τα υπόλοιπα τμ θα θεωρηθούν ως νομίμως υφιστάμενα αυτά που περιλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια; Και στην περίπτωση που δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε μια ανάλογη περίπτωση γηπέδου με εμβαδόν μικρότερου εμβαδού από τα δεδομένα της οικοδομικής αδείας πως θα χαρακτηρίζεται το γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο ή μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ αν η τελευταία παράγραφος αφορά το σύνολο της υποπαραγράφου (γ) δηλαδή και τις 3 υποπεριπτώσεις (3 τελείες) ή κάποια/κάποιες από αυτές ή ακόμα και το (β) (το (α) εκ των πραγμάτων είναι εκτός).

Αν δεν διευκρινισθεί αυτό, είναι αδύνατο να δοθεί απάντηση παρά μόνο να κάνουμε εικασίες.

271. Σε οικισμό με υποχρεωτική στέγη, που προβλεπόταν και στην άδεια και δεν κατασκευάστηκε, θα πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο; Η Υ.ΔΟΜ. την έγγραψε σε αυτοψία ότι δεν αποτελεί υπέρβαση αυθαίρετης δόμησης και δεν υπολόγισε πρόστιμο.

Η μη κατασκευή στέγης ΔΕΝ τακτοποιείται με τον 4178.

Κατά τα άλλα το ερώτημα σας θα πρέπει να υποβληθεί στην ΔΟΚΚ.

272. Σε περίπτωση εξ ολοκλήρου αυθαιρέτης ισόγειας κατοικίας με βοηθητικό χώρο η οποία ανήκει με ποσοστό 75% σε ένα ιδιοκτήτη και 25 % σε άλλο συνιδιοκτήτη εξ αδιαιρέτου (χωρίς καμία σύσταση οριζόντια ή κάθετη) και χωρίς να έχει καταγραφεί από την πολεοδομία και δεν του έχει επιβληθεί ποτέ πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης μπορεί να υποβάλλει την δήλωση ο συνιδιοκτήτης με το ποσοστό 75% και να πληρώσει το συνολικό πρόστιμο καθόσον ο έτερος συνιδιοκτήτης δεν επιθυμεί την ρύθμιση του αυθαιρέτου; Σε μια τέτοια περίπτωση με τι ποσοστά θα δηλωθεί στα στοιχεία των ιδιοκτητών;

Από την περιγραφή σας προκύπτει ότι μάλλον μιλάτε για μία ισόγεια κατοικία που υπάρχει αυτή και μόνο αυτή εντός ενός οικοπέδου/γηπέδου και καμία άλλη κατασκευή πλην του βοηθητικού χώρου. Στον Α ανήκει το 75% του οικοπέδου και συνεπώς και των κτισμάτων και στον Β το 25%. Η περίπτωση σας μνημονεύεται επί την εγκυκλίου 4 στο εδάφιο 20:

Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκλήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.

Με μία διευκρίνιση: το συγκεκριμένο κατά τη γνώμη μου απαιτεί νομοθετική ρύθμιση και δεν μπορεί να «τακτοποιηθεί» με αναφορά επί εγκυκλίου.

273. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια στο οποίο υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους, σύμφωνα με το ΦΕΚ 39/2014, πρέπει να θεωρήσουμε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια;

Για να θεωρήσουμε ότι σε ένα οικόπεδο/γήπεδο ΔΕΝ υπάρχει άδεια θα πρέπει να ισχύει ένα από τα παρακάτω:

β) Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο, αλλά αντί για λυόμενο κτίσμα με βάση την οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε η ύπαρξη κτίσματος με συμβατική κατασκευή ή για κτίσματα της παρ. 7 του άρθρου 23.

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

- δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στη σχετική οικοδομική άδεια
- είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια
- το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια κτίριο έχει ανεγερθεί σε άλλη μη νόμιμη θέση και συγχρόνως από τη σύγκριση της αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης με το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδειας, προκύπτει ότι το περίγραμμα του υφισταμένου κτιρίου δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το προβλεπόμενο περίγραμμα από την οικοδομική άδεια.

Σε καμία περίπτωση η ύπαρξη υπερβάσεων δεν οδηγεί εξ' ορισμού να δηλώσουμε ΟΧΙ στο κελί της άδειας.

Η όλη κουβέντα έχει αναπτυχθεί προφανώς από το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου «Οικοδομική Άδεια». Θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ άμεσα στο ποιος από τις περιπτώσεις (β) ή (γ) της υποπαραγράφου του ΟΧΙ αφορά αυτό το τελευταίο εδάφιο.

Μέχρι τότε μπορούμε να κάνουμε μόνο υποθέσεις...

274. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια, έχει γίνει αλλαγή της θέσης του, χωρίς να παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις. Πρέπει να ληφθεί υπόψη στην κατηγορία 3 του άρθρου 9 ή μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ.9 του άρθ. 6 του Ν.4030/11 (δηλαδή χωρίς την χρήση του Ν.4178/13);

Κατά την παράγραφο Γ.ιε του άρθρου 9, μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου. Δεν προκύπτει από το λεκτικό ότι χρειάζεται να προηγηθεί η τακτοποίηση.

275. Κτίριο με οικοδομική άδεια το 1980 ως διώροφο κατάστημα, έχει κάνει υπέρβαση στο ισόγειο που λειτουργεί τώρα ως παιδικός σταθμός του Δήμου (ενοικιοστάσιο), εξολοκλήρου αυθαίρετο υπόγειο χώρο, και δώμα πάνω από τον όροφο (ενοικιασμένο και αυτό από το Δήμο). Οι υπερβάσεις έχουν καταγραφεί από το πολεοδομικό γραφείο το 1994. Οι υπερβάσεις του ισόγειου πως θα υπολογισθούν; Θεωρείται ειδικό κτίριο; Στον τύπο κτιρίου θα μπει ιδιωτικό; ΟΤΑ χωρίς ιδιοχρηση; Στο είδος χρήσης θα μπει υπηρεσίες; και θα πρέπει να υπολογίσω και αλλαγή χρήσης; Και να γίνει Μελέτη Στατικής Επάρκειας; Ακόμη και αν δεν συνεχίσει να λειτουργεί στο μέλλον ως παιδικός σταθμός;

Ειδικά κτίρια είναι τα κτίρια, των οποίων η κύρια χρήση σε ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της συνολικής επιφάνειας τους ΔΕΝ είναι η κατοικία. Οπότε προφανώς μιλάμε για ένα ειδικό κτίριο. Θα δηλωθεί ως ιδιωτικό και με χρήση υπηρεσίες, αφού Δήμος το ενοικιάζει από κάποιον ιδιώτη και δεν είναι ο ιδιοκτήτης. Η αλλαγή χρήσης θα αφορά την αλλαγή από κατάστημα (ΚΧ) σε παιδικό σταθμό (ΚΧ) δηλαδή το πρόστιμο θα υπολογισθεί με αναλυτικό. Για το αν απαιτηθεί ή όχι μελέτη στατικής επάρκειας θα πρέπει να αναμείνουμε την δημοσίευση της σχετικής Υ.Α..

276. Σε κτίριο όταν υπάρχει οικοδομική άδεια και στην συνέχεια εκδοθεί νέα οικοδομική άδεια σύμφωνα με το άρθρο 23 Ν.4178/13, τα πολεοδομικά μεγέθη που ελέγχω για τον καθορισμό της κατηγορίας 4, είναι της αρχικής οικοδομικής άδειας ή τα πολεοδομικά μεγέθη της μεταγενέστερης οικοδομικής. άδειας;

Γενικά ο έλεγχος της κατηγορίας θα γίνει με την τελευταία εγκεκριμένη οικοδομική άδεια.

Επειδή αναφέρετε το άρθρο 23 του 4178, θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ ο τρόπος αντιμετώπισης των περιπτώσεων που στην ίδια δήλωση υπάρχουν τμήματα προς τακτοποίηση και τμήματα προς νομιμοποίηση. Θα υπάρχει δυνατότητα αλλαγής της κατηγορίας μετά την έκδοση της άδειας νομιμοποίησης ή η κατηγορία των προς τακτοποίηση τμημάτων θα υπολογίζεται με βάση την εγκεκριμένη (τη στιγμή της υπαγωγής) οικοδομική άδεια (προφανώς στο σημείο αυτό δεν γίνεται διαφορετικά) και θα μένει έτσι;

277. Εντός δύο ιδιοκτησιών εκτός σχεδίου εμβαδού ενός στρέμματος έκαστη, έχει κατασκευαστεί ημιυπόγεια υδατοδεξαμενή (λιμνοδεξαμενή) η οποία καταλαμβάνει το μεγαλύτερο τμήμα των δυο ιδιοκτησιών. Θα πρέπει να υποβληθεί μία ή δύο δηλώσεις στον Ν.4178/2013 δεδομένου ότι η παραπάνω αυθαιρεσία έχει καταγραφεί από το τμήμα αυθαιρέτων και έχει καταλογισθεί το σύνολο των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στον ένα ιδιοκτήτη τα οποία και έχουν αποπληρωθεί μέχρι σήμερα;

Η πολεοδομία επέβαλε το πρόστιμο στον φερόμενο ιδιοκτήτη. Αν αυτός είχε αντίρρηση θα έπρεπε να καταθέσει μία ένσταση για τον επιμερισμό του προστίμου. (επεξήγηση στη συνέχεια της απάντησης)

Από τη στιγμή που έχουμε 2 διαφορετικά οικόπεδα/γήπεδα, θα πρέπει να γίνουν 2 δηλώσεις.

Βάσει του κώδικα βασικής πολεοδομικής νομοθεσίας, [άρθρο 390](#) ισχύει ότι η έκθεση αφορά το αυθαίρετο και μόνο, και όχι τον εκάστοτε ιδιοκτήτη, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή του. Τα ονόματα των πιο πάνω προσώπων μπορούν ενδεικτικά και μόνο να αναφέρονται στην έκθεση. Η μη αναφορά τους όμως ή η εσφαλμένη αναφορά δεν ασκεί καμία επιρροή στην πρόοδο της διαδικασίας.

Επομένως ούτε το λάθος όνομα είναι πρόβλημα και επειδή το πρόστιμο (η έκθεση) αφορά το ακίνητο και όχι τον ιδιοκτήτη, τότε μπορείτε να συμψηφίσετε και στις 2 δηλώσεις αναλογικά το ήδη καταβληθέν πρόστιμο.

278. Σε διώροφη οικοδομή στο ισόγειο φαίνεται στα σχέδια της άδειας ένα ενιαίο κατάστημα. Με αυτά τα σχέδια δημιουργήθηκε και αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία στο κατάστημα. Ο ιδιοκτήτης όμως χώρισε το κατάστημα με τοίχο και δημιουργήθηκαν 2 ανεξάρτητα καταστήματα. Η οριζόντια ιδιοκτησία δεν άλλαξε.

- i. Υπάρχει αυθαιρεσία; Δηλαδή τι θεωρείται αυτή η κίνηση; Διαρρύθμιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας ή διαμερισμάτωση ορόφου; δηλαδή ποια η διαφορά των δυο όρων;
- ii. Για να αποφασίσουμε τι έχουμε μήπως κρίσιμο θεωρείται τι ανήκει στην εκάστοτε οριζόντια ιδιοκτησία ώστε να πούμε ότι πρόκειται για διαρρύθμιση της οριζόντιας ιδιοκτησίας;
- iii. Έστω ότι είναι διαμερισμάτωση τι έλεγχο κάνουμε στα μηχανολογικά; Εάν το έτος έκδοσης της άδειας δεν ήταν απαραίτητες οι μελέτες μηχανολογικών τότε με τι θα γίνει η σύγκριση;
- iv. Η κατασκευή W.C. επιπλέον θεωρείται διαρρύθμιση άρα δεν θεωρείται αυθαίρετο. σε περίπτωση αυτοψίας από πολεοδομία για έκδοση άδειας καταστήματος; Πως κατοχυρώνετε ο μηχανικός όταν δεν φαίνεται στα σχέδια της άδειας;
 - i. Ναι υπάρχει αυθαιρεσία. Προκύπτει διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου.
 - ii. Η εσωτερική διαρρύθμιση έχει να κάνει με ότι γίνεται π.χ. εντός της οριζόντιας ιδιοκτησίας (στην περίπτωση που υφίσταται σύσταση) όπως αυτή έχει προκύψει. Η ερώτηση περιγράφει την δημιουργία 2 ανεξάρτητων λειτουργικά χώρων. Αυτό ξεφεύγει από τον ορισμό μία εσωτερικής διαρρύθμισης.
 - iii. Ο έλεγχος που θα γίνει από τον συνάδελφο μηχανικό ΔΕΝ έχει να κάνει με έλεγχο των μελετών (έστω ότι υπάρχουν) αλλά με τον έλεγχο της σωστής λειτουργίας του πίνακα, των γειώσεων κ.λπ. Αποτελεί σημαντικό έλεγχο (για αυτό δίδεται και η 5ετία ως προς τον χρόνο κατάθεσης) και σίγουρα δεν γίνεται από το γραφείο ή από μη αρμόδιο μηχανικό (διπλωματούχο ή πτυχιούχο).
 - iv. Σε κάθε περίπτωση αλλαγής εσωτερικών διαρρυθμίσεων, μπορεί να εκδοθεί μία άδεια μικρής κλίμακας από τη στιγμή που δεν θίγεται ο φέρων οργανισμός. Η ανάγκη αυτή είναι συνεχής για ένα κατάστημα, αφού σε κάθε νέα επιχείρηση που στεγάζεται, πιθανόν να υπάρχουν και διαφορετικές απαιτήσεις. Ασχέτως που ο νόμος δεν θεωρεί την εσωτερική διαρρύθμιση ως αυθαίρετο που επισύρει πρόστιμο.

279. Στον 4014 στα εκτός σχεδίου, χωρίς άδεια δεν υπολογίζαμε πρόστιμα για εξώστες, πλακοστρώσεις κλπ παρά μόνο για τους ημιυπαίθριους χώρους αναλυτικό. Σωστά; Έχει αλλάξει κάτι στον 4178 σε αυτό το θέμα; Μήπως οι επιφάνειες αυτές καλύπτονται από το συν.1β=2 του παραρτήματος Α; (όπως υπολογίζονταν στο 4014)

Πραγματικά στον 4014 υπήρχε η ερωτοαπάντηση Στ' 7 που έδινε την οδηγία που αναφέρετε (με την διευκρίνιση ότι ΔΕΝ έπρεπε να παραβιάζουν τις σχετικές διατάξεις ενώ για τα καθ' υπέρβαση τμήματα υπολογίζαμε το πρόστιμο με αναλυτικό). Στον 4178 όμως ΔΕΝ υπάρχει αυτή η αναφορά στο σώμα του νόμου, ΟΥΤΕ έχει δοθεί η οδηγία αυτή σε κάποια από τις 2 ερμηνευτικές εγκυκλίους. Μέχρι όμως να υπάρξει τέτοια οδηγία (αν τελικώς υπάρξει), γίνεται αντιληπτό ότι η ερμηνεία του 4178 σύμφωνα με κάτι που ίσχυε στον 4014 δεν είναι ο ορθότερος τρόπος αντιμετώπισης.

280. Σε περίπτωση που έχω διαφορετική διαμερισμάτωση και αλλαγή στις όψεις βάζω στο σύστημα του ΤΕΕ :

1 λοιπή παράβαση και διαμερισμάτωσης και μου βγάζει μήνυμα: Η «διαφορετική διαμερισμάτωση/ Χωροθέτηση θέσεων Στάθμευσης» επιλέγεται μόνο αν αποτελεί την μοναδική παράβαση σε κτίρια με οικοδομική άδεια διαφορετικά δηλώνεται ως λοιπή παράβαση.

Άρα δηλώνω μια λοιπή παράβαση μέχρι προϋπολογισμό 15000€ ή πρέπει ανεξάρτητα τον προϋπολογισμό να χρεώσω 2 λοιπές παραβάσεις;

Η διαφορετική διαμερισμάτωση αποτελεί μία διακριτή αυθαιρεσία η οποία για λόγω του συστήματος δηλώνεται όταν υπάρχουν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, ως λοιπή παράβαση. Επομένως το λογικότερο είναι στο παράδειγμα σας να δηλώσετε 2 λοιπές παραβάσεις.

281. Σε παραδοσιακό οικισμό <2000 κατοίκων, έχει κατασκευαστεί με Ο.Α. το 2005 προσθήκη καθ' επέκταση ισόγειου /1ου ορόφου με εμφύτευση υποστυλωμάτων σε υπάρχουσα προ του χαρακτηρισμού ισόγεια κατοικία. Κατά την κατασκευή έγινε αύξηση των διαστάσεων προβλεπόμενου από την Ο.Α. ημιυπαίθριου χώρου και επιπλέον τμήμα αυτού του Η.Χ. μετατρέπεται σε κατοικία. Απαιτείται η έγκριση από την επιτροπή του άρθρου 12;

Επειδή ζητείται εκτός των άλλων ως προαπαιτούμενο το παράβολο, δηλ. επιβαρύνεται ο ιδιοκτήτης με έξοδα που δεν μπορούν να επιστραφούν σε περίπτωση αρνητικής απάντησης από την επιτροπή και μου ζητείται από τον ίδιο μία απάντηση (χρειάζεται και περαιτέρω εγκρίσεις, οπότε έχει και θέμα χρόνου). Επιτροπή τέτοια του άρθρου 12 δεν έχει ακόμη συσταθεί.... Πολλές πληροφορίες για παραδοσιακούς οικισμούς δεν έχουμε. Αν μπορείτε να μας βοηθήσετε λίγο, ώστε να μπορούμε να έχουμε κάποια περισσότερη ανάλυση για τους παραδοσιακούς οικισμούς. Πιστεύω ότι τα βασικά τα πληρώ για τη θετική απάντηση:

α) Η κατασκευή που σας περιγράφω δεν είναι ανεξάρτητη νέα κατασκευή ώστε να εμπίπτω στην δέσμευση του 10% (ημιυπαίθριος που υπάρχει στην Ο.Α. αυξήθηκε και από τμήμα του που μετατράπηκε σε κατοικία έχω υπέρβαση δόμησης).

β) Η αυθαίρετη κατασκευή είναι απόλυτα προσαρμοσμένη στο περιβάλλον,- πέτρινο με καμάρες, ξύλινα κουφώματα, κεραμιδοσκεπή- όπως και τα υπόλοιπα παλιά σπίτια του οικισμού, για δε το λιθόκτιστο, δυσκολεύεται να ξεχωρίσεις το παλιό από το καινούριο .

Μια τέτοια κατασκευή μπορεί να ενταχθεί; Επίσης στο άρθρο 12 περί των δικαιολογητικών που απαιτείται να προσκομίσει ο μηχανικός στην αρμόδια Υ.Δομ.: "Αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος" Μπορείτε να μας πείτε ποιά είναι;

Κάθε αυθαίρετη κατασκευή σε οικισμό κάτω τον πέντε χιλιάδων κατοίκων που έχει γίνει μετά τον χαρακτηρισμό του οικισμού, πρέπει να περάσει από την επιτροπή του άρθρου 12.

Προφανώς δεν μπορεί να προδικαστεί η απόφαση της επιτροπής μέσα από μία περιγραφή. Η αίσθηση που σας έχει δημιουργηθεί για την απόλυτη προσαρμογή της αυθαίρετης κατασκευής στο περιβάλλον είναι μία ισχυρή ένδειξη.

Τέλος, πολλοί αναρωτιόμαστε για το τι ακριβώς είναι τα «αποδεικτικά δικαιώματος υπαγωγής του αιτούντος»...

282. Η ερώτησή μου αφορά εξωτερικό κλιμακοστάσιο. Σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. έως και 2 εξωτερικά κλιμακοστάσια που εξυπηρετούν όροφο μέχρι 7.50μ, δεν μετρά στην δόμηση. Το κτίριο που εντάσσω στο Ν4178, είναι χωρίς Ο.Α., εκτός σχεδίου και κατασκευή του 1994. Η εξωτερική κλίμακα, προσμετρούσε κατά Ν.Ο.Κ. στη δόμηση. Σήμερα, για το αυθαίρετο εξωτερικό κλιμακοστάσιο, πώς θα υπολογίσω το πρόστιμό του, με υπέρβαση σε κάλυψη και δόμηση ή με αναλυτικό;

Ένα ανοιχτό κλιμακοστάσιο παρότι δεν μνημονεύεται στις κατασκευές στις οποίες ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται με αναλυτικό, είναι λογικότερο να υπολογισθεί με αυτόν τον τρόπο, κατά αναλογία με το εδάφιο 35 της εγκυκλίου 4 που εντάσσει στους ανοιχτούς Η/Χ την απόληξη του κλιμακοστασίου και τους ανοιχτούς υπόστυλους χώρους.

283. Ανοικτοί στεγασμένοι χώροι (στέγαστρα, Η/Χ..) το πρόστιμο των οποίων υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό, αν μετράνε στη δόμηση ή κάλυψη πρέπει να συνυπολογίζονται για την εύρεση του ποσοστού υπέρβασης κάλυψης ή δόμησης το οποίο θα επιλεγεί για τον υπολογισμό του προστίμου σε κλειστούς χώρους κύριας ή βοηθητικής χρήσης;

Όχι, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

284. Στην Ε/Α 183 εφόσον το κτήριο είναι κατοικιών και προ του 1975 δεν απαιτείται σύμφωνα με το άρθρο 9Α. να μπούμε στην διαδικασία υπολογισμών του ποσοστού υπέρβασης στην δόμηση που αναλογεί βάσει του Πίνακα κατανομής χιλιοστών ιδιοκτησίας. Μπορείτε να το διευκρινίσετε σας παρακαλώ;

Άμα μπορεί να αποδειχθεί ότι η αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία έγινε προ 09.06.1975, τότε ΔΕΝ χρειάζεται να υπολογισθούν συντελεστές υπέρβασης κ.λπ.. Από την ερώτηση όμως δεν προκύπτει κάτι τέτοιο και για αυτό δόθηκε τότε η συγκεκριμένη απάντηση.

285. Το αρχικό κτίσμα στο οικοπέδο(προ του 55) ήταν μια μονώροφη λίθινη κατοικία με υπόγειο. Ο όροφος του κτιρίου κατεδαφίστηκε και το 1978 βγήκε οικοδομική άδεια για την ανέγερση του ορόφου. Στην οικοδομική άδεια του 1978, με τίτλο ανέγερση μονώροφης οικοδομής, δεν φαίνεται ο χώρος του υπόγειου αλλά περιγράφεται ως μπάζωμα και οι λίθινοι περιμετρικοί τοίχοι χαρακτηρίζονται ως θεμελίωση. Στην παρούσα φάση το κτήριο πουλήθηκε και ο σημερινός αγοραστής θέλει να προχωρήσει σε αλλαγή χρήσης από κατοικία σε καφέ σνακ μπαρ. Οι υπάλληλοι της πολεοδομίας μας συμβούλεψαν το Μάρτιο του 2013 να δηλώσουμε τον υπόγειο χώρο στον Ν4014 γιατί υπήρχε άδεια που δεν περιέγραφε τον χώρο και ο υπόγειος χώρος φαινότανε σαν μπάζωμα. Σε διαφορετική περίπτωση θα έπρεπε να κάνουμε ανάκληση της άδειας του 1978 που θα σήμαινε ότι μετά όλο το κτίσμα θα ήταν αυθαίρετο. Δηλώσαμε λοιπόν τα τετραγωνικά του χώρου αφαιρώντας τα τετραγωνικά της λίθινης τοιχοποιίας και σήμερα που έχουμε προβεί στην άδεια αλλαγής χρήσης ο υπάλληλος της πολεοδομίας επιμένει ότι δεν πρέπει να αφαιρεθούν αυτά τα τετραγωνικά από τον υπολογισμό του αυθαίρετου κτίσματος. Σε αυτή την περίπτωση τι γίνεται;

Έχει δίκιο ο συνάδελφος της Υπηρεσίας Δόμησης. Έχετε περίπτωση ενός αυθαίρετου υπογείου. Η νομιμότητα των περιμετρικών τοιχείων ΔΕΝ καλύπτεται από αυτά που στην άδεια έχουν τον ρόλο της θεμελίωσης. Το εμβαδόν του υπογείου είναι το συνολικό (μαζί με τους τοίχους) και όχι μόνο η καθαρή επιφάνεια.

Η διαδικασία που περιγράφετε (με την αφαίρεση των περιμετρικών τοίχων σε περίπτωση που η νομιμότητα αυτών καλύπτεται από οικοδομική άδεια) γίνεται σε περιπτώσεις αλλαγής χρήσης και όχι σε περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών.

286. Ιδιοκτήτης έχει στο ίδιο γήπεδο οικία με 50m² αυθαιρεσία και αυθαίρετη αποθήκη εμβαδού 200m² όπου αποθηκεύει ζωοτροφές για εκτροφή ζώων που βρίσκονται σε κοντινό δικό του γήπεδο. Μπορεί με μια δήλωση να δηλώσει τα 50m² της οικίας ξεχωριστά σε φύλλο καταγραφής και τα 200m² της αποθήκης με παράβολο 300€; Ή μονό οι μύλοι ζωοτρόφων που ανήκουν σε κοντινό γήπεδο με το στάβλο μπορούν να ταχτοποιηθούν με το παράβολο 300€ σύμφωνα με την εγκύκλιο 4;

Για να γίνει η χρήση της παραγράφου 13 του άρθρου 23, θα πρέπει η εγκατάσταση να είναι καταχωρημένη στον ΟΣΔΕ. Αν λοιπόν είναι τότε μπορείτε να την δηλώσετε με 300€.

Η πρόνοια για απομακρυσμένες από την κεντρική μονάδα εγκαταστάσεις δίνεται με την εγκύκλιο 4 στο σημείο 44 και αφορά τον μύλο ζωοτροφών και πρέπει να γίνει με ξεχωριστή δήλωση.

287. Το πρόστιμο για ανοικτούς στεγασμένους χώρους (στέγαστρα, Η/Χ) εκτός από αναλυτικό υπάρχει η δυνατότητα να το υπολογίσουμε βάζοντας τετραγωνικά υπέρβαση δόμησης και κάλυψης βοηθητικών χώρων;

Στην έννοια του 4178 δεν υπάρχει ο διαχωρισμός κύριων και βοηθητικών χώρων, αλλά κύριων χώρων και χώρων που μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή. Οι χώροι που επωφελούνται του μειωτικού συντελεστή είναι συγκεκριμένοι (ισόγειοι βοηθητικοί, πατάρι, σοφίτα, υπόγεια στάθμη).

Το πρόστιμο για Η/Χ, στέγαστρα κ.λπ. υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεν υπάρχει πουθενά αναφορά ότι μπορεί να επιλεγεί άλλος τρόπος υπολογισμού του προστίμου. Παρότι είναι χώρος με μετρήσιμη επιφάνεια, ο νόμος δίνει σαφή οδηγία (εξαιρέση από τον γενικό κανόνα) για το πώς πρέπει να υπολογίζεται το πρόστιμο τους.

288. Σύμφωνα με το ΦΕΚ 39 Β/14-1-2014 στο Παράρτημα Α – Συντελεστές τετραγωνιδίων – διευκρινίσεις στην επιλογή όχι, §γ η οποία αναφέρει ότι στην επιλογή οικοδομική άδεια θα επιλέξουμε όχι. «Όταν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο το οποίο από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι: είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια.» Προφανώς θα εννοεί ο νομοθέτης αλλά δεν το διατυπώνει σωστά λόγω παράνομης κατάτμησης.

Απορώ με την απάντηση 229 που δώσατε.

Δηλαδή για να καταλάβω θα αναφέρω ένα παράδειγμα. Έχω μια κατοικία με Ο.Α. σε οικόπεδο 15 στρεμμάτων με αρτιότητα 1 στρέμμα και έχει μια αυθαιρεσία, να θεωρήσω ότι όλη η κατοικία είναι αυθαίρετη γιατί έγινε νόμιμη κατάτμηση. Αν ισχύει αυτό καταργούμε όλες τις κατατμήσεις.

Απορία 1.

Απορία 2. Ποιος είναι πιο λάθος, αυτός που νομοθετεί λάθος ή αυτός που επεξηγεί το λάθος.

Οι απορίες μου είναι ρητορικές.

Η απορία 1 λογοκρίθηκε γιατί πέρα από το αγενές του κειμένου, απευθύνεται σε ανθρώπους που δεν γράφουν εδώ και το πιθανότερο να μην το δούνε. Μπορείτε να απευθύνετε το ερώτημα σας είτε αυτούσιο είτε σουλουπώνοντας το, απευθείας στο ΥΠΕΚΑ αφού αυτούς αφορά.

Για την 2^η απορία σας, παρότι ρητορική όπως λέτε, θα απαντηθεί αφού αφορά τον γράφοντα.

Η προσωπική άποψη κατατέθηκε στην απάντηση 227. Επίσης έχει κατατεθεί με ερωτήματα αρκετές φορές από την έναρξη ισχύος του νόμου και πάντα προ της έκδοσης της τροποποίησης του παραρτήματος Α. Αλλά αυτό δεν είναι τίποτα μπροστά στις ερωτήσεις που κατατέθηκαν από πολλούς συναδέλφους ανά την επικράτεια στις παρουσιάσεις που έκανε το ΥΠΕΚΑ με τους αρμόδιους υπαλλήλους / συνεργάτες, οι οποίοι αποτελούν μέρος (αν όχι το σύνολο) της συντακτική ομάδα του νόμου. Συνεπώς κανείς δεν μπορεί να ισχυριστεί ότι το θέμα δεν έγινε γνωστό στους αρμόδιους, ότι τους ξέφυγε, τους ξεγέλασαν, δεν το κατάλαβαν, δεν το άκουσαν κ.λπ..

Η τροποποίηση όμως του παραρτήματος Α, ΔΕΝ ΑΛΛΑΞΕ ΤΙΠΟΤΑ ΣΤΟ ΘΕΜΑ ΑΥΤΟ. Το λεκτικό δεν θέτει προϋπόθεση παράνομης, νόμιμης ή σύννομης κατάτμησης.

Τι ακριβώς λοιπόν θα έπρεπε να απαντηθεί ΜΕΤΑ την δημοσιοποίηση του αναθεωρημένου παραρτήματος;

Το γιατί τηρείται αυτή η στάση δεν το γνωρίζει κανείς πέρα από τους συντάκτες του νόμου. Ίσως γιατί γενικά η κατάτμηση των γηπέδων (κυρίως αυτά αφορά) θεωρείται υποβάθμιση του περιβάλλοντος. Για να μην υπάρξει καμία παρεξήγηση, δεν λέμε ότι απαγορεύεται. Απλά τίθενται κανόνες που αφορούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των νέων ιδιοκτησιών, λαμβάνουν υπόψη την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής κ.λπ.

Σε κάθε περίπτωση οι απαντήσεις που δίνονται εδώ θα πρέπει να βασίζονται στον νόμο και στις εγκυκλίους και όχι σε προσωπικές απόψεις. Δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να δοθεί μία απάντηση σε ένα τόσο σοβαρό θέμα κάνοντας τον συμβιβασμό / εφεύρημα ότι «προφανώς ο νομοθέτης θέλει να πει κάτι άλλο, αλλά το διατυπώνει λάθος».

Από εκεί και πέρα όποιος πιστεύει ότι ισχύει κάτι διαφορετικό μπορεί και να το ακολουθήσει.

289. Σε οικισμό, σε απόσταση από την κατοικία περίπου 100 μέτρων, κατασκευάστηκε χώρος στάθμευσης και αποθήκη που εξυπηρετεί την κατοικία, θα μπορεί να έχει μειωτικό συντελεστή; Δείτε την απάντηση 268.

290. Αν κάποιος ιδιοκτήτης (χωρίς τέκνα), έχει στην κατοχή του δυο γκαρσονιέρες 40τ.μ. η κάθε μια και ένα διαμέρισμα 75τ.μ. (κύρια κατοικία) το οποίο τακτοποιεί με τον Ν.4178/2013. Θεωρείται κύρια και μοναδική το διαμέρισμα καθώς καμία από τις γκαρσονιέρες δεν καλύπτουν τις στεγαστικές του ανάγκες, ή οι γκαρσονιέρες λαμβάνονται αθροιστικά; Ο ιδιοκτήτης έχει στεγαστικές ανάγκες 70m². Οι λοιπές πλην της κύριας του κατοικίες αθροίζουν 80m². Επομένως ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

291. Σε ένταξη στον 4178/13, των κατηγοριών 1,2,3 απαιτείται η σύνταξη νέου τοπογραφικού και διαγράμματος κάλυψης ή μόνο στις κατηγορίες 4,5.

Καταρχήν η απαίτηση ή όχι νέου τοπογραφικού διαγράμματος εξαρτάται αποκλειστικά από το αν υπάρχει ή όχι άδεια στο οικοπέδο/γήπεδο.

Σε περίπτωση λοιπόν που ΔΕΝ υπάρχει οικοδομική άδεια, καταρχήν απαιτείται νέο τοπογραφικό. (κανόνας). Εξαιρέση αποτελούν οι αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1, 2 και 3. (κακώς. Για την δική μας (των μηχανικών) ασφάλεια και για την ορθή αποτύπωση των κατασκευών, απαιτείται να γίνεται νέο τοπογραφικό διάγραμμα).

ΔΕΝ απαιτείται διάγραμμα κάλυψης.

Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια, ΔΕΝ απαιτείται νέο τοπογραφικό διάγραμμα παρά μόνο αντίγραφο του τοπογραφικού έκδοσης της άδειας (υπάρχουν περιπτώσεις που καλυπτόμαστε από αυτό αλλά και άλλες που θα πρέπει να γίνει νέο τοπογραφικό για την ορθή αποτύπωση και την σωστή ολοκλήρωση της διαδικασίας), ενώ στο εγκεκριμένο διάγραμμα κάλυψης σημειώνεται η θέση και το περίγραμμα της αυθαίρετης κατασκευής ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης και τα πολεοδομικά μεγέθη υπέρβασης, όπως επηρεάζουν τους σχετικούς υπολογισμούς.

292. Με την ερώτηση-παρατήρηση αυτή θέλω να θίξω <<δυσαναλογία παραβόλου και ειδικού προστίμου>>. Σε υπάρχον κτίσμα εντός οικισμού με οικ. άδεια εντοπίσαμε τις παρακάτω παραβάσεις.

α) Κλείσιμο ημιπαιθριου χώρου κατά 6m²

β) Αυθαίρετη αύξηση του ύψους κατά 45 εκ. από το εγκεκριμένο ύψος της οικ. Άδειας που όμως είναι εντός του επιτρεπόμενου ύψους της οικοδομής επιφάνειας 102m²

Το παράβολο που προκύπτει είναι 2000€

Το πρόστιμο 1003,20€

Θεωρώ στρεβλή την αντιμετώπιση της παράβασης ύψους από το σύστημα, πόσο μάλλον όταν είμαι εντός των επιτρεπόμενων μεγεθών.

Η άποψη για το θέμα του ύψους έχει κατατεθεί στην πρώτη παράγραφο της απάντησης 163.

Είναι μεν στρεβλή η αντιμετώπιση (όταν το πρόστιμο είναι ίδιο είτε για ΥΥ 20εκ είτε για 480εκ στην περίπτωση που το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής είναι 24m) αλλά αυτόν τον τρόπο πρέπει να ακολουθήσουμε..

293. Αν κάποιος ιδιοκτήτης (χωρίς τέκνα), έχει στην κατοχή του δυο γκαρσονιέρες 40τ.μ. η κάθε μια και ένα διαμέρισμα 75τ.μ. (κύρια κατοικία) το οποίο τακτοποιεί με τον Ν.4178/2013. Θεωρείται κύρια και μοναδική το διαμέρισμα καθώς καμία από τις γκαρσονιέρες δεν καλύπτουν τις στεγαστικές του ανάγκες, ή οι γκαρσονιέρες λαμβάνονται αθροιστικά;

Ο ιδιοκτήτης έχει στεγαστικές ανάγκες 70m². Οι λοιπές πλην της κύριας του κατοικίες αθροίζουν 80m². Επομένως ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί του συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

294. Από την διατύπωση του Νόμου και των Εγκυκλίων ως προς τον υπολογισμό του παραβόλου, ειδικά στην περίπτωση που υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης, ύψους και κατηγορίας 3 δεν είναι ξεκάθαρο πως υπολογίζεται το παράβολο. Δίνω ένα τυχαίο παράδειγμα με τις εξής παραβάσεις στο ίδιο κτίσμα:

1. Υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 40μ² +

2. Υπέρβαση ύψους σύννομου τμήματος εμβαδού 20μ² +

3. Κατηγορία 3

Το παράβολο θα είναι 1.000€ από παραβάσεις 1. και 2 + 500€ από κατηγορία 3;

Στο παράδειγμα σας, το παράβολο θα είναι ή 500€ (για κύρια και μοναδική κατοικία) ή 1000€ (για άλλη κατοικία). Το ΦΚ με την κατηγορία 3 ΔΕΝ προσθέτει παραπάνω παράβολο (στο συγκεκριμένο παράδειγμα).

Σε κάθε περίπτωση να έχετε μία δήλωση στην πλατφόρμα και να κάνετε τέτοιου είδους δοκιμές.

295. Επανέρχομαι στην υπ' αριθ. 222 ερωτοαπάντηση από 7-1-14 που αφορούσε την δυνατότητα ρύθμισης ημιτελούς υπογείου κτίσματος με Ο.Α. ισόγειας κατοικίας με υπόγειο και στέγη όπου δεν έχει ολοκληρωθεί ο προβλεπόμενος από την Ο.Α. φέρων οργανισμός προ 28.07.2011. Επειδή δεν μπορεί να μην υπάρχει τρόπος ώστε να μπορεί να ρυθμιστεί και να μεταβιβαστεί το ακίνητο, ποια δυνατότητα θεωρείτε ότι υπάρχει ώστε να μπορεί να ρυθμιστεί το κτίσμα στο στάδιο που βρίσκεται και να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης;

Θεμελιώδη απαίτηση του νόμου αποτελεί η ολοκλήρωση του Φ.Ο. προ 28.07.2011.

Θα πρέπει να διερευνηθεί η δυνατότητα αναθεώρησης της άδειας.

Κάθε τέτοια περίπτωση έχει ιδιαιτερότητες οι οποίες δεν μπορεί να αναλυθούν μέσω του ερωτήματος ούτε στη συνέχεια να απαντηθούν.

296. Έχω για ρύθμιση τριώροφο κτίσμα με υπόγειο με Ο.Α. με χρήσεις τραπεζικό κατάστημα σε υπόγειο, ισόγειο και Α όροφο και κατοικία διευθυντού στον Β όροφο. Το κτίσμα δεν έχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και το ελέγχω όλο ενιαία. Έχω στον Β όροφο κατοικίας υπέρβαση δόμησης στον Β όροφο και αυθαίρετα στέγαστρα και αυθαιρεσία όψεων σε όλους τους ορόφους του κτίσματος. Κάνω ένα φύλλο καταγραφής για τον Β όροφο που είναι σαν χρήση άλλη κατοικία με υπέρβαση δόμησης και αναλυτικό προϋπολογισμό για τα αυθαίρετα στέγαστρα. Θα πρέπει να κάνω δύο ξεχωριστά φύλλα καταγραφής για την αυθαιρεσία όψεων δηλαδή 1 φύλλο για την αυθαιρεσία όψεων της κατοικίας και ένα δεύτερο φύλλο για την αυθαιρεσία όψεων του υπολοίπου κτιρίου που έχει χρήση υπηρεσίες (τράπεζα) και να πληρωθούν 2 παραβάσεις των 500€ παράλο που συνολικά ο προϋπολογισμός μου για όλα είναι μικρότερος των 15.000 € ή με καλύπτει για όλο το κτίριο 1 φύλλο με αυθαιρεσία όψεων με χρήση κτιρίου υπηρεσίες που είναι και η επικρατούσα χρήση του κτιρίου;

Σας καλύπτει ένα ΦΚ με τον αναλυτικό. Δεν προκύπτει υποχρέωση από πουθενά να τα δηλώσετε σε ξεχωριστό φύλλο καταγραφής.

297. Ποιο ποσοστό συνιδιοκτησίας (%) χρησιμοποιείται στα στοιχεία της δήλωσης του συστήματος (προκειμένου το άθροισμα να είναι 100%), όταν υποβάλλεται μια δήλωση σε πολυκατοικία με σύσταση οριζόντιου ιδιοκτησίας, όταν στην δήλωση συμμετέχουν όχι όλοι οι ιδιοκτήτες των οριζόντιων ιδιοκτητών αλλά μερικοί από αυτούς;

Στο άρθρο 11 παράγραφος 1 αναφέρει ότι η δήλωση μπορεί να γίνει «κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη είτε με μία αίτηση για το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας.»

Η εγκύκλιος 3 στο σημείο 36 αναφέρει: «στις περιπτώσεις περισσότερων αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικοπέδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις.»

Συνεπώς ο νόμος δίνει την δυνατότητα τακτοποίησης με μία αίτηση, παραπάνω των μία διηρημένων ιδιοκτησιών για τον ίδιο ιδιοκτήτη, ενώ η εγκύκλιος 3 δίνει την δυνατότητα αυτή και μεταξύ διαφορετικών ιδιοκτητών (συνιδιοκτητών επί του οικοπέδου/γηπέδου).

Το πληροφοριακό σύστημα απαιτεί το άθροισμα των αναγραφόμενων ποσοστών να είναι 100% άλλως η δήλωση δεν θα προχωρήσει.

Η αναγραφή των ποσοστών από τον μηχανικό προφανώς και ΔΕΝ επηρεάζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Μία λογική προσέγγιση στο θέμα είναι η αναγωγή των ποσοστών έτσι ώστε να αθροίζονται 100%. π.χ. ο ιδιοκτήτης Α έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικοπέδο 4% για την ιδιοκτησία Α1, 3% για την Α2 και 5% για την Α3, ενώ ο Β έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 8% για την Β1. Ο Α λοιπόν έχει συνολικά ποσοστό 12% και ο Β 8% αθροίζοντας μαζί 20%. Στη δήλωση μπορεί να γραφεί ποσοστό συνιδιοκτησίας για τον Α 60% και για τον Β 40%. Σε κάθε περίπτωση στα σχόλια να γίνεται εκτενής αναφορά για τις ιδιοκτησίες που υπάγονται και τα πραγματικά ποσοστά συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου.