

**381.** Διώροφο κτίριο έχει οικοδομική άδεια (1979), η οποία όμως εκδόθηκε σε μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο (το τοπογραφικό της άδειας έδειχνε μεγαλύτερο πρόσωπο οικοπέδου από ότι στην πραγματικότητα, ώστε το οικόπεδο να έχει την κατά κανόνα αρτιότητα). Το οικόπεδο υπάρχει σε αυτή τη μορφή από το 1965. Εκτός από το παραπάνω θέμα, οι παραβάσεις σε αυτό είναι:

- i. σοφίτα (προσβάσιμος χώρος κάτω από επικλινή στέγη, ανεξάρτητη ιδιοκτησία)
- ii. υπέρβαση δόμησης 3 τμ ανά όροφο
- iii. η πραγματική κάτοψη είναι *mirror* σε σχέση με αυτή της άδειας
- iv. παραβιάζονται αποστάσεις Δ και προφανώς αφού έχει διαφορετικό πρόσωπο (μικρότερο) το οικόπεδο, το κτίσμα δε βρίσκεται στη θέση σύμφωνα με την Ο.Α., αλλά σε άλλη, η οποία όμως συμπίπτει με αυτή της άδειας σε ένα μεγάλο ποσοστό.

Τα ερωτήματα μου είναι τα εξής:

- a. Μπορώ να θεωρήσω ότι ΝΑΙ έχει οικοδομική άδεια το οικόπεδο, αφού είναι οικοδομήσιμο με το άρθρο 25 του ν1337/1983, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί;
- b. Αν ναι στο παραπάνω, τότε μπορώ πάλι να θεωρήσω ότι ΝΑΙ έχει οικοδομική άδεια το οικόπεδο, ασχέτως που βρίσκεται σε μη νόμιμη θέση (τμήμα εντός του Δ), αφού το περίγραμμα του κτιρίου συμπίπτει με αυτό της άδειας σε ένα μεγάλο ποσοστό;
- c. Αν όχι στα παραπάνω (ΟΧΙ οικοδομική άδεια), τότε ποιο εμβαδόν θα πρέπει να βάλω ως υπέρβαση δόμησης; Τα 3 τμ ανά όροφο ή ολόκληρο το κτίσμα;
- d. Η σοφίτα μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή εφόσον είναι ανεξάρτητη ιδιοκτησία (προσβάσιμη από κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο), ή όχι, αφού σύμφωνα με τον ορισμό του ΝΟΚ δε θεωρείται σοφίτα;
- e. Η αλλαγή σχήματος κάτοψης (*mirror*) πως υπολογίζεται; Αν με αναλυτικό προϋπολογισμό, τότε τι ακριβώς πρέπει να επιμετρηθεί ώστε να βρεθεί το πλήθος των παραβάσεων;
- a. Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α, για να θεωρήσουμε ότι ΔΕΝ υπάρχει άδεια ενώ έχει εκδοθεί κατά το παρελθόν, θα πρέπει να ισχύει ένα από τα παρακάτω:
  - Το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια
  - Το οικόπεδο/γήπεδο είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης
  - Η αποτύπωση δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με το περίγραμμα της οικοδομικής άδειας.

Από την περιγραφή σας δεν προκύπτει ότι ισχύει κάτι από τα παραπάνω, αφού όπως λέτε λόγω του άρθρου 25 του Ν.1337/1983 το οικόπεδο σας είναι οικοδομήσιμο, συνεπώς θα βάλετε ΝΑΙ στο κελί της άδειας.

- b. Ομοίως με το a.
- d. Όχι δεν θα πάρει μειωτικό.
- e. Γενικά η αναστροφή της κάτοψης τακτοποιείται ως παράβαση της κατηγορίας 3 σύμφωνα με την παράγραφο Γ.ιε του άρθρου 9. Όμως ισχύει ένα αυστηρό πλαίσιο εφαρμογής της συγκεκριμένης παραγράφου. Από τη στιγμή που το κτίριο σας ΔΕΝ είναι σήμερα σε σύννομη θέση τότε ΔΕΝ μπορεί να χρησιμοποιηθεί η συγκεκριμένη παράγραφος. Θα πρέπει να τακτοποιηθεί με ΥΔ, ΥΚ και όποιον άλλον συντελεστή υπέρβασης παραβιάζουν τα τετραγωνικά της κατασκευής (της αποτύπωσης) που δεν καλύπτονται από την οικοδομική άδεια.

**382.** Κατοικία προϋπάρχουσα του 1975 χωρίς Ο.Α. (υπάρχει άδεια επισκευής σεισμοπλήκτου μόνο). Τμήμα της, παραβιάζει το προκήπιο. Πώς θα πρέπει να δηλώσω την κατοικία;

- a. Ως κατοικία προ του 1975 και κατηγορία 1;
- b. Θα πρέπει να ενταχθεί όλη η κατοικία στην κατ.5, χρησιμοποιώντας μόνο την παλαιότητα προ του 1983;
- c. Συμπληρώνω 2 φύλλα καταγραφής: (1ο Φ.Κ.):<Τμήμα της εκτός προκηπίου κατ.1>  
(2ο Φ.Κ.):< Το τμήμα εντός προκηπίου κατ.5>

**Ποια αντιμετώπιση είναι η σωστή;**

Η κατηγορία 1 θέτει ως όρους την ολοκλήρωση της κατασκευής προ 09.06.1975 και τη χρήση της υπό ένταξης ιδιοκτησίας ως κατοικίας (σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας). Συνεπώς το ότι η ιδιοκτησίας σας είναι εντός του προκηπίου ή το ότι δεν υπάρχει άδεια ΔΕΝ επηρεάζει την ένταξη στην κατηγορία 1.

383. Σε περίπτωση τριώροφου κτιρίου ενός ιδιοκτήτη χωρίς σύσταση και χωρίς άδεια. Το ισόγειο και ο α' όροφος του κτιρίου κατασκευάστηκαν προ του 1975. Στο ισόγειο υπάρχει κατάστημα και το κλιμακοστάσιο της ανωδομής και στον α' όροφο υπάρχει κατοικία. Σε δεύτερη φάση το 2000 κατασκευάστηκε στο δώμα κατ επέκταση της απόληξης του κλιμακοστασίου κατοικία, ενώ έγινε κι αντικατάσταση της στέγης του κλιμακοστασίου. Ακόμα κατασκευάστηκε πέργκολα με ύψος >3,00μ. Το συνολικό ύψος του κτιρίου δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Το σύνολο του κτιρίου έχει επικρατούσα χρήση κατοικία (Ε κατοικίας >50% κτιρίου). Παρακαλώ ενημερώστε με αν είναι σωστό να γίνουν τα ακόλουθα:

- a. Υποβάλλεται μια δήλωση αφού το κτίριο αποτελεί μια ιδιοκτησία δεδομένου ότι δεν υπάρχει σύσταση
- b. Βάση της εγκυκλίου 4, τα τμήματα του κτιρίου προ του 1975 με χρήση κατοικία (δηλαδή είσοδος - κλιμακοστάσιο ισογείου, α όροφος κι απόληξη κλιμακοστασίου στο δώμα) δηλώνονται κατηγορία 1.
- c. Το κατάστημα του ισογείου δηλώνεται κατηγορία 5, δεδομένου ότι υπάρχουν κατασκευές μεταγενέστερες, αλλά με παλαιότητα προ του 1983
- d. Η (σε δεύτερη φάση) κατασκευή της κατοικίας του δώματος, δηλώνεται κατηγορία 5, με παλαιότητα πριν το 2003.
- e. Δεν υπολογίζω συντελεστή ύψους, αφού το κτίριο είναι χωρίς οικοδομική άδεια και δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο.
- f. Η αντικατάσταση της στέγης του κλιμακοστασίου και η πέργκολα υπολογίζονται με αναλυτικό κι εφόσον είναι <15000ευρώ αποτελούν μια παράβαση.
  - a. Ναι θα γίνει μία δήλωση.
  - b. Από τη στιγμή που η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, τα τμήματα που έχουν χρήση κατοικίας δηλώνονται στην κατηγορία 1.
  - c. Δεν μπορεί να πάει κατηγορία 1 λόγω χρήσης, δεν μπορεί να πάει κατηγορία 2 λόγω του ότι επί της ιδιοκτησίας υπάρχουν αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μετά την 01.01.1983, δεν μπορεί να πάει κατηγορία 4 λόγω του ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Συνεπώς θα πάει κατηγορία 5.
  - d. Ναι
  - e. Ναι, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 33
  - f. Μπορείτε να το αντιμετωπίσετε και έτσι και να επιλέξετε κατηγορία 5. Επειδή όμως η pergola μπορεί να τακτοποιηθεί και ως παράβαση κατηγορίας 3, ανεβάζοντας μάλλον κατά 500€ το πρόστιμο, μπορείτε να την δηλώσετε έτσι (κατηγορία 3), κερδίζοντας την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση....

384. Σε παραδοσιακό τμήμα πόλης υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή μετά τον χαρακτηρισμό του τμήματος ως παραδοσιακό. Σύμφωνα με το άρθρο 13 απαιτείται τεχνική έκθεση του μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις. Στην περίπτωση που δεν συμφωνεί στο σύνολο των γενικών μορφολογικών κανόνων, και ειδικότερα στις αναλογίες και το υλικό των ανοιγμάτων πως αντιμετωπίζεται; (Συγκεκριμένα έχουν τοποθετηθεί υαλοστάσια στο σύνολο της πρόσοψης, ενώ στο ΦΕΚ του χαρακτηρισμού αναφέρεται ότι τα κουφώματα θα πρέπει να έχουν συγκεκριμένες αναλογίες). Αναφέρεται ότι «δύναται» να προσαρμοστεί και προτείνονται από τον μηχανικό κάποιες εργασίες; (στην προκειμένη περίπτωση αντικατάσταση κουφωμάτων)

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 13, θα πρέπει να προσκομισθεί τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού στην οποία αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή προσαρμόζεται και δεν αντίκειται στους γενικούς μορφολογικούς κανόνες που τίθενται από τις ειδικές διατάξεις.

Από τη στιγμή που δεν υπάρχει αυτή η τεχνική έκθεση δεν είναι δυνατή η υπαγωγή και το παράδοξο είναι ότι δεν υπάρχει τρόπος ένταξης των συγκεκριμένων κατασκευών.

Θα πρέπει να υπουργείο να δώσει τη δυνατότητα και σε αυτές τις περιπτώσεις αίτησης στην επιτροπή του άρθρου 12 και από εκεί να δίνονται οι οδηγίες για τις εργασίες προσαρμογής δυνάμει του 25.5.

Το θέμα έχει προωθηθεί στο ΥΠΕΚΑ.

385. Ιδιοκτήτης αγόρασε αγροτεμάχιο το 1969 και το 1970 προχώρησε με δική του ενέργεια στον καθορισμό αιγιαλού, παράλιας και παλαιού αιγιαλού. Το 1988 καθορίζεται με νέο ΦΕΚ με ενέργεια του υπ. Γεωργίας ξανά ο αιγιαλός η παραλία και ο παλαιός αιγιαλός χωρίς να λάβει υπόψη τον παλιότερο καθορισμό και μάλιστα αναφέρεται στο συγκεκριμένο ΦΕΚ ότι καθορίζεται για πρώτη φορά αιγιαλός στην περιοχή. Το 1994 εκδίδεται οικοδομική άδεια που λαμβάνει υπόψη το ΦΕΚ του 1970, προφανώς μη γνωρίζοντας το ΦΕΚ του 1988. Το κτίριο τηρεί τις αποστάσεις από τον αιγιαλό και παραλία και για τα δυο ΦΕΚ μιας και σχεδόν συμπίπτουν, είναι όμως εντός παλαιού αιγιαλού σύμφωνα με το ΦΕΚ του 1988 καθώς αυτός τραβήχτηκε πολύ πιο πίσω. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178; δηλαδή το εμπράγματο δικαίωμα υφίσταται σύμφωνα με την παρ. Ζ του άρθρου 2;

Το εμπράγματο δικαίωμα του ιδιοκτήτη συστάθηκε το 1969. Ο καθορισμός του παλαιού αιγιαλού έγινε το 1988. Συνεπώς υφίσταται το εμπράγματο δικαίωμα.

386. Υπάρχει σε ισχύ οικοδομική άδεια για ανέγερση ισόγειας οικίας μετά υπογείου σε εκτός σχεδίου περιοχή. Ο ιδιοκτήτης έχει υλοποιήσει το περιτύπωμα, και την δόμηση σύμφωνα με την άδεια, και έχει επεκτείνει έναν επιχωμένο εξώστη, ένα ημιυπαίθριο χώρο, έχει αλλάξει θέση σε ένα εξώστη (διατηρώντας τις ίδιες διαστάσεις) και δεν έχει διαμορφώσει το περιβάλλοντα χώρο όπως προβλεπόταν από την άδεια. Το υλοποιημένο ύψος της οικοδομής (άνω μέρος της πλάκας οροφής ισογείου) σήμερα είναι στο +5,20 μ. από το σημείο αφετηρίας μέτρησης (σημερινή διαμόρφωση). Η οικοδομική άδεια προέβλεπε ύψος οικοδομής στο +4,70μ. και η στάθμη του δαπέδου του ισογείου στο +0,50μ.. Επομένως το ύψος του ισογείου (από το δάπεδο έως το άνω μέρος της οροφής) ήταν (στην άδεια) και είναι (υλοποιημένο) 4,20 μ.> 4.00 μ. (επιτρεπόμενο ύψος μονώροφου, εκτός σχεδίου δόμηση).

- i. Για την υπαγωγή στο Ν.4178 και τον υπολογισμό της Υ.Υ. θα συγκριθεί το +5,20 μ. (υλοποιημένο), με το +4,70 μ. (επιτρεπόμενο οικοδομικής άδειας) ή με το +4.00μ. (επιτρεπόμενο πολεοδομικών διατάξεων);
- ii. Νομιμοποιείται ο μηχανικός της υπαγωγής να ελέγξει την πράξη της διοίκησης; το +4,70μ. (επιτρεπόμενο οικοδομικής άδειας) αντί +4.00 μ. (επιτρεπόμενο πολεοδομικών διατάξεων), και αν δεν το κάνει με ποιόν τρόπο μπορεί να τακτοποιηθεί το σφάλμα της οικοδομικής άδειας και της σύμφωνα με αυτήν κατασκευασμένης οικοδομής; (ανάκληση αδειας και υπαγωγή στο 4178 βάσει του αρθρ. 23 παρ. 6;).
- i. Η σύγκριση για τον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης γίνεται πάντα με τα επιτρεπόμενα που ισχύουν σήμερα στο οικόπεδο / γήπεδο.
- ii. Κάθε πράξη την Διοίκησης που δεν έχει ανακληθεί, θεωρείται ισχυρή. Για περαιτέρω ενέργειες σας ως προς την ισχύ της, θα πρέπει να συνεννοηθείτε με τον ιδιοκτήτη και την Υ.ΔΟΜ..

387. Τι δηλώνουμε ως επικρατούσα χρήση και τι είδος χρήσεις στις δυο κάτωθι περιπτώσεις :

- i. Πρόκειται να τακτοποιηθεί ισόγειος χώρος στάθμευσης κατοικιών σε οικόπεδο όπου υπάρχει 4ώροφη πολυκατοικία με ισόγεια καταστήματα και τρεις ορόφους κατοικιών των οποίων η επιφάνεια είναι μεγαλύτερη των καταστημάτων.
- ii. Πρόκειται να τακτοποιηθεί επέκταση ισογείου καταστήματος σε πολυκατοικία όπου οι ορόφοι των κατοικιών έχουν επιφάνεια μεγαλύτερη του ισογείου καταστήματος ως έχει σήμερα.

Κατά τη συμπλήρωση του δήλωσης στην πλατφόρμα ως επικρατούσα χρήση ΔΕΝ δηλώνεται η επικρατούσα χρήση του κτιρίου αλλά δηλώνετε την επικρατούσα υφιστάμενη χρήση της ιδιοκτησίας που ρυθμίζετε και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του προβλεπόμενου παραβόλου βάσει της παρ. 10 άρθρου 11. ([οδηγίες ΤΕΕ](#), παράγραφος 14).

Στο φύλλο καταγραφής ως χρήση επιλέγετε η υφιστάμενη χρήση του τμήματος που δηλώνετε. Συνεπώς:

- i. Επικρατούσα χρήση και χρήση στο Φ.Κ.: κατοικία (από τη στιγμή που οι χώροι αυτοί χρησιμοποιούνται ως βοηθητικοί χώροι κατοικίας)
- ii. Επικρατούσα χρήση και χρήση στο Φ.Κ.: υπηρεσίες

**388.** Παρακαλώ πολύ, αν γνωρίζετε, να με ενημερώσετε για τα παρακάτω θέματα που αφορούν την συμπλήρωση του Δελτίου Ελέγχου Δομικής Τρωτότητας Αυθαιρέτου. Όπως αναφέρεται στις σχετικές οδηγίες, το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. συμπληρώνεται “για το κτίριο ως σύνολο”. Τα ερωτήματα λοιπόν είναι τα εξής:

- i. Σε περίπτωση που μια ιδιοκτησία αποτελείται από δυο ή περισσότερα ανεξάρτητα κτίρια (πχ ένα κτίσμα κατοικίας και μια ανεξάρτητη αποθήκη), τότε καλούμαστε να συμπληρώσουμε μόνο ένα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή τόσα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. όσα είναι και τα ανεξάρτητα κτίρια;
- ii. Σε περίπτωση εξ' αδιαιρέτου οικοπέδων, όπου οι επιμέρους ιδιοκτησίες διαμορφώνουν ένα ενιαίο κτίριο (ενοποίηση κατ' επέκταση μέσω κάποιου ημιπαιθρίου ή απλώς μέσω ενός κοινού τοίχου), τότε συμπληρώνουμε ένα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. για την ιδιοκτησία που μας αφορά ή για το σύνολο των ιδιοκτησιών;
  - i. Συμπληρώνονται τόσα δελτία όσα και τα στατικώς ανεξάρτητα κτίρια.
  - ii. Η απάντηση είναι η ίδια.

**389.** Σε οριζόντια ιδιοκτησία, έχω τις εξής περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, με τον αντίστοιχο τρόπο υπολογισμού και την αντίστοιχη κατηγορία:

- i. Ημιπαιθριος που προβλεπόταν στην Ο.Α., εντός προκηπίου: αναλυτικός, κατηγορία 5
- ii. Δημιουργία νέου ημιπαιθρίου που δεν υπήρχε στην Ο.Α., εντός προκηπίου: αναλυτικός, κατηγορία 5
- iii. Δημιουργία νέου ημιπαιθρίου που δεν υπήρχε στην Ο.Α., σε άλλο σημείο της Ο.Ι., που δεν παραβιάζει κάποια απόσταση, αναλυτικός, κατηγορία 4.

Ο συνολικός προϋπολογισμός <15000€ άρα μία λοιπή παράβαση. Εισάγω λοιπόν στο Σύστημα 3 φύλλα καταγραφής με την αντίστοιχη κατηγορία για κάθε Φ.Κ., οι οποίες εμπεριέχονται σε 1 λοιπή παράβαση, άρα τσεκάρω 1 συνολικά λοιπή παράβαση. Πιστεύετε ότι έχω εισάγει σωστά τις παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4, εδάφιο 10 παράγραφος Α, οι αυθαίρετες κατασκευές των οποίων το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό, κατατάσσονται σε κατηγορία σύμφωνα με το παρακάτω:

Κατηγορία 1 προ 1975,

Κατηγορία 2 προ 1983,

Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια,

Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

Στην περίπτωση σας έχετε κατασκευή αυθαιρέτων Η/Χ σε οικόπεδο στο οποίο υπάρχει άδεια. Συνεπώς θα επιλεγεί η κατηγορία 4, ανεξαρτήτως του αν ο προς τακτοποίηση Η/Χ βρίσκεται εντός του προκηπίου.

**390.** Όσον αφορά την εφαρμογή του μειωτικού συντελεστή 50% ισχύει η διατύπωση στο σώμα του Νόμου «για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες» ή της Εγκυκλίου 4/13 «σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες»;

Ο ορισμός της υπόγειας στάθμης, όπως αναφέρεται τόσο στο σώμα του νόμου όσο και στην τροποποίηση του παραρτήματος Α, είναι γενικός και δεν ορίζεται κάπου αναλυτικότερα.

Η αναφορά στην εγκύκλιο 4 είναι αναλυτική και σαφής (παρότι άδικη).

Από τη στιγμή που δεν θα υπάρξει κάποια άλλη διευκρίνιση, άποψη μου είναι να ακολουθείται η αναφορά της εγκυκλίου 4.

Υπάρχει και η άποψη (η οποία έχει λογική), επειδή η τροποποίηση του παραρτήματος Α δημοσιεύθηκε μετά την εγκύκλιο 4, να δηλώνονται με μειωτικό συντελεστή και τα αυθαίρετα υπόγεια για τα οποία η οροφή τους πληροί τις προϋποθέσεις του υπόγειου ορόφου.

**391.** Στις κατηγορίες 1 και 2 μπορεί να γίνει υπαγωγή κτισμάτων αποκλειστικά βάσει της χρήσης τους και του χρόνου κατασκευής τους, ανεξαρτήτως αν έχουν οικοδομική άδεια ή όχι και ανεξαρτήτως αν παραβιάζουν Δ, δ και προκήπιο;

Ναι, δεν αποτελούν προϋποθέσεις για τις κατηγορίες 1 και 2, ούτε η οικοδομική άδεια, ούτε η παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή της οικοδομικής γραμμής.

**392.** Σε διώροφη κατοικία με οικοδομική άδεια του 1980 που βρίσκεται εκτός σχεδίου και εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923, από το νέο τοπογραφικό είδα ότι έχει στρίψει το κτίριο εκτός νομίμου περιγράμματος κατά λίγες μοίρες γύρω από τη μια του γωνία. Η στροφή αυτή είχε σαν αποτέλεσμα να μπουν δύο μπαλκόνια κατά ένα ποσοστό μέσα στο Δ. Το κτίριο όμως δεν έχει μπει μέσα στο Δ παρά ένα μικρό τμήμα του βρίσκεται εκτός νομίμου περιγράμματος. Το ερώτημα είναι πώς αντιμετωπίζεται αυτή η περίπτωση; Προφανώς δεν μπορεί να μπει κατηγορία 3 λόγω της παράβασης του Δ των μπαλκονιών. Ούτε κατηγορία 2 μπορεί να μπει λόγω παραβάσεων που υλοποιήθηκαν μετά το 1983. Ποιος είναι ο σωστός τρόπος αντιμετώπισης αυτής της περίπτωσης; Γιατί στην απάντηση της ερώτησης 200 μιλάτε γενικά ότι πρέπει να τακτοποιηθεί το τμήμα εκτός κάλυψης αλλά δεν λέτε με ποιο τρόπο. Ότι είναι εκτός νομίμου περιγράμματος αλλά δεν παραβιάζει το Δ (το κτίριο δηλαδή) υπολογίζεται με αναλυτικό; Ή ως μία παράβαση; Ή με άλλο τρόπο; (πχ υπέρβαση δόμησης – κάλυψης;). Και το μπαλκόνι πώς υπολογίζεται; Με αναλυτικό λόγω Δ; Επίσης στο ίδιο κτίριο το ισόγειο (2 όροφοι συνολικά) στην άδεια είχε ύψος 3,70μ και τελικά υλοποιήθηκε 3,05μ. Αυτό αποτελεί παράβαση και αν ναι πώς αντιμετωπίζεται;

Ευκαιρίας δοθείσης, ας δούμε ξανά αναλυτικά την παράγραφο Γ.ιε του άρθρου 9.

*Αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση εφόσον δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις ή αλλαγή θέσης του προβλεπομένου με οικοδομική άδεια κτιρίου σε άλλη θέση λόγω κατασκευής με εσφαλμένη αναστροφή της κάτοψης σε νόμιμη θέση και υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.*

Για να χρησιμοποιήσουμε λοιπόν την παράγραφο αυτή θα πρέπει:

- i. Το κτίριο να είναι ίδιο με αυτό που προβλέπεται στην άδεια
- ii. Να μην παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις
- iii. Να μην μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους.

Θεωρώντας ότι τα i και iii ισχύουν (δεν προκύπτει το αντίθετο από την περιγραφή), μένει να δούμε αν ισχύει το ii. Τα μπαλκόνια λοιπόν τόσο το 1980 (αναφορά για ιστορικούς λόγους) όσο και σήμερα μπορούν να βρίσκονται εντός του Δ.

Συνεπώς πιστεύω ότι το κτίριο σας είναι σε σύννομη θέση και μπορεί να τακτοποιηθεί (με την αίρεση των i και iii) ως παράβαση της κατηγορίας 3.

**393.** Πρόκειται για τις περιπτώσεις κτιρίων που έχουν κατασκευασθεί με το ΓΟΚ73. Τα κτίρια αυτά έχουν σύμφωνα με την εκδοθείσα οικοδομική άδεια κλειστούς εξώστες (erker) πάνω από κοινόχρηστους χώρους, σε ύψος πάνω από 3 μέτρα και σύμφωνα με τις προδιαγραφές του άρθρου 84 του ΓΟΚ 73. Το ερώτημα έχει να κάνει με τη δυνατότητα τακτοποίησης τμημάτων κλειστών εξωστών, που βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστο χώρο, στην περίπτωση που αυτοί έχουν κατασκευασθεί με μεγαλύτερες διαστάσεις από τις προβλεπόμενες στην οικοδομική άδεια. Δηλαδή αν ο κλειστός εξώστης κατασκευάσθηκε με πλάτος 0,40 μ και μήκος 5,00 μ., έναντι πρόβλεψης βάσει της οικοδομικής άδειας για πλάτος 0,40 και μήκος 4,40 μ.

Πάνω από κοινόχρηστο χώρο μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο ανοιχτοί εξώστες (με ότι περιορισμούς θέτει η παράγραφος Γ.δ του άρθρου 9). Από εκεί και πέρα θα πρέπει να δείτε άμα η αυθαίρετη κατασκευή σας εμπίπτει σε κάποια από τις εξαιρέσεις στις οποίες επιτρέπεται η τακτοποίηση εντός κοινόχρηστου χώρου. Στην περίπτωση σας μπορεί να ελεγχθεί η Γ.ιστ του άρθρου 9. (στην περίπτωση σας δεν σας καλύπτει).

Η άλλη λύση είναι να νομιμοποιήσετε (αν αυτό είναι εφικτό) με τις διατάξεις που ίσχυαν τότε.

**394.** Κτίσμα με αυθαιρεσίες εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στο οικόπεδο υπάρχει μεταλλικός πυλώνας της ΔΕΗ και μέσα από το οικόπεδο διέρχονται αγωγοί μεταφοράς ρεύματος υψηλής τάσης. Στο άρθρο 2, παρ. 2 περ. ιζ του Νόμου 4178/13 υπάρχει απαγόρευση υπαγωγής μόνον για τα εκτός σχεδίου. Μπορεί το ακίνητο αυτό που είναι εντός σχεδίου να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 για ρύθμιση;

Η περίπτωση ιζ μιλάει καθαρά για απαγόρευση υπαγωγής σε εκτός σχεδίου ή εκτός οικισμού.

Από εκεί και πέρα ελέγχετε άμα η τάση είναι 150kW. Μου φαίνεται λίγο περίεργο τέτοιος αγωγός να βρίσκεται εντός πολεοδομικού ιστού.

**395. Κτίσμα με Ο.Α. εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου με υπερβάσεις. Κατά την έκδοση της άδειας δεν είχε οροθετηθεί ο οικισμός και η άδεια εκδόθηκε με όρους εντός σχεδίου. Εκτός αυτού το "οικόπεδο" επί του οποίου εκδόθηκε η άδεια είναι τμήμα (το μισό) του αγροτεμαχίου βάσει τίτλου. Θεωρώ ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια για όλες τις αυθαιρέσιες που ρυθμίζω μέσω του 4178/13. Έχω υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και υπάρχει υπέρβαση ύψους σε σχέση με το εγκεκριμένο από την άδεια ύψος και στο σύννομο τμήμα του ισογείου. Με δεδομένο ότι το χωρίς οικοδομική άδεια είναι στα γενικά στοιχεία υπαγωγής, θα πρέπει όλο το ισόγειο σύννομο και καθ' υπέρβαση τμήμα, να υπαχθεί σαν αυθαίρετο χωρίς οικοδομική άδεια λόγω της υπέρβασης ύψους σε σχέση με την άδεια;**

Αν δεν γίνεται κάποια παρερμηνεία των γραφόμενων σας, μιλάτε για μία άδεια που ναι μεν εκδόθηκε κακώς αλλά δεν έχει ανακληθεί. Επομένως ότι προβλέπεται στην άδεια, ΔΕΝ τακτοποιείται.

Για να δηλώσετε ΟΧΙ στο κελί της άδειας θα πρέπει να ισχύει κάποιο από τα (α), (β) ή (γ) του τροποποιημένου παραρτήματος του πεδίου Οικοδομική Άδεια.

- Όχι  $1\beta = 2,0$
- α) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο  
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.

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 προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Αμα δηλώσετε ΟΧΙ στο πεδίο αυτό, το κελί με την ΥΔ γίνεται μη επεξεργάσιμο.

Σε περίπτωση που υπάρχει υπέρβαση ύψους σε νόμιμο τμήμα δημιουργείται μεγάλο πρόβλημα.

Ενώ θα έπρεπε το πρόστιμο να υπολογισθεί με 0,20 ή 0,40, αυτό υπολογίζεται με 1,20 ή 1,40 δηλαδή σαν να έχουμε ΚΑΙ υπέρβαση δόμησης.

Το θέμα έχει γνωστοποιηθεί στο κεντρικό ΤΕΕ εδώ και αρκετό καιρό.

**396. Διώροφο κτίσμα με κατοικία εμβαδού 155m<sup>2</sup> στον όροφο και αποθήκη εμβαδού 161m<sup>2</sup> στο ισόγειο. Το κτίσμα είναι προϋφιστάμενο της 09.06.1975 σύμφωνα με βεβαίωση της ΔΕΗ, η οποία αναφέρεται γενικά σε "ακίνητο συνολικού εμβαδού 130μ<sup>2</sup>". Μπορώ να κάνω υπαγωγή της κατοικίας ορόφου στην κατηγορία 1 και της αποθήκης του ισογείου στην κατηγορία 2;**

Από τη στιγμή που θα διαπιστώσετε ότι το κτίριο σας είναι κατασκευασμένο προ 09.06.1975, τότε μπορείτε να το εντάξετε στην κατηγορία 1. Είναι δύσκολο να σας πει κάποιος ότι η βεβαίωση της ΔΕΗ σας καλύπτει. Είναι ισχυρό έγγραφο αλλά το τι ακριβώς υπάρχει πίσω το «συνολικό εμβαδό 130m<sup>2</sup>» δεν είναι εύκολο να διαπιστωθεί από εδώ. Εσείς που έχετε ίδια αντίληψη θα μπορούσατε να το δείτε ως προς το χρόνο ολοκλήρωσης.

Από εκεί και πέρα, θα πρέπει να εξετάσετε την χρήση του ισογείου. Αν το ισόγειο αποτελεί βοηθητικό χώρο της κατοικίας τότε μπορείτε να τον εντάξετε και αυτόν στην κατηγορία 1.

**397. Οριζόντια ιδιοκτησία, πληροί τη δέσμευση της κατηγορίας 4 δηλ. 40-40-20. Όμως οι αυθαίρετες κατασκευές είναι εντός προκηπίου. Διατηρεί την κατηγορία 4 με επισήμανση στην Τεχνική έκθεση ή κατατάσσεται πλέον στην κατηγορία 5;**

Δεν μπορεί να μπει αυθαίρετη κατασκευή εντός του προκηπίου στην κατηγορία 4.

Δεν θα επιτραπεί ούτε από το σύστημα (Φ.Κ. με κατηγορία 4 και με συντελεστή υπέρβασης πρασιότητας δεν προχωράει.)

**398. Ακίνητο σε οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων με μονοκατοικία 95m<sup>2</sup> και αγροτικές αποθήκες και έναν στάβλο συνολικού εμβαδού αποθηκών και στάβλου 210m<sup>2</sup> με αυθαιρεσίες. Το ακίνητο έχει κατασχεθεί και ανήκει σε Τράπεζα. Δεν υπάρχει κάποια σύσταση ιδιοκτησίας. Στην κατασχετήρια έκθεση αναφέρεται μόνον η μονοκατοικία και αυτήν την στιγμή το ακίνητο είναι μισθωμένο και δεν υπάρχει αγροτική χρήση. Κάνω υπαγωγή του στάβλου και των αποθηκών ως άλλη κατοικία. Για την υπαγωγή του στάβλου και των αποθηκών που είναι σε εμβαδόν πολύ μεγαλύτερα από την κατοικία χρειάζεται τεχνική έκθεση για τον ηλεκτρομηχανολογικό έλεγχο του πίνακα των γειώσεων; Επισημαίνω ότι όλα τα κτίσματα είναι παλιά, υπάρχει φυσικά μία παροχή ΔΕΗ για όλα τα κτίσματα και η μόνη εγκατάσταση που υπάρχει στις αποθήκες και τον στάβλο είναι από μία λάμπα.**

Το ερώτημα θέτει αρκετά ζητήματα. Καταρχήν η απαίτηση ή όχι της βεβαίωσης για τα Η/Μ εξαρτάται από την κατηγορία (λέτε ότι τα κτίσματα είναι «παλιά», η κατηγορία 2 ΔΕΝ απαιτεί την βεβαίωση, όπως και η 1 εξ' ορισμού αφού μιλάμε για κατοικίες) και την χρήση, αφού η βεβαίωση απαιτείται για όλες τις χρήσεις πλην της κατοικίας.

Επομένως αν δηλώσετε τον στάβλο ως άλλη κατοικία (δείτε την άποψη στην Ε/Α 314, μπορεί να χαρακτηρίζεται υπερβολικό αλλά δεν υπάρχει κάτι άλλο στον νόμο) ουσιαστικά θα θεωρήσετε τον στάβλο ως βοηθητικό χώρο της κατοικίας και κατά την γνώμη μου ΔΕΝ θα απαιτηθεί η βεβαίωση του αρμόδιου μηχανικού για τα Η/Μ..

**399. Τμήμα σε προ του '75 κατοικία, βρίσκεται εντός προκηπίου. Η κατοικία διατηρεί την κατηγορία 1 ή επειδή τμήμα της βρίσκεται σε προκήπιο πρέπει να καταταχθεί ολόκληρη σε δυσμενέστερη κατηγορία; Επίσης εξαιρείται της κατεδάφισης ολόκληρη η κατοικία ή μόνο αυτό το τμήμα της που βρίσκεται εκτός προκηπίου;**

Οι προϋποθέσεις της κατηγορίας 1 είναι δύο και αφορούν την χρήση (κατοικία σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας) και την παλαιότητα (ολοκλήρωση προ 09.06.1975). Το αποτέλεσμα της υπαγωγής στην κατηγορία 1 είναι η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση χωρίς καμία αίρεση.

Συνεπώς για το παράδειγμα μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 1 και να υπάρξει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση για το σύνολο της αυθαίρετης κατασκευής, ανεξαρτήτως του ότι τμήμα του βρίσκεται εντός του προκηπίου.

**400. Σε περίπτωση άδειας οικοδομής προσθήκης κατ' επέκταση ή καθ' ύψος σε υφιστάμενο κτίριο χωρίς να υπάρχει προηγούμενη οικοδομική άδεια για το υφιστάμενο κτίριο το οποίο επιπλέον έχει κατασκευαστεί μετά το 1955, ποια η νομιμότητα του υφιστάμενου κτιρίου;**

Έστω μια περίπτωση άδειας οικοδομής του 1980 επέκτασης σε υφιστάμενο κτίριο του 1965, εφόσον η άδεια εκδόθηκε και στα εγκεκριμένα σχέδια φαίνεται το υπάρχον κτίριο κανονικά αλλά χωρίς μέσα στο φάκελο να υπάρχει νομιμοποιητικό έγγραφο για το υπάρχον κτίριο ούτε παλιότερη οικοδομική άδεια, εγώ ως ιδιώτης μηχανικός που καλούμαι να πω τι είναι αυθαίρετο τι θα ισχυριστώ; Ότι η άδεια επέκτασης έχει εκδοθεί με ψευδή στοιχεία και άρα όλο είναι αυθαίρετο ή δεν κρίνω εγώ την υπηρεσία για το πως εκδόθηκε η άδεια (αυτή η εκδοχή γενικά ισχύει στο νόμο 4178) απλά κοιτάζω τα εγκεκριμένα σχέδια και την πραγματικότητα με αποτύπωση. Άρα εδώ αφού το υπάρχον κτίριο αναφέρεται στα σχέδια εγώ το θεωρώ νομίμως υφιστάμενο και όχι αυθαίρετο;

Είναι λίγο δύσκολο να δοθεί απάντηση σε ένα τέτοιο ερώτημα γιατί κάθε περίπτωση μπορεί να έχει τις ιδιαιτερότητες τις.

Π.χ. μπορεί το κτίριο του 1965 να εντάσσεται στην περίπτωση της παραγράφου 1 του άρθρου 3 του 720/1977, δηλαδή το κτίριο σας να βρίσκεται σε οικισμό προ του 1923 που να έχει χαρακτηριστεί από τον νομάρχη ως περιοχή ορεινή απομακρυσμένη ή θεομηνιόπληκτη ή στην παραμεθόριο.

Επίσης δείτε άμα η άδεια σας υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο (λογικά έτσι θα είναι λόγω της ημερομηνίας).

Σε περίπτωση λοιπόν που δεν προκύψει από πουθενά η νομιμότητα του κτίσματος του 1965 και η άδεια υπόκειται σε μελλοντικό έλεγχο, είμαι της γνώμης να μην προχωρήσετε την δήλωση θεωρώντας την άδεια του 1980 ως «νομιμοποιητικό» έγγραφο της κατασκευής του 1965, αλλά να ζητήσετε την γνώμη της ΔΟΚΚ ή του ΥΠΕΚΑ μέσω του help desk που θα λειτουργήσει.

401. Για την έγκριση δόμησης και κατά συνέχεια της άδειας δόμησης απαιτείται στην Υ.ΔΟΜ η προσκόμιση τίτλων ιδιοκτησίας του ακινήτου. Το ερώτημα μου είναι τι γίνεται με την ισχύ ή όχι της εγκυκλίου (7/92). Δεν έχω αναληφθεί κάπου να απαγορεύεται ρητά και εφόσον δεν απαγορεύεται άρα επιτρέπεται. Η περίπτωση μου είναι οικοπέδο εντός στάσιμου οικισμού άρτιο κατά κανόνα με υφιστάμενο ισόγειο πριν το έτος 1983 (θεωρείται νόμιμο) και επί του ισογείου αυτού κατασκευάστηκε αυθαίρετο καθ' ύψος (ανεξάρτητος όροφος με χρήση κατοικίας) το οποίο του έκανα υπαγωγή στον Ν4014/11 προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης του. Το οικοπέδο αυτό άρτιο κατά κανόνα στερείται τίτλους ιδιοκτησίας. Για να υλοποιήσει ο ιδιοκτήτης τίτλους ιδιοκτησίας πρέπει να προβεί στην πληρωμή του 30% του προστίμου του αυθαίρετου για να του εκδώσω βεβαίωση ή να του δώσω γραπτή εκτός του συστήματος ότι έχει ενταχθεί στον Ν.4014/2011 και μεταφερόμενος στον Ν.4178/2013 προς έκδοση οικοδομικής άδειας. Δύναται όμως αντί τίτλους ιδιοκτησίας να προσκομίσω τα τρία δικαιολογητικά της εγκυκλίου (7/92) εφόσον το οικοπέδο είναι άρτιο κατά κανόνα και δεν υφίσταται περίπτωση έρευνας κατά παρέκκλιση (θα μπορούσε κατά την άποψη και σε αυτή την περίπτωση). Παρακαλώ απαντήστε μου γιατί ο πελάτης μου έχει δικαστήριο σε ένα μήνα για το αυθαίρετο και δεν γνωρίζω ακόμη πως θα το αντιμετωπίσω. Στον ορεινό όγκο εδώ στον νομό Άρτας οι αρκούδες πλεονάζουν αριθμητικά των τίτλων ιδιοκτησιών και η εγκύκλιος (7/92) βοηθούσε στον όγκο αυτόν διότι οι περιπτώσεις παράνομων κατατμήσεων κληροτεμαχιών δεν υπήρχαν.

Το σημαντικό θέμα για τον 4178 είναι ότι σε καμία περίπτωση ΔΕΝ θα δώσετε χειρόγραφο βεβαίωση. Απαγορεύεται δια ροπάλου. ΜΟΝΟ στην περίπτωση αδυναμίας του συστήματος και μετά από ανακοίνωση στην ιστοσελίδα του ΥΠΕΚΑ. Άμα θέλετε να εκδώσετε βεβαίωση μπορείτε να κάνετε χρήση της παραγράφου 2 του άρθρου 23 με τον τρόπο που αναλύεται στην εγκύκλιο 4 εδάφιο 40.

Το άλλο θέμα ΔΕΝ αφορά τον 4178. Η εγκύκλιος 7/1992 δεν έχει αντικατασταθεί από κάτι άλλο και βρίσκεται ακόμα σε ισχύ. Δεν μπορώ να αντιληφθώ επακριβώς τι ζητάτε. Η παράγραφος 6 έχει ως αντικείμενο «τις περιπτώσεις που ζητείται η κατά παρέκκλιση αρτιότητα γηπέδου για το οποίο δεν υφίσταται τίτλος κυριότητας ή ο υπάρχων τίτλος δεν αποδεικνύει τον χρόνο δημιουργίας του». Εσείς ζητάτε να προσκομίσετε τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο αυτή, αντικαθιστώντας τον τίτλο ιδιοκτησίας; Δεν γνωρίζω να σας πω. Από τα λεγόμενα σας αντιλαμβάνομαι ότι αυτό το κάνατε κατά το παρελθόν;

Επικουρικά μπορείτε να δείτε τα εξής:

- i. Έγγραφο 24169/5864/2001
- ii. Έγγραφο 25171/2004
- iii. Ν.3242/2004 παράγραφος 3 του άρθρου 13
- iv. Έγγραφο 27740/2005
- v. Εγκύκλιος 53125/39/2008

402. Έστω ότι έχω μοναδική παράβαση σε ένα ακίνητο, μια λοιπή παράβαση με αναλυτικό (π.χ. εξώστες, Η/Χ χώροι, στέγαστρα κ.λπ.) και είναι κατηγορία 5 διότι δεν υπάρχει άδεια αλλά ούτε και παλαιότητα. Ποια είναι τα δικαιολογητικά υπαγωγής; Κρίνονται με βάση την κατηγορία; δηλαδή εδώ που είμαι κατηγορία 5 θέλει και σχέδια δηλαδή τοπογραφικό, κάτοψη και τομή;

Σε αυτές τις περιπτώσεις που υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας δεν υποβάλλονται τα δικαιολογητικά iii, iv και v, της παρ. 6 του άρθρου 11. Τα υπόλοιπα δικαιολογητικά κατατίθενται κανονικά.

403. Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 25 του Ν.4178/2013 αναμένεται υπουργική απόφαση για τον καθορισμό των διευκρινήσεων για τις αλλαγές χρήσεις σε ρυμοτομούμενα κτήρια σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ. Ήθελα να ρωτήσω αν υπάρχει χρονικό διάστημα εντός του οποίου πρέπει να εκδοθεί και αν γνωρίζετε αν πρόκειται να εκδοθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα.

Η Υ.Α. εκδόθηκε και βρίσκεται [εδώ](#).

**404.** Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου γήπεδο για κτήριο γραφείων διώροφο συνολικής επιφανείας 500τμ (<600τμ μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής για επαγγελματική χρήση). Έχει γίνει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από γραφεία σε κατοικία μόνο στον α' όροφο (επιφάνεια 180τμ) εντός του νομίμου περιγράμματος του κτηρίου. Θα ήθελα να σας ρωτήσω αν μπορώ να εφαρμόσω το άρθρο 19 παρ. 5 του Ν.4178/2013 μόνο (αλλαγή χρήσης κύρια σε κύρια εντός του νομίμου περιγράμματος του κτηρίου), για τακτοποίηση για 30 χρόνια της κατοικίας του α' ορόφου καθώς το ισόγειο συνεχίζει να λειτουργεί ως γραφεία. Σας ρωτάω διότι στο παράδειγμα της Εγκ. 4/2014 (άρθρο 19, σελ.10) γίνεται αλλαγή χρήσης σε όλο το κτήριο και στην προκειμένη περίπτωση δεν έχω αλλαγή χρήσης σε όλο το κτήριο, αλλά σε μέρος αυτού, από κύρια σε κύρια χωρίς να υπερβαίνει τα 200τμ που είναι τα μέγιστα επιτρεπόμενα για κατοικία για εκτός σχεδίου δόμηση στην περιοχή.

Λόγω της μικτής χρήσης πάλι τα επιτρεπόμενα είναι 200m<sup>2</sup> τα οποία καλύπτονται από τα 320m<sup>2</sup> των γραφείων που λειτουργούν σήμερα. Θα χρησιμοποιήσετε την παράγραφο 5 του άρθρου 19 το οποίο αναφέρεται σε περιπτώσεις από την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης επέρχεται αύξηση του συντελεστή δόμησης. (σε καμία περίπτωση δεν θα γίνει χρήση της παραγράφου 5β του άρθρου 18).

**405.** Σε μία τριώροφη οικοδομή είμαστε τρεις ιδιοκτήτες Στην οικοδομή υπάρχουν μικροαυθαιρεσίες. Η πολεοδομία έκανε διακοπή εργασιών σε όλη την οικοδομή. Έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και ο καθένας μας έχει τα διαμερισμάτια του. Εγώ έκανα τακτοποίηση των αυθαιρέτων τμημάτων και ζητώ από την πολεοδομία να συναινέσει για να συνδεθώ με την ΔΕΗ .{σύμφωνα με το άρθρο 25 του Ν. 4178/13. Η πολεοδομία δεν συναινεί με το αιτιολογικό ότι πρέπει και οι άλλοι δυο πρέπει να τακτοποιήσουν τις αυθαιρεσίες τους. Πιστεύω ότι η πολεοδομία έχει άδικο αλλά δεν ξέρω τι να κάνω. Τι με συμβουλεύετε;

Η ερώτηση έχει πολλά ασαφή σημεία ή μάλλον καλύτερα δεν υπάρχουν όλες οι αναγκαίες λεπτομέρειες. Σε ποιο σημείο σας διέκοψαν τις εργασίες, πότε έγινε η σύσταση κ.λπ..

Η πολεοδομία καλώς έκανε διακοπή εργασιών από τη στιγμή που είχατε αυθαιρεσίες.

Σε κάθε περίπτωση η συνέχιση των υπολειπόμενων εργασιών ΑΠΑΙΤΕΙ την σχετική αναθεώρηση της άδειας και την συνέχιση των εργασιών. Αν δεν τηρήθηκε η διαδικασία αυτή τότε η ΥΔΟΜ θα πρέπει να σας επιβάλλει πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης για τις εργασίες αυτές και φυσικά να μην σας δώσει ρεύμα μέχρι την διευθέτηση του θέματος είτε με νομιμοποίηση είτε με τακτοποίηση. Κεντρικό λοιπόν ερώτημα είναι με ποιου τύπου διοικητική πράξη ολοκληρώσατε τις εργασίες.

**406.** Υπάρχει κατασκευή υπόστυλου στεγασμένου χώρου σε επαφή με την απόληξη του κλιμακοστασίου. Για να θεωρηθεί ο χώρος ημιυπαίθριος και να γίνει ο υπολογισμός του προστίμου σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5 (και τον υπολογισμό του προστίμου με αναλυτικό προϋπολογισμό) εξετάζεται σύμφωνα με τον ΓΟΚ 85 ή σύμφωνα με τον Ν.4067/12;

Το ότι ένας ημιυπαίθριος χώρος μπορεί να μην πληροί τις απαιτήσεις του ΓΟΚ 85 για να μην μετρήσει στον συντελεστή δόμησης (π.χ. να μην ισχύει το κριτήριο μήκους/βάθους) δεν αλλάζει τον τρόπο υπολογισμού (με αναλυτικό) του προστίμου.

**407.** Σε υφιστάμενο λιθόκτιστο προ '55 κτίριο εκδόθηκε άδεια προσθήκης ορόφου. Κατά την κατασκευή δεν τηρήθηκε η στατική μελέτη και έγινε προσθήκη φερόντων στοιχείων (υποστυλώματα) περιμετρικά, εκτός του περιγράμματος του ισογείου, κάτω από εξώστες. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο για τη τροποποίηση αυτή ; Με αναλυτικό προϋπολογισμό θεωρώντας ότι δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια;

Περιγράψτε μία αυθαιρεσία η οποία κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιηθεί με τον Ν.4178. (νέος στατικός φορέας).

**408.** Υπάρχει υπαγωγή στον 3843 για ΗΧ με πρόστιμο 7000€. Έχουν πληρωθεί 2000€. Εφόσον μπορεί να βγει οικοδομική άδεια, αφού πληρωθεί το παράβολο του Ν.4178, τι γίνεται με το ανείσπρακτο των 5000€ του 3843;

Θα κάνετε μία αίτηση στην ΥΔΟΜ στην οποία θα λέτε ότι η αυθαίρετη κατασκευή θα τακτοποιηθεί μέσω 4178 (με άρθρο 23 παράγραφος 1) και η υπηρεσία από τη μεριά της θα κλείσει τον φάκελο.

409. Το ερώτημά μου αφορά υπαγωγή διατηρητέου κτίσματος στις διατάξεις του Ν. 4178/13 για τακτοποίηση. Σύμφωνα με το άρθρο 14 θα πρέπει να αποσταλούν τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής του ΥΠΕΚΑ και θα εγκρίνεται το αίτημα από το ΚΕΣΑ. Στη συνέχεια μιλάει για αρμόδια Δ/ση Αρχιτεκτονικής και το ερώτημα που δημιουργείται είναι αν τα ακίνητα ας πούμε της Μακεδονίας θα αποστέλλονται απ' ευθείας από τον μηχανικό στην Αθήνα ή θα διαβιβάζονται από το Υπουργείο Μακεδονίας και Θράκης όπως προβλέπεται για άλλα θέματα που εγκρίνονται από το ΚΕΣΑ. Ερώτημα επίσης υπάρχει στην μορφή με την οποία θα υποβληθούν τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά δηλαδή σε ηλεκτρονική μορφή και που τελικά στο ΚΕΣΑ ή στη Δ/ση Αρχιτεκτονικής; Παρακαλώ για την βοήθειά σας αν υπάρχει κάποια διευκρίνηση για την διαδικασία υπαγωγής των διατηρητέων.

Από το εδάφιο 28 της εγκυκλίου 4 προκύπτει ότι θα σταλούν απευθείας στην Αθήνα. Ίσως καλύτερα να απευθυνθείτε προφορικά στην Δ/ση του Υπουργείου Μακεδονίας Θράκης (που είναι και αρκετά εξυπηρετική) μήπως και έχουν ορίσει κάποια άλλη διαδικασία.

410. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου 1000τ.μ άρτιο κατά παρέκκλιση λόγω του ότι βρισκόταν στη ζώνη των 800μ από το κέντρο στάσιμου οικισμού ανεγέρθηκε οικοδομή (ισόγειο και όροφος) και έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας στους ορόφους. Στο διάγραμμα κάλυψης η υποχρεωτική απόσταση Δ ήταν 2.5 μ. Ο Μηχανικός έδειξε ότι η οικοδομή θα τοποθετηθεί 4 μέτρα από το πίσω όριο του γηπέδου (1.5 μέτρο επι πλέον της υποχρεωτικής απόστασης). Στην πραγματικότητα η μια γωνία της πίσω πλευράς του κτιρίου απέχει 4 μέτρα ενώ η άλλη απέχει 2.5 μέτρα. Σήμερα η περιοχή είναι ΖΟΕ και δεν ισχύει η ζώνη των 800 μέτρων και το γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο (αρτιότητα 10000 τμ και 4000 τμ κατά παρέκκλιση). Σήμερα δεν είναι δυνατό να τηρηθούν οι αποστάσεις των 15 μέτρων αφού το γήπεδο είναι πολύ μικρό. Στο ακίνητο έχουν γίνει οι εξής αυθαιρεσίες:

- i. Το κτίριο βρίσκεται σε λίγο διαφορετική θέση από την ΟΑ (η μια γωνία της πίσω πλευράς του κτιρίου απέχει 4 μέτρα ενώ η άλλη απέχει 2.5 μέτρα), αλλά είναι σε σύννομη θέση σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς του διαγράμματος κάλυψης της ΟΑ (το οποίο ήταν μετρημένο με μεζούρα και διαφέρει λίγο στη μορφή από την πραγματική κατάσταση αλλά όχι στο εμβαδό). Σήμερα δεν υπάρχει τέτοια θέση μιας και το γήπεδο είναι μη άρτιο και πολύ μικρό για να τηρηθεί το  $\Delta=15\mu$ .
- ii. Στο ισόγειο και Α όροφο(αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες) έχουν μεγαλώσει οι διαστάσεις των πλευρών του έως 5% και το εμβαδόν του έχει αυξηθεί κατά λιγότερο από 2%.
- iii. Στον Α όροφο (οριζόντια ιδιοκτησία) τα δυο μπαλκόνια έχουν στεγαστεί με ανοιχτή κεραμοσκεπή επί υποστυλωμάτων
- iv. Η στέγη στον Α όροφο έχει αυξηθεί κατά 40 εκατοστά
  - a. Μπορεί να δηλωθεί η διαφορετική θέση του κτιρίου σαν κατηγορία 3 μαζί με την τακτοποίηση και των λοιπών παραβάσεων;
  - b. Θεωρείται ότι το κτίριο είναι όλο εντός του Δ;
  - c. Επειδή στο ισόγειο και τον όροφο δεν συντρέχει ΥΔ και ΥΚ αλλά μικρή ΥΥ, θα μπορούσαμε για την κάθε οριζόντια σε ένα φύλλο καταγραφής να βάλουμε ταυτόχρονα ΥΥ, ΥΠΕΡΒΑΣΗ Δ, ΧΩΡΙΣ ΥΔ; Το σύστημα το δέχεται κανονικά !!! Αλλιώς πως αντιμετωπίζεται η συγκεκριμένη περίπτωση;

Καταρχήν, το κτίριο σας που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια είναι νόμιμο και δεν θα του χρεώσετε καμία υπέρβαση.

- a. Όχι, γιατί πλέον δεν βρίσκεται σε σύννομη θέση.
- b. Θα χρεωθεί υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων μόνο στα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τμήματα.
- c. Γενικά, υπέρβαση Δ και «χωρίς ΥΔ» δεν νοείται... Υπέρβαση Δ έχουμε σίγουρα σε ένα τμήμα που είναι καθ' υπέρβαση της άδειας, επομένως έχει και ΥΔ και ΥΚ. Πάντα έχουμε στο μυαλό μας ότι το κτίριο που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια είναι νόμιμο και δεν θα του χρεώσετε καμία υπέρβαση. Επομένως ο συνδυασμός αυτός δεν μπορεί να υπάρξει παρότι το σύστημα το δέχεται.

411. Σε υπάρχων ισόγειο κατάστημα (κατασκευής 1955) γίνεται προσθήκη καθ' ύψος ενός ορόφου (με χρήση κατοικία) το 1970. Το τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής άδεια της προσθήκης αναφέρει επιφάνεια οικοπέδου 9000m<sup>2</sup> ενώ όλοι οι τίτλοι ιδιοκτησίας από το 1960 και μετά αναφέρουν επιφάνεια οικοπέδου περίπου 200m<sup>2</sup>. Το οικόπεδο στην πραγματικότητα είναι 200m<sup>2</sup> όσο δηλαδή αναφέρουν οι τίτλοι ιδιοκτησίας. Το οικόπεδο βρίσκεται εντός οικισμού. Θεωρείται όλη η άδεια ψευδής λόγω της ασυμφωνίας της επιφάνειας της οικοδομικής άδειας με την πραγματικότητα και με τους τίτλους ιδιοκτησίας και κατά συνέπεια θα δηλωθεί όλο αυθαίρετο το κτίσμα ή θεωρείται ότι η άδεια είναι αληθής και κατά συνέπεια θα δηλωθούν μόνο οι πρόσθετες αυθαίρετες κατασκευές που δεν εμφανίζονται στην οικοδομική άδεια;

Μέσα στην διαδρομή 3,5 ετών με τον 4014 και τον 4178 έχουμε ακούσει πολλά. Αλλά τα 200m<sup>2</sup> να δείχνονται 9000m<sup>2</sup> δεν το είχαμε δει (εκτός άμα μπήκε κάποιο μηδενικό παραπάνω).

Το θέμα αυτό έχει συζητηθεί πολύ και έχει γίνει εντονότερη η κουβέντα μετά την τροποποίηση του παραρτήματος Α και την τελευταία παράγραφο της ενότητας οικοδομικής άδειας.

Το θέμα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ και ελπίζουμε να γίνει μέσω του help desk.

Μέχρι τότε μόνο εικασίες μπορούμε να κάνουμε και να πούμε ότι θα βάλετε ΟΧΙ στην άδεια (άμα χάνεται η αρτιότητα) αλλά θα χρησιμοποιήσετε τα σχέδια και θα τακτοποιήσετε τα καθ' υπέρβαση τμήματα της άδειας. (Δείτε και την Ε/Α 433)

412. Σύμφωνα με την παραπάνω περίπτωση της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία 3 μεταβολές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου έως 5% και μεταβολές εμβαδού έως 2%. Έχω για υπαγωγή διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο κτίριο δηλαδή που αποτελεί μια αυτοτελή ιδιοκτησία. Έχω μεταβολή διαστάσεων στον Α' όροφο του κτιρίου που καλύπτεται από το 5%. Η αύξηση του εμβαδού είναι μεγαλύτερη του 2% του εμβαδού του ορόφου, μικρότερη όμως του 2% της συνολικής εγκεκριμένης με την άδεια δόμησης για ισόγειο και όροφο. Σε τι αναφέρεται το ποσοστό μεταβολής της επιφάνειας έως 2% σε αυτοτελή ιδιοκτησία με περισσότερους από έναν ορόφους, για να μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, στο εγκεκριμένο εμβαδόν της κάτοψης του κάθε ορόφου ή στο εγκεκριμένο εμβαδόν όλων των ορόφων του κτιρίου με βάση την Ο.Α.;

Η παράγραφος Γ.1στ αναφέρει:

*ιστ. Αλλαγές στις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου ή της αυτοτελούς ιδιοκτησίας, έως 5% και εφόσον δεν μεταβάλλεται η επιφάνεια άνω του ποσοστού 2%.*

Επομένως ο έλεγχος των ποσοστών μπαίνει στο επίπεδο είτε του κτιρίου είτε της αυτοτελούς ιδιοκτησίας.

Γνώμη μου είναι ότι μπορείτε να το χρησιμοποιήσετε.

413. Ανοιχτός εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο σε ύψος μικρότερο των 3,00μ με επιφάνεια που είναι κατά πολύ μεγαλύτερη του 10% και δεν μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 3, μπορεί να ρυθμιστεί; Το ίδιο ερώτημα για εξώστη με απόκλιση εμβαδού μεγαλύτερη του 10% μέσα σε προκηπιο.

Α. Ο εξώστης εντός του προκηπίου τακτοποιείται ανεξαρτήτως μεγέθους της αυθαίρετης κατασκευής με τον εξής τρόπο:

- i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
- ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 10%
- iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: αναλυτικός για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 10% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη.

Β. Ο εξώστης πάνω από κοινόχρηστο χώρο τακτοποιείται υπό προϋποθέσεις με τον εξής τρόπο:

- i. Αν η κατασκευή είναι προ ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 ανεξαρτήτως μεγέθους
- ii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: κατηγορία 3 για αυθαίρετο εμβαδόν μέχρι και 10%
- iii. Αν η κατασκευή είναι μετά ΓΟΚ 1985: δεν τακτοποιείται για αυθαίρετο εμβαδόν πάνω από 10% ή για εντελώς αυθαίρετο εξώστη.

414. Σύμφωνα με άρθρο 5 του Ν.Ο.Κ. απαγορεύτηκε η αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα κτήρια. Σύμφωνα με την παράγραφο 15 του άρθρου 25 του Ν.4178/2013 καθώς και με την Εγκύκλιο 3/2014 άρθηκε η παραπάνω απαγόρευση και επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενα κτήρια, αλλά οι εργασίες που θα μπορούν να γίνουν θα καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση. Ήθελα να ρωτήσω αν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης σε ρυμοτομούμενο κτήριο χωρίς να γίνουν εργασίες σε αυτό. Στο συγκεκριμένο κτήριο δεν απαιτούνται εργασίες κατά την αλλαγή χρήσης και δεν θα γίνουν. Μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης στο ακίνητο πριν την έκδοση της Υπουργικής Απόφασης, αφού δεν θα εκτελεστούν εργασίες;

Η Υ.Α. εκδόθηκε και βρίσκεται [εδώ](#).

415. Σε κτίριο γραφείων επιφάνειας  $600\text{m}^2$ , σε γήπεδο εκτός σχεδίου, έχει γίνει αλλαγή χρήσεως  $150\text{m}^2$  σε κατοικία. Μέγιστη δόμηση για κατοικία  $200\text{m}^2$ . Μέγιστη δόμηση για αμιγή χρήση γραφείων - καταστημάτων  $600\text{m}^2$ . Το κτίριο είναι με οικοδομική άδεια του 2000. Δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης και ύψους. Παρακαλώ απαντήστε μου σε ποια κατηγορία θα εντάξω την αυθαίρετη αυτή χρήση; Στην κατηγορία 4 ή 5; δηλαδή ο έλεγχος γίνεται με υπέρβαση δόμησης  $150/600 < 40\%$  άρα κατηγορία 4 ή  $(600-200)/600 > 40\%$  άρα κατηγορία 5;

Τα αυθαίρετα μέτρα είναι τα  $150\text{m}^2$ .

Τα πραγματοποιούμενα με την άδεια είναι τα  $600\text{m}^2$ .

Συνεπώς  $150/600$ .

416. Διώροφη οικοδομή με υπόγειο (έτους κατασκευής 1964) χωρίς οικοδομική άδεια, εντός σχεδίου πόλης, περιλαμβάνει ισόγειο διαμέρισμα 64 τ.μ., διαμέρισμα Α' ορόφου 94 τ.μ., ισόγειο κατάστημα 22 τ.μ. και έχει επικρατούσα χρήση κατοικία. Το ερώτημα είναι αν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας για το κατάστημα ή μπορεί να υπαχθεί σε μία από τις εξαιρέσεις του νόμου (δεν υπάρχει εγκεκριμένη στατική μελέτη).

Για κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας.

Επίσης λόγω παλαιότητας, προφανώς το κατάστημα θα πάει στην κατηγορία 2 (εκτός άμα υπάρχουν άλλες αυθαιρέσεις μετά την 01.01.1983) στην οποία κατηγορία δεν απαιτείται κανένα έγγραφο για την στατικό φορέα, δηλαδή ούτε ΔΕΔΟΤΑ ούτε μελέτη στατικής επάρκειας.

417. Κατοικία κύρια και μοναδική, εμβαδού 100τμ. Επίσης παρακολούθημα της κατοικίας, αποτελεί ισόγεια αποθήκη της κατοικίας, με επιφάνεια 45τμ. Σύμφωνα με τον νόμο τα πρώτα 70τμ της κατοικίας, υπολογίζονται με συντελεστή 0,40 (α' κατοικίας) και τα υπόλοιπα 30τμ με συντελεστή 0,50 (άλλης κατοικίας). Για τον υπολογισμό του προστίμου της ισόγειας αποθήκης, τι "είδος χρήσης" θα χρησιμοποιήσουμε, ως α' κατοικία ή άλλη κατοικία;

Δεν έχει διευκρινισθεί αλλά γνώμη μου είναι ότι θα πάει ως πρώτη κατοικία.

418. Σε υπαγωγές στο Ν4178/13 που λήγει η προθεσμία υποβολής δικαιολογητικών, και η υποβολή των αρχείων δεν είναι δυνατή ακόμη, γιατί το Σύστημα δεν έχει ανοίξει. Από την πλευρά του μηχανικού που είναι υπεύθυνος για την διαχείριση της δήλωσης, πρέπει σε κάθε δήλωση που λήγει το 6μηνο της "υπαγωγής", να φαίνεται στο Σύστημα με κλικαρισμένο το τετραγωνίδιο "ΔΙΑΘΕΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ";

Το σύστημα πλέον έχει ανοίξει.

Έχει υπογραφεί ήδη η [Υ.Α.](#) για την παράταση κατάθεσης των δικαιολογητικών μέχρι το τέλος του Φεβρουαρίου 2015.

419. Προβλέπεται καμία επιπλέον διευκρίνιση για τη συμπλήρωση του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., γιατί πιστεύω ότι οι απορίες είναι πολλές.

Δεν υπάρχει καμία πληροφορία.

420. Το εξάμηνο ισχύει για τα σχέδια ή αφού έχει παρέλθει το χρονικό διάστημα που έληγε το εξάμηνο και δεν είχε ανοίξει το σύστημα υποδοχής των αρχείων θα έχει λήξει το 2015;

Δείτε την ερώτηση 418.

421. Γήπεδο εκτός σχεδίου έχει εμβαδόν 50.000τ.μ. με νόμιμη Οικοδομική Άδεια του 1985 για δόμηση 2.460τ.μ. και λειτουργεί νομίμως μέχρι σήμερα ως χώρος οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ). Σημειώνω ότι οι όροι δόμησης της νόμιμης Οικοδομικής Άδειας του 1985 επέτρεπαν δόμηση 7.000τ.μ. ( $0,2*20.000+0,1*30.000=7.000$ ). Προκειμένου να γίνει υπαγωγή στο Ν.4178/13, μετά την αποτύπωση διαπιστώθηκαν οι παρακάτω υπερβάσεις έναντι της Οικοδομικής Άδειας:

- Αυθαίρετη Υπέρβαση Κάλυψης = 1.800 τ.μ.

- Αυθαίρετη Υπέρβαση Δόμησης = 1.300 τ.μ.

Πως υπεισέρχεται ο περιορισμός των όρων δόμησης περί μέγιστης συνολικής εκμετάλλευσης της παραγράφου Δ του άρθρου 173;

Δηλαδή, τι περιορίζεται στα 2.000 τ.μ.;

1. η κάλυψη

2. η δόμηση

3. η κάλυψη και η δόμηση

4. ούτε η κάλυψη, ούτε η δόμηση

Για την διευκόλυνση σας παρατίθενται οι ισχύοντες σήμερα όροι δόμησης, σύμφωνα με την ΥΔΟΜ Πολυγύρου, Χαλκιδικής.

## ΜΕΡΟΣ II : ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΔΟΜΗΣΗ

Δόμηση εκτός εγκεκριμένων σχεδίων.

### Άρθρο 173

Τουριστικές εγκαταστάσεις.

(άρθρο 8 π.δ. 6/17.10.1978, άρθρο 1 π.δ. 20/28.1.1988, διάρθωση σφάλματος ΦΕΚ Δ 173/1988)

Δ. Όροι δόμησης χώρων οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ).

Κατ' εξαίρεση των διατάξεων της προηγούμενης παραγράφου Γ για τους χώρους οργανωμένης κατασκήνωσης (κάμπινγκ) με οικίσκους ή χωρίς οικίσκους ισχύουν οι ακόλουθοι όροι δόμησης:

α) ελάχιστο εμβαδόν γηπέδου: οκτώ χιλιάδες (8.000) τ.μ.

β) μέγιστο ποσοστό κάλυψης δέκα τοις εκατό (10%) της επιφάνειάς του γηπέδου.

γ) συντελεστής δόμησης ένα δέκατο (0,1)

δ) ανεξάρτητα από το εμβαδόν του γηπέδου, η μέγιστη συνολική εκμετάλλευση δεν μπορεί να υπερβαίνει τα δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

ε) το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου ορίζεται σε τέσσερα και μισό (4,5) μέτρα με έναν (1) επιτρεπόμενο όροφο.

Επίσης απαγορεύεται η δημιουργία υπογείων ακόμη και για βοηθητικές χρήσεις.

στ) για τα υπόλοιπα ισχύουν οι όροι δόμησης της προηγούμενης παραγράφου Γ καθώς και οι ειδικές διατάξεις-περιορισμοί της επόμενης παραγράφου Ε.

Δεν πρέπει να ξεπερνά τα 2000m<sup>2</sup> ούτε η δόμηση ούτε η κάλυψη.

422. Στην "ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΑΤΟΨΗΣ" του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. συμπεριλαμβάνονται και οι λοιπές παραβάσεις τύπου υπόστεγα, ημιυπαίθριοι ή μόνον οι "κλειστοί χώροι";

Στις οδηγίες σύνταξης του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. στο εδάφιο 14 του παραρτήματος II αναφέρεται ότι:

*Σημειώνεται το εμβαδό της πλέον αντιπροσωπευτικής κάτοψης του κτιρίου. Εφόσον δεν γίνεται χρήση σχεδίων, το εμβαδό κάτοψης υπολογίζεται κατά την εκτίμηση του συντάκτη του ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..*

Εσείς ως μηχανικός θα κρίνετε τι θα αναφέρετε στο κελί αυτό. Προφανώς και ένας Η/Χ θα αθροιστεί στην επιφάνεια της κάτοψης, ένας εξώστης λογικά όχι... Ένας καλός οδηγός είναι το εδάφιο 15 του παραρτήματος II που αναφέρει ότι στην επιφάνεια περιλαμβάνονται κατασκευές δώματος, πατάρια, σοφίτες, υπόγεια, υπόστυλοι χώροι κ.λπ., όχι όμως οι εξώστες.

423. Κτίριο που έχει κατασκευαστεί πριν το 1982 αλλά έχει βαφτεί και έχουν γίνει επενδύσεις εξωτερικές του κτιρίου πρόσφατες, μπορούμε να το εντάξουμε στην κατηγορία 2;

Ο νόμος αναφέρει ότι δεν πρέπει να έχουν γίνει άλλες κατασκευές μετά την 01.01.1983.

Προφανώς ένα κτίριο θα έχει βαφτεί έστω και μία φορά από την 01.01.1983 μέχρι σήμερα. Για τις επενδύσεις, εσείς που έχετε την εικόνα τους θα κρίνετε άμα μπορεί να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 2 ή όχι.

424. Έχω εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή. Το κυρίως κτίριο κατοικίας έχει κατασκευαστεί τμήμα του ισόγειο με φέρουσα τοιχοποιία και στέγη, ενώ μετέπειτα κατασκευάστηκε διώροφη προσθήκη στο υπάρχον με σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα και κεραμιδοσκεπή. Επίσης σε απόσταση από το κυρίως κτίριο της κατοικίας, κατασκευάστηκε υπόστεγο και υπαίθριο στεγασμένο BBQ. Για το κυρίως κτίριο θα συμπληρωθεί ένα ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. που βέβαια δεν υπάρχει Δομικός Τύπος αντίστοιχος, αλλά κατά τις υποδείξεις του ΦΕΚ405 "...κτίρια για τα οποία δημιουργούνται αμφιβολίες ως προς το Δομικό Τύπο τους κατατάσσονται στον πλησιέστερο ή το δυσμενέστερο...". Για τις κατασκευές που βρίσκονται σε απόσταση από το κτίριο, θα πρέπει να συμπληρωθεί άλλο ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ.; Οι κατηγορίες στα ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. του Ν.4014/11, και συγκεκριμένα κατ.1, περιελάμβανε μικροκατασκευές. Στο ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. Ν4178, δεν διευκρινίζεται πώς πρέπει να αντιμετωπιστούν τέτοιες περιπτώσεις.

Η Υ.Α. 7581/2013 αναφέρει στην παράγραφο (α) του παραρτήματος II:

*Για κάθε αυτοτελές και ανεξάρτητο κτίριο (από στατική και αντισεισμική άποψη) αντιστοιχεί ένα και μόνον ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. με το σύνολο των Ενοτήτων και Πεδίων του.*

*Το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. συντάσσεται για το κτίριο ως σύνολο, είτε πρόκειται για αυθαίρετο εζ' ολοκλήρου, είτε πρόκειται για «εξαρτημένες» αυθαίρετες προσθήκες (κατ' επέκταση ή/και καθ' ύψος) ανεξαρτήτως μεγέθους (από άποψη επιφάνειας, όγκου κ.λπ.) και βαθμού επιρροής (μικρού ή μεγάλου), ο οποίος συνεκτιμάται στο τέλος από το συντάκτη του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ..*

Ο Ν.Ο.Κ. δίνει τον ορισμό του κτιρίου στην παράγραφο 42 του άρθρου 2.

*Κτίριο είναι η κατασκευή που αποτελείται από χώρους και εγκαταστάσεις και προορίζεται για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.*

Από τα παραπάνω γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να κατατεθεί και επιπλέον ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. για το στεγασμένο BBQ και όποια άλλη ανεξάρτητη κατασκευή. Το ότι τα δελτία πρέπει να είναι τόσα όσα και οι ανεξάρτητες κατασκευές είναι δεδομένο, το ερώτημα σας λογικά είναι για το αν είναι απαραίτητο να κατατεθεί σε ήσσονος σημασίας κατασκευές. Μέχρι να προκύψει κάποια άλλη οδηγία από το ΥΠΕΚΑ γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να κατατίθενται.

425. Σε οριζόντια ιδιοκτησία, η συμπλήρωση του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. αναφέρεται αποκλειστικά στην οριζόντια ιδιοκτησία ή στο σύνολο του κτιρίου; Σε αυτή την περίπτωση τι συμπληρώνουμε στο πεδίο "Αριθμός ορόφων"; Αν αναφέρεται το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. της οριζοντίου σε ολόκληρο τι κτίριο, πώς μπορώ να ξέρω τι επιπλέον δόμηση έχουν οι υπόλοιπες για να συμπληρώσω τα στοιχεία που μου ζητούνται; Γενικά οι παραλείψεις και τα κενά για την συμπλήρωση των ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ., πιστεύω ότι είναι πολλά. Επίσης η κατάταξη του κτιρίου βάση της τελικής βαθμολογίας, πιστεύω ότι μελλοντικά για τους ιδιοκτήτες μπορεί να έχει το κόστος του, ως προς το ακίνητό του. Άρα πιστεύω ότι πρέπει να προχωρήσει το Υπουργείο και σε άλλες διευκρινήσεις, γιατί η συμπλήρωση του ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. δεν πρέπει να γίνει "ελαφριά την καρδιά". Έχετε κάτι ακούσει; Επίσης, κάτι ακούστηκε ότι υπάρχει περίπτωση να ξαναυποβληθούν τα ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. που έχουν ήδη δοθεί στο Σύστημα ή τις ολοκληρωμένες υπαγωγές του Ν4014/11. Ξέρετε κάτι;

Το ΔΕ.ΔΟ.ΤΑ. είναι ένα για όλο το κτίριο και όχι ανά Ο.Ι.

Η παράγραφος 13 του παραρτήματος II αναφέρει ξεκάθαρα τι αναγράφουμε στο πεδίο «αριθμός ορόφων».

Η παράγραφος 15 αναφέρει ξεκάθαρα πως συμπληρώνουμε το πεδίο «ολική δομημένη επιφάνεια». Θα γίνει κατ' εκτίμηση του μηχανικού.

426. Στην παράγραφο Γ.ιστ του άρθρου 9, υπάγεται και η αύξηση του ύψους εντός των ορίων 5%; Εάν ναι μπορούμε να την δηλώσουμε με αναλυτικό σύμφωνα με την τελευταία εγκύκλιο;

Όχι, από τη στιγμή που ο νόμος αναφέρει ότι οι αλλαγές αφορούν τις εξωτερικές διαστάσεις του περιγράμματος. Θα πρέπει να υπάρξει οδηγία από το ΥΠΕΚΑ για να συμπεριλαμβάνεται και το ύψος. Είναι παράλογο που δεν μπορεί να συμπεριληφθεί, προπαντός όταν η ελάχιστη υπέρβαση στο ύψος όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές επιφέρει πολύ μεγάλο πρόστιμο, δυσανόλογο του μεγέθους της αυθαιρεσίας.

**427. Σε κτίριο εργαστήριου αλλαντοποίησης με ΟΑ του 1982 που εκδόθηκε σαν επαγγελματική αποθήκη χρησιμοποιώντας τους γενικούς όρους δόμησης της εκτός σχεδίου ( $\Delta=15M$ ) ενώ δήλωσε ακριβώς τη χρήση του προσκομίζοντας και έγκριση της αντίστοιχης υπηρεσίας:**

- i. Την παραβίαση  $\Delta$  λόγω αλλαγής θέσης του κτιρίου μπορώ να την συγκρίνω με το 10 που είναι για βιοτεχνίες-βιομηχανίες, παρόλο που η ΟΑ είχε εκδοθεί με άλλο άρθρο του ΠΔ;**
- ii. Το κτίριο σαν χρήση υπάγεται στην 3α σαν μεταποίηση πρωτογενούς τομέα, σαν συσκευασία και μεταποίηση τροφίμων;**
  - i. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, εδάφιο 33 α.iii *τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 ( $\Delta'$  270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.*
  - ii. Η μεταποίηση του πρωτογενούς τομέα είναι στο 3ε.

3ε = 0,4 Γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλλιευτικές - ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνίες-βιομηχανίες) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων.

Κατά τη γνώμη μου, η αλλαντοποιία ΔΕΝ είναι γεωργική, κτηνοτροφική, αλιευτική μονάδα.

**428. Κτίριο που έχει μπει ολόκληρο μέσα στο  $\Delta$  και έχει και στροφή 90 με Ο.Α, τηρώντας όμως τις διατάξεις του εξωτερικού περιγράμματος της Ο.Α, θα το δηλώσω Χωρίς ΟΑ ή με Ο.Α και θα υπολογίσω την παραβίαση  $\Delta$ ; Το παράρτημα ως προς τη θέση αναφέρει ότι όταν είναι σε άλλη μη νόμιμη θέση και δεν συμπίπτει το περίγραμμα σε κανένα σημείο βάζουμε χωρίς ΟΑ. Τι εννοεί όμως ακριβώς. Δεν συμπίπτει η θέση σε κανένα σημείο ή εκτός από τη θέση και το περίγραμμα του κτιρίου είναι διαφορετικό; Δεν είναι πολύ παράλογο για κάποιον που έχει βγάλει ΟΑ να βάζουμε Χωρίς Οικοδομική Άδεια;**

Από τη στιγμή που ΟΛΟ το κτίριο είναι εντός του  $\Delta$ , σημαίνει ότι ΔΕΝ συμπίπτει σε κανένα σημείο με την εγκεκριμένη κάτοψη (εκτός και αν ίσχυαν διαφορετικοί όροι δόμησης τότε που εκδόθηκε η άδεια με σήμερα). Συνεπώς θα δηλωθεί ΧΩΡΙΣ Ο.Α. αφού το τροποποιημένο παράρτημα Α έχει ως μοναδικό έλεγχο την μη ταύτιση κανενός σημείου της αποτύπωσης με το εγκεκριμένο σχέδιο. Έχετε ένα εντελώς αυθαίρετο κτίριο δηλαδή ΥΔ, ΥΚ, υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων.

**429. Σε κτίριο που έχω αλλαγή χρήσης χωρίς υπέρβαση, αλλαγή εξωτερικού περιγράμματος της αυτοτελούς ιδιοκτησίας χωρίς υπέρβαση και εννοείται τροποποίηση των περιγραμμάτων των δυο διαμερισμάτων των ορόφων (αλλαγή διαμερισμάτων κατά κάποιον τρόπο) και άλλες παραβάσεις 13, δηλώνω 3 παραβάσεις 13; Το κτίριο είναι πριν το 1983 και οι παραβάσεις έχουν γίνει σε διαφορετικούς χρόνους.**

Η διαμερισμάτωση αποτελεί διακριτή αυθαιρεσία και πρέπει να δηλώνετε μόνη της.

Η αλλαγή χρήσης και οι παραβάσεις που εμπίπτουν στην κατηγορία 13 έχω την γνώμη ότι θα πρέπει να αποτελούν και αυτές διακριτές αυθαιρεσίες παρότι που για την αλλαγή χρήσης από ΚΧ σε ΚΧ χωρίς υπέρβαση δόμησης ουσιαστικά υπολογίζουμε τις εργασίες που έγιναν για την αλλαγή αυτή. Συνεπώς είμαι της γνώμης ότι θα πρέπει να βάλετε 3 λοιπές παραβάσεις.

**430. Οι ιδιοκτήτες ενός ορόφου μπορούν να υποβάλουν μια κοινή δήλωση;**

Ναι μπορούν κάνοντας χρήση της παραγράφου 1 του άρθρου 11 όπως αυτή επεξηγείται στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 3.

**431. Σε μετακίνηση κτιρίου με ΟΑ. σε άλλη θέση εφόσον παραβιάζεται το  $\Delta$ , δηλώνουμε παραβίαση  $\Delta$ , χωρίς υπέρβαση δόμησης, χωρίς υπέρβαση κάλυψης και κατηγορία 4;**

Όχι, ένα κτίριο που έχει μετακινηθεί ένα τμήμα του (είτε ολόκληρο) εντός του  $\Delta$  σημαίνει ότι ΔΕΝ είναι σε σύνομη θέση και επομένως δεν μπορεί να κάνει χρήση της παραγράφου ιε του άρθρου 9. Γενικά για την αυθαιρεσία που περιγράφετε θα έχετε ΥΔ, ΥΚ και υπέρβαση πλάγιος απόστασης.

**432. Οι ενιαίες αποθήκες 55τμ θεωρούνται όλες ως κύρια χρήση ή τα 50τμ ως κατηγορία με μειωτικό συντελεστή και τα υπόλοιπα με Κ.Χ;**

Δεν θα γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή για τα 50m<sup>2</sup>.

433. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου περίπου 8000m<sup>2</sup> υπάρχει κτίσμα προ 1955 και ανήκει σε δυο αδέρφια. Το 1979 βγαίνει μια Ο.Α για αποθήκη, με ένα τοπογραφικό καλό για τις τότε προδιαγραφές. Η αποθήκη τοποθετείται με ένα τμήμα εντός Δ. Το 1980 βγαίνει μια νέα Ο.Α. διώροφη οικοδομή με αδιαμόρφωτο ισόγειο, με τα εξής αναληθή στοιχεία:

- i. Ιδιοκτήτη τον έναν από τους δυο
- ii. Οικόπεδο το μισό περίπου, (βορινό τμήμα)
- iii. Απόκρυψη και των δυο κτιρίων στο βορινό τμήμα.
- iv. Το μισό οικόπεδο με τροποποιημένο σχήμα με απόκρυψη μιας εσοχής που καθιστά το μισό κτίριο μέσα στο Δ.

Το 1981 έγινε κατάτμηση του αγροτεμαχίου, στα 4300 περίπου. Σε αυτό το τμήμα υπάρχουν και τα άλλα δυο κτίρια, προ 1955 και αποθήκη. Το κτίριο με την ΟΑ του 1980 λόγω της εσοχής και του αναληθούς τοπογραφικού ενώ τοποθετείται σχεδόν σύμφωνα με την ΟΑ παραβιάζει το Δ κατά το ήμισυ. Επίσης έχουν γίνει και προσθήκες κατ' επέκταση. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο με Ο.Α. ή χωρίς Ο.Α.. Για ολόκληρο το κτίριο της Ο.Α. του 1980 εφόσον έχει βγει με αναληθή στοιχεία ή μόνο για αυτό που παραβιάζονται οι αποστάσεις Δ. Η γνώμη μου είναι ότι ολόκληρο το κτίριο της δεύτερης Ο.Α. πρέπει να το δηλώσω σαν αυθαίρετο και όχι μόνο αυτό που παραβιάζει το Δ, γιατί η Ο.Α. έχει βγει με αναληθή στοιχεία. (Δεν έχει όμως ανακληθεί.).

Από τη στιγμή που η άδεια δεν έχει ανακληθεί θεωρείται ισχυρή.

Για τον υπολογισμό του προστίμου στο κελί της άδειας θα επιλεγεί ΟΧΙ αφού σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α το γήπεδο που βγήκε η άδεια είναι μεγαλύτερο από το σημερινό.

- Όχι  $1\beta = 2,0$
- α) Όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια στο γήπεδο/οικόπεδο
  - 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
- 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 προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

Σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου, απαιτείται να τακτοποιηθούν μόνο τα καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τμήματα.

434. Σε αυθαίρετη κατοικία αποδεικνύεται η παλαιότητά της από το Ε9/2013 ως κατασκευή του 1984, στην επιφάνεια όμως του κτιρίου δεν περιλαμβάνονται τα επιπλέον τμ της υπάρχουσας σοφίτας. Η παλαιότητα της σοφίτας, σύμφωνα με την διευκρίνηση της εγκυκλίου 4, άρθρο 7 τεκμαίρεται από το χρόνο κατασκευής του υπολοίπου κτιρίου; Η σοφίτα έχει κατασκευαστεί κάτω από τη δίρριχτη στέγη της κατοικίας με περιμετρικό δοκάρι στο ύψος της σοφίτας. Οπότε βάση της εγκ.4 : "...Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου... υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην ΤΕ...". Στην προκειμένη περίπτωση, η κατοικία είναι με υποστυλώματα από Ο.Σ. και περιμετρικά υπάρχει δοκάρι που εδράζεται η δίρριχτη στέγη. Κάτω από αυτό το ύψος, έχει κατασκευαστεί η σοφίτα. Θα ήταν αδύνατο αρχικά να κατασκευάσει περιμετρικό δοκάρι σε άλλο ύψος και μετά να το σπάσει, να ψηλώσει κάποια υποστυλώματα και νέα δοκάρια ώστε να δημιουργηθεί η σοφίτα κάτω από τη δίρριχτη στέγη. Άρα πιστεύω ότι μπορώ να δικαιολογήσω την παλαιότητα -που πράγματι ισχύει-, από την κατασκευή του κτιρίου.

Από τη στιγμή που εσείς που έχετε την εικόνα, πεισθήκατε για το συγκεκριμένο, θα μπορούσατε να το αιτιολογήσετε επαρκώς στην απαιτούμενη από την εγκύκλιο 4 Τεχνική Έκθεση.

435. Ο Ν.4178/13 στο άρθρο 9 αναφέρει ρητά και κατηγορηματικά και χωρίς παρερμηνείες ποια δικαιολογητικά απαιτούνται για τις κατηγορίες κτιρίων 1 και 2 στα οποία αναφέρεται ότι δεν απαιτείται ούτε τοπογραφικό , ούτε τομές, ούτε ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., ούτε Μελέτη Στατικής επάρκειας. Στο ΦΕΚ 405/20-2-14 περί ΔΕΔΟΤΑ αναφέρει ότι απαιτείται για όλα τα κτίρια ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας. Στο σύστημα που άνοιξε και δέχεται αρχεία απαιτείται ΔΕΔΟΤΑ για όλα τα κτίρια, καθώς επίσης και τοπογραφικά και τομές. Τελικά τι ισχύει γιατί σε ημερίδα για τα αυθαίρετα στην Κόρινθο τον Μάρτιο του 2014 μας είπαν ότι δεν απαιτούνται αυτά τα πρόσθετα δικαιολογητικά για κτίρια κατηγορίας 1 και 2 και ισχύουν για πληρότητα τα δικαιολογητικά που αναφέρει το άρθρο 9 του Νόμου 4178/13. Ένας μηχανικός έχει υπολογίσει το κόστος για την αμοιβή του έχοντας υπόψη ότι για τα κτίρια 1 και 2 δεν απαιτούνται τα συγκεκριμένα δικαιολογητικά. Εμείς δεν μετράγαμε τοπογραφικά αλλά μόνο την κάτοψη όπως ανέφερε ο νόμος. Για να αποφευχθούν παρερμηνείες αφού το σύστημα λογικά δεν μπορεί να αλλάξει και μάλλον δεν αναγνωρίζει την κατηγορία του αυθαίρετου από τα Φύλλα Καταγραφής, μήπως θα πρέπει να γράφεται τεχνική έκθεση στα συγκεκριμένα αρχεία (που απαιτούνται για την πληρότητα του φακέλου στο σύστημα) π.χ. τοπογραφικό, τομές, ΔΕΔΟΤΑ ότι δεν απαιτούνται τα σχετικά αρχεία κατόπιν εφαρμογής του άρθρου 9 του Ν 4178/13 του νόμου.

Ο κανόνας είναι ότι για κάθε υπαγωγή απαιτούνται όλα τα δικαιολογητικά που αναφέρονται στο άρθρο 11. Κατ' εξαίρεση και ανάλογα την κατηγορία της αυθαίρετης κατασκευής (ή άμα έχουμε αποκλειστικά αυθαίρετες κατασκευές που τακτοποιούνται δυνάμει της παραγράφου 5α ή 5β του άρθρου 18) τα απαιτούμενα δικαιολογητικά περιορίζονται σε αυτά που αναφέρονται στις αντίστοιχες παραγράφους. Το σύστημα (δεν έχει ελεγχθεί πλήρως) εμφανίζει μεν το σύνολο των δικαιολογητικών **όχι όμως** ως απαιτούμενα. Π.χ. για κατηγορία 2 ΔΕΝ είναι απαιτούμενο το ΔΕΔΟΤΑ ή η μελέτη στατικής επάρκειας (όσο τραγικό και αν είναι αυτό...)

436. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο υπάρχει κτίσμα προϋφιστάμενο του 1955 και αυθαίρετη επέκταση αυτού το έτος 2003. Σύμφωνα με το παράρτημα Α επιλέγουμε ότι υπάρχει οικοδομική άδεια. Βάζοντας αυτήν την επιλογή μας ζητείται από το σύστημα να υπολογίσουμε και τα ποσοστά υπέρβασης κάλυψης /αποστάσεων) με βάση των επιτρεπόμενων μεγεθών του γηπέδου. Με ποιους όρους δόμησης θα συγκρίνουμε εφόσον το γήπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Θα ενεργήσετε σύμφωνα με τα γραφόμενα του εδαφίου 33 της εγκυκλίου 33.

Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν **σήμερα** στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Παρακαλώ πολύ, οι ερωτήσεις να αποστέλλονται στην μορφή που εμφανίζονται στα έγγραφα που αναρτώνται στην ιστοσελίδα του ΤΕΕ. Δηλαδή να είναι γραμμένες με πεζά και όχι με κεφαλαία και οι λέξεις να είναι τονισμένες.