

468. Τμήμα κτιρίου 10m² εμπίπτει εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου 90m² βρίσκεται εκτός της συγκεκριμένης ζώνης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας. Δεδομένου ότι σύμφωνα με την παρ. 2δ, άρθρο2, Ν. 4178/2013 δεν υπάγεται στις διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου αυθαίρετη κατασκευή που βρίσκεται εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου 90m² το οποίο βρίσκεται εκτός της συγκεκριμένης ζώνης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν.4178/2013;

Ναι μπορεί να υπαχθεί. Αν εντός του γηπέδου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια τότε μπορεί να υπαχθεί και το τμήμα των 10m² που βρίσκεται εντός της ζώνης του 50%. (βλ. εγκύκλιο 3, εδάφιο 8)

469. Σε συνέχεια του παραπάνω ερωτήματος, για το παραπάνω ακίνητο υπάρχουν καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης. Εφόσον μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται εκτός της συγκεκριμένης ζώνης 50% των οριζομένων από την κείμενη νομοθεσία, όλα τα καταβληθέντα ποσά προστίμων ανέγερσης και διατήρησης στο σύνολό τους ή μόνο εκείνο το ποσοστό των καταβληθέντων ποσών προστίμων που αντιστοιχεί στο τμήμα του κτιρίου που μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου ;

Δεν υπάρχει κάπου σαφής διαχωρισμός. Προσωπική καθαρά άποψη είναι ότι το πρόστιμο αποτελεί μία ποινή που αφορά το σύνολο του αυθαιρέτου και όχι κατά αναλογία των τετραγωνικών ακόμα και διακριτών χώρων. Το ότι βάσει του Ν.4178 κάποιο τμήμα δεν μπορεί να δηλωθεί, δεν σημαίνει ότι θα πρέπει να υπολογίσουμε το ύψος του προστίμου που αναλογεί στο προς δήλωση τμήμα.

470. Αυθαίρετος υπόγειος χώρος με βοηθητική χρήση (αποθήκη που δεν προκαλεί αύξηση δόμησης) σε ισόγεια υπερυψωμένη οικοδομή με άδεια πως καταχωρείται στα φύλλα καταγραφής; Ως επιφάνεια με υπέρβαση δόμησης ή ως λοιπή παράβαση με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Μέχρι νεοτέρας, σε Φ.Κ. με τετραγωνικά χωρίς όμως τα τετραγωνικά αυτά να υπολογίζονται στο ποσοστό υπέρβαση δόμησης. (δεν αθροίζονται στον αριθμητή), αφού η εγκύκλιος 4 στο τέλος του εδαφίου 16 αναφέρει ότι «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου».

471. Ύστερα από ερώτηση που υποβλήθηκε στη ΔΟΚΚ σχετικά με την κοινή δήλωση για οριζόντιες ιδιοκτησίες ιδίου ιδιοκτήτη (εγκύκλιος 3, άρθρο 11, εδάφιο 36), απαντήθηκε ότι για οριζόντιες ιδιοκτησίες θα πρέπει να γίνεται ξεχωριστή δήλωση. Κοινή δήλωση γίνεται μόνο στις αυθαίρετες κατασκευές επί κοινοχρήστων χώρων. Τι τελικά ισχύει; Η εγκύκλιος από το ΥΠΕΚΑ δεν δημοσιεύτηκε; Μήπως κάτι δεν έχει διευκρινιστεί σωστά; Έτσι βγαίνουν λάθος οι δηλώσεις που υποβλήθηκαν από κοινού για έναν ιδιοκτήτη μετά τη δημοσίευση της εγκ. 3.

Η άποψη αυτή είναι εντελώς λάθος. Η κοινή δήλωση περισσότερων της μίας Ο.Ι. του ιδίου ιδιοκτήτη προβλέπεται στο σώμα του νόμου (άρθρο 11 παράγραφος 1 «μπορεί, κατ' επιλογή του ιδιοκτήτη, να γίνεται είτε με μία αίτηση υπαγωγής για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων είτε με περισσότερες αιτήσεις για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης.», ενώ η εγκύκλιος 3 στο εδάφιο 36 έδωσε την δυνατότητα υπαγωγής περισσότερων Ο.Ι. διαφορετικών ιδιοκτητών. «Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων κτιρίων ή/και αυτοτελών διηρημένων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο/γήπεδο ο ιδιοκτήτης ή οι συνιδιοκτήτες μπορούν από κοινού να υποβάλουν μία ή περισσότερες αιτήσεις υπαγωγής αυθαιρέτων στο ν. 4178/13.» Φυσικά θα έπρεπε όλα αυτά να συνοδεύονται και από οδηγίες για τον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών υπέρβασης... Γνώμη μου είναι ότι παρά την κοινή δήλωση, οι συντελεστές υπέρβασης πρέπει να υπολογίζονται για κάθε μία Ο.Ι. ξεχωριστά, δηλαδή μία ιδιοκτησία με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες.

472. Εντός παραδοσιακού οικισμού σε οικοπέδο εντός σχεδίου έχουν ανεγερθεί δύο κτίρια: Κτίριο Α (διώροφο, ισόγειο και Α όροφος καταστήματα το έτος 1972) και Κτίριο Β (διώροφο με υπόγειο το έτος 1984). Έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας το 1984 ανά όροφο και ο ακάλυπτος χώρος είναι κοινός και αδιαίρετος χωρίς αποκλειστικές χρήσεις κτλ. Είχε γίνει αίτημα προ ΝΟΚ για οικοδομική άδεια αλλαγής χρήσης στον Α όροφο (εντός νομίμου περιγράμματος οικοδομικής αδείας) του κτιρίου Α από κατάσταση σε κατοικία αλλά κατά τον έλεγχο κτλ. λόγω αυθαιρέτων στον ακάλυπτο χώρο αλλά και μη κατασκευής στέγης στο κτίριο Α που είναι υποχρεωτική, ζητήθηκε η τακτοποίηση των αυθαιρέτων του ακαλύπτου και μαζί με την αλλαγή χρήσης να γίνει και προσθήκη καθ' ύψος στέγης. Με τα αυθαίρετα στον ακάλυπτο χώρο έχουμε υπέρβαση της επιτρεπόμενης δόμησης στο οικοπέδο. Όσον αφορά τα αυθαίρετα στον ακάλυπτο δεν υπάρχει η συγκατάθεση όλων, ούτε πάνω από το 51% των συνιδιοκτητών (λόγω κακών σχέσεων) για δήλωση τους και τακτοποίηση με το Ν.4178.

- i. Εάν το τμήμα αυθαιρέτων της οικίας υπηρεσίας δόμησης κόψει αυθαίρετα (επιβάλλει πρόστιμα) στα κτίρια στον ακάλυπτο χώρο τότε με βάση την εγκύκλιος 4/2013 για το Ν.4178 άρθρο 11 παρ.18 (περιληπτικά αναφέρει) ,ότι ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται το πρόσωπο που του έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μετά από αυτοψία ανεξαρτήτου του εμπράγματος δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου άρα δε χρειάζεται η συγκατάθεση και των υπολοίπων για δήλωση, άρα με αυτό τον τρόπο θα μπορεί να τακτοποιήσει τα δικά του αυθαίρετα και να εκδοθεί η οικοδομική. άδεια;
- ii. Επίσης το οικ. 925/24-2-2014 (ΑΔΑ ΒΙΕΡ0-2ΦΝ) δίνει τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής αδείας σε διηρημένη ιδιοκτησία εάν έχει γίνει σύσταση πριν την 28/7/2011 ανεξάρτητα από την ύπαρξη αυθαιρέτων κατασκευών με υπέρβαση των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών που έχουν εκτελεστεί σε άλλη οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, αυτό ισχύει και για αυθαιρέσεις στον ακάλυπτο χώρο (κοινόχρηστος χώρος), δηλαδή ο κοινόχρηστος χώρος ο οποίος έχει ποσοστά στο οικοπέδο μπορεί να ληφθεί ως μια οριζόντια ιδιοκτησία;
 - i. Το εδάφιο 18 της εγκυκλίου 4 που αναφέρετε, έχει ως σκοπό την διαγραφή και μόνο του προστίμου χωρίς να θεωρείται το αυθαίρετο τακτοποιημένο. Δηλαδή μπορεί η Υ.ΔΟΜ. να επανέλθει και να επιβάλλει εκ νέου το πρόστιμο...
 - ii. Τα κοινόκτητα τμήματα ενός οικοπέδου είτε κοινόχρηστα είτε σε αποκλειστική χρήση κάποιου εκ των συνιδιοκτητών, ΔΕΝ αποτελούν ξεχωριστή οριζόντια ιδιοκτησία. Συνεπώς και σύμφωνα με το λεκτικό του εγγράφου που αναφέρετε, ΔΕΝ μπορεί να γίνει χρήση των ευνοϊκών ρυθμίσεων που αναφέρονται στο έγγραφο αυτό.

473. Σε 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες του ιδίου ιδιοκτήτη και σε διαφορετικούς ορόφους, διαπιστώθηκε εκτός των άλλων παραβάσεων, ότι έχουν αλλαγή στις εξωτερικές διαστάσεις τους εντός των ορίων 5%, όμως το εμβαδόν τους μειώνεται από αυτό της Ο.Α. κατά 1.00τμ, που είναι εντός του ορίου 2% που αναφέρει το εδάφιο ιστ, κατ.3 του άρθρου 9. Βέβαια νομίζω ότι το συγκεκριμένο όριο είναι για τις περιπτώσεις που αυξάνει η επιφάνεια. Στην προκειμένη περίπτωση, έχω αυθαίρετη κατασκευή εφόσον η επιφάνεια της κάθε Ο.Ι. μειώνεται; Αν ήταν μεγαλύτερες οι Ο.Ι. από αυτές της Ο.Α. και της σύστασης, θα υπολόγιζα υπέρβαση επιφανειών. Επίσης η άδεια είναι του 2003, δεν μπορεί να γίνει ενημέρωση φακέλου. Πώς πρέπει να διαχειριστώ αυτή την διαφορά των διαστάσεων της κατασκευής από την Ο.Α.; Μήπως απλά διορθώνοντας τις κατόψεις και το τοπογραφικό που θα υποβάλλω στα αρχεία της δήλωσης και με κατάλληλη ανάλυση στην Τεχνική έκθεση;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3, «Σε περίπτωση που η μη πραγματοποίηση τμήματος κτιρίου δεν επηρεάζει τη νομιμότητα του υπάρχοντος, δεν υφίσταται αυθαιρέσια.». Με βάση αυτό θα κρίνετε άμα υπάρχει αυθαιρέσια ή όχι.

Ενημέρωση φακέλου γίνεται τόσο για τις οικοδομικές άδειες όσο και για τις άδειες δόμησης.

474. Δοκίμασα στην κοινή δήλωση των 2 Ο.Ι. να δώσω "αυθαίρετη μικρή παράβαση" κατ.3 για κάθε Ο.Ι. ξεχωριστά, έστω εις βάρος του ιδιοκτήτη που θέλει να ολοκληρώσει οποσδήποτε την υπαγωγή του. Όμως το Σύστημα υπολογίζει μόνο 1 Φ.Κ. με "αυθαίρετη μικρή παράβαση".

Επειδή οι υπερβάσεις κατηγορίας 3 έχουν πρόστιμο 500€ ανεξαρτήτως αριθμού. Όπως αναφέραμε και στην ερώτηση 471, ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υπαγωγής περισσότερων των μία Ο.Ι. σε μία δήλωση αλλά στερούμαστε οδηγιών... Εξετάστε την δυνατότητα να δηλώσετε τις υπερβάσεις της κατηγορίας 3 με αναλυτικό (εγκύκλιος 4 εδάφιο 10) χάνοντας πιθανών την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

475. Οι αυθαίρετες λοιπές παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού, όταν γίνεται κοινή δήλωση από έναν ιδιοκτήτη, συγχωνεύονται για όλες τις Ο.Ι. μαζί, και αναλόγως το ποσό του προϋπολογισμού υπολογίζεται ο αριθμός παραβάσεων και το πρόστιμο ή υπολογίζεται διαφορετικός προϋπολογισμός για τις λοιπές παραβάσεις που έχει κάθε Ο.Ι. ξεχωριστά;

Όπως αναφέραμε και στην ερώτηση 471, ο νόμος δίνει τη δυνατότητα υπαγωγής περισσότερων των μία Ο.Ι. σε μία δήλωση αλλά στερούμαστε οδηγιών. Γνώμη μου είναι ότι παρά την κοινή δήλωση, οι συντελεστές υπέρβασης πρέπει να υπολογίζονται για κάθε μία Ο.Ι. ξεχωριστά, δηλαδή μία ιδιοκτησία με πολλές υπερβάσεις να μην επωφεληθεί από μία με ελάχιστες. Κατά αναλογία λοιπόν γνώμη μου είναι ότι οι αναλυτικοί προϋπολογισμοί σε αυτή την περίπτωση πρέπει να είναι ξεχωριστοί.

476. Υπέρβαση ύψους στην pilotis και κατ επέκταση στην είσοδο με το κλιμακοστάσιο από 2,40μ σε 2,50μ υπολογίζεται με αναλυτικό;

Περιμένετε την επόμενη εγκύκλιο. Υπάρχει η αίσθηση ότι στην περίπτωση Γ.ιστ του άρθρου 9 θα συμπεριληφθεί και το ύψος.

477. Σε κατοικία του 1963 έγινε προσθήκη κατ' επέκταση (προς το πίσω μέρος του οικοπέδου) με άδεια το 1981. Η κατοικία είναι εντός σχεδίου και το σχέδιο έγινε το 1947. Στο μπροστινό μέρος η κατοικία έχει αυλή με περίφραξη που είναι ρυμοτομούμενη, αλλά δεν έχει συντελεστεί ακόμα αναγκαστική απαλλοτρίωση και δεν έχει αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης. Υπάρχει έκθεση αυτοψίας της πολεοδομίας Λάρισας το 1991 και από τότε ο ιδιοκτήτης πληρώνει πρόστιμο για την περίφραξη. Το ερώτημά μου είναι αν γίνεται να δηλωθεί στον Ν.4178/13 σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ.2α, εφόσον δεν έχει γίνει ξαναλέω αναγκαστική απαλλοτρίωση ακόμα, μόνο και μόνο να παγώσει το πρόστιμο και όταν θέλει ο δήμος να του το γκρεμίσει.

Ναι, σύμφωνα με την εξαίρεση της παραγράφου 2α του άρθρου 2, μπορείτε να το δηλώσετε με σκοπό την διαγραφή του προστίμου διατήρησης.

478. Έχω για τακτοποίηση ένα κτίσμα στο οποίο στο ισόγειο υπάρχουν 2 καταστήματα από 45,67m² το κάθε ένα. Στην μέση των καταστημάτων υπάρχει διάδρομος που οδηγεί στην σκάλα για τον πρώτο όροφο. Το αναφερθέν κλιμακοστάσιο έχει εμβαδόν 20,31m². Ο πρώτος όροφος αποτελείται από κατοικία εμβαδού 100m². Το συνολικό κτίσμα είναι προ του 1975. Είναι δυνατόν να υπαχθεί όλο το κτίσμα (καταστήματα και πρώτος όροφος) στην κατηγορία 1 ως προ του 1975;

Όχι, αν η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικία, τότε μπορούν να υπαχθούν στην κατηγορία 1 τα τμήματα με χρήση κατοικίας.

479. Σε οικοδομή που έχει κτιστεί πριν τον ΓΟΚ του 1985 υπάρχει φωταγωγός που έχει μετρηθεί στον συντελεστή δόμησης του κτιρίου και ο οποίος στον 1ο όροφο ύπαρξης του έχει ενσωματωθεί από μισό σε δυο διαμερίσματα του ορόφου. Μπορεί η αλλαγή αυτή να χαρακτηριστεί σαν διαφορετική διαμερισμάτωση για τα δυο διαμερίσματα που ανήκουν σε δυο ιδιοκτήτες αφού δεν υπάρχει αύξηση του συντελεστής δόμησης αφού βεβαίως ληφθεί και η συναίνεση των υπολοίπων ιδιοκτητών (φωταγωγός= κοινόχρηστος χώρος) δηλαδή όπως ακριβώς θα κάναμε αν είχε ληφθεί από τα δυο διαμερίσματα τμήμα του κλειστού κοινοχρήστου κλιμακοστασίου;

Ίσως είναι φρονιμότερο να το αντιμετωπίσετε ως λοιπή παράβαση.

480. Το 1986 εκδίδεται νομίμως οικοδομική άδεια για ανέγερση κατοικίας εντός οικισμού σε οικόπεδο εν μέρει εντός οικισμού. Το τμήμα εντός οικισμού ήταν άρτιο και οικοδομήσιμο κατά κανόνα, 2000 τ.μ. με πρόσωπο σε κοινοτική οδό. Στην άδεια προβλεπόταν η κατασκευή υπογείου το οποίο καταλάμβανε περίπου το μισό εμβαδόν του ισογείου. Στην πραγματικότητα το κτίριο υλοποιήθηκε στην θέση που προβλεπόταν στην άδεια, αλλά προστέθηκαν αυθαίρετα επιπλέον τετραγωνικά στο υπόγειο (εντός περιγράμματος όμως). Το 1989 επανακαθορίζονται τα όρια του οικισμού, αλλά στα διαγράμματα της πολεοδομίας που περιγράφουν τα νέα όρια, η περιοχή που βρίσκεται το εν λόγω οικόπεδο αφαιρείται από τον οικισμό, οπότε...πλέον είναι εκτός σχεδίου, αλλά οι αυθαιρεσίες έγιναν πριν την αλλαγή αυτή. Όλα τα παραπάνω διαπιστώθηκαν μετά από έρευνα στο αρχείο της Πολεοδομίας, οπότε είναι βέβαιο ότι ισχύουν. Στην τακτοποίηση πως πιστεύετε ότι πρέπει να αντιμετωπισθεί; Ως εκτός σχεδίου; Και στους συντελεστές των τετραγωνιδίων θα μπου οι όροι για εκτός σχεδίου; Δηλαδή το κτίριο τηρεί 4μ απόσταση από τα όρια σύμφωνα με την Ο.Α. Το υπόγειο το ίδιο. Αν πάμε με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα, παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις >20%, το ίδιο και η απόσταση από το δρόμο. Ποια είναι η γνώμη σας;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 «Για τον υπολογισμό των ανωτέρω συντελεστών τετραγωνιδίων, τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου». (εκτός της περίπτωση εντός οικισμού <2000 που δεν μας ενδιαφέρει στην περίπτωση σας και ισχύουν οι όροι που ίσχυαν την 28.07.2011). Συνεπώς δεν τίθεται αμφιβολία ότι θα γίνει έλεγχος με ότι ισχύει σήμερα, ήτοι εκτός σχεδίου με ότι αυτό συνεπάγεται. Προφανώς όμως, τα τμήματα που καλύπτονται από την άδεια του 1986 ΔΕΝ θεωρούνται αυθαίρετα και παρότι είναι σήμερα εντός της ζώνης των 15 μέτρων. Η αυθαίρετη προσθήκη όμως του υπογείου παρότι εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος, θα χρεωθεί και με την παραβίαση του πλάγιου ορίου.

481. Νόμιμο υπόγειο που βρίσκεται όλο εντός του εδάφους και αντί για 2,80m ύψος έχει ύψος πια 3,50m ήτοι υπέρβαση ύψους 70εκ και συνολικά $3,50/2,80=1,25$ ήτοι 25 % μεγαλύτερο ύψος βάσει του ΦΕΚ 39/Β/14 στο παράρτημα Α μας λέει (παράλογα) θα πρέπει να υπολογιστεί αυτό με υπέρβαση ύψους και μάλιστα με συντελεστή 0,4 χωρίς υπέρβαση δόμησης. Μάλιστα στο παράρτημα Α αναφέρει και παράδειγμα όπου αναφέρει αυτή την περίπτωση και λέει "π.χ. νόμιμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή" αφού το ΦΕΚ αυτό με το παράρτημα ήρθε μετά από την εγκύκλιο 4 όπου αναφέρει «δεν εφαρμόζεται συντελεστή ύψους σε υπέρβαση του ύψους νόμιμου υπογείου» (εγκύκλιος 4 άρθρο 18 παράγραφος β) τελικά θα πρέπει να υπολογίσουμε υπέρβαση ύψους με συντελεστή 0,4 και χωρίς υπέρβαση δόμησης και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Όπως έχουμε αναφέρει αρκετές φορές το ύψος αποτελεί το πιο παράλογο θέμα του 4178. Μέσα σε αυτό συγκαταλέγεται και το συγκεκριμένο παράδειγμα, όπου εντός ενός μήνα (03.12.2013 η εγκύκλιος 4 και 07.01.2014 η τροποποίηση του παραρτήματος Α) δόθηκαν διαφορετικές κατευθύνσεις. Ισχυρότερη διάταξη θεωρείται η τροποποίηση του παραρτήματος Α αφού και μεταγενέστερη είναι αλλά κυρίως δημοσιεύθηκε στην εφημερίδα της κυβερνήσεως.

482. Στο τέλος του φύλλου υπολογισμού προστίμου αναφέρεται ότι "όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια δεν επιλέγεται κάποιο από τα 5,7,8 και 9.". Στην διευκρίνιση του 5 αναφέρεται ότι "Δεν επιλέγονται τα 5 α-β-γ-δ όταν δεν υπάρχει άδεια στο οικόπεδο/γήπεδο (περίπτωση 1β)". Επομένως, όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια (περίπτωση 1β), μπορούμε να χρησιμοποιήσουμε το 5(2) έτσι ώστε να έχουμε μειωτικό συντελεστή σε βοηθητικούς χώρους κ.λπ.;

Η χρήση ή όχι του μειωτικού συντελεστή είναι ανεξάρτητη από της επιλογής ΝΑΙ ή ΟΧΙ στην οικοδομική άδεια.

483. Δεξαμενές νερού πλαστικές (των πέντε τόνων ή του ενός τόνου) θα πρέπει να υπαχθούν στον νόμο 4178 και αν ναι με ποιόν τρόπο;

Παράγραφος Γ.η στο άρθρο 9.

484. Μετά από νέα τοπογράφηση σε εκτός σχεδίου οικοπέδο, διαπιστώθηκε ότι τα όρια του οικοπέδου σε σχέση με τα αντίστοιχα της οικοδομικής άδειας παρουσιάζουν αποκλίσεις, (σε μερικά σημεία αρκετά μεγάλες) παρά το γεγονός ότι η επιφάνεια του οικοπέδου έχει αυξηθεί μόνο κατά 4,7% (μικρότερο του ποσοστού 10% που αναφέρει το άρθρο 4). Η θέση του κτιρίου, όπως είναι λογικό, δεν ταιριάζει με την θέση που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια (εφόσον έχουν αλλάξει οι κορυφές του οικοπέδου που αποτελούν και τα σημεία αναφοράς). Σε κάθε περίπτωση σύγκρισης, το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου ταιριάζει με την θέση που εμφανίζεται στην άδεια. Μια γωνιά του κτιρίου όμως παραβιάζει την απόσταση των 15μ. από το όριο. Υπολογίζω σε ένα φύλλο καταγραφής μια παράβαση κατηγορίας 3, λόγω αλλαγής θέσης για το τμήμα που βρίσκεται σε σύννομη θέση, και σε άλλο φύλλο καταγραφής υπολογίζω ΥΔ, ΥΚ, παραβίαση πλαγίων ορίων για το τμήμα που παραβιάζει την απόσταση των 15μ.;

Δεν είναι σωστό αυτό που λέτε. Η παράγραφος Γ.1ε του άρθρου 9 χρησιμοποιείται όταν το σύνολο του κτιρίου είναι σε σύννομη θέση και όχι ένα τμήμα του. (μία από τις προϋποθέσεις)

Συνεπώς εσείς θα υπολογίσετε ως αυθαίρετα τμήματα όσα δεν καλύπτονται από την άδεια και αυτά που παραβιάζουν το Δ θα επιβαρυνθούν και με τον συντελεστή πλάγιας απόστασης.

485. Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό κανονισμό (άρθρο 2) βοηθητικοί χώροι είναι μεταξύ άλλων οι χώροι υγιεινής και τα κτίρια παραμονής ζώων (σταύλοι, βουστάσια κλπ).

- i. Τουαλέτα που έχει προστεθεί σε κτίριο κατοικίας θεωρείται βοηθητικός χώρος οπότε μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή; Αν ναι ισχύει και γενικότερα για τουαλέτες που έχουν κατασκευαστεί μαζί με το σπίτι (εντός αυτού);
- ii. Με δεδομένη την απάντησή σας στην Ε/Α 314 μπορούμε να δηλώσουμε έναν στάβλο (ιδιώτη όχι επαγγελματία κτηνοτρόφου) στην κατηγορία "Υπηρεσίες" και να τον βάλουμε ως βοηθητικό χώρο για να πάρει μειωτικό συντελεστή; Επισημαίνω εδώ ότι υπάρχει και κατοικία μέσα στο συγκεκριμένο γήπεδο.

Η έννοια του βοηθητικού χώρου στον 4178 διαφέρει από αυτήν του κτιριοδομικού. Π.χ. βάσει κτιριοδομικού βοηθητικός χώρος είναι και ο διάδρομος... Προφανώς και δε θα πάρει μειωτικό συντελεστή. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 36 αναφέρει ως βοηθητικούς χώρους τις αποθήκες, τους χώρους στάθμευσης κ.λπ.. Μία τουαλέτα όμως κατά τη γνώμη μου ΔΕΝ μπορεί να πάρει τον μειωτικό συντελεστή.

Για έναν ιδιωτικό στάβλο, δυστυχώς λόγω του παραρτήματος Α η μόνη σωστή (παρότι παράλογη) χρήση που μπορεί να χρησιμοποιηθεί είναι η υπηρεσίες. Κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να υπάρξει οδηγία και σε αυτές τις περιπτώσεις να βάζουμε ως χρήση αυτήν του κυρίως κτίσματος του οικοπέδου (π.χ. άλλη κατοικία). Ο ιδιωτικός στάβλος λοιπόν έχει μία λογική να θεωρηθεί βοηθητικός χώρος και να πάρει τον μειωτικό συντελεστή.

486. Αυθαίρετο, προ του '83, χτίστηκε στα διοικητικά όρια κοινότητας της οποίας ο οικισμός κηρύχθηκε στάσιμος. Ο οικισμός, δηλαδή, και η κοινότητα έχουν την ίδια ονομασία. Όταν όμως οριοθετήθηκε ο οικισμός το '89 το συγκεκριμένο αυθαίρετο έμεινε εκτός οικισμού. Μπορεί το αυθαίρετο αυτό να μην ενταχθεί στο νόμο 4178; Υπάρχει κάποια απόσταση από τα όρια του οικισμού, όπως οριοθετήθηκε το '89, ώστε να πούμε ότι δεν χρειάζεται να υπαχθεί στον νόμο;

Το κτίριο σας όπως και ο ίδιος αναφέρετε είναι εκτός στάσιμου οικισμού.

487. Με δεδομένες τις απαντήσεις στις Ε/Α 187(ii) και 377 αλλά και το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 11, όπου αναφέρεται ότι ο ιδιοκτήτης κάνει αίτηση για το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, μήπως τελικά θα πρέπει να δηλώνονται όλες οι αυθαιρέσεις ασχέτως αν για μερικές μόνο από αυτές έχουν βεβαιωθεί πρόστιμα ή ασχέτως αν ο ιδιοκτήτης δίνει υπεύθυνη δήλωση στον μηχανικό ότι θέλει να υπαγάγει στον νόμο 4178 μέρος των αυθαιρεσιών της ιδιοκτησίας του;

Η επιλεκτική δήλωση των αυθαιρέτων κατασκευών ίσως να φέρει τον μηχανικό σε θέση κατηγορούμενου (αναλόγως του τι θα αποτυπώσει). Μία ΥΔ του ιδιοκτήτη προς αυτόν, τον προστατεύει έναντι αστικών αξιώσεων, αλλά το ποινικό μίας ενδεχόμενης ψευδής αποτύπωσης μπορεί να απασχολήσει τόσο τον εισαγγελέα όσο και το πειθαρχικό του ΤΕΕ.

488. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε για το εάν στον υπολογισμό των ποσοστών υπερβάσεων στα φύλλα καταγραφής προσθέτουμε και τις αυθαιρέσιες που έχουν τακτοποιηθεί με παλαιότερους νόμους, όπως δηλαδή γίνεται και στον προσδιορισμό της κατηγορίας;
Όχι δεν αθροίζονται.

489. Σε πολυκατοικία του 1974 ημιυπόγειος βοηθητικός (αποθηκευτικός) χώρος φέρει παράβαση διαμερισμάτωσης, παράβαση πρασιάς (Ο.Γ.) και ύψους “προς τα κάτω” (περισσότερο σκάψιμο). Στη συνέχεια το έτος 2004 ο ίδιος χώρος άλλαξε χρήση σε επαγγελματικό χώρο (γραφείο). Μπορείτε σας παρακαλώ να με κατευθύνετε πώς θα δηλωθούν ορθά οι παραβάσεις. Υπάρχει περίπτωση να δηλωθεί με κατηγορία. 1; Και η αλλαγή της χρήσης σε κατηγορία 4 ή 5 (παράβαση υπέρβασης δόμησης); Αν βάλω επικρατούσα χρήση “υπηρεσίες” δέχεται κατηγορία.1; Από τη στιγμή που η χρήση του αυθαίρετου χώρου είναι υπηρεσίες, αποκλείεται η χρήση της κατηγορίας 1.

Από τη στιγμή που η αυθαίρετη χρήση εγκαταστάθηκε μετά την 31.12.1982 αποκλείεται η κατηγορία 2.

Το τμήμα που είναι εντός της πρασιάς ΔΕΝ μπορεί να δηλωθεί στην κατηγορία 4.

Με όλα αυτά λοιπόν, θα δηλώσετε με ΥΔ, ΥΚ τα τμήματα που δεν παραβιάζουν την Ο.Γ. και κατηγορία 4 ή 5 (εσείς θα το ελέγξετε) και το τμήμα που παραβιάζει την Ο.Γ. με ΥΔ, ΥΚ, υπέρβαση πρασιάς και κατηγορία 5.

Και στα 2 τμήματα θα πρέπει να χρεώσετε και ΥΥ. (δες ερώτηση 481).

490. Σε αγροτεμάχιο υπάρχουν 4 διακριτά κτίρια εκ των οποίων τα τρία είναι κατοικίες και το τέταρτο κατάστημα. Στο κατάστημα υπάρχουν αυθαίρετα τμήματα προς ρύθμιση. Η μία εκ των τριών κατοικιών είναι κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη με εμβαδόν 85,00μ². Ο ιδιοκτήτης πληροί τις προϋποθέσεις της ειδικής κατηγορίας των τριτέκνων από οικονομικής άποψης. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να υπαχθεί στον Ν.4178/2013 για να ρυθμίσει τα αυθαίρετα τμήματα του καταστήματος κάνοντας χρήση του χαμηλού προστίμου της ειδικής κατηγορίας των τριτέκνων ;
Όχι, γιατί ο μειωτικός συντελεστής αφορά μόνο την κύρια κατοικία του.

491. Δήλωση του Ν4014/11 με ισόγειο βοηθητικό χώρο επιφανείας 62m² (δηλωμένο με μειωτικό συντελεστή 0,5) κατά την μεταφορά του στο Ν4178/13 θα δηλωθεί με μειωτικό συντελεστή 0,5; Αν όχι δεν είναι "άδικο" αφού ο 4014/11 μου έδινε την δυνατότητα να το δηλώσω με μειωτικό συντελεστή;

Όχι δε θα πάρει μειωτικό.

Υπάρχει εδώ και πολύ καιρό η «απαίτηση» για αλλαγή του τρόπου ελέγχου για τον επανυπολογισμό ή όχι του προστίμου. Σήμερα, το σύστημα ελέγχει τους ΚΧ του 4014 με τους ΚΧ του 4178 ΚΑΙ τους ΒΧ του 4014 με τους χώρους με μειωτικό συντελεστή του 4178. Με αυτόν τον τρόπο προκύπτουν οι αδικίες όπως αυτή που αναφέρετε...

Ο έλεγχος θα πρέπει να γίνεται στο άθροισμα των χώρων των δύο δηλώσεων...

Αλλά φωνή βοώντος εν τη ερήμω....