

502. Σε διώροφο κτίριο με υπόγειο με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου, στα τούβλα, το υπόγειο από 1.50 μέτρο που ήταν κάτω από το διαμορφωμένο έδαφος έχει ξεθαφτεί τελείως. Πέρα από την υπέρβαση ύψους για το κτίριο πρέπει να υπολογισώ και μετατροπή βοηθητικού χώρου σε κύριο επειδή το υπόγειο έγινε ισόγειο;

Υπέρβαση δόμησης υπολογίζουμε όταν έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση. Στην περίπτωση που το κτίριο βρίσκεται ακόμα στις τοιχοποιίες, προφανώς και δεν έχει εγκατασταθεί ακόμα η χρήση κατοικίας στο υπόγειο. Υπέρβαση ύψους θα χρεωθεί μόνο άμα βρίσκεστε εντός παραδοσιακού οικισμού (δείτε τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 19) άλλως θα υπολογίσετε την εκχωμάτωση με αναλυτικό προϋπολογισμό (παράγραφος 2 του άρθρου 19).

503. Κλεισμένος Η/Χ διαμερίσματος, με Κ.Χ. δηλώνεται στο σύστημα ως υπέρβαση δόμησης ή μπορεί να υπολογισθεί και με αναλυτικό προϋπολογισμό, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ.5β.

Δηλώνεται ως υπέρβαση δόμησης. Η παράγραφος 5β του άρθρου 18 αφορά αυθαίρετους Η/Χ δηλαδή ανοιχτούς χώρους.

504. Σε περίπτωση που σε ακίνητο διαπιστωθεί λανθασμένη ένταξη στον 4178 από τον μηχανικό (άλλη Κατηγορία έπρεπε να έχει δηλωθεί), μπορώ να δώσω βεβαίωση μη αυθαιρεσιών ή είναι υποχρεωμένος εκείνος ο μηχανικός να τη δώσει;

Είναι ένα θέμα που δεν έχει αναλυθεί όπως θα έπρεπε από το ΥΠΕΚΑ. Το αν δηλαδή ο μηχανικός που καλείται να δώσει βεβαίωση μεταβίβασης σε μεταγενέστερο χρόνο από την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών (από τον ίδιο ή άλλον μηχανικό) έχει υποχρέωση να ελέγξει την ορθότητα της υπαγωγής. Προσωπική μου άποψη είναι ότι ΔΕΝ πρέπει να ελέγχει τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου παρά μόνο να δει άμα τα αυθαίρετα τμήματα που θα διαπιστώσει έχουν τακτοποιηθεί. Εξαίρεση (πάντα κατά την προσωπική μου άποψη) αποτελεί η περίπτωση της παραγράφου 3 του άρθρου 6 δηλαδή της περιπτώσεις μεταβίβασης **αυτοτελών** νέων αυθαιρέτων κτισμάτων χωρίς την έκδοση άδειας. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να ελέγχει το αν η κατασκευή είναι πριν τις 28.07.2011 μέσω των Α/Φ που σύμφωνα με τον νόμο θα αναρτηθούν στο πληροφοριακό σύστημα μέχρι 06.02.2014 (σήμερα έχουμε 25.06.2014).

505. Σε παλαιά κατοικία προϋφιστάμενη του έτους 1955 έχει γίνει το έτος 2005 προσθήκη κατ' επέκταση και καθ' ύψος με οικοδομική άδεια η οποία στην συνέχεια κατασκευάστηκε σύμφωνα με τα προβλεπόμενα. Προέκυψε όμως στην συνέχεια μία δικαστική διαμάχη με τον γείτονα, αποτέλεσμα της οποίας είναι σήμερα μετά την τελεσιδικία της, το νέο όριο της ιδιοκτησίας να έρχεται ποιο κοντά στο υφιστάμενο πλέον κτίριο του οποίου τμήμα του είναι εντός του υποχρεωτικού «Δ». Σημειωτέο ότι με την μείωση του εμβαδού που έγινε μετά την εφαρμογή της δικαστικής απόφασης δεν χάνει το οικόπεδο την αρτιότητα. Το ερώτημα είναι τι πρέπει να υπαχθεί στην περίπτωση αυτή στο νόμο 4178/13. Θεωρείται όλη η προσθήκη αυθαίρετη (σαν να μην έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια) η λογίζεται ως παράβαση μόνο το τμήμα που παραβιάζει το «Δ» και θεωρούμε παράλληλα ότι υπάρχει οικοδομική άδεια στο οικόπεδο για τον υπολογισμό του προστίμου.

Ότι καλύπτεται από την οικοδομική άδεια, από τη στιγμή που αυτή δεν έχει ανακληθεί ΔΕΝ χρειάζεται να δηλωθεί στον 4178.

506. Οικόπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού με οικοδομική άδεια η οποία εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία καθώς το οικόπεδο είναι μικρότερο από 4000 τμ. και συνεπώς μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Η οικοδομική άδεια εφαρμόστηκε όσον αφορά τη δόμηση ενώ παραβιάστηκαν πλάγιες αποστάσεις και κάλυψη. κατά την υπαγωγή στον Ν.4178 σύμφωνα με το παράρτημα Α δηλώνεται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Πως δηλώνονται οι παραβάσεις σε αυτή την περίπτωση; Δηλώνουμε όλα τα κτίσματα αυθαίρετα ή δηλώνουμε μόνο τις υπερβάσεις της οικοδομικής άδειας;

Δείτε την προηγούμενη απάντηση.

507. Σε διώροφη μονοκατοικία με α' υπόγειο (βοηθητική χρήση) και β' υπόγειο (θέσεις στάθμευσης, λεβητοστάσιο κ.τ.λ.), έχουν εφαρμοσθεί τα υψόμετρα της αδείας. Το β' υπόγειο, το οποίο βάσει αδείας καταλαμβάνει την μισή επιφάνεια του περιγράμματος της ανωδομής, επεκτάθηκε παρανόμως κάτω από όλη την επιφάνεια της ανωδομής με χρήση βοηθητική. Για τον υπολογισμό του προστίμου της επέκτασης του β' υπογείου θα χρησιμοποιηθεί μειωτικός συντελεστής; Η εγκύκλιος 4 για το άρθρο 18 στην παρ. 36 αναφέρει ότι "ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται για αυθαιρεσίες σε νομίμως υφιστάμενες υπόγειες στάθμες, δηλ με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια". Στην συγκεκριμένη περίπτωση το β' υπόγειο είναι νομίμως υφιστάμενη στάθμη. Η επέκταση του όμως παίρνει μειωτικό συντελεστή; Στην τροποποίηση του Παραρτήματος Α, από την άλλη, αναφέρεται ότι μειωτικό συντελεστή παίρνουν γενικά οι υπόγειες στάθμες. Πως αντιμετωπίζουμε τις διάφορες περιπτώσεις υπογείων που έχουν επεκταθεί;

Από τη στιγμή που η υπόγεια στάθμη προβλέπετε από την οικοδομική άδεια, τότε μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή.

508. Περίπτωση οικοδομής με χρήση κατοικίας εκτός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 2006. Το αγροτεμάχιο στην οικοδομική άδεια έδειχνε 5000τμ (με τίτλο 5000τμ). Στην πραγματικότητα ο ιδιοκτήτης είχε περίπου 12.000τμ (σύμφωνα με τα συμβόλαια αγοράς) όλα όμορα των 5000τμ, αλλά δεν τα έδειξε καθώς η συνολική οικοδομή ήταν 100τμ και δεν χρειαζόταν περισσότερα τμ για να δείξει την συνολική ιδιοκτησία. Η οικοδομή όμως κατασκευάστηκε σε θέση που σήμερα, τμήμα της δεν είναι στα όρια του γηπέδου των 5000 τμ αλλά μπαίνει (ένα μικρό τμήμα) και μέσα στα όρια του υπολοίπου αγροτεμαχίου (του ιδίου πάντα ιδιοκτήτη). Οι αποστάσεις των 15.00 μ τηρούνται και με μεγάλη διαφορά (είναι περίπου 25.00μ) από το συνολικό αγροτεμάχιο. Στο νέο τοπογραφικό που πρέπει να είναι εξαρτημένο μπορώ να δείξω την συνολική έκταση των 12.000τμ και να υπολογίσω τις αυθαιρεσίες (έχει κλείσει Η/Χ και έχει υπερυψώσει το υπόγειο) σε σχέση με τα στοιχεία της οικοδομικής αδείας;

Η πιο ξεκάθαρη λύση θα ήταν η έκδοση αδείας νομιμοποίησης. Στο νέο τοπογραφικό θα φαινόταν όλο το αγροτεμάχιο κ.λπ..

Σε περίπτωση που δεν είναι δυνατή η έκδοση αδείας νομιμοποίησης το θέμα είναι λίγο μπερδεμένο. Προσωπικά πιστεύω ότι θα πρέπει να τακτοποιήσετε τα τμήματα που δεν καλύπτονται από την άδεια. Το κτίσμα πατάει σε ιδιοκτησία του πελάτη σας. Το γεγονός ότι απέκρυψε την αλήθεια της έκτασης, από τη στιγμή που δεν έγινε ανάκληση της οικοδομικής αδείας δε θα σας απασχολήσει. Νέο τοπογραφικό ΔΕΝ απαιτείται για την τακτοποίηση από τη στιγμή που υπάρχει άδεια.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναζητήσετε και την άποψη του νομικού τμήματος του ΥΠΕΚΑ.

509. Σε ισόγεια κατοικία (κύρια και μοναδική κατοικία 130 τ.μ.) με οικοδομική άδεια (για όλα τα τετραγωνικά) έχουμε παραβίαση της απόστασης Δ – το κτίσμα βρίσκεται σε απόσταση 1μ. από το πίσω όριο του οικοπέδου. (Η προσθήκη με Ο.Α. (άδεια '81) στο νόμιμο κτίσμα (άδεια '68) έγινε μικρότερη σε τετραγωνικά και δεν κόλλησε στο πίσω όριο του οικοπέδου αφήνοντας λωρίδα 1μ.-αστρέχα). Στην υπερυψωμένη προσθήκη (1,05μ. –σύμφωνα με την άδεια) έχουμε δημιουργία υπόγειου αποθηκευτικού χώρου και η στάθμη του ορόφου βρίσκεται στα 1,35μ. από το διαμορφωμένο περιβάλλοντα χώρο. Αντίστοιχα στην ισόγεια αποθήκη που έχει στο ίδιο οικόπεδο και η οποία έχει κτιστεί με κοινοτική άδεια έχει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 15,2τ.μ. Τα τετραγωνικά όμως του κτίσματος που βρίσκονται μέσα στο Δ είναι 36 (άφησε αστρέχα-λωρίδα 0,5-1μ. με τα δύο όρια του οικοπέδου).

- i. Η κατοικία θα υπαχθεί στον Νόμο ως κύρια ή ως άλλη αφού έχει ξεπεράσει τα 70 τ.μ.;
- ii. Η παραβίαση της πλάγιας απόστασης μπορεί να δηλωθεί στο Φ.Κ. που αφορά το υπόγειο;
- iii. Το υπόγειο θα δηλωθεί με μειωτικό και ΥΥ 0,30μ. ή επειδή είναι αυθαίρετο (εγκ 4 εδάφιο 36) πάει ως ΚΧ;
- iv. Για την αποθήκη θα δηλωθούν ΥΔ & ΥΚ & παραβίαση πλάγιων αποστάσεων για τα 36τ.μ. ή θα υπολογιστούν και τα μέτρα από την μετατόπιση του κτιρίου;
- v. Όταν δεν υπάρχει αεροφωτογραφία για να αποδειχθεί ότι οι αυθαιρεσίες πραγματοποιήθηκαν πριν το 1983 (οι αστρέχες δημιουργήθηκαν προ '83) μπορεί να χρησιμοποιηθούν παλιές φωτογραφίες ή ΥΔ γειτόνων όπως αποτελούν αποδεικτικά στοιχεία στα δικαστήρια;
- vi. Τέλος στην κύρια κατοικία αυτή αφού υπαχθεί και τακτοποιηθεί με τον Ν. 4178 (τακτοποίηση του τμήματος του κτίσματος που βρίσκεται μέσα στο Δ) μπορεί να βγει άδεια για κεραμοσκεπή; Η αντίστοιχη πολεοδομία αδυνατεί να βγάλει άδεια για το τμήμα του κτιρίου που βρίσκεται μέσα στο Δ, γιατί θα είναι τακτοποιημένο και όχι νόμιμο.
 - i. Για το τι ισχύει για την κύρια και μοναδική κατοικία, δείτε την ερώτηση 45
 - ii. Παραβίαση της πλάγιας απόστασης έχουμε σε κάθε όροφο που την παραβιάζει. ΔΕΝ μπορεί να δηλωθεί μόνο μία φορά.
 - iii. Το υπόγειο ΔΕ θα πάρει μειωτικό συντελεστή.
 - iv. Καλό είναι να αποφεύγουμε τα αριθμητικά παραδείγματα, ότι δεν καλύπτεται από την άδεια, πρέπει να τακτοποιηθεί. Επίσης πρέπει να τακτοποιηθεί ότι αντιβαίνει την πολεοδομική νομοθεσία (δείτε σχετικά την Ε/Α23 της εγκυκλίου 3)
 - v. Για την παλαιότητα πρέπει να χρησιμοποιηθούν τα έγγραφα που αναφέρονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 7, δηλαδή είτε Α/Φ είτε δημόσιο έγγραφο. Ούτε οι φωτογραφίες, ούτε οι δηλώσεις των γειτόνων δεν αποτελούν δημόσια έγγραφα.
- vi. Γενικά προσθήκη καθ' ύψος στατικά εξαρτημένης κατασκευής μπορεί να γίνει σε νόμιμο κτίσμα ή σε νομίμως υφιστάμενο (σε σύννομο τμήμα). Τα τακτοποιημένα τμήματα ΔΕΝ είναι ούτε νόμιμα, ούτε νομίμως υφιστάμενα. Κατ' εξαίρεση και σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 25, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση κάθε ισχύουσας νομοθεσίας η δ) κατασκευής στέγης ή φύτευσης δώματος. **ΠΡΟΣΟΧΗ:** Η εκτέλεση των εργασιών γίνεται ύστερα από έγκριση που δίνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης, εφόσον οι εργασίες για τις οποίες ζητείται η εκτέλεση δεν επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο. Για την κατασκευή στέγης υπάρχουν 2 εξαιρέσεις για να παρακάμψετε την αύξηση του όγκου: α) κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου και β) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος ή υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό το 10% του προβλεπομένου στην άδεια. Ελέγξτε άμα μπορείτε να καλυφθείτε από αυτά.