

556. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Το υπόγειο και το ισόγειο, είναι μεν δυο ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες, αλλά ενός ιδιοκτήτη. Ο α' όροφος επίσης είναι ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία του άλλου ιδιοκτήτη. Μπορώ να υποβάλω για το υπόγειο και το ισόγειο μια αίτηση υπαγωγής στο Ν.4178/13;

Ναι, σύμφωνα με το άρθρο 11 παράγραφος 1, η αίτηση 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."

557. Σε οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων οι οποίοι είναι και παραδοσιακοί για τον υπολογισμό των συντελεστών τετραγωνιδίων τα μεγέθη των αυθαιρέτων συγκρίνονται με τους όρους δόμησης που ίσχυαν στις 28-7-2011;

Ναι, η τροποποίηση του παραρτήματος Α μιλάει γενικά για οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων χωρίς να εξαιρεί αυτούς που είναι παράλληλα και παραδοσιακοί ή οτιδήποτε άλλο.

558. Έγινε υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών ενός κτιρίου στις διατάξεις του Ν. 4014/11 και είτε ολοκληρώθηκε η πληρωμή τμήματος > 30% του προστίμου είτε το πρόστιμο εξοφλήθηκε στο σύνολο του. Στη συνέχεια, στο εν λόγω ακίνητο έγινε σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών και μεταβιβάστηκαν ορισμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες. Η δήλωση που έγινε στο Ν. 4014/11 πρέπει να μεταφερθεί στο Ν. 4178/13 προκειμένου να είναι εφικτή η ολοκλήρωση της διαδικασίας με την ηλεκτρονική υποβολή των απαιτούμενων στοιχείων (δηλώσεις, σχέδια κλπ). Με ποιά τρόπο θα γίνει η μεταφορά της δήλωσης στο Ν.4178/13 δεδομένου ότι στο ακίνητο υπάρχουν πια διαφορετικοί ή περισσότεροι ιδιοκτήτες από αυτούς που υπήρχαν κατά την υπαγωγή στις διατάξεις του 4014/11;

Με τον 4178 είναι δυνατή η υπαγωγή σε μία δήλωση περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών, ακόμα και διαφορετικών ιδιοκτητών. Είναι ο καλύτερος (αν όχι ο μοναδικός) τρόπος αντιμετώπισης της περίπτωσης σας.

559. Σε υφιστάμενο διώροφο κτίριο κατοικιών, όπου κάθε όροφος αποτελεί ανεξάρτητη ιδιοκτησία, υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές στην ιδιοκτησία του Α' ορόφου καθώς και αυθαίρετες κατασκευές στον κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο αυτού. Επισημαίνεται ότι όλες οι παραπάνω κατασκευές υφίστανται πριν από το 1975. Η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών του ακάλυπτου πρέπει να γίνει με διαφορετική δήλωση ή αυτή μπορεί να γίνει ταυτόχρονα με τη δήλωση των κατασκευών του Α' ορόφου ώστε να πληρωθεί μόνον ένα παράβολο;

Ο νόμος επιβάλλει την δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία στην περίπτωση ένταξης στην κατηγορία 1. Κατά αναλογία λοιπόν (παρότι δεν αναφέρεται κάπου) η υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών που βρίσκονται στο κοινόκτητα τμήματα του ακινήτου, πρέπει να γίνουν με διαφορετική αίτηση.

560. Στην περίπτωση προσθήκης σε κτίσμα με οικοδομική άδεια έχουν πραγματοποιηθεί παραβάσεις δόμησης. Για την κατάταξη Κατηγορίας 4 ή 5 διαιρούμε τα τετραγωνικά παράβασης με τα τετραγωνικά που προβλέπονταν από την τελευταία άδεια προσθήκης ή με το σύνολο των τετραγωνικών που προβλέπονταν και από τις δύο άδειες;

Στον παρονομαστή θα μπει το άθροισμα των εγκεκριμένων μεγεθών.

561. Σε περίπτωση παράβαση δόμησης σε πολυκατοικία με πολλούς ιδιοκτήτες και παράβαση 1m² στον αποτυπωμένο χώρο διαδρόμου σύμφωνα με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας, χωρίς να επηρεάζεται η λειτουργία ανελκυστήρα και κλιμακοστασίου που πρακτικά είναι αδύνατη η εύρεση και συναίνεση του 50+% των ιδιοκτητών των διαμερισμάτων προβλέπεται κάτι διαφορετικό από την ισχύουσα νομοθεσία ;

Όχι, ο νόμος δεν θέτει κάποια εξαίρεση από την ανάγκη αναζήτησης συναίνεσης.

562. Σύμφωνα με το ΦΕΚ39/Β/14.01.2014 στο Παράρτημα Α Συντελεστές τετραγωνιδίων - διευκρινίσεις 6 Συντελεστής Ύψους 6 (1) (συνημμένο αρχείο). Εάν έχω παράβαση ύψους 20 εκ. σε σχέση με την οικοδομική άδεια εντός όμως του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους τότε σύμφωνα με την διευκρίνηση δεν θεωρείται παράβαση. Στα σχέδια που θα υποβάλλω στο σύστημα ή στην έκδοση άδειας νομιμοποίησης για τις υπόλοιπες παραβάσεις το επισημαίνω ;

Διαφωνώ ως προς τον τρόπο προσέγγισης του θέματος.

Το "είτε από το επιτρεπόμενο ύψος που ισχύει στην περιοχή" αφορά προφανώς τις περιπτώσεις εντελώς αυθαίρετων κατασκευών.

Η εγκύκλιος 3 κάνει σαφές ότι ο έλεγχος του αν υπάρχει ή όχι παράβαση γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της οικοδομικής άδειας. "επισημαίνουν ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους."

Βέβαια, το λογικό υπάρχει σε εγκύκλιο, το παράλογο σε ΦΕΚ (το οποίο είναι και μεταγενέστερο της εγκυκλίου 3...).

563. Αποθήκη 15 που βρίσκεται στον Α' όροφο οικοδομής μπορεί να κατηγοριοποιηθεί στις παραβάσεις Κατηγορίας 3

Η παράγραφος Γ.1γ ΔΕ θέτει κάποιον περιορισμό ως προς την στάθμη που βρίσκεται η αποθήκη. Θα πρέπει όμως να εξετάσετε ότι και το ύψος είναι ως 2,50μ...

564. Σε περίπτωση που υπόγειο με χρήση κατοικίας είναι κάτω από το έδαφος από τις δυο πλευρές αλλά από τις άλλες δυο είναι ξεμπαζωμένο και μάλιστα έχουν γίνει έργα διαμόρφωσης όπως αυλή πισίνα κήπος κλπ. Σε αυτή την περίπτωση δηλώνουμε υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων ή παίρνει το μειωτικό συντελεστή σαν υπόγεια στάθμη; Να σημειωθεί ότι το οικόπεδο έχει φυσική κλίση εδάφους αλλά στην άδεια δε φαινόντουσαν πουθενά κλίσεις, φαινόταν ότι το υπόγειο ήταν κάτω από τη στάθμη του εδάφους πέρα από την υπερύψωση που επιτρεπόταν.

Ο χώρος είναι κύριας χρήσης και πρέπει να πληρωθεί με ΥΔ. Από τη στιγμή που η αυθαιρεσία έχει γίνει σε υπόγεια στάθμη, τότε θα επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή. Θα πρέπει να δηλωθεί και το ξεμπαζωμα με αναλυτικό, εκτός άμα είμαστε σε παραδοσιακό οικισμό οπότε θα έχουμε και ΥΥ.

565. Σε οικοδομή με άδεια οι υπερβάσεις ξεπερνούν το 40% των προβλεπομένων. Τμήμα των υπερβάσεων όμως ρυθμίζεται προς έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης οπότε μένει προς τακτοποίηση τμήμα μικρότερο του 40%, μπορούμε το τμήμα αυτό να το βάλουμε κατηγορία 4;

Είναι θέμα για το οποίο έχει ζητηθεί επανειλημμένως διευκρίνηση από το ΥΠΕΚΑ αλλά δεν έχει δοθεί.. Προσωπικά, από τη στιγμή που δεν υπάρχει κάποια οδηγία και δεδομένου ότι όταν γίνεται η υπαγωγή και το προς νομιμοποίηση τμήμα είναι αυθαίρετο (και δεν ξέρουμε αν τελικώς νομιμοποιηθεί) πιστεύω ότι πρέπει να πάει στην κατηγορία 5.

566. Έχω μια περίπτωση όπου οι πελάτες είναι κάτοικοι εξωτερικού και έχουν εξ' αδιαίρετου ένα ακίνητο περίπου 100m² στην Ελλάδα με αρκετές αυθαιρεσίες τις οποίες θέλουν να τακτοποιήσουν. Στο Ε9 είναι δηλωμένο μόνο αυτό το ακίνητο. Μπορεί να δηλωθεί ως κύρια και μοναδική κατοικία και να πάρει τον μειωτικό συντελεστή άσχετα αν διαμένουν στο εξωτερικό και πιθανώς έχουν και άλλα ακίνητα εκτός Ελλάδος; Πρέπει να ζητήσω κάποιο ακόμα έγγραφο; Έχει σημασία σε ποια ΔΟΥ ανήκουν; Θα ήθελα τη γνώμη σας για το πως πρέπει να προχωρήσω..

Η κατοικία τους μπορεί να είναι η μοναδική (στην Ελλάδα) αλλά από τη στιγμή που η διαμονή τους γίνεται σε πόλη του εξωτερικού, ΔΕΝ είναι η μοναδική.

567. Η άδεια ανοικοδομήσεως που εκδόθηκε το έτος 1972 από το υπουργείο Δημοσίων Έργων Διεύθυνση Τεχνικών Έργων του Νομού Μεσσηνίας Ειδικό Τμήμα Στεγαστικής Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων (ΕΤΣΑΕ) με όλα τα σχέδια και τις μελέτες, τοπογραφικό, ύψεις, κατόψεις, στατικά κλπ θεωρείται ως Οικοδομική Άδεια και να βάλω συντελεστή 1 προκειμένου να εντάξω στο Ν4178/2013 μια προέκταση $E=20m^2$;

Το τροποποιημένο παράρτημα Α ΔΕ θέτει κάποιον όρο ως προς τον φορέα έκδοσης της άδειας. Επίσης η πολεοδομική νομοθεσία δέχεται ως νόμιμα τα κτίρια τα οποία εκδόθηκαν με «οποιοδήποτε στοιχείο νομιμότητας σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις».

568. Σε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού με σύσταση καθέτου επί αυτού, στο τμήμα που μας ενδιαφέρει υπάρχουν τα κάτωθι:

α) Υπόστεγο αυθαιρέτης κατασκευής

β) Αποθήκη με νομιμοποίηση προ του 55 χωρίς αλλαγή χρήσης

γ) Ισόγεια αποθήκη με οικοδομική άδεια χωρίς αλλαγή χρήσης και χωρίς μεταβολή της στάθμης του εδάφους. Κατά το χρόνο κατασκευή το στοιχείο γ μετατοπίστηκε σε άλλη σύννομη θέση με μείωση του εμβαδού της και καταστρέφοντας τμήμα του στοιχείου β. Επίσης στο στοιχείο γ υπάρχει βεβαιωμένη οφειλή εισφορών από το ΙΚΑ. Είναι ορθό:

i) να μπει στην κατηγορία 3 το στοιχείο γ ή η ύπαρξη του στοιχείου α το ακυρώνει;

ii) Πρέπει να γίνει κάποια ενέργεια με το υπό στοιχείο β (γιατί έχει καθαιρεθεί ένα τμήμα του κατά της κατασκευή του γ;)

iii) αν είναι ορθό το i καταργεί την δυνατότητα είσπραξης οφειλών από το ΙΚΑ;

i) μία αποθήκη μπορεί να μπει στην κατηγορία 3 εφόσον πληροί αθροιστικά τα απαιτούμενα της παραγράφου Γ.ιγ του άρθρου 9, ήτοι εμβαδού μικρότερου των $15m^2$ και ύψος μικρότερο των 2,5m. Επίσης στη δική σας περίπτωση μπορεί να χρησιμοποιηθεί η παράγραφος Γ.ιε του ίδιου άρθρου εφόσον πληρούνται τα απαιτούμενα της τα οποία είναι και αρκετά αυστηρά. Η ύπαρξη του στοιχείου α ΔΕ μπορεί να επηρεάσει την υπαγωγή της αποθήκης στην κατηγορία 3.

ii) Το θέμα αυτό είναι λίγο δύσκολο να απαντηθεί μη έχοντας την εικόνα της κατασκευής. Αν έγιναν εργασίες αποκατάστασης του εναπομείναντος τμήματος μάλλον το κτίσμα σας έχει απολέσει την ιδιότητα του προ του 1955.

iii) Οποιαδήποτε υπαγωγή αυθαιρέτου στον Ν.4178 χαιρεί των ευεργετικών διατάξεων του άρθρου 24 και επομένως δεν οφείλει αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές. Δείτε σχετικά και [εδώ](#).

569. Έχω την περίπτωση νόμιμου υπογείου το οποίο έχει μεγαλύτερο ύψος από αυτό της οικοδομικής αδείας λόγω βαθύτερης εκσκαφής και θεμελίωσης. Έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή με υπολογισμό του προστίμου σύμφωνα με το τροποποιημένο Παράρτημα Α το οποίο αναφέρει ξεκάθαρα ότι ο υπολογισμός της υπέρβασης ύψους π.χ. νομίμου υπογείου με βοηθητικές χρήσεις και αύξηση του ύψους του χωρίς να προκαλείται υπέρβαση ύψους στην ανωδομή γίνεται με συντελεστή $5\epsilon = 0,20$ ή $0,40$ χωρίς υπέρβαση δόμησης. Στις 8/9/2014 δημοσιεύονται οι ερωτοαπαντήσεις του help desk του ΥΠΕΚΑ στις οποίες αναφέρεται ότι η συγκεκριμένη περίπτωση αντιμετωπίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Δεδομένου ότι οι ερωτοαπαντήσεις δεν έχουν νομική ισχύ και έχουν εκδοθεί εκ των υστέρων της οριστικής υπαγωγής θεωρείται ότι πρέπει να γίνει διόρθωση της δήλωσης;

Έχετε αντιμετωπίσει την περίπτωση όπως ακριβώς την περιγράφει το παράρτημα Α. Αυτό που λέει είναι μεν παράλογο αλλά δεν εξετάζουμε αυτό...

Οι Ε/Α του ΥΠΕΚΑ βάζουν μία λογική στην αντιμετώπιση του θέματος αλλά από τη στιγμή που το ίδιο ακριβώς θέμα αντιμετωπίζεται σε ΦΕΚ, γνώμη μου είναι ότι πρέπει να ακολουθείται η πρακτική που περιγράφεται στο ΦΕΚ και συνεπώς να ΜΗΝ αλλαχθεί η δήλωση.

570. Οικόπεδο εντός οικισμού διαθέτει:

- α) Ισόγεια αποθήκη
- β) Διώροφη κατοικία
- γ) Ισόγεια αποθήκη

Τα υπό στοιχεία α & β έχουν νομιμοποιηθεί ως προ του 55 και στην συνέχεια εκδόθηκε άδεια για το υπό στοιχείο γ. Και στις δύο πράξεις το υπό στοιχείο β εμφανίζεται ως ισόγειο προκειμένου να εξασφαλισθεί εμβαδόν για την υλοποίηση της κατασκευής του υπό στοιχείου γ. Είναι ορθό να νομιμοποιούνται το ισόγειο του στοιχείου β ως προ του 55 ή αυτό καταδεικνύει την ανάγκη αυθαιρετοποίησης του στοιχείου γ και κατά συνέπεια ένταξης του όλου στον Ν.4178. Μπορεί ο μηχανικός να ακυρώσει μια άδεια που είναι εμφανώς λάθος;

Όχι ο μηχανικός δεν μπορεί να ακυρώσει πράξη της Διοίκησης. Αυτό μπορεί να γίνει μόνο από την ίδια την Διοίκηση (εντός εύλογου χρόνου) ή από δικαστήριο.

571. Υφισταμένη προ του '83 τριώροφη πολυκατοικία με υπόγειο σε διγωνιαίο οικόπεδο με πρασιά κατά την μια πλευρά. Στην οικοδομική άδεια στο ισόγειο προβλέπονταν 2 καταστήματα με πατάρι (ανοικτό εξώστη Γ.Ο.Κ.'73)

- a. Στη διαρρύθμιση των αρχιτεκτονικών άλλαξε η θέση της εισόδου προς το κεντρικό κλιμακοστάσιο με αποτέλεσμα το κλείσιμο του παταριού του ενός καταστήματος (η πρόσβαση στα πατάρια γίνεται αποκλειστικά από τα καταστήματα)
 - b. Έχει γίνει επέκταση των παταριών σε τμήμα του ακαλύπτου χώρου
 - c. Στη στάθμη του παταριού με πρόσβαση μόνο από το κεντρικό κλιμακοστάσιο δημιουργήθηκε επιπλέον χώρος αποθήκης 12,5τ.μ
- i. Θα έχω μειωτικό συντελεστή 50%
 - ii. Τι προσμετράται σαν υπέρβαση δόμησης;
 - i. Ότι είναι σε πατάρι, να έχει μειωτικό.
 - ii. Το τι προσμετράται στον συντελεστή υπέρβασης δόμησης, μας το λέει η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 16: «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»

572. Σε οικοδομή με άδεια του 1973 έγινε το 2003 παράβαση λόγω αλλαγή διαμερισμάτων και χρήσης των 5 αποθηκών του υπογείου σε 3 κατοικίες. Τα υπόγεια έχουν χιλιοστά επί του οικοπέδου σύμφωνα με την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας που υπάρχει. Στα σχέδια της άδειας δεν υπάρχει διάγραμμα κάλυψης παρά ένα σχέδιο υπολογισμού -όπως τιτλοφορείται- όπου φαίνεται η κάλυψη του μεγαλύτερου σε επιφάνεια ορόφου και με πολλαπλασιασμό με τον αριθμό των ορόφων υπολογίζεται και η δόμηση, στο ίδιο σχέδιο. Με δεδομένο ότι οι όροφοι δεν είναι τυπικοί (έχουν μικρές διαφορές, πράγμα που αποτυπώνεται και στα εγκεκριμένα σχέδια κατόψεων των ορόφων): Πρέπει να γίνει αποτύπωση όλων των ορόφων της οικοδομής και να γίνει διάγραμμα κάλυψης της οικοδομής; Σε αυτή την περίπτωση υπάρχει όροφος που έκτισε λιγότερα τετραγωνικά από ότι φαίνεται στην άδεια, και ο ιδιοκτήτης του δεν θέλει να υπαχθεί στον νόμο και επίσης διάφορες αυθαίρετες κατασκευές στον περιβάλλοντα χώρο (στέγαστρο θέσεων στάθμευσης) που επίσης οι ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν να τακτοποιήσουν. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση;

Το ερώτημα είναι πολύ γενικό. Σε καμία περίπτωση δε θα γίνει νέο διάγραμμα κάλυψης για να αποτυπώσετε τις τυχόν διαφορές επ' αυτού. Θα τακτοποιήσετε τις ιδιοκτησίες που το επιθυμούν, αγνοώντας αυτόν που δεν ενδιαφέρεται. Για τον υπολογισμό της κατηγορίας θα χρησιμοποιήσετε τα εγκεκριμένα από την άδεια μεγέθη είτε αυτά είναι σωστά είτε βρίσκετε κάποιες διαφορές.

573. Εντός οικοπέδου, άρτιου και οικοδομήσιμου, έχει κατασκευαστεί, χωρίς οικοδομική άδεια, το έτος 2005, διώροφη οικοδομή, συνολικού εμβαδού 250m². Επιτρεπόμενος συντελεστής δόμησης του οικοπέδου 200m². Τα 200m² της οικοδομής μπορούν να νομιμοποιηθούν με έκδοση άδειας δόμησης (πληρούν τις προϋποθέσεις κάλυψης, ύψους, απόστασης ορίων κλπ). Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης νομιμοποίησης για τα 200m² και τα 50m² που υπερβαίνουν τον επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης να τακτοποιηθούν με το Ν.4178/2013. Σημειώνεται ότι τα προς τακτοποίηση 50m² μπορεί να αποδειχθεί, με στατική μελέτη, ότι μπορούν να κατεδαφιστούν, με αδιατάραχτη κοπή, χωρίς να επηρεαστεί η στατικότητα του υπόλοιπου οικοδομήματος.

Ναι μπορεί να γίνει. Το ότι τα 50m² είναι δυνατόν να κατεδαφιστούν χωρίς να επηρεαστεί το υπόλοιπο τμήμα δεν παίζει κάποιο ρόλο στην διαδικασία.

574. Σε ισόγεια αυθαίρετη κατοικία εντός σχεδίου που έχει τίτλο οριστικής νομιμοποίησης αυθαιρέτου του Ν720/1977 το έτος 2016 έγινε αυθαίρετη προσθήκη Α ορόφου για κατοικία. Με δεδομένο ότι οι διατάξεις της παρ 7 του άρθρου 15 του 1337/1985 καλύπτουν τα αυθαίρετα κτίσματα που έχουν δηλωθεί με το Ν 720/1977 μπορώ να θωρήσω τον τίτλο οριστικής νομιμοποίησης του αυθαιρέτου ισογείου ως οικοδομική άδεια και να εντάξω τον α όροφο στο Ν4178/2013.

Στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα πρέπει να επιλεγεί το ΟΧΙ.

Ως αυθαίρετο θα δηλωθεί η προσθήκη του Α ορόφου (που σίγουρα ΔΕΝ έγινε το 2016).

575. Το έτος 1990 σε δυο οικόπεδα εντός οικισμού με πρόσωπο σε ένα κοινοτικό δρόμο η πολεοδομία χορήγησε δύο οικοδομικές άδειες και κατασκευάστηκαν δύο οικοδομές. Το έτος 1994 ζητήθηκε από την πολεοδομία έκδοση οικοδομικής άδειας σε οικόπεδο που συνορεύει με τη μια από τις δύο προαναφερόμενες οικοδομές με μοναδικό πρόσωπο επί του ίδιου κοινοτικού δρόμου όπως αναφέρεται σε συμβόλαιο έτους 1951. Η πολεοδομία ζήτησε τη γνώμη της Διεύθυνσης τεχνικών υπηρεσιών αν ο προαναφερόμενος κοινοτικός δρόμος είναι κοινοτική οδός ή ρέμα. Η διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών ζήτησε τη γνώμη του κοινοτικού συμβουλίου της κοινότητας επί της οποίας βρίσκεται ο οικισμός. Το κοινοτικό συμβούλιο απάντησε προς τη πολεοδομία και την διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών ότι είναι κοινοτική οδός και ότι το έχει δεχθεί και η πολεοδομία κατά την έκδοση των δύο αδειών. Ύστερα από τα παραπάνω η πολεοδομία χορήγησε την οικοδομική άδεια το 1995. Ενώ είχε τελειώσει ο οικοδομικός σκελετός κάποιος κακόβουλος γείτονας έκανε καταγγελία στην πολεοδομία ότι η προαναφερόμενη κοινοτική οδός είναι ρέμα και ότι έχει καταπατηθεί από την οικοδομή. Η πολεοδομία απάντησε εγγράφως στον καταγγέλλοντα ότι πρόκειται για κοινοτική οδό και ότι στο παρελθόν έχουν εκδοθεί δύο οικοδομικές άδειες. Ακολούθως η πολεοδομία έστειλε έγγραφο προς την διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών να κάνει έλεγχο. Κατόπιν του ελέγχου η διεύθυνση τεχνικών υπηρεσιών απεφάνθη ότι είναι ρέμα μη οριοθετημένο αλλά δεν έχει γίνει καταπάτηση αφού υπάρχει μαντρότοιχος που το χωρίζει το οικόπεδο από το ρέμα. Κατόπιν των ανωτέρω η πολεοδομία διέταξε την διακοπή των οικοδομικών εργασιών. Το κοινοτικό συμβούλιο με νέο έγγραφο επιμένει ότι είναι κοινοτική οδός αλλά και η τεχνική υπηρεσία δήμων και κοινοτήτων (ΤΥΔΚ) με έκθεση αυτοψίας βεβαιώνει ότι πρόκειται για κοινοτική οδό. Παρόλα ταύτα, η πολεοδομία δεν επέστρεψε την οικοδομική άδεια. Μπορούμε να ενταχθούμε στο Ν 4178/13 άρθρο 23 παρ 6 (όχι παρ 7) και ακολούθως να αναθεωρήσουμε την άδεια για να συνεχίσουμε τις οικοδομικές εργασίες;

Η προσφυγή στον 4178 ως έσχατη λύση είναι εφικτή κατά τον τρόπο που περιγράφετε. Δήλωση δυνάμει το άρθρου 23 παράγραφος 6 και έκδοση άδειας αποπεράτωσης. Λογικά στο σήμα διακοπής των εργασιών θα υπάρχει αναφορά για την ολοκλήρωση του σκελετού σε χρόνο προ 28.07.2011 (λογικά κάπου του 1996-1997) για να το χρησιμοποιήσετε ως ένα ακόμα έγγραφο πιστοποίησης ότι ο σκελετός ολοκληρώθηκε σε χρόνο τέτοιο ώστε να είναι εφικτή η υπαγωγή στον νόμο. Ο μόνος λόγος που θα απαγόρευε την υπαγωγή του αυθαιρέτου, θα ήταν αν πράγματι η οικοδομή βρίσκεται εντός του ρέματος, κάτι το οποίο έχει αποκλειστεί από διαφορετικές υπηρεσίες με διαφορετικά έγγραφα.

576. Μετά την απάντηση 4 (του άρθρου 9) στις από 11/9/2014 απαντήσεις σε ερωτήματα Ν.4178 που ανάρτησε το ΥΠΕΚΑ, ισχύει η απάντηση που δώσατε στην ερώτηση 139 στο teepelop (Αρχείο 4ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων); Δηλαδή μπορεί να συνδυαστεί κατηγορία 2 αυθαίρετου κτιρίου (κατασκευής προ 1983), με αναλυτικές παραβάσεις (στέγαστρο, bbq, τοιχίο ύψους 2μ., επενδύσεις όψεων με πέτρα) που έγιναν το 2005 και θα δηλωθούν ως κατηγορία 5; Τέλος ισχύει ότι επενδύσεις του κτίσματος με πέτρα πάχους 7εκ. υπολογίζονται ως αναλυτική παράβαση;

Η απάντηση του ΥΠΕΚΑ κάνει μία μικρή έκπτωση στα μέχρι τώρα αναφερόμενα στην εγκύκλιο 4. Η εγκύκλιος 4 έδωσε την δυνατότητα για τον υπολογισμό του πρόστιμου, αυθαίρετα που πληρούν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3, να υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό όταν επί της ιδιοκτησίας υπάρχει και αυθαίρετη κατασκευή που το πρόστιμο της υπολογίζεται σύμφωνα με το παράρτημα Β, δίνοντας όμως στην πρώτη αυθαίρετη κατασκευή κατηγορία διαφορετική από την 3. π.χ. μία pergola και ένα στέγαστρο. Για να μην πληρώνουμε 500€+500€, υπολογίζουμε και τα 2 με αναλυτικό, βάζουμε κατηγορία 4 (εφόσον υπάρχει άδεια επί του οικοπέδου) και πληρώνουμε πρόστιμο 500€. Αυτό που λέει η απάντηση του ΥΠΕΚΑ δεν στηρίζεται κάπου. Απλά και για να χρησιμοποιήσουμε το παραπάνω παράδειγμα, με το πρόσχημα ότι η pergola δηλώθηκε ως κατηγορία 4 αλλά κανονικά είναι κατηγορία 3, περνάει και το στέγαστρο με την ίδια αντιμετώπιση. Κατά τη γνώμη αυτό, δεν στηρίζεται πουθενά.

577. Σε οικόπεδο, άρτιο και οικοδομήσιμο εντός σχεδίου υπάρχουν δύο κτίρια ανεξάρτητα μεταξύ τους. Ένα διώροφο κτίριο 200m² κατοικία έτος κατασκευής 1935(υπάρχουν αποδεικτικά παλαιότητας) και ένα ισόγειο κτίριο επίσης κατοικία 40m² προϋφιστάμενο του 1975 (απόδειξη παλαιότητας με αεροφωτογραφία και φωτοερμηνεία). Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων η καθέτων ιδιοκτησιών Στους τίτλους ιδιοκτησίας τόσο στην αγοραπωλησία το 1990, όσο και στη γονική παροχή το 2006 περιγράφεται μόνο το διώροφο κτίριο και δεν υπάρχει καμία αναφορά στο ισόγειο ανεξάρτητο κτίριο των 40m². Επίσης το 1990 βγήκε οικοδομική άδεια επισκευής-διαρρύθμισης διώροφης κατοικίας και ούτε στην οικοδομική άδεια φαίνεται το ισόγειο κτίριο. Τόσο στο τοπογραφικό της άδειας όσο και στο διάγραμμα κάλυψης δεν εμφανίζεται (πάλι με αεροφωτογραφία αποδεικνύεται ότι το 1990 το κτίριο υφίσταται). Θέλω να δηλώσω στον 4178 το υπάρχον ισόγειο κτίσμα προ του 1975 και ένα στέγαστρο μετά το 2004 στο διώροφο κτίριο.

- i. Θα κάνω ένα φύλο καταγραφής κατηγορία 1για το προ του 1975**
- ii. Δεύτερο φύλο καταγραφής για το στέγαστρο και με κατηγορία 4 και αναλυτικό;**
- iii. Στην επιλογή εάν έχει οικοδομική άδεια θα βάλω ναι;**
- iv. Στα σχέδια που πρέπει να υποβάλω στο σύστημα θα είναι μόνο αποτύπωση κατόψεων ή θα πρέπει να υποβάλω και το τοπογραφικό της άδειας του 1990 και το διάγραμμα κάλυψης με συμπληρωμένο το ισόγειο κτίσμα;**
 - i. Ναι
 - ii. Κατηγορία 5 αφού δεν υπάρχει στην πραγματικότητα οικοδομική άδεια (η άδεια αφορά επισκευή και όχι ανέγερση)
 - iii. Θα επιλεγεί ΝΑΙ αφού υπάρχει κτίσμα προ του 1955 (να μην γίνεται σύγχυση με την αναφορά για την κατηγορία)
 - iv. Λόγω κατηγορίας 1 θα καταθέσετε τα δικαιολογητικά 1 έως 5 και το 7 του άρθρου 11 καθώς και αποτυπώσεις των κατόψεων. Λόγω της λοιπής παράβασης και εφόσον η υπαγωγή αφορά μόνο αυτή (κατά την ερμηνεία του νόμου η αυθαίρετη κατασκευή κατηγορίας 1 δεν επηρεάζει την «μοναδικότητα») ΔΕΝ κατατίθενται τα έγγραφα iii, iv, v της παραγράφου 6 του άρθρου 11.

578. Πενταόροφο κτίριο, με δυο ιδιοκτησίες ανά όροφο (εκατέρωθεν των ανελκυστήρων). Στο ισόγειο υπάρχουν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες – καταστήματα. Σε κάθε όροφο υπάρχει επέκταση και των 2 ιδιοκτησιών, σε βάρος των κοινοχρήστων ημιπαιθρίων χώρων. Είναι σωστή η αντιμετώπιση ένταξης στο Ν.4178/13 με τον ακόλουθο τρόπο;

- i. Μια δήλωση ένταξης με υπέρβαση δόμησης των κοινοχρήστων χώρων στο σύνολο της ανωδομής.**
- ii. Επί πλέον πρόστιμο διαφορετικής διαμερισμάτωσης X 5 (ανά όροφο).**
- iii. Το ποσοστό της υπέρβασης συγκρίνεται με το άθροισμα των ποσοστών των 10 ιδιοκτητών (2x5 ορόφους).**

Με τον 4178 μπορείτε να κάνετε μία δήλωση για παραπάνω των μία ΟΙ ακόμα και διαφορετικών ιδιοκτητών και μία δήλωση για όλα τα κοινόκτητα τμήματα.

Για το ερώτημα iii διατηρώ μία επιφύλαξη. Κατά τη γνώμη μου όταν η υπαγωγή αφορά τμήμα του ακινήτου και όχι όλο, τότε θεωρώ σωστότερο ο υπολογισμός των συντελεστών να γίνεται ανά ΟΙ. Είναι φυσικά κάτι για το οποίο δεν υπάρχει καμία οδηγία από το ΤΕΕ.