

594. Κτίσμα συνιδιόκτητο χωρίς καμία σύσταση ιδιοκτησίας. Μπορεί την υπαγωγή να την κάνει ένας εκ των συνιδιοκτητών που κατέχει ποσοστό συνιδιοκτησίας μεγαλύτερο του 50% ή απαιτείται και η συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του ακινήτου;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 εδάφιο 20: *Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινοκλήτων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.*

595. Σε προς ρύθμιση κτίσμα εκτός των άλλων αυθαιρεσιών υπάρχει προεξοχή της στέγης έξω από την οικοδομική – ρυμοτομική γραμμή κατά 0,50μ σε ύψος 2,20 από το κράσπεδο του πεζοδρομίου. Πως μπορεί να ρυθμιστεί η αυθαιρεσία και αν όχι πως θα δώσω την βεβαίωση μεταβίβασης μετά την ρύθμιση των υπόλοιπων αυθαιρεσιών;

Αν ο χώρος αυτός είναι εντός της στέγης δηλαδή είναι ένας κλειστός χώρος ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιηθεί. Αν η προεξοχή αυτή είναι ένα προστέγασμα δύναται να τακτοποιηθεί αναλόγως της διάστασης και του χρόνου κατασκευής. Αναλυτικότερα:

- i. αν ο εξώστης ή προστέγασμα έχει κατασκευαστεί προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985 τακτοποιείται ανεξαρτήτως μεγέθους.
- ii. αν ο εξώστης ή προστέγασμα έχει κατασκευαστεί μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985 τακτοποιείται εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.δ του άρθρου 9 ήτοι να προκαλείται υπέρβαση της επιφάνειας τους έως 10%.

596. Ανοίγματα (παράθυρα) σε όριο οικοπέδου όπου το κτίσμα εφάπτεται των ορίων. Η υπαγωγή θα γίνει στην κατηγορία 3 σαν παράβαση του κτιριοδομικού ή μπορεί να γίνει σαν λοιπή παράβαση όταν συνυπάρχουν και άλλες αυθαιρεσίες με αναλυτικό;

Θα δηλωθούν ως λοιπή παράβαση.

597. Σε ακίνητο εντός σχεδίου έχει γίνει νόμιμη κατάτμηση μετά την έκδοση αδειας με αποτέλεσμα το οικόπεδο να μην συμπίπτει με αυτό για το οποίο εκδόθηκε η άδεια. Υπολογίζω πρόστιμο «χωρίς οικοδομική άδεια» για όλες τις αυθαιρεσίες λόγω της κατάτμησης παρόλο που τα οικόπεδα που έχουν προκύψει είναι άρτια και οικοδομήσιμα και υπάγονται υποχρεωτικά όλες οι αυθαιρεσίες στην κατηγορία 5;

Ναι, αυτό αναφέρει το τροποποιημένο παράρτημα Α.

598. Σε κτίριο με επικρατούσα χρήση γραφεία απαιτείται έλεγχος στατικής επάρκειας ή δομική τρωτότητα;

Για τα γραφεία απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. αφού η χρήση αυτή ΔΕΝ αναφέρεται σε καμία από τις περιπτώσεις του άρθρου 2 της Υ.Α. 7581/2014 και εφόσον το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 1 αναφέρει ότι ΔΕΔΟΤΑ υποβάλλεται και σε "*κτίρια που η χρήση τους δεν συμπεριλαμβάνεται στο άρθρο 2 της παρούσας*".

599. Ποιες πλάγιες αποστάσεις χρησιμοποιούνται για τις υπερβάσεις των Δ και πως υπολογίζεται ο συντελεστής του 20%; Χρησιμοποιούμε την πλάγια απόσταση που ίσχυε ΤΟΤΕ, (ΓΟΚ 85, ΓΟΚ 73) σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή το Δ ή δ που ισχύει τώρα; Έχει σημασία αν η άδεια είναι με ΓΟΚ 73 και η παράβαση έγινε σε περίοδο που ίσχυε ο ΓΟΚ 85;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 18 ο υπολογισμός των συντελεστών τετραγωνιδίων (το Δ είναι και αυτό στα τετραγωνίδια) γίνεται με τα μεγέθη των αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων συγκρίνονται με τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν (σήμερα) στην περιοχή του ακινήτου. Το Δ κατά σίγουρα αποτελεί έναν περιορισμό δόμησης...

600. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4, άρθρο 9, παράγραφος 16, για τους συντελεστές χρησιμοποιούνται οι όροι δόμησης που ισχύουν τώρα. Άρα εξετάζουμε αν στο οικοπέδο μας εφαρμόζεται Δ ή δ και χρησιμοποιούμε αυτό για το συντελεστή και το 20% ή υπολογίζονται όλα (με το Δ της άδειας (ΓΟΚ 1973, ΓΟΚ 85). Το Δ είναι όρος δόμησης;
Δείτε την παραπάνω απάντηση.

601. Έχω για υπαγωγή κτίσμα (όλο μία ιδιοκτησία) προϋφιστάμενο του 1955. Δεν υπάρχει στατική μελέτη για όλο το κτίριο. Υπάρχει στατική μελέτη για ένα πατάρι στο οποίο υπάρχει υπέρβαση δόμησης 15m². Επίσης σε έναν όροφο υπάρχει αλλαγή χρήσης από κλινική σε γραφεία σε χρήση δηλαδή με λιγότερα κινητά φορτία. Επικρατούσα χρήση κτιρίου συνάθροιση κοινού. Έχω δηλαδή σε κτίριο προϋφιστάμενο του 55 αυθαίρετη επιφάνεια <20m² και συγχρόνως αλλαγή χρήσης σε έναν ολόκληρο όροφο σε χρήση με λιγότερα κινητά φορτία. Συγχρόνως δεν έχω την στατική μελέτη όλου του κτιρίου αλλά έχω την στατική μελέτη του τμήματος του κτιρίου στο οποίο υπάρχει η αυθαίρετη επιφάνεια. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή δομική τρωτότητα;

Η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι συνάθροιση κοινού επομένως σύμφωνα με την Υ.Α. 7581/2014 απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας (άρθρο 2, κατηγορία Β περίπτωση iv). Θα πρέπει να ελεγχθεί εάν το κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Β.γ) του ίδιου άρθρου. Για την απαλλαγή κτιρίου από την υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας απαιτείται να έχει εφαρμοστεί, ως προς τις διαστάσεις του φορέα του φέροντος οργανισμού η εγκεκριμένη στατική μελέτη για το νόμιμο τμήμα του ακινήτου και εφόσον συντρέχει τουλάχιστον μία από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- i. Το τελικό (μετά την όποια αυθαιρεσία) κτίριο είναι μονόροφο, δηλαδή υπάρχουν μόνο οι στάθμες θεμελίωσης, υπογείων, ισογείου, ισογείου με πατάρι ή/ και σοφίτα.
- ii. Το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο είναι μικρότερο σε επιφάνεια από 20m².
- iii. Το σύνολο των αυθαιρέτων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία ή ανεξάρτητο κτίριο δεν επιφέρει αύξηση των κατακόρυφων φορτίων άνω του 10% για τη διηρημένη ιδιοκτησία αυτή ή το ανεξάρτητο κτίριο.
- iv. Από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάση) μετά την προσθήκη των αυθαιρέτων κατασκευών στο σύνολο του κτιρίου προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 10% του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτιρίου χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές.
- v. Έχει εκδοθεί άδεια σεισμοπλήκτου και έχουν υλοποιηθεί ενισχύσεις μετά την 01.01.2000.
- vi. Το αυθαίρετο τμήμα είναι στατικά ανεξάρτητο, ισόγειο και δεν αλλάζει τα ωφέλιμα φορτία.

Επομένως οι προϋποθέσεις είναι 2. Πρέπει:

- A. να έχει εφαρμοσθεί για το νόμιμο τμήμα εγκεκριμένη μελέτη (επομένως τα εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα ΔΕ μπορούν να επωφεληθούν της συγκεκριμένης πρόνοιας του νόμου)
- B. να ισχύει τουλάχιστον μία από τις έξι προϋποθέσεις (i-vi).

Στην περίπτωση σας ισχύει το κριτήριο Β όχι όμως το Α.

602. Για τα χιλιοστά ιδιοκτησίας γίνεται αναγωγή σχετικά με το ποσοστό και για την κάλυψη εκτός από τη δόμηση; Αν όχι, ποια κάλυψη χρησιμοποιούμε; Πως τεκμηριώνεται αυτό; Για παράδειγμα: οριζόντια ιδιοκτησία σε υπόγειο με βοηθητική χρήση από γκαράζ έχει υπέρβαση δόμησης καθώς είναι τώρα κατοικία και έχει 1 χιλιοστό ιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Η υπέρβαση δόμησης υπολογίζεται >200%. Ομοίως γίνεται και η αναγωγή για την κάλυψη όσον αφορά στο συντελεστή;

Η αναγωγή δε μπορεί να γίνει στην κάλυψη. Είναι εντελώς παράλογο. Αυτό απαντούν και από το helpdesk. Ο νόμος βέβαια δεν κάνει κανέναν διαχωρισμό.

Η περίπτωση βέβαια που περιγράφετε δεν προδίδει υπέρβαση κάλυψης αφού η αλλαγή χρήσης νοείται εντός του νομίμου περιγράμματος.

603. Σε ακίνητο εντός οικισμού και με πρόσωπο στην ΠΕΟ έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1976 για διώροφη οικοδομή με κατοικία στον όροφο και αδιαμόρφωτο ισόγειο. Το συγκεκριμένο χρόνο η απόσταση οικοδομικής γραμμής από τον άξονα της οδού είναι 12,00μ. Στο ακίνητο εν τέλει κατασκευάζεται το 1978 ο φέρον οργανισμός του ως και το ισόγειο όπως προβλεπόταν από την άδεια και "κλείνεται" ένα τμήμα αυτού, (2/3) ενώ ο όροφος δεν κατασκευάζεται ποτέ. Σήμερα η οικοδομική γραμμή είναι στα 15,00μ. από τον άξονα της ΠΕΟ. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να προβεί στο "κλείσιμο" όλου του χώρου εντός του περιγράμματος του ήδη ολοκληρωμένου φέροντος οργανισμού έστω και αν αυτό είναι μέσα στα 15.00μ της οικοδομικής; Το ήδη διαμορφωμένο ισόγειο νομιμοποιείται με τον 4178 στην κατηγορία 2 και αν ναι το κλείσιμο του υπόλοιπου υπόστυλου χώρου μπορεί να θεωρηθεί αποπεράτωση αυθαίρετου; Θυμίζω ότι ο φέρον οργανισμός είναι αποπερατωμένος προ 1983. Όσον αφορά τη δόμηση της άδειας είναι ούτως η άλλως μεγαλύτερη από την κατασκευασμένη.

Τα ερωτήματα είναι 2.

- i. Μπορεί να τακτοποιηθεί το ήδη κατασκευασμένο τμήμα (τα 2/3)
- ii. Μπορεί να κατασκευαστεί τώρα το υπόλοιπο 1/3 ως αποπεράτωση του αυθαίρετου φέροντος οργανισμού.
- i. Ναι μπορεί. Κατά τα γραφόμενα η απαραίτητη απόσταση από τον άξονα της οδού είναι 15 μέτρα. Ο φέροντας οργανισμός κατασκευάστηκε σε απόσταση τουλάχιστον 12 μέτρων ως ίσχυε κατά την κατασκευή. Πέρα από το γεγονός ότι ο έλεγχος της απαγόρευσης της παραγράφου 2δ του άρθρου 2 γίνεται με τους όρους που ίσχυαν κατά την περίοδο κατασκευής, ο Ν.4178 απαγορεύει την υπαγωγή εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζόμενων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, ήτοι 7,5 μέτρα για την συγκεκριμένη περίπτωση.
- ii. Η εγκύκλιος 3 παράρτημα 1 παράγραφος Γ αναφέρει: Σε περίπτωση διαπίστωσης **αυθαίρετου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση, για την υπαγωγή του στο ν. 4178/13 το ενιαίο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στις γενικές και ειδικές διατάξεις των άρθρων 18 και 19, εφαρμόζοντας το μικρότερο συντελεστή χρήσης για την άλλη κατοικία ($3\beta=0,5$). Στην περίπτωση αυτή κατά την υποβολή αίτησης αποπεράτωσης η χρήση που θα εγκατασταθεί με την έκδοση της σχετικής άδειας θα είναι αποκλειστικά επιτρεπόμενη, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου. Κατά την εγκύκλιο 4 διευκρινίστηκε μόνο ότι εφαρμόζεται ο μικρότερος συντελεστής 3β για άλλη κατοικία ($0,5$ ή $0,6$ κατά περίπτωση τιμής ζώνης).** Επομένως ο νόμος επιτρέπει την αποπεράτωση κατά τα αναφερόμενα στην Υ.Α. 2975/2012 σε αυθαίρετους και μόνο σκελετούς.

604. Πώς αντιμετωπίζεται περίπτωση διώροφης οικοδομής με Ο.Α. το 2005 που κατασκευάστηκε σε όλα σύμφωνα με την άδεια, αλλά που τοποθετήθηκε σε λανθασμένη θέση επί του οικοπέδου με αποτέλεσμα τμήμα του κτιρίου να βρίσκεται πλέον εκτός γραμμής δόμησης και εντός οικισμού και το υπόλοιπο εντός γραμμής δόμησης και εκτός οικισμού (όπως θα έπρεπε να είναι όλο τοποθετημένο!). Δηλαδή: ένα μικρό μέρος του οικοπέδου είναι εντός οικισμού και το υπόλοιπο είναι εκτός, οπότε η δόμηση είχε υπολογισθεί στο τμήμα του οικοπέδου που είναι εκτός οικισμού.

Το τμήμα της οικοδομής που ΔΕΝ καλύπτεται από την οικοδομική άδεια θεωρείται αυθαίρετο και πρέπει να νομιμοποιηθεί. Για τον έλεγχο ισχύουν οι οδηγίες που έδωσε μέσω [ερωταπαντήσεων το helpdesk](#) και η συγκεκριμένα η ερώτηση 18.

605. Άδεια από λάθος εκδόθηκε με υπέρβαση κάλυψης. Όπως έχετε επισημάνει, ο μηχανικός δεν έχει εξουσιοδότηση να ελέγξει διοικητική πράξη. Αν η άδεια ανακληθεί στο μέλλον τι κάνουμε; Είναι ερώτημα που έχει τεθεί πολλές φορές προς το ΥΠΕΚΑ αλλά δεν υπάρχει ακόμα απάντηση. Υπάρχει και η παρέλευση του εύλογου χρόνου ανάκλησης διοικητικής πράξης (δείτε Ε/Α 589).

606. Από την ερωτοαπάντηση 579 προκύπτει ότι για δύο ίδια διαμερίσματα (ίσης επιφάνειας) στην ίδια πολυκατοικία αλλά με διαφορετικά ποσοστά συνιδιοκτησίας (π.χ. λόγω ορόφου), το διαμέρισμα με το μεγαλύτερο ποσοστό συνιδιοκτησίας θ' αντιμετωπιστεί ευνοϊκότερα. Κατά την άποψη μου αυτό δεν είναι "δίκαιο" και θα πρέπει να πάμε με την επιφάνεια του διαμερίσματος η οποία μετράει στο ΣΔ, δηλαδή με την ίδια.

Προσωπική άποψη είναι ότι ο έλεγχος θα έπρεπε να λαμβάνει υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας και μόνο αυτό. Ασχέτως του αν υπάρχει δυσαναλογία (π.χ. ποσοστό για δικαίωμα υψούν, όσο μεγαλύτερο τόσο μεγαλύτερη η δυσαναλογία) ή κάποια μικρή διαφοροποίηση στα ποσοστά συνιδιοκτησίας λόγω διαφορετικού ορόφου ή συνιδιοκτησίας κ.λπ. (όταν η σύσταση γίνεται βάσει των αντικειμενικών αξιών). Είναι όμως η περισσότερο αντικειμενική προσέγγιση.

Πέρα από αυτά όμως, υπάρχουν οι οδηγίες μέσω των εγκυκλίων ή ακόμα και μέσω του helpdesk που περιγράφουν τα γραφόμενα στην 579.

607. Θα ήθελα να ρωτήσω πως αντιμετωπίζεται μετατόπιση κτηρίου κατά 2μ. (χωρίς να παραβιάζονται πλάγιες αποστάσεις από το κτήριο αλλά μόνο από τους εξώστες οι οποίοι μπαίνουν στο προκήπιο κατά $> 1/10$ πλάτους του δρόμου) όταν υπάρχει και ταυτόχρονα διαφοροποίηση της στάθμης εδάφους κατά 1μ προς τα πάνω που σημαίνει ότι δεν μπορεί να δηλωθεί η μετατόπιση θέσης ως κατηγορία 3. Συγκρίνεται το περίγραμμα κάλυψης της άδειας με την τωρινή θέση και ότι είναι εκτός του περιγράμματος κάλυψης θεωρείται υπέρβαση δόμησης / κάλυψης; Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση με τις οριζόντιες ιδιοκτησίες αν δεν έχουν υπέρβαση δόμησης όπως είπαμε (δηλαδή το περίγραμμα του κτηρίου στην ανωδομή δεν έχει αλλάξει) και απλά έχουν μετακινηθεί σε άλλη θέση με μόνο κάποιους εξώστες να μπαίνουν κατά μήκος μεγαλύτερο του $1/10$ του πλάτους του δρόμου μέσα στο προκήπιο; Για τη βεβαίωση μηχανικού σε οριζόντια ιδιοκτησία ελέγχεται και η θέση του κτηρίου ή μόνο τα αριθμητικά μεγέθη δόμηση κάλυψη ύψος της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας / πχ. διαμέρισμα ορόφου; Στη συγκεκριμένη περίπτωση δεν υπάρχουν υπερβάσεις δόμησης / κάλυψης καθώς δεν έχουν αλλάξει οι εξωτερικές διαστάσεις του κτηρίου στην ανωδομή αλλά μόνο η θέση. Άλλες παρανομίες βρίσκονται στα κοινόχρηστα ως επέκταση υπογείου και όχι στους ορόφους. Η υπέρβαση του ύψους οφείλεται στο υπόγειο. Στην τροποποίηση του παραρτήματος Α, αν και αναφέρεται ότι θεωρείται ότι δεν υπάρχει άδεια για αυθαίρετες κατασκευές που υπερβαίνουν κάλυψη δόμηση ύψος και θέση της άδειας. Με τη λογική αυτή του παραρτήματος, σε οποιαδήποτε μετακίνηση οι υπερβάσεις λόγω διαφορετικής θέσης (ίδιο περίγραμμα) υπολογίζονται σαν να μην έχουν καθόλου άδεια; Είναι δίκαιο και λογικό από τη στιγμή που υπάρχει άδεια να χρεώνονται ως υπερβάσεις δόμησης οι διαφοροποιήσεις από το αρχικό περίγραμμα της Ο.Α. ως υπερβάσεις δόμησης;

Μία οικοδομική άδεια προβλέπει την ανέγερση ενός κτιρίου τόσο ως προς τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση και κάλυψη) όσο όμως και ως προς σχήμα και τη θέση. Οποιαδήποτε αλλαγή από τα παραπάνω θα πρέπει να τακτοποιηθεί. Ότι υπάρχει εντός της Ο.Ι. θα πρέπει να δηλωθεί από τους ιδιοκτήτες της, ότι είναι σε κοινόχρηστο τμήμα θα πρέπει να τακτοποιηθεί με την συναίνεση του αναγκαίου ποσοστού.

Το παράρτημα Α αναφέρει τις περιπτώσεις που το κελί της άδειας πρέπει να επιλεγεί ΟΧΙ. Δεν θέτει ως όρο ότι οποιαδήποτε μετακίνηση θα επιλέγεται το ΟΧΙ στην άδεια. Μιλάει για τις περιπτώσεις που λόγω μετακίνησης δεν υπάρχει κανένα κοινό σημείο της αποτύπωσης με την εγκεκριμένη μελέτη.

608. Σε διατηρητέο κτίριο, έχει γίνει ανακαίνιση και προσθήκη κατ' επέκταση με οικοδομική άδεια το 1988. Έπειτα από αυτοψία διαπιστώθηκε πως το κτίριο δεν παρουσιάζει διαφορές με τα εγκεκριμένα σε δόμηση, κάλυψη και ύψος, παρά μόνον στο παλαιό κομμάτι του διατηρητέου κτιρίου, το υπόγειο είναι μικρότερο από ότι φαίνεται στα σχέδια (έχει μπαζωθεί ένας χώρος). Το γεγονός αυτό απαγορεύει την έκδοση βεβαίωσης για μεταβίβαση; Μπορεί να προχωρήσει η διαδικασία έκδοσης βεβαίωσης, επισημαίνοντας στα σχόλια της δήλωσης τα συμπεράσματα από την αυτοψία και ο νέος ιδιοκτήτης να προχωρήσει εφόσον το επιθυμεί σε τακτοποίηση;

Δείτε αν σας καλύπτει η Ε/Α 23 του παραρτήματος 2 της εγκυκλίου 3.

609. Σε οικόπεδο εντός στάσιμου οικισμού, βγήκε άδεια αποθήκης το 1973. Η αποθήκη έγινε κατοικία και δηλώνεται ως κατοικία στο Ε9 με χρονολογία κατασκευής 1973. Ακόμα υπάρχουν κάποιες μικρές παραβάσεις, όπως μετακίνηση παραθύρων ενώ η στέγη από τετράριχτη έγινε δίριχτη. Ο οικισμός κηρύχθηκε στάσιμος το 1984, μετά το 1983. Χρειάζεται να δηλωθεί στο Ν.4178 ή εξαιρείται επειδή βρίσκεται εντός στάσιμου οικισμού - με αποδεικτικό το Ε9;

Ο Ν.4178 Η παράγραφος 2δ του άρθρου 1 αναφέρει:

“δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση...”

Το άρθρο 21 του 1337/1983 αναφέρει:

“Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων κατά το Αρθ-15 του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.”

Με βάση τα προηγούμενα πιστεύω ότι η πρόνοια του άρθρου 21 του Ν.1337 και κατά συνέπεια του άρθρου 1 παράγραφος 1δ του 4178, αφορά στους στάσιμους οικισμούς που χαρακτηρίστηκαν με το [ΦΕΚ Δ'292/12.07.1983](#) και όχι για τους μετέπειτα χαρακτηρισμένους από Νομάρχη.

Κατά τα περιγραφόμενα, η αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να τακτοποιηθεί με την κατηγορία 1.

610. Εγκύκλιος 4, διευκρινίσεις άρθρου 9 παρ. Αδ "για τον έλεγχο της κατηγορίας υπολογίζονται οι επιφάνειες που ΠΡΟΣΑΥΞΑΝΟΥΝ τον Σ.Δ." (π.χ από 3 τον κάνουν 3,15 , δεξ ορισμό ν. 4067/12) . Δηλαδή μόνο οι επιφάνειες που παραβιάζουν τον Σ.Δ. Αν νομοθέτης ήθελε να υπολογίζονται και αυθαίρετες επιφάνειες που δεν παραβιάζουν το Σ.Δ. θα χρησιμοποιούσε την έκφραση ΠΡΟΣΜΕΤΡΟΥΝ. Άλλωστε για τις τελευταίες μπορεί να εκδοθεί άδεια. Συμφωνείτε;

Διαφωνώ. Είναι άλλο θέμα του αν πρέπει να δηλωθούν ως αυθαίρετα και άλλο θέμα του αν μετρήσουν στον υπολογισμό των συντελεστών υπέρβασης. Προφανώς και ένα αυθαίρετο υπόγειο με βοηθητική χρήση θα πρέπει να δηλωθεί. Το ότι το ποσοστό υπέρβασης θα είναι 0% (<50%) δεν σημαίνει ότι δε θα πληρωθεί πρόστιμο. Αν είναι σύννομο και μπορεί να νομιμοποιηθεί, ας νομιμοποιηθεί... Πάντως σίγουρα δε μπορεί να παραμείνει έτσι...

611. Εγκύκλιος 3, διευκρίνιση άρθρο 9 παράγραφος Α η φράση "η υπαγωγή κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου" μήπως εννοεί "της παρούσης παραγράφου";

Δεν αλλάζει κάτι, αλλά νομίζω ότι η φράση είναι σωστή.

612. Το έτος 1990 εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης διώροφου οικοδομής με υπόγειο σε οικόπεδο εκτός σχεδίου επιφάνειας 760,00m² (άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση). Μετά από αυτοψία, διαπιστώθηκαν πολεοδομικές παραβάσεις στο ανεγερθέν κτίριο. Διαπιστώθηκε επίσης ότι το οικόπεδο είναι 400,00m² δίχως να έχει προηγηθεί κάποιου είδους κατάτμηση σε αυτό, πράγμα που το καθιστά μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο (σήμερα αλλά και κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας). Το ερώτημα είναι εάν θα δηλωθούν στο 4178/13 μόνον οι κατασκευές που έγιναν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας ή το σύνολο του κτιρίου. Επίσης, σε κάθε περίπτωση, πώς θα γίνει χρήση του συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) του Παραρτήματος Α; Επίσης, τμήμα του εμπίπτει εντός ζώνης διάστασης 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την ανέγερσή του. Παρακαλώ όπως με ενημερώσετε εάν δύναται να υπαχθεί στο Ν. 4178/13 και το παραπάνω τμήμα του κτιρίου. (Στην προκειμένη περίπτωση ισχύει η απάντηση υπ' αριθμ. 468);

Για το πρώτο ερώτημα δείτε την επόμενη ερώτηση.

Στην 468 αναφέρεται εδάφιο της Εγκυκλίου 3, το οποίο δεν έχει διευκρινισθεί μετέπειτα διαφορετικά, οπότε θεωρώ δεδομένο ότι ισχύει κανονικά.

613. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικοπέδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης ισογείου οικοδομής. Πλην όμως το οικόπεδο σήμερα είναι μικρότερο λόγω μεταγενέστερης υπαίτιας κατάτμησης με συνέπεια να απολέσει την αρτιότητά του και να μην ταυτίζεται με αυτό της άδειας. Το κτίριο έχει μικρής έκτασης υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης. Επίσης, λόγω μετατόπισης της θέσης του κτιρίου εντός του οικοπέδου αλλά κυρίως λόγω των διαφορετικών σημερινών ορίων του οικοπέδου το μεγαλύτερο τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε ΦΕΚ 39 Β' 14-1-14): «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.» Το ερώτημα είναι εάν θα δηλωθούν στο 4178/13 μόνον οι κατασκευές που έγιναν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας (με συντελεστή 2 χωρίς οικοδομική άδεια) ή το σύνολο του κτιρίου που παραβιάζει την απόσταση Δ (με συντελεστή 2 χωρίς οικοδομική άδεια). Επίσης, σε κάθε περίπτωση, πώς θα γίνει χρήση του συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) του Παραρτήματος Α ;

Σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α θα πρέπει να δηλωθούν μόνο όσες κατασκευές εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης και ύψους.

Για το ερώτημα πώς θα γίνει η χρήση του συντελεστή 2, θα επιλεγεί ΟΧΙ στο κελί της οικοδομικής άδειας.

614. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια ανέγερσης ισογείου οικοδομής. Πλην όμως το οικόπεδο είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια. Το κτίριο δεν έχει υπερβάσεις δόμησης κάλυψης και ύψους. Λόγω διαφορετικού όμως μεγέθους (άρα και σχήματος) τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Το ερώτημα είναι εάν, σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε με το ΦΕΚ 39 Β' 14-1-14, θα δηλωθεί στον Ν. 4178/13 μόνο το τμήμα του κτιρίου που παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ (με συντελεστή 2 χωρίς οικ. άδεια).

Εσείς που γνωρίζετε την περίπτωση θα πρέπει να αποφασίσετε το τι θα κάνετε. Από την περιγραφή σας όμως και σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε, από τη στιγμή που το κτίριο βρίσκεται στην εγκεκριμένη θέση και δεν έχει καμία υπέρβαση, τότε δεν υπάρχει κάτι προς δήλωση... Δείτε και τις Ε/Α 589 και 605.