

695. Σε οικόπεδο εντός οικισμό προ 23 υπάρχουν διάφορες αυθαίρετες κατασκευές, όπως προσθήκες διαμορφώσεις κ.λπ.. Στην άκρη του οικοπέδου υπάρχει μια αποθήκη η οποία βρίσκεται κατά το 1/3 εντός ζώνης ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας μιας και το οικόπεδο συνορεύει με δευτερεύουσα επαρχιακή οδό. Τι γίνεται σε αυτή την περίπτωση; Μπορώ να τακτοποιήσω τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες και να μη δώσω βεβαίωση, με σκοπό τη μελλοντική κατεδάφιση της αποθήκης. Μπορώ να τακτοποιήσω μόνο το τμήμα τη αποθήκης που δεν emπίπτει στη ζώνη μαζί με τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες ή δεν μπορεί να γίνει καμία τακτοποίηση εντός του οικοπέδου; Προτίθεμαι να αποτυπώσω τα πάντα με κάθε λεπτομέρεια και να τακτοποιήσω μόνο ότι τακτοποιείται και στην τεχνική μου έκθεση να αναφέρω το πρόβλημα με την αποθήκη, βέβαια δεν θα δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση και πάντα με ΥΔ του ιδιοκτήτη ότι έλαβε γνώση για τα πάντα . Ποια η γνώμη σας;

Ο τρόπος που σκέφτεστε να ενεργήσετε είναι σωστός. Αποτυπώνεται τα πάντα και τακτοποιείται ότι είναι εφικτό να τακτοποιηθεί.

Δείτε μόνο το εξής: ο νόμος πλέον δίνει την δυνατότητα τακτοποίησης αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται εντός του 50% της ζώνης υπεραστικής συγκοινωνίας (άρθρο 2 παράγραφος 2.δ).

696. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει εκδοθεί το 1990 οικοδομική άδεια για την ανέγερση αποθήκης 285τ.μ. σε αγροτεμάχιο 32 στεμμάτων. Κατ' επέκταση του κτιρίου έχουν κατασκευαστεί επί πλέον 284,00τ.μ. Όλο το κτίριο μέχρι το 2007 λειτουργούσε ως κατάστημα και στην συνέχεια ως μηχανουργείο. Εντός του αγροτεμαχίου υπάρχει ισόγεια κατοικία και αποθήκες τα οποία έχουν κατασκευαστεί το 1968 όπως αποδεικνύεται και από το Ε9 και αεροφωτογραφίες, τα οποία δεν είχαν αποτυπωθεί κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας, καθώς η θέση τους δεν επέτρεπε την νομιμοποίηση τους. Σήμερα έχει γίνει ένταξη των αυθαιρεσιών στον Ν.4178/2013 προς έκδοση οικοδομικής άδειας η αλλαγή χρήσης της σύμφωνα με την οικοδομική άδεια αποθήκης καθώς και της προσθήκης σε αυτήν και τακτοποίηση των υπολοίπων αυθαιρεσιών. Η ερώτησή μου είναι αν κατά την έκδοση της άδειας δόμησης θα χρησιμοποιήσω τους όρους του αρθ.4 του Π.Δ. 24-5-85 ΦΕΚ 270Δ. (Εκτός σχεδίου δόμηση –βιομηχανικά κτίρια ). Καθώς η κατοικία δεν νομιμοποιείται επηρεάζει τους συντελεστές;

Παρότι η ερώτησή σας δεν αφορά τον Ν.4178 και την εφαρμογή αυτού, για την περίπτωση σας ισχύουν τα έγγραφα 21632/1425/20.08.2003 και 3041/26.01.2004 της ΔΟΚΚ που αναφέρουν:

*Χρήσεις που επιτρέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις σε κάθε συγκεκριμένη περιοχή και που η συμβατότητά τους ελέγχεται και εγκρίνεται από τους αρμόδιους φορείς, δεν απαγορεύεται κατ' αρχήν να συνυπάρχουν.*

*Όσον αφορά στους εφαρμοστέους όρους δόμησης και με την προϋπόθεση ότι στην περιοχή δεν έχουν καθοριστεί ειδικοί όροι προστασίας (ΖΟΕ κλπ), θεωρούμε ότι οφείλουν να τηρούνται συγχρόνως, για το σύνολο του κτιρίου, τόσο οι γενικές διατάξεις του άρθρου 1 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ 270/Δ/1985), περί "εκτός σχεδίου δόμησης", όσο και οι δυσμενέστεροι από τους τυχόν επιπλέον όρους και περιορισμούς δόμησης που επιβάλλονται, από τις λοιπές διατάξεις του ως άνω προεδρικού διατάγματος για κάθε επί μέρους χρήση.*

697. Επιτρέπεται να τακτοποιηθεί αυθαίρετη κατασκευή (πέργκολα ή κιόσκι) εκτός του ιδεατού στερεού; Με τον 4014 δεν επιτρεπόταν, νομίζω, καθώς επίσης εκεί δεν μπορεί να βγει άδεια μικρής κλίμακας.

Δεν υπάρχει καμία απαγόρευση τακτοποίησης αυθαίρετων που παραβιάζουν το ιδεατό στερεό και ούτε υπήρχε τέτοιος περιορισμός με τον 4014.

698. Διαπιστώθηκε Υ.Υ. σε διώροφη κατοικία με υπόγειο. Η Υ.Υ. προέρχεται από το "ανέβασμα" της θεμελίωσης και επιπλέον την αύξηση του ύψους του. Η υπερύψωση τελικά του υπογείου γύρωθεν της οικοδομής μετά την αυθαιρεσία είναι 1.50μ (επιτρεπτό κατά ΓΟΚ). Η αυθαίρετη επέκταση του υπογείου εντός περιγράμματος της οικοδομής θα υπολογιστεί ως Β.Χ;

Σύμφωνα με την Ε/Α 21 του ηρ από τη στιγμή που θα πληροί τις προϋποθέσεις του υπογείου του Ν.1577/1985, τότε μπορεί να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή.

699. Σε οικοπέδο στο οποίο έχει εκδοθεί άδεια για διώροφη οικοδομή, ως χαμηλό κτίριο, με προοπτική ορόφου, κατασκευάστηκαν νόμιμα οι δυο όροφοι και έγινε αυθαίρετα ο επιπλέον όροφος. Το ύψος του κτιρίου ξεπερνά τώρα τα 8,5μ. Εκτός από την τακτοποίηση του επιπλέον ορόφου, υπάρχει πρόβλημα και για τμήματα του νόμιμου κτιρίου που παραβιάζουν το Δ και την κάλυψη του κτιρίου, αν δεν θεωρείται πια χαμηλό; Υποθέτω ότι το τμήμα του αυθαίρετου ορόφου που παραβιάζει το Δ, ως μη χαμηλό, επιβαρύνεται με τον ανάλογο συντελεστή. Η ιδιοκτησία είναι ενιαία, δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Η άδεια προέβλεπε ύψος 5.60 και οι δυο (νόμιμοι) όροφοι έχουν συνολικά ύψος 5.80, ενώ με τον τρίτο το κτίριο φτάνει τα 8.80. Χρεώνω συντελεστή υπέρβασης ύψους μια φορά, για την συνολική παράβαση ύψους του κτιρίου, κάλυψη\*Σ.Υ.Υ., ή δυο, τόσο για το νόμιμο κτίριο, κάλυψη\*Σ.Υ.Υ., όσο και για τον αυθαίρετο όροφο, εμβαδό ορόφου \*Σ.Υ.Δ.\*Σ.Υ.Υ. (και σε τμήμα του και Σ.Υ.πλ. αποστ.); Και ο συντελεστής υπέρβασης ύψους θα υπολογιστεί σύμφωνα με το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής (21μ.), ή επειδή είναι χαμηλό κτίριο, θα υπολογιστεί σαν να είναι το 8,5μ το επιτρεπόμενο;

Ότι τμήμα του κτιρίου καλύπτεται από την οικοδομική άδεια ΔΕ θα δηλωθεί.

Ο τρίτος όροφος από τη στιγμή που βρίσκεται εντός του νόμιμου περιγράμματος (και αυτό φυσικά έχει υλοποιηθεί στη θέση που προβλέπονταν από την άδεια) ΔΕ θα επιβαρυνθεί με τον συντελεστή πλάγιας απόστασης. Υπέρβαση κάλυψης, Δ κ.λπ. θα έχουμε για τα τμήματα εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος.

Η υπέρβαση ύψους θα δηλωθεί μία φορά. Παρότι δεν έχει διευκρινισθεί γνώμη μου είναι ότι θα υπολογισθεί με τα 8,5μ., ήτοι  $(8,80-5,60)/8,5=38\%$ .

700. Σε ισόγεια κατοικία εντός παραδοσιακού οικισμού του Πηλίου περαιώσα τη διαδικασία τακτοποίησης αυθαίρετου (υπέρβαση κάλυψης και δόμησης) χωρίς την έγκριση της επιτροπής ελέγχου υπαγωγής αυθαιρέτων, επειδή μου είχε προσκομισθεί συμβόλαιο στο οποίο φαινόταν ότι η αυθαίρετη κατασκευή προϋπήρχε του χαρακτηρισμού του οικισμού. Επειδή μετά από λεπτομερέστερο έλεγχο διαπίστωσα ότι το συμβόλαιο απευθύνεται σε άλλο ακίνητο, ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να ανακαλέσω την περαιωμένη διαδικασία τακτοποίησης του αυθαιρέτου.

Δεν υπάρχει δυνατότητα ανάκλησης περαιωμένης διαδικασίας παρά μόνο επιστροφής σε φάση υπαγωγής (αίτημα Γ1). Συνεννοηθείτε με την ΥΔΟΜ μήπως και δεχτούν να γίνει η διαδικασία της επιτροπής του άρθρου 12 τώρα... (αν και κατά το νόμο η επιτροπή θα έπρεπε να προηγηθεί).

701. Σε προηγούμενο email, υποβλήθηκε ερώτημα σχετικά με την διαφορετική τοπογράφηση του οικοπέδου σήμερα σε σχέση με το τοπογραφικό της Ο.Α.. Μετά την νέα μέτρηση προκύπτει άρτιο και οικοδομήσιμο οικοπέδο αλλά με διαφορετικό σχήμα, οπότε τμήμα του "νόμιμου περιγράμματος" της οικοδομής παραβιάζει το Δ. Το ερώτημά μου ήταν αν ο ιδιοκτήτης καλύπτεται από το τεκμήριο νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις οι οποίες έστω κι αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες. Παράλειψή μου όμως ήταν να σας ενημερώσω ότι η δήλωση ήδη είχε υπαχθεί & ολοκληρωθεί στο 4014 με εξόφληση του πρόστιμου-μεταξύ των άλλων- και για παραβίαση της πλάγιας απόστασης, και είχαν υποβληθεί όλα τα αρχεία στο σύστημα με το νέο τοπογραφικό διάγραμμα. Το πρόστιμο της επιφάνειας που παραβιάζει το Δ, το είχα υπολογίσει ως χωρίς ΥΔ (διαβάζοντας προηγούμενες Ε/Α σας, διαπίστωσα ότι αυτό είναι λάθος, αλλά ήταν περίπτωση που δεν είχε ξεκαθαριστεί στο 4014, όπως και πολλές άλλες, οπότε τα συναντάμε τώρα μπροστά μας). Επηρεάζει αυτό την νέα δήλωση εφόσον θα ακυρώσω τα προηγούμενα αρχεία; Επίσης στο νόμιμο περίγραμμα της οικοδομής διαπιστώθηκε και ΥΥ. Πώς πρέπει να διαχειριστώ τώρα τα πρόστιμα στην μετάβαση στο 4178, τουλάχιστον να δηλωθούν σωστά τώρα. Οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές θα υπολογιστούν με τον κωδικό 1α του παραρτήματος, σωστά;

Κατασκευές που καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί ΔΕ χρειάζεται να δηλωθούν. Κατά τη μεταφορά της δήλωσης θα συμπληρωθούν σωστά τα ΦΚ, θα προστεθεί αυτό με την Υ.Υ. και θα υπολογισθεί το νέο πρόστιμο. Η ακύρωση των παλαιών αρχείων δεν επηρεάζει πουθενά. Για το αν θα χρησιμοποιήσετε τον συντελεστή 1α θα το δείτε από το τροποποιημένο παράρτημα Α. Κατά τα γραφόμενα σας φαίνεται ότι θα τον χρησιμοποιήσετε.

702. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο, έχουν κατασκευαστεί με Ο.Α. 2 μεζονέτες διαφορετικών ιδιοκτητών κι έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με αποκλειστική χρήση. Έχει γίνει ολοκληρωμένη υπαγωγή στο Ν4014 για την μία ιδιοκτησία και τώρα ο ιδιοκτήτης θέλει την μετάβαση στο 4178 και άρα αναπροσαρμογή του προστίμου. Αντιμετωπίζω το εξής πρόβλημα: Μετά την νέα τοπογράφιση, διαπιστώθηκε ότι τα όρια του οικοπέδου σε σχέση με τα αντίστοιχα της Ο.Α. παρουσιάζουν απόκλιση (σε μερικά σημεία αρκετά μεγάλα). Οι πλευρές του οικοπέδου διαφοροποιούνται και σε κάποια σημεία και το σχήμα του. Η αύξηση της επιφανείας του οικοπέδου είναι εντός του 10% του άρθρου 4 άρα οικόπεδο και πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο. Ως προς την θέση του υφιστάμενου κτιρίου: Διαπιστώνεται ότι το περίγραμμα του κτιρίου δεν έχει αλλάξει θέση από την ταύτιση ενός σημείου του οικοπέδου με το κτίριο στην απόσταση 15 μ, και συγχρόνως ταυτίζεται η διαχωριστική γραμμή αποκλειστικής χρήσης των ιδιοκτησιών. Άρα δεν έχει αλλάξει θέση το κτίριο αλλά από την διαφοροποίηση των πλευρών του οικοπέδου στην νέα τοπογράφιση, προκύπτει ότι τμήμα του περιγράμματος του κτιρίου παραβιάζει το Δ. Πρέπει να σημειωθεί ότι το κτίριο έχει το περίγραμμα της Ο.Α., μόνο που διαπιστώνεται Υ.Υ. από το υπόγειο που έχει ανέβει η θεμελίωσή του και επίσης έχει αυξηθεί το ύψος του κατά 20 εκατ.

- i. Το τμήμα της μεζονέτας που παραβιάζει το Δ, πρέπει να υπολογιστεί με ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση του Δ;
- ii. Μπορώ να χρησιμοποιήσω το τεκμήριο της νομιμότητας που χαρακτηρίζει τις διοικητικές πράξεις οι οποίες έστω κι αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες, και όταν δεν έχει γίνει ακύρωση ή ανάκληση Ο.Α.; Σε μελλοντική πιθανή δικαιοπραξία ή και καταγγελία από γείτονα, το οικόπεδο θα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο. Στο τοπογραφικό που θα υποβάλλω στα αρχεία της δήλωσης θα φαίνεται όμως αδήλωτη (στην ουσία ατακτοποιητή) η μικρότερη απόσταση του Δ εφόσον δεν θα έχει δηλωθεί. Παρακαλώ την βοήθειά σας για το πώς πρέπει να χειριστώ στην περίπτωση αυτή την παραβίαση του Δ.
- iii. Την ΥΥ που εντοπίζεται στο υπόγειο, θα την χρεωθεί τελικά ο β' όροφος ή όλη η κάλυψη του κτιρίου;
  - i. Κατασκευές που καλύπτονται από οικοδομική άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί ΔΕ χρειάζεται να δηλωθούν.
  - ii. Ισχύει το παραπάνω. Και εμένα μου φαίνεται παράλογο που ενώ βρίσκουμε μεγάλες διαφορές «κλείνουμε τα μάτια» στο όνομα του τεκμηρίου της νομιμότητας, αλλά αυτό ισχύει γενικά για τις διοικητικές πράξεις. («ποιος είσαι εσύ που θα κρίνεις την Διοίκηση...»)
  - iii. Αφού τονίσω για ακόμα μία φορά ότι το ύψος είναι ότι το χειρότερο, γνώμη μου είναι ότι η ΥΥ θα πάει στην κάτοψη που βρίσκεται πάνω από το εγκεκριμένο ύψος, δηλαδή στον β' όροφο.

703. Τριώροφη οικοδομή (ισόγειο είναι χώρος συνάθροισης κοινού, και 2 όροφοι κατοικίες) με σύσταση και οικοδομική άδεια του 2005. Θα τακτοποιηθούν αυθαιρεσίες του ισογείου (χώρος συνάθροισης κοινού) όπως τροποποίηση των ανοιγμάτων και αύξηση του ισογείου λόγω του ότι κατέλαβε κάποια μέτρα από την είσοδο της οικοδομής και το ημιυπαίθριο χώρο μπροστά στην είσοδο.

- i. Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου έγινε ξεμπάζωμα μιας πλευράς και κατασκευή δύο στεγάστρων τα οποία εφάπτονται στην πρόσοψη του ισογείου. Γίνεται στην ίδια δήλωση που θα τακτοποιηθούν αυθαιρεσίες της οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου να τακτοποιηθούν και αυτές του ακάλυπτου χώρου ενώ δεν υπάρχει αποκλειστική χρήση; Ο συγκεκριμένος ιδιοκτήτης κατέχει ποσοστό επί του οικοπέδου άνω του 50%. Αν πρέπει να γίνει χωριστή δήλωση θα πρέπει να ελεγχθούν όλοι οι κοινόχρηστοι χώροι για υπερβάσεις (ο συνιδιοκτήτης δεν ενδιαφέρεται για να τα τακτοποιήσει);
- ii. Λόγω του ότι κατέλαβε κάποια μέτρα από την είσοδο της οικοδομής και το ημιυπαίθριο χώρο μπροστά στην είσοδο έχουν μετακινηθεί και τα αντίστοιχα υποστυλώματα αυτό θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαιρεσία και με ποιόν τρόπο;
  - i. Ξεχωριστή δήλωση για κοινόκτητα και έλεγχος για όλα.
  - ii. Όχι, δεν προκύπτει από κάπου.

**704.** Σε τριώροφη οικοδομή επί πιλωτής, έχει κατασκευαστεί μόνον ο φέροντας οργανισμός της και δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Η άδεια είχε εκδοθεί με τον ΓΟΚ και είναι σε ισχύ. Θα προβούμε σε αναθεώρησή της λόγω αλλαγής επιβλέποντος μηχανικού και για επιπλέον αλλαγές στις όψεις του κτιρίου αλλά και στην εσωτερική διαρρύθμιση. Κατά την αυτοψία που διενήργησα, διαπίστωσα:

- i. υπέρβαση ύψους ανά όροφο και τελική υπέρβαση 12 εκατ.: καλύπτομαι στα όρια της κατ.3, ιστ. Ο υπάλληλος της Υ.ΔΟΜ. μου είπε ότι δεν μπορεί να αγνοηθεί και εφόσον ήδη έχει γίνει η υπέρβαση πρέπει να υπαχθεί στο νόμο, ώστε στην αναθεώρηση να περιγράφεται η υφιστάμενη κατάσταση ως προς τα υψόμετρα. Σωστά;
- ii. Προσθήκη μόνωσης από την πιλωτή και επάνω περιμετρικά του φέροντος οργανισμού κατά 4 εκατ. μη προβλεπόμενη από την Ο.Α.: που όμως τελικά κατά την ολοκλήρωση της οικοδομής, μαζί με τα επιχρίσματα η προσαύξηση των εξωτερικών διαστάσεων θα είναι 7 εκατ. περιμετρικά ανά όροφο. Καλύπτομαι από την κατ. 3, εδάφιο γ;
- iii. Αύξηση διαστάσεων του δώματος: αναλυτικός προϋπολογισμός;
- iv. Στην τελευταία στάθμη, επάνω από βεράντα προέβλεπε η άδεια πέργκολα από μετό, κατασκευάστηκε συμπαγής πλάκα: αναλυτικός προϋπολογισμός;
- v. Αλλαγή διαστάσεων υποστυλωμάτων: δηλ. ενώ στην Στατική Μελέτη μελετήθηκαν υποστυλώματα διαστάσεων π.χ. 0.25\*0.80 στην κατασκευή έγιναν 0.30\*0.80. Αποτελεί αυθαίρετη κατασκευή και πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή κατά την αναθεώρηση θα μου απαιτηθεί από την Υ.ΔΟΜ. επαναυπολογισμός των στατικών με τα νέα δεδομένα;
  - i. Σωστά...
  - ii. Προσοχή, τα επιχρίσματα ΔΕ μετρούν στα πολεοδομικά μεγέθη. Οι διαστάσεις που περιγράφονται στα σχέδια είναι διαστάσεις κτίστου.
  - iii. Τι εννοείτε αύξηση δώματος; Μήπως απόληξης; Αν είναι απόληξη τότε αναλυτικός.
  - iv. Αναλυτικός.
  - v. Από τη στιγμή που η άδεια είναι πρόσφατη, αλλάξτε στο πρόγραμμα τις διαστάσεις παραδώστε νέο τεύχος στατικών υπολογισμών.

**705.** Τετράροφη οικοδομή όπου στο ισόγειο υφίστανται καταστήματα και οι όροφοι είναι κατοικίες με οικοδομική άδεια του 1980 θα ρυθμιστούν αυθαίρεσις στο ένα ισόγειο κατάστημα.

- i. Αυθαίρετη επέκταση παταριού που καλύπτει όλη την επιφάνεια του υποκείμενου ορόφου δικαιούται των μειωτικό συντελεστή;
- ii. Για να βρω την επικρατούσα χρήση (ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή στατική επάρκεια) υπολογίζω στα τμ των καταστήματα και τα πατάρια και τα υπόγεια τους (τμ βάση το τι αναγράφεται στην οικοδομική άδεια δεδομένου ότι δεν μπορώ να γνωρίζω την πραγματική κατάσταση τεσσάρων καταστημάτων με διαφορετικούς ιδιοκτήτες)
- iii. Το κατάστημα διαθέτει και υπόγειο (με μοναδική πρόσβαση μέσω του καταστήματος) το οποίο υπάρχει στην οικοδομική άδεια, άλλα έχει επεκταθεί αυθαίρετα. Δεδομένου ότι δεν αναφέρεται στην συμβολαιογραφική πράξη, άρα δεν ανήκει στον ιδιοκτήτη του καταστήματος και δεδομένου ότι δεν μπορεί να δεσμευτεί συμβολαιογραφικά βάση τα λεγόμενα του συμβολαιογράφου, λόγω της μη αναφοράς του υπογείου σε καμία συμβολαιογραφική πράξη του υποθηκοφυλακείου που αφορά την οικοδομή. Θα πρέπει να νομιμοποιηθεί; Αν ναι, ως ιδιοκτησία ποιανού;
  - i. Αφού είναι πατάρια ναι.
  - ii. Δείτε επικουρικά την Ε/Α 668. Εσείς που έχετε την πλήρη εικόνα του οικοδομής θα κρίνετε για την επικρατούσα χρήση.
  - iii. Προφανώς και θα πρέπει να νομιμοποιηθεί. Για το ιδιοκτησιακό θέμα δείτε την Ε/Α 658 ν.