

777. Σε αυθαίρετο, το οποίο έχει δηλωθεί με τον Ν.1337/83 και έχουν ολοκληρωθεί οι Α και Β φάσεις, είναι δυνατόν να δοθεί βεβαίωση με τα υπάρχοντα σχέδια, χωρίς να προηγηθεί τακτοποίηση - ρύθμιση με τον Ν.4178/13; Υπάγεται, λοιπόν, αυτή η περίπτωση στο άρθρο 1, παρ. γ) ή δ) του Ν.4178/13; Νομιμοποίηση με Γ' φάση δεν γίνεται διότι είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο το οικοπέδο που απέμεινε. Επίσης, τμήμα του κτίσματος ρυμοτομείται και βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης, όμως δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση και συνεπώς δεν υπάρχει απαγόρευση υπαγωγής στον Ν.4178/13 (άρθρο 2, παρ. 2.α)). Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να δοθεί βεβαίωση μηχανικού χωρίς πρόστιμο και χωρίς νέα σχέδια, όπως αναφέρω και παραπάνω; Σημείωση: Όλα τα παραπάνω ισχύουν με δεδομένο, πάντα, ότι δεν έχουν εκτελεστεί άλλες αυθαίρετες κατασκευές.

Η ολοκλήρωση της Β' φάσης του Ν.1337/1983 αποτελεί μία από τις εξαιρέσεις της §2 του άρθρου 1 του Ν.4178 και συγκεκριμένα της περίπτωσης δ. Συνεπώς μπορεί να δοθεί η βεβαίωση μεταβίβασης χωρίς να απαιτείται δήλωση με τον Ν.4178 με την αίρεση που αναφέρετε περί μη νέων αυθαίρετων κατασκευών. Τυχόν δήλωση τους με τον 4178 θα έχει ως αποτέλεσμα την οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση (με την αίρεση ότι ΔΕΝ θα υπάρχει κόλλημα για επιλογή κατηγορίας 2), κάτι που αλλιώς θα μπορεί να γίνει μόνο με την ολοκλήρωση της Γ' φάσης.

778. Επανέρχομαι στην ερώτηση-απάντηση 751 γιατί η απάντησή σας, παρ' όλο που σας δίνω όλα τα στοιχεία, δεν είναι σαφής. Μετά από προσεκτική μελέτη του Νόμου (αρθρ. 18 5β , αρθρ. 19 5), τις εγκυκλίους 3 (εδαφ.54 και εδαφ. 57) και 4 (εδαφ. 35 και εδαφ. 38), διαβούλευση με πολλούς συναδέλφους και εν τέλει με επικοινωνία με το ΥΠΕΚΑ η αντιμετώπιση της ερώτησης θα πρέπει να είναι η ακόλουθη:

1. Τα $114,67m^2$ που μετατράπηκαν σε κατοικία τακτοποιούνται με αναλυτικό προϋπολογισμό των απαραίτητων εργασιών (κύρια χρήση σε κύρια εντός νόμιμου περιγράμματος κτιρίου όπου δεν επέρχεται αύξηση του Σ.Δ. λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης διότι η επιτρεπόμενη για την νέα χρήση επιφάνεια είναι $128,13 m^2 > 114,67 m^2$. (Αρθρ. 19 5)

2. Η μία λοιπή παράβαση είναι για υπόστεγα που έχουν κατασκευαστεί στον ακάλυπτο.

Παρ' όλο που σας δίνω όλα τα στοιχεία απαντάτε με το υποθετικό «αν η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του σ.δ.»; Σύμφωνα με το άρθρ.19 παρ. 5 υπολογίζουμε συντελεστή αλλαγής χρήσης για την επιπλέον της επιτρεπόμενης για την νέα χρήση επιφάνεια και αναφέρεται μόνο στην επιφάνεια του αυθαίρετου και όχι στην επιφάνεια οποία καλύπτεται με την άδεια. (Ετσι αντιμετωπίζεται και το παράδειγμα της εγκ. 4 στο εδάφιο 38). Θα ήθελα την ερμηνεία σας.

Η φράση «αν η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του σ.δ.» είναι όλη η ουσία του 19.5 και σε καμία περίπτωση κάτι υποθετικό.

Έχετε ένα κτίριο που έχει οικοδομηθεί βάσει αδειας και με βιομηχανική χρήση συνολικού εμβαδού $371,21m^2$ και με υπόγειο $133,45m^2$. Προφανώς και τα μέτρα αυτά καλύπτονται από τους όρους δόμησης για βιομηχανικό κτίριο.

Αυθαίρετως έγινε αλλαγή χρήσης σε κατοικία σε τμήμα του κτιρίου εμβαδού $114,67m^2$. Μόνος/μόνη σας αναφέρετε ότι η επιτρεπόμενη δόμηση για χρήση κατοικία είναι $128,13m^2$.

Εσείς λοιπόν έχετε:

$133,45m^2$ υπόγειο που καλύπτεται από την άδεια (δεν αναφέρετε κάτι για αυτό),

$256,54m^2$ βιομηχανικό κτίριο που καλύπτεται από την άδεια

$114,67m^2$ κατοικία που πρέπει να τακτοποιηθούν.

Συνεπώς σε ένα αγροτεμάχιο που ΠΛΕΟΝ η επιτρεπόμενη δόμηση είναι $128,13m^2$ (λόγω μικτής χρήσης) τα έχετε υπερκαλύψει με τα $256,54m^2$ που ναι μεν υπάρχουν στην άδεια και δεν θα τα τακτοποιήσετε παρότι υπερκαλύπτουν την επιτρεπόμενη δόμηση που έχει ΠΛΕΟΝ το αγροτεμάχιο, αλλά... προφανώς σας «τρώνε» τον επιτρεπόμενο συντελεστή. Ψάχνουμε λοιπόν τα «επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης» κατά το παράδειγμα που ΠΡΕΠΕΙ να τακτοποιηθούν.

Για την επιπλέον της επιτρεπόμενης δόμησης επιφάνεια των $128,13m^2$ που είναι αυθαίρετα, εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης. Αυτή είναι η ερμηνεία μου.

Από τη στιγμή βέβαια που εσείς που υπογράφετε την δήλωση έχετε άλλη προσέγγιση μετά από την προσεκτική μελέτη της νομοθεσίας, εφόσον έχετε τη σύμφωνη γνώμη του Υ.ΠΕ.Κ.Α. και συμφωνούν μαζί σας όλοι οι συνάδελφοι που έχετε μιλήσει, ακολουθήστε την προσέγγιση αυτή.

779. Σε κοινόχρηστους χώρους πολυκατοικίας έχουν γίνει αυθαίρετες κατασκευές και η πλειοψηφία έχει κάνει αγωγή το 2012 στην μειοψηφία (οικοπεδούχοι), για κάποιες από τις αυθαίρετες κατασκευές. Με την σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας μια εκ των ιδιοκτητών κάνει υπαγωγή στον 4178/13 και πληρώνει το παράβολο, με σκοπό να τακτοποιήσει τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες (στέγαστρο, επίχωση, πλακόστρωση κ.λπ.) που τυγχάνει να συνορεύουν με το διαμέρισμά της και των οποίων οι χώροι της έχουν παραχωρηθεί πριν την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας με ιδιωτικό συμφωνητικό από τους οικοπεδούχους (μειοψηφία). Ο μηχανικός που έκανε την υπαγωγή τον Σεπτέμβριο 2014 (πριν την έναρξη ισχύος του 4703/14), δεν περιέγραψε στο έντυπο της υπαγωγής όλες τις αυθαιρεσίες που επρόκειτο να ενταχθούν στον Ν.4178/13. Κατόπιν η μειοψηφία, ως αντίδραση, κάνει αγωγή το 2015 στην πλειοψηφία και στην εν λόγω ιδιοκτήτρια για τις παραβάσεις που η εν λόγω ιδιοκτήτρια επρόκειτο να τακτοποιήσει. Μπορεί λοιπόν ο μηχανικός να συνεχίσει κανονικά την ολοκλήρωση της υπαγωγής και για τις αυθαίρετες κατασκευές που δεν έχει περιγράψει στην Τεχνική Έκθεση της αρχικής υποβολής;

Ο νόμος 4703 δεν υπάρχει. Προφανώς αναφέρατε στον 4307/2014 όπου στο άρθρο 84 αναφέρει ότι «δεν υπάγονται στις διατάξεις του 4178 κτίσματα που κρίθηκαν αυθαίρετα με αμετάκλητη απόφαση του δικαστηρίου. Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις εκκρεμών υποθέσεων για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί πράξη υπαγωγής και δεν έχει καταβληθεί το σχετικό παράβολο».

Η ημερομηνία ισχύος του Ν.4307/2014 είναι η 15.11.2014.

Ο ορισμός της αμετάκλητης υπόθεσης έχει δοθεί στην Ε/Α 731 υποερώτημα ι.

Δεν γνωρίζω αν προγενέστερα της σύστασης ιδιωτικά συμφωνητικά παράγουν πλέον αποτελέσματα (λόγω νέας πράξης που πιθανόν αναιρεί τα προηγούμενα). Θα πρέπει να συμβουλευτείτε νομικό.

Ο 4178 ορίζει στο άρθρο 11 §1.δ.ι ότι την αίτηση επί αυθαιρέτων κατασκευών ή αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης επί κοινοχρήστων χώρων ακινήτου, στο οποίο έχει συσταθεί οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία δίνετε να την υποβάλει ο συνιδιοκτήτης μετά από απόφαση της πλειοψηφίας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον κανονισμό της οροφοκτησίας, άλλως με απλή πλειοψηφία.

Βάσει τον παραπάνω προκύπτει ότι η δήλωση μπορεί να συνεχιστεί κανονικά.

Για το θέμα των αυθαιρεσιών που δεν περιγράφονταν στην Τ.Ε. κατά την αρχική υποβολή είναι λεπτό. Γενικά η γνώμη μου είναι ότι από τη στιγμή που οι αυθαιρεσίες καλύπτονται από τα Φ.Κ. και το πληρωμένο παράβολο είναι προ 25.11.2014 τότε μπορούν να τακτοποιηθούν εφόσον δεν προέκυψε απαίτηση κατάθεσης της Τ.Ε. από τον μηχανικό σε κάποια αρχή. Είναι γενικά θέμα που πρέπει να δει ο μηχανικός ίσως με την βοήθεια νομικού γιατί οποιαδήποτε λεπτομέρεια μπορεί να έχει αξία. Το θέμα είναι δηλαδή κατά πόσο ο μηχανικός της δήλωσης είχε ολοκληρώσει την Τ.Ε. (φάση δήλωσης), αν αυτή προσκομίστηκε κάπου, αν είναι απαραίτητη η αναλυτική αναφορά των αυθαιρεσιών που τακτοποιούνται (υπάρχει το εδάφιο 29 της εγκυκλίου 3) κ.λπ.

780. Για τη διώροφη κατοικία είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1995. Σήμερα κατά την αυτοψία υπάρχουν οι εξής παραβάσεις: έχει γίνει αναστροφή της οικοδομής και μετατόπιση της σε άλλη νόμιμη θέση (όσον αφορά τις πλάγιες αποστάσεις), κλειστός χώρος στάθμευσης έχει γίνει χώρος κατοικίας, υπέρβαση ύψους κ.α. Θεωρώ πως υπάρχει οικοδομική άδεια για τον υπολογισμό του προστίμου; η αλλαγή στροφής και θέσης της οικοδομής είναι κατηγορία 3;

Από τη στιγμή που δεν μπορεί να γίνει χρήση της §Γ.ιε του άρθρου 9 (έχετε Υ.Υ. επομένως κτίριο διαφορετικό από το προβλεπόμενο στην οικοδομική άδεια), τότε θα πρέπει να τακτοποιήσετε όσα τετραγωνικά βρίσκονται εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος. Εφόσον δεν υπάρχει σημείο σύμπτωσης των 2 περιγραμμάτων (εγκεκριμένου και πραγματικού) τότε στο πεδίο άδεια θα δηλώσετε OXI.

Η αλλαγή στροφής και θέσης δεν χρειάζεται να τακτοποιηθούν. Θα είχε σημασία άμα το κτίριο ήταν το προβλεπόμενο και είχε απλώς οικοδομηθεί σε άλλη σύννομη θέση κατά το σύνολο του.

781. Σε 5ώροφο κτίριο πολλών (40) διαμερισμάτων θέλω να κάνω στο ισόγειο, αλλαγή χρήσης καταστήματος. Το ίδιο το κατάστημα δεν έχει υπέρβαση Το κτίριο όμως έχει υπέρβαση ύψους κατά 0,8μ. Το τοπογραφικό έχει απόκλιση σε Εμβαδό 2% και σε μια πλευρά 0,70μ. Πρέπει να μπουν όλοι οι ιδιοκτήτες σε διαδικασία ελέγχου και ένταξης στον Ν.4178;

Δείτε αν σας καλύπτει η §2 του άρθρου 18 όπως αυτή διευκρινίστηκε με το από 24.02.2014 [έγγραφο](#) του Γ.Γ. ΥΠΕΚΑ.

782. Σε διώροφη οικοδομή με οικοδομική άδεια (σε επικλινές έδαφος με πρόσωπο πάνω - κάτω) έχω υπέρβαση ύψους από κάτω λόγω υπερύψωσης της θεμελίωσης. Από το πάνω δρόμο δεν έχω υπέρβαση ύψους. Πως υπολογίζω το πρόστιμο; Με αναλυτικό;

Η μόνη περίπτωση να υπολογίσετε με αναλυτικό θα ήταν αν το επιπλέον ύψος προέκυπτε από ξεμπάζωμα. Εσείς έχετε θεμελιώσει ψηλότερα. Επομένως με Υ.Υ. αφού έχετε παραβιάσει το εγκεκριμένο από την οικοδομική άδεια ύψος.

783. Σε μετατροπή τμήματος εισόδου μεζονέτας (που δεν μετρά στη δόμηση) σε χώρο κύριας χρήσης (γραφείο ή υπνοδωμάτιο) μπαίνει συντελεστής αλλαγής χρήσης ή συντελεστής υπέρβασης δόμησης; Δηλαδή για την εφαρμογή του άρθρου 19, ο χώρος εισόδου που δεν μετρά στη δόμηση θεωρείται ως αρχική χρήση κύρια ή βοηθητική;

Από τη στιγμή που κάτι δεν έχει μετρήσει στην δόμηση πηγαίνει με Υ.Δ.

784. Έχουμε την περίπτωση κτίσματος που κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια το 1983 με αναληθές τοπογραφικό εκτός σχεδίου. Το 2007 με απαλλοτρίωση για τον S.R. (service road) αυτοκινητόδρομο πρωτεύοντος οδικού δικτύου απαλλοτριώθηκε επιφάνεια στο όριο του γεωτεμαχίου. Ο S.R. εντάσσεται στο Δευτερεύον Εθνικό Οδικό Δίκτυο και οι αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται είναι > 45 μ από άξονα και >30 μ από όριο. Το υπάρχον κτίσμα έχει πλέον απόσταση από το όριο της απαλλοτρίωσης 9,50 μ περίπου, απόσταση < 50 %*30 = 15 μ όπως ορίζεται στο άρθρο 2 §δ ΦΕΚ 174/08.08.2013 σχετικά με την απαγόρευση υπαγωγής στον Ν.4178/2013. Επειδή το κτίσμα προϋπήρχε από την δημιουργία του S.R. είναι δυνατή η υπαγωγή στο Ν.418/2013;

Το γεγονός ότι η άδεια εκδόθηκε με αναληθές τοπογραφικό από τη στιγμή που αυτή δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί θεωρείται ότι είναι ισχυρή και το κτίριο νόμιμο.

Η §2.δ του άρθρου 2 αναφέρει ότι από την απαγόρευση *εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση.*

Σύμφωνα με τα γραφόμενα καλύπτεστε από την εξαίρεση αυτή.

785. Σε υπάρχουσα διώροφη οικοδομή προ του 1923 έγινε προσθήκη ορόφου με άδεια το 1995 όπου στον Α' όροφο (προυφ.1923) αποτυπώνονται δυο διαμερίσματα Ε=38,56τμ. και Ε=47,30τμ.. Στην πραγματικότητα τα δύο διαμερίσματα έγιναν ένα. Το μικρό ήταν ένας ενιαίος χώρος καθιστικό-κουζίνα W.C. όπου άλλαξε σε δυο υπνοδωμάτια. Ο χώρος του άλλου δεν υπέστη εσωτερική αλλαγή. (Δεν έχει γίνει καμία σύσταση ούτε πριν ούτε μετά την αλλαγή και δεν υπάρχει η/μ μελέτη στην άδεια.). Θεωρείται αυθαιρεσία; Αν ναι το λαμβάνω σαν διαμερισμάτωση ή σαν λοιπή παράβαση με αναλυτικό και το συμψηφίζω μαζί με την κατασκευή φούρνου που υπάρχει στο δώμα;

Θα τακτοποιηθούν με διαφορετική διαμερισμάτωση αφού αυτό έγινε από ότι καταλαβαίνω μετά το 1995 και δεν ήταν εξ' αρχής.

786. Στέγη επίπεδη (πλάκα) του ισογείου (τμήμα της) ζητήθηκε με άδεια να αντικατασταθεί σε κεκλιμένη μονόριχτη από σκυρόδεμα και δεν υλοποιήθηκε θεωρείται αυθαιρεσία αν ναι και πως υπολογίζεται σαν λοιπή παράβαση με αναλυτικό;

Δεν προκύπτει από τον Ν.4178 ότι μπορεί να τακτοποιηθούν τέτοιες περιπτώσεις. Δείτε άμα μπορείτε να προβείτε σε ενημέρωση του φακέλου της άδειας.

787. Σε γωνιακό οικοπέδο εντός σχεδίου με πολλαπλές οικοδομικές άδειες (προ 1951, 1951, 1966, 1972, 1973, 1982) υπάρχει τοπικά υπέρβαση των ορίων του οικοπέδου ως προς τη ρυμοτομική και οικοδομική γραμμή κατά περίπου 15-20cm. Η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου είναι μικρότερη και εντός των ορίων απόκλισης του 5% σε σύγκριση με τα τοπογραφικά των αδειών. Η απόκλιση αφορά οριζόντιες ιδιοκτησίες προς ρύθμιση στο ισόγειο, τον Α' και τον Β' όροφο, των οποίων το περίγραμμα ταυτίζεται στις δύο προσόψεις με το όριο του οικοπέδου και κατασκευάστηκε με βάση τις άδειες 1966-1973. Επιπλέον, στον Α' και Β' όροφο υπάρχει προεξοχή του κλειστού χώρου, εντός του περιγράμματος του νόμιμου εξώστη αλλά εκτός ρυμοτομικής και οικοδομικής γραμμής (και άρα βρίσκεται επάνω από το πεζοδρόμιο - σε ύψος περίπου 3,25cm). Επίσης, δεν παρατηρούνται εσοχές ή εξοχές σε σχέση με τα όμορα κτίσματα αλλά και συνολικά στο μέτωπο κατά μήκος των δύο πλευρών του Ο.Τ. δηλαδή κατά την κατασκευή φαίνεται να ακολουθήθηκε το υλοποιημένο όριο του δρόμου. Μπορούν οι παραπάνω υπερβάσεις να ρυθμιστούν με το Ν.4178 δεδομένου ότι αφορούν κοινόχρηστο χώρο της πόλης (δρόμο-πεζοδρόμιο);

Κατά κανόνα η τακτοποίηση σε κοινόχρηστο χώρο πόλης απαγορεύεται. (§2.α άρθρο 2).

Εξαίρεση αποτελούν:

- i. Εξώστες ανεξαρτήτου μεγέθους που υφίστανται προ εφαρμογής ΓΟΚ 1985
- ii. Εξώστες με υπέρβαση ως 10% του εγκεκριμένου εμβαδού τους που υφίστανται μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ 1985
- iii. Αυθαίρετες κατασκευές που πληρούν τις προϋποθέσεις της §Γ.ιστ του άρθρου 9
- iv. Οι προσωρινές κατασκευές για τραπεζοκαθίσματα στην §16 του άρθρου 23
- v. Τα κοινωφελή κτίρια της §22 του άρθρου 23
- vi. Τα κτίρια που τακτοποιούνται βάσει του άρθρου 16

Συνεπώς ελέγχοντας βάσει αυτών θα δείτε άμα μπορείτε να τα δηλώσετε κατ' εξαίρεση του κανόνα απαγόρευσης αυθαίρετων κατασκευών εντός του εγκεκριμένου κοινόχρηστου χώρου.

788. Ιδιώτης έχει οικόπεδο 850τ.μ. εντός οικισμού (μη παραδοσιακού) εντός του οποίου βρίσκεται διώροφη οικία κατασκευασμένη σε στάδια κατά τα έτη 1950 & 1970. Στους χάρτες της διανομής του 1935 εμφανίζεται ότι τμήμα του οικοπέδου (370τ.μ.) βρίσκεται εντός της κοίτης του ρέματος. Στο τμήμα αυτό των 370τ.μ. βρίσκεται και η οικία. Η φυσική ροή του ρέματος ήδη από την δεκαετία του 50 έχει αλλάξει πορεία και μπροστά στο οικόπεδο υπάρχει εδώ και χρόνια ασφαλτοστρωμένος δρόμος και περνάνε δίκτυα κοινής ωφέλειας. Επιπλέον ο ιδιοκτήτης έχει δικαστική απόφαση όπου του αναγνωρίζεται η κυριότητα του εν λόγω τμήματος (χρησικτησία από το 1946) στην απόφαση αναφέρεται ότι μπορεί να μεταβιβάσει με οποιονδήποτε νόμιμο τρόπο. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: Μπορεί να ενταχθεί τον ν.4178/13 η διώροφη κατοικία (το τμήμα που κατασκευάστηκε το 1970) και το υπόλοιπο να νομιμοποιηθεί ως προ του 1955;

Η §2.ιγ του άρθρου 2 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή αυθαίρετων κατασκευών που βρίσκονται εντός ρέματος. Προφανώς και ο νόμος αναφέρεται σε κατασκευές εντός των οριογραμμών που ορίζουν το ρέμα και όχι στις γνωστές αποστάσεις των 10μ ή 20μ κ.λπ.. Επίσης από τα γραφόμενα αντιλαμβάνομαι ότι το ρέμα δεν είναι οριοθετημένο.

Κατά τα γραφόμενα λοιπόν είστε εκτός των οριογραμμών του ρέματος και μπορείτε να τακτοποιήσετε.

789. Αν το τοπογραφικό της άδειας δεν συμφωνεί με την πραγματικότητα όσον αφορά το σχήμα λόγω μέτρησης με μεζούρα αλλά συμφωνεί στο εμβαδό πως θα μπορούσαμε να εντοπίσουμε αν υπάρχει μετακίνηση στο κτίριο; Θα μπορούσαμε να πάρουμε με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη κάποια σταθερά σημεία για να μπορέσει να γίνει η εξάρτηση; Τι κάνουμε σε αυτή την περίπτωση; Θα πρέπει να βρείτε κάποια σταθερά σημεία και να τα εξαρτήσετε. Δεν μπορώ να καταλάβω που θα βοηθούσε μία υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη για τα σημεία αυτά. Απευθυνθείτε σε κάποιον συνάδελφο τοπογράφο που ίσως μπορέσει να βρει ευκολότερα την λύση. Αν πάλι δεν μπορέσει να βρεθεί η λύση, εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα μπροστά σας μπορείτε να κρίνετε το τι θα κάνετε.

790. Μετά από έλεγχο σε κτίριο που λειτουργεί ως κατάστημα παρατηρήθηκαν διαφοροποιήσεις στο φέροντα οργανισμό του κτιρίου με κύρια την αλλαγή θέσης κεντρικού κλιμακοστασίου. Βάσει του Ν.4178/13 χρειάζεται ούτως ή άλλως να υποβληθεί μελέτη στατικής επάρκειας. Η διαφοροποίηση του φέροντα οργανισμού μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή θα πρέπει να πληρωθεί παράβολο και να εκδοθεί οικοδομική άδεια όπου θα φαίνεται η νέα διάταξη. Τι γίνεται με τον οπλισμό; Αρκεί η υποβολή σχεδίων και μελέτης με τη νέα διάταξη θεωρώντας ότι ο οπλισμός είναι βάσει αδειάς; Εάν ισχύει η τακτοποίηση ο μηχανικός που κάνει την τακτοποίηση καλύπτεται νομικά σε περίπτωση ζημιάς στο κτίριο;

Από τη στιγμή που το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση κατάστημα, τότε για την τακτοποίηση απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας εκτός άμα emπίπτει σε μία από εξαιρέσεις της Υ.Α.7581/2014. Σε περίπτωση λοιπόν μελέτης στατικής επάρκειας θα γίνει αποτύπωση στατικών, θα ελεγχθούν ή θα καθοριστούν οι ποιότητες σκυροδέματος και οπλισμού κατά τα ισχύοντα και η ποσότητα του οπλισμού. Οπότε όλα αυτά είναι υπό την ευθύνη και βαρύνουν τον συνάδελφο της μελέτης αυτής.

Σε περίπτωση που από την Υ.Α. προκύπτει ότι θα συμπληρωθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., τότε ως μακροσκοπικός έλεγχος εκ των πραγμάτων δεν μπορεί να φορτώσει με ευθύνες τον μηχανικό.

Καλύτερη αντιμετώπιση σε αυτές τις περιπτώσεις αποτελεί η έκδοση άδειας νομιμοποίησης.

Τέλος υπάρχει η αναφορά στην ερώτηση 7 στις Ε/Α του help desk.

791. Σε διώροφη οικοδομή (ισόγειο και όροφος) εκτός σχεδίου με σύσταση οριζόντιας υπάρχει μια μικρή μετακίνηση της οικοδομής η οποία τακτοποιείται με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και Δ. Από πλάκα σε πλάκα το ύψος των ορόφων είναι 3μ. Σύμφωνα με την οικοδομική άδεια πάνω από την πλάκα του Α ορόφου εδράζεται ξύλινη στέγη ύψους 1,50μ (λόγω του ότι βρίσκεται στην ακτίνα των 800μ από στάσιμο οικισμό). Σύμφωνα με τη σύσταση η στέγη είναι κοινόχρηστη. Στην πραγματικότητα η πλάκα του Α' ορόφου δεν κατασκευάστηκε και ενσωματώθηκε στον Α' όροφο ο οποίος πλέον έχει ύψος 2.80μ (3.00-0.20 ύψος πλάκας που δεν κατασκευάστηκε) και η στέγη 1.90. Συνολικά το κτίριο είναι 20cm υψηλότερο από 7.5μ έγινε 7.7μ. Στην στέγη δεν έχει δημιουργηθεί σοφίτα ή άλλος χώρος, απλά κάποιος μπορεί να δει τα ζευκτά. Πως δηλώνεται αυτή η αυθαιρεσία με δεδομένο ότι η στέγη είναι κοινόχρηστη, ότι το κτίριο έχει μια μικρή μετακίνηση άρα και ΥΔ, και το 1.50 της στέγης έχει ήδη μετρήσει στο ύψος σύμφωνα με την οικοδομική άδεια; Θα χρεωθούν σαν Υ.Υ. τα 20cm ή ολόκληρο το ύψος της στέγης μιας και έχει μετρήσει στην οικοδομική άδεια το 1.5μ; Ή θα γίνει άλλη δήλωση για τη στέγη (μαζί με τα κοινόχρηστα) επειδή βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο της οικοδομής μια ας έχει συνενωθεί λειτουργικά με τον όροφο;

Έχουμε αναφέρει πολλές φορές ότι η αντιμετώπιση της υπέρβασης ύψους από τον 4178 είναι κατά το επιεικέστερο αστεία. Προκύπτει π.χ. υπερβολικό πρόστιμο για μία υπέρβαση ύψους 20εκ το οποίο είναι ίδιο με υπέρβαση ύψους κάποιων μέτρων αναλόγως του επιτρεπόμενου της περιοχής. Π.χ. σε περιοχή με επιτρεπόμενο ύψος 12μ είτε το υπερβείς κατά 20εκ είτε κατά 240εκ το πρόστιμο είναι ίδιο!!!!

Στην περίπτωση σας τώρα καλώς λέτε ότι η στέγη είναι από τα θεμελιώδη κοινόκτητα τμήματα μίας οικοδομής. Επομένως είτε σε μία κοινή δήλωση οι Ο.Ι. και τα κοινόχρηστα είτε σε μία δήλωση μόνο τα κοινόχρηστα. Δεν το θεωρώ σωστό (δεν προκύπτει από τον νόμο) ότι μπορείς να κάνεις δήλωση για μέρος των Ο.Ι. και να συμπεριλάβεις και τα κοινόχρηστα.

Ως προς το πρόστιμο, επειδή η παρανομία περιορίζεται στην κατασκευή της στέγης και δεν υπάρχει κατασκευασμένη σοφίτα, γνώμη μου είναι ότι ΔΕΝ θα πάρετε επιφάνεια αναφοράς αλλά θα χρησιμοποιήσετε τον αναλυτικό προϋπολογισμό.

792. Έχω υπαχθεί στο νόμο 4178/2013 και έχω τακτοποιήσει το αυθαίρετο μου με αίτηση 12-01-2015. Έχω ξεκινήσει από 8-2-2015 και πληρώνω σε δόσεις το ποσό. Οι δόσεις θα είναι 60. Το ερώτημα μου σχετίζεται με το εάν έχω την δυνατότητα να υπαχθούν αυτές οι δόσεις του νόμου 4178/2013, στις 100 δόσεις του νόμου 4321/2015 που αφορά ρύθμιση οφειλών στο Δημόσιο, τα Ασφαλιστικά Ταμεία, τους ΟΤΑ και τα Ν.Π.Δ.Δ. & Ν.Π.Ι.Δ. του Δημοσίου.

Δεν γνωρίζω αλλά δεν νομίζω... Είναι και θέμα ημερομηνιών γιατί νομίζω ότι στον 4321 μπορούν να υπαχθούν ληξιπρόθεσμα μέχρι Φεβρουάριου ή Μάρτιο του 2015.

793. Αν τμήμα οικοδομής (ισόγειο και όροφος) έχει μετακινηθεί εκτός νόμιμου περιγράμματος περίπου 1μ και έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, αυτό επηρεάζει τις ιδιοκτησίες ή είναι παράβαση στα κοινόχρηστα; Αν δεν υπάρχει σύσταση τότε βάζουμε ΥΔ, ΥΚ και υπέρβαση Δ για το τμήμα που δεν είναι σε σύννομη θέση. Αν πρόκειται όμως για οριζόντιες ιδιοκτησίες αλλάζει κάτι αφού σύμφωνα με το νόμο ο σκελετός της οικοδομής κ.λπ. είναι κοινόχρηστα.

Θα έπρεπε σε τέτοιες περιπτώσεις η δήλωση να είναι κοινή. Λόγω ανυπέβλητων δυσκολιών ο νόμος δίνει την δυνατότητα τακτοποίησης ανά οριζόντια ιδιοκτησία.

Σε περιπτώσεις όπως αυτήν που περιγράφετε, εγείρονται νομικά θέματα σε περίπτωση δικαστικής προσβολής δήλωσης οριζόντιας ιδιοκτησίας χωρίς την απαιτούμενη συναίνεση λόγω τακτοποίησης σε χώρο που εκ συστάσεως θεωρείται κοινόκτητος. Υπάρχουν και εκεί απόψεις ότι υπάρχει σιωπηλή αποδοχή όλων όσων αγόρασαν κ.λπ. Είναι θέματα που ΔΕΝ μπορούν να επιλυθούν από μηχανικούς ότι και καθ' ύλην αρμόδιοι νομικοί συγκρούονται.

Κατά την γνώμη μου (μηχανικός) θα δήλωνα την οριζόντια ιδιοκτησία μόνη της (από τη στιγμή που δεν υπάρχει συναίνεση δήλωσης από όλους τους ιδιοκτήτες) με ΥΔ, ΥΚ και Δ για το τμήμα της Ο.Ι. που ΔΕΝ καλύπτεται από το εγκεκριμένο περίγραμμα της οικοδομής.

794. Σε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού (<2000 κατ.) άρτιο και οικοδομήσιμο υφίστανται 2 κτίσματα: Το πρώτο με οικοδομική άδεια (του 1985) του οποίου έχει περατωθεί ο φέροντας οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα και στο οποίο έχουν πραγματοποιηθεί μεταβολές στις διαστάσεις κάλυψης (μπαζωμένη βεράντα) που δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης, και το δεύτερο χωρίς άδεια (προ του 1983) Σημειώνεται ότι δεν παραβιάζονται τα επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης.

- i. Αν επιλέξω το πεδίο προς έκδοση οικοδομικής άδειας για το αυθαίρετο (2ο κτίσμα) τι γίνεται με το πρόστιμο; (το πληρώνει ο ιδιοκτήτης μέσα στα πλαίσια του ν.4178/2013 ή όχι αφού θα εκδοθεί οικοδομική άδεια);
- ii. Ποια η διαδικασία ηλεκτροδότησης σε κάθε περίπτωση (έκδοση ή όχι οικοδομικής άδειας);
- iii. Ποιο είναι το πρόστιμο για την διαφορετική (σε σχέση με την οικοδομική άδεια) τοποθέτηση του 1ου κτίσματος;
- iv. Τι γίνεται με το πεδίο κατηγορία αυθαίρετου και του πεδίου ύπαρξη οικοδομικής άδειας;

Το ότι υπάρχει υπολειπόμενη δόμηση δεν παίζει κάποιο ρόλο ως προς την ανάγκη ή όχι τακτοποίηση (ή νομιμοποίησης).

Αυθαίρετη κατασκευή που νομιμοποιείται δυνάμει του 23.1 του 4178 πληρώνει ως πρόστιμο το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11.

Η ηλεκτροδότηση νομιμοποιημένου χώρου ακολουθεί την τυπική διαδικασία. Οι τακτοποιημένοι χώροι ηλεκτροδοτούνται δυνάμει της εγκυκλίου 1/2012.

Το ερώτημα iii το έχουμε απαντήσει πολλές φορές. Έτσι όπως το θέτετε είναι πολύ ασαφές όπως και το ερώτημα iv.

795. Στην §1 του άρθρου 1 της απόφασης 7581 αναφέρεται ότι "ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης". Εφόσον αναφέρεται σε αυθαίρετη κατασκευή (σε μία και όχι πολλές) αυτό σημαίνει ότι σε στατικά ανεξάρτητα κτίρια (πολλές αυθαίρετες κατασκευές) σε ένα γήπεδο εξετάζουμε τη συνολική δόμηση και τη χρήση του κάθε κτιρίου έτσι ώστε να δούμε αν χρειάζεται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή Μελέτη στατικής επάρκειας; Αν για παράδειγμα έχω σε ένα γήπεδο έναν Ιερό Ναό 50τμ και έναν στατικά ανεξάρτητο ισόγειο βοηθητικό χώρο (αποθήκη, τουαλέτα) 20τμ, θα πρέπει να γίνει ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή Μελέτη στατικής επάρκειας γι' αυτόν τον βοηθητικό χώρο;

Τόσο το ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. όσο και η μελέτη στατικής επάρκειας, αφορούν κτίρια στατικώς ανεξάρτητα. Σε ένα γήπεδο θα γίνουν τόσα ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. ή/και μελέτες στατικής επάρκειας όσα και τα στατικώς (όχι απαραίτητως λειτουργικός) ανεξάρτητα κτίρια εξετάζοντας κάθε ένα χωριστά ως προς την επικρατούσα χρήση.

796. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 (επεξήγηση α/α 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" Σε τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλεως κατασκευάστηκε στο ισόγειο αυθαίρετη αποθήκη κατ' έκταση, 18,60μ² Σύμφωνα με την παραπάνω διάταξη, στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων της αυθαίρετης αποθήκης, η αποθήκη δεν θα μετρήσει στην κάλυψη, ούτε στην δόμηση, αφού δεν είναι "κλειστός χώρος κύριας χρήσης". Είναι σωστή η άποψη αυτή;

Αναλόγως πως το εννοείται. Δεν θα μετρήσει στον υπολογισμό του ποσοστού σημαίνει ότι θα την πληρώσουμε για τα 18,60μ² και ως ποσοστό υπέρβασης θα έχουμε 0% δηλαδή θα επιλέξουμε ποσοστό υπέρβασης δόμησης και κάλυψης <50% και <20% αντίστοιχα.

797. Σε περιοχή εκτός σχεδίου, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο κατασκευάστηκε περί το έτος 1975, χωρίς την έκδοση οικοδομικής άδειας, ισόγειο κτίριο κατοικίας με καλυπτόμενη επιφάνεια 71,00τ.μ. Το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε επαρχιακή οδό (πρωτεύων επαρχιακό δίκτυο). Τμήμα του κτιρίου επιφανείας 53,00τ.μ. βρίσκεται εντός της ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας (διάταγμα έτους 1959). Υπάρχει δυνατότητα υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/13 του τμήματος του κτιρίου επιφανείας 18,00τ.μ. (ποσοστό 25%) που βρίσκεται εκτός της προαναφερθείσας ζώνης και στη συνέχεια εξαίρεση από κατεδάφιση (λόγω ενιαίου Φ.Ο.) του υπολοίπου τμήματος που εμπίπτει εντός της ζώνης ασφάλειας υπεραστικής συγκοινωνίας;

Θα πρέπει να εξεταστεί το αν εμπίπτει στην απαγόρευση της §2δ του άρθρου 2. Αναλυτικά όπως αυτή τροποποιήθηκε με την §6 άρθρου 54 Ν.4280/2014 λέει:

δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη απόσταση από τα οριζόμενα στην παρούσα περίπτωση, καθώς και αυτοτελείς κατασκευές που συμπεριλαμβάνονται στην παρ. 7 του άρθρου 17 του ν. 4067/2012 (Α' 79) πλην της περιπτώσεως δ' αυτής καθώς και αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσης τουριστικών εγκαταστάσεων που ευρίσκονται παρά των ορίων δημοτικών ή κοινοτικών οδών σε απόσταση μικρότερη από τα οριζόμενα στην παρούσα αλλά σε κάθε περίπτωση εκτός των ορίων απαλλοτρίωσης και υπό την προϋπόθεση ότι λειτουργούσαν και είχε χορηγηθεί άδεια λειτουργίας από τον Ε.Ο.Τ πριν τις 28.7.2011.

Η τακτοποίηση του τμήματος σε ποσοστό 25% δεν απαγορεύεται. Το θεωρώ όμως απίθανο να μπορέσετε να προχωρήσετε στο δεύτερο στάδιο δηλαδή την εξαίρεση από την κατεδάφιση του υπολοίπου 75%.

Αυτό που μπορείτε να ελέγξετε είναι αν ίσχυαν ευμενέστεροι όροι κατά την κατασκευή της αυθαίρετης κατασκευής.

798. Στην περίπτωση που πρόκειται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για αυθαίρετη κατασκευή, στα φύλλα καταγραφής καταχωρούμε και την υπέρβαση κάλυψης αν υπάρχει ή από την στιγμή που θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης δεν καταχωρούμε επιπλέον στοιχεία πέραν των τετραγωνικών Υ.Δ λόγω του ότι θα νομιμοποιηθούν; Επίσης οι επιφάνειες που πρόκειται να νομιμοποιηθούν προσμετρώνται στον αριθμητή του κλάσματος των υπερβάσεων προς αυτά που προβλέπονται βάσει της υφιστάμενης άδειας για την εύρεση της Κατηγορίας 4, 5 ή όχι επειδή πλέον θα είναι νόμιμα με την νέα άδεια νομιμοποίησης;

Τα τετραγωνικά θα καταχωρηθούν κανονικά. Η επιλογή ή όχι κατηγορίας ή όποιου άλλου συντελεστή ΔΕΝ παίζει ρόλο στον υπολογισμό του προστίμου (μετρούν μόνο τα τετραγωνικά για τον προσδιορισμό του παραβόλου). Προσωπικά θα τα συμπλήρωνα κανονικά ως σαν να ήταν για τακτοποίηση.

799. Σε άδεια του 1970 προβλέπονταν τριώροφο κτίσμα ισόγειο δυο καταστήματα και δύο όροφοι διαμερίσματα. Στο ισόγειο τα δύο καταστήματα ενοποιήθηκαν σε ένα 135τμ και έχει ύψος 4.30μ αυτό της αδειάς. Τμήμα του επί της προσόψεως 40τμ σε ύψος 1.30μ κατασκευάστηκε διαμέρισμα με είσοδο από το πλατύσκαλο της πολυκατοικίας και ο χώρος του 1.30μ. κάτω από το διαμέρισμα χρησιμοποιείται ως αποθήκη. επί πλέον σε όλο τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου 40τμ επεκταθεί το κατάστημα και στο χώρο αυτόν πάνω από ύψος 2.25μ. (ελεύθερο) δημιουργήθηκε πατάρι με πλάκα 0.15 με σκάλα από το κατάστημα και ύψος το εναπομένων 1.90μ..

- i. Η αποθήκη είναι αλλαγή χρήσης από Κ.Χ. σε Β.Χ. και υπολογίζεται με αναλυτικό και το υπεράνω διαμέρισμα ως υπέρβαση δόμησης,
- ii. Η επέκταση του καταστήματος υπολογίζεται ως υπέρβαση δόμησης κάλυψης και Δ ως Κ.Χ.,
- iii. Το πατάρι μπορεί να υπολογισθεί ως πατάρι με μειωμένο συντελεστή δίχως υπέρβαση δόμησης
- iv. Η ενοποίηση είναι διαμερισμάτωση με μια λοιπή πολεοδομική παράβαση.
 - i. Το θεωρώ υπερβολικό να πληρώσετε για αυτόν τον χώρο. Είναι ένας αποθηκευτικός χώρος του καταστήματος που έχει μετρήσει κανονικά στον σ.δ. επομένως είναι κατάστημα. Το ότι βάζουμε τις προμήθειες μας εκεί είναι κάτι που εμένα δεν θα με απασχολούσε. Τονίζω πάλι ότι μιλάμε για έναν χώρο που έχει μετρήσει στον σ.δ. ως κατάστημα.
 - ii. Ναι
 - iii. Πατάρι είναι, μειωτικό θα πάρει αφού έχει είσοδο μέσα από το κατάστημα. Υ.Δ. θα βάλετε το ποσοστό που προκύπτει για την Ο.Ι. και όχι το «χωρίς ΥΔ» που χρησιμοποιείται ΜΟΝΟ για την Υ.Υ.
 - iv. Διαμερισμάτωση επομένως 1 λοιπή παράβαση (από τη στιγμή που υπάρχουν και άλλα Φ.Κ..

800. Πριν τρεις μέρες μέτρησα ένα αυθαίρετο εντός σχεδίου (ΟΑ 1982), και επειδή είδα ότι έχει κάποιες διαφορές το οικόπεδο από το τοπογραφικό της Ο.Α. έβαλα έναν τοπογράφο να κάνει ένα νέο τοπογραφικό για να είμαι πιο σίγουρος, αν και δεν απαιτείται από τον νόμο. Στο νέο τοπογραφικό το οικόπεδο παρουσιάζεται πιο μικρό κατά 7τμ με αποτέλεσμα να έχω παραβίαση Ο.Γ. όταν βάζω το αρχικό σχέδιο της Ο.Α., επιπλέον στην άδεια η κάτοψη φαίνεται 105 τμ και στην πραγματικότητα αυτό που μέτρησα είναι 100τμ. και έχει και κάποιες διαφορές στις διαστάσεις του περιγράμματος, τι κάνω σ αυτή την περίπτωση;

Ότι καλύπτεται από την άδεια είναι νόμιμο και δεν ασχολείστε. Το νέο τοπογραφικό μπορείτε να το χρησιμοποιήσετε αν θέλετε για τον προσδιορισμό των καθ' υπέρβαση της άδειας τμημάτων και να το ανεβάσετε στην πλατφόρμα παρότι ΔΕΝ είναι απαιτητό.

801. Σε τριώροφη οικοδομή (χωρίς σύσταση, έχει καλυφθεί (το 2010) μέρος του ακάλυπτου του οικοπέδου στους δύο ορόφους με χώρους W.C. (προέκταση των κατοικιών α-β ορόφου). Θα θεωρήσουμε τους χώρους W.C. ως υπέρβαση δόμησης + κάλυψης Κ.Χ. ή Β.Χ. Σημείωση: το κτίριο είναι παλαιό (με οικοδομική άδεια του 1960) και ήδη υπήρχαν χώροι βοηθητικοί στον ακάλυπτο που τότε δεν είχαν μετρηθεί στη δόμηση και κάλυψη(σύμφωνα με τον τότε ΓΟΚ 1955) Ο 4178 δεν διακρίνει χώρους ΚΧ και χώρους ΒΧ αλλά χώρους που λαμβάνουν ή όχι τον μειωτικό συντελεστή. Εσείς λοιπόν είστε ή κατηγορία 1 λόγω παλαιότητας ή Υ.Δ. και Υ.Κ. χωρίς μειωτικό αν για κάποιο λόγο ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την κατηγορία 1.

802. Διαβάζοντας την Ε/Α 639 μου δημιουργήθηκαν κάποιες απορίες. Σε όλες τις περιπτώσεις που αναφέρονται σε αυτήν την Ε/Α δεν βάζουμε παραβίαση πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς) είτε υπάρχει οικοδομική άδεια είτε δεν υπάρχει; Σε περίπτωση που όλο το αυθαίρετο ή ένα τμήμα του βρίσκεται σε ζώνη παραλίας και εντός της απόστασης των 15 μέτρων από τη γραμμή αγκυαλού βάζουμε ή όχι συντελεστή παραβίασης πλάγιας απόστασης (ή πρασιάς);

Καταρχήν αν βρίσκεστε στην ζώνη παραλίας θα πρέπει να ελέγξετε την §2η του άρθρου 2.

Για το γενικό ερώτημα, νομίζω ότι η 639 κάνει τόσο «ιστορική» αναδρομή όσο και δίνει στοιχεία για το πώς αρχικά άλλαξε μέσω της εγκυκλίου το θέμα με το ρέμα όσο και οι απαντήσεις που δίνονταν τηλεφωνικά είτε δια ζώσης από τους συναδέλφους του help desk πριν αυτό διαλυθεί.