

809. Σε οικοπεδική έκταση 1300τ.μ εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, διαμορφώθηκαν διαιρετά δύο οικόπεδα άρτια και οικοδομήσιμα, με συμβόλαια αγοράς και γονικής παροχής το 1962 σε δύο συζύγους αντίστοιχα το καθένα. (τότε οικισμός προϋφιστάμενος του 1923). Όμως το 1970 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για τον ένα σύζυγο και το 1981 άλλη για τον άλλο σύζυγο. Στις άδειες αυτές τα τοπογραφικά περιγράφουν όλο το οικόπεδο των 1300 τ.μ, τα κτίσματα όμως των αδειών έχουν τοποθετηθεί στα εγκεκριμένα σχέδια στη σωστή θέση κάθε ιδιοκτησίας, όπως επίσης και στην κατασκευή τους, με κάποιες αυθαιρεσίες. Για την ένταξη στη ρύθμιση θα θεωρήσουμε ότι υπάρχουν άδειες ή όχι; θα κάνουμε δύο δηλώσεις, μία για κάθε ιδιοκτησία ή μόνο μία κοινή.

Γενικά ο 4178 είναι ένα εργαλείο υπολογισμού προστίμων αυθαίρετων κατασκευών.

Προφανώς και δεν μπορεί να καλύψει το χάος της αυθαίρετης δόμησης ανά την χώρα σε βάθος ετών.

Η δική σας περίπτωση μπορεί να είναι μία περίπτωση αθώου λάθους (στην περίπτωση που στην άδεια του 1981 φαινόταν το κτίριο του 1970) και επομένως το αντιμετωπίζεται ως 2 οικόπεδα (μιλάτε για διαιρετά και όχι για σύσταση κάθετης) με άδεια.

Μπορεί όμως να είναι και εσκεμμένη περιγραφή του όλου οικοπέδου έτσι ώστε να λάβει το μέγιστο του συντελεστή 2 φορές ή χωρίς να αποτυπώνεται στην δεύτερη άδεια το πρώτο κτίσμα. Σε αυτήν την περίπτωση τείνει να ισχύει το ότι άδεια που δεν ακυρώθηκε ή ανακλήθηκε παράγει αποτελέσματα. Απαραίτητη είναι όμως πάντα η συμβουλή και νομικού. Κάθε περίπτωση είναι ξεχωριστή και με δικές της λεπτομέρειες.

Σε κάθε περίπτωση: από τη στιγμή που τα οικόπεδα είναι χωριστά τότε μία δήλωση ανά οικόπεδο. Στην άδεια βάζουμε όχι μόνο όταν υπάρχει μεταγενέστερη της άδεια κατάτμηση. Εσείς είστε το αντίθετο.

810. Το ύψος της ανεγερθείσας οικοδομής βάσει στελέχους οικοδομικής άδειας έτους 1973 είναι 6.40μ. που αντιστοιχεί σύμφωνα με την τομή στο συνολικό ύψος από το δάπεδο του υπερυψωμένου Ισογείου (λόγω Πυλωτής) μέχρι και την πλάκα οροφής του Α΄ Ορόφου. Στο ύψος δεν έχει προσμετρηθεί το ύψος της Πυλωτής, που εμφανίζεται στην Τομή και κυμαίνεται από 1.40μ. έως 3.00μ., λόγω κλίσης του εδάφους. Σήμερα λόγω εκχωμάτωσης της πυλωτής και διαμόρφωσης τμήματός της σε διαμέρισμα το συνολικό ύψος του κτηρίου μετρούμενο από το δάπεδο της πυλωτής είναι 9.60μ. Το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή βάσει των όρων δόμησης είναι 7.50μ. που προσαυξάνεται κατά 1.00μ. σε περίπτωση πυλωτής.

- i. Πόση είναι η υπέρβαση ύψους; $9.60\mu. - 6.40\mu. = 3.20\mu.$ ή $9.60\mu. - (6.40\mu. + 3.00\mu.) = 0.20\mu.;$
- ii. Το υπερυψωμένο Ισόγειο και ο Α΄ Οροφος δεν έχουν υπέρβαση δόμησης. Στο φύλλο καταγραφής της υπέρβασης ύψους θα βάλουμε «χωρίς υπέρβαση δόμησης» ή το συντελεστή υπέρβασης δόμησης της πυλωτής ;

Η εκχωμάτωση ΔΕΝ προκαλεί υπέρβαση ύψους παρά μόνο αν είστε σε παραδοσιακό οικισμό. Εφόσον είστε σε παραδοσιακό οικισμό θα δείτε την διαφορά (πραγματικότητα – προβλέπεται από άδεια).

Το δεύτερο ερώτημα δεν το καταλαβαίνω. Θα έχετε Υ.Δ. στην πιλοτί που έγινε κατοικία και (αν είστε σε παραδοσιακό) Υ.Υ. στο τμήμα που ξεπερνάει τα 6,40. (έτσι θα το αντιμετωπίζα εγώ παρότι στο ύψος επικρατεί χάος). Αν λοιπόν το τμήμα αυτό έχει μόνο Υ.Υ. τότε «χωρίς υ.δ.» άλλως με τον συντελεστή υπέρβασης δόμησης.

811. Σε περίπτωση παρέλευσης του διμήνου από ολοκληρωμένη υπαγωγή και προκειμένου να χορηγηθεί νέα βεβαίωση Μηχανικού πρέπει να αιτηθεί η επαναφορά της δήλωσης σε υπαγωγή ή να δημιουργηθεί νέα δήλωση ;

Νέα δήλωση χωρίς ΦΚ και μόνο για την έκδοση της βεβαίωσης. Θα πρέπει να προηγηθεί ΝΕΑ αυτοψία και προφανώς αμοιβή.

812. Επανέρχομαι στην Ε/Α 779 και συμπληρώνω ότι οι παραβάσεις που δεν περιγράφονται στην Τεχνική Έκθεση δεν έχουν καταγραφεί σε Φ.Κ. της αρχικής υποβολής. Μπορεί ο μηχανικός να τις καταγράψει με ημερομηνία μεταγενέστερη της 15.11.2014 (έναρξη ισχύος του ν.4307/14), ή πρέπει η καταγραφή των αυθαιρεσιών να είναι πλήρης στο στάδιο αρχικής υποβολής;

Ανέπτυξα την άποψη μου στην 779, δεν νομίζω ότι μπορώ να γράψω περισσότερα σε δημόσιο διάλογο.

813. Ξεκίνησα μια ρύθμιση με τον 4014 σε οικόπεδο εντός σχεδίου με 3 κατοικίες εξ αδιαιρέτου σε 3 ιδιοκτήτες. Εγώ πελάτη έχω μόνο τον 1 και ρυθμίζω αυτό που θεωρεί ή είναι δικό του, δεν ξέρω εσείς θα μου πείτε. Βλέποντας (λάθος μου πιθανώς) μόνο ένα τοπογραφικό που είχε ο ιδιοκτήτης θεώρησα ότι έχει γίνει κάθετη και ότι του ανήκει μόνο το κτίριο που με κάλεσε να ρυθμίσουμε. Το εντάσσω στον 4014 (μόνο το δικό του κτίριο) και πληρώνει τα πρόστιμα. Περνάει ο καιρός και μπαίνουμε στον 4178 και πάνω που είμαι έτοιμος για οριστική υπαγωγή μυρίζομαι κάποιο λάθος. Με τα χίλια ζόρια παίρνω στα χέρια μου το τελευταίο συμβόλαιο το οποίο είναι σύσταση καθέτου με την οποία όντως του ανήκει εξ ολοκλήρου το εν λόγω κτίριο ΑΛΛΑ η σύσταση αυτή έχει γίνει στις 10-11-2011 (μετά την έναρξη του 4014/2011) με βεβαίωση ενός συναδέλφου (χειρόγραφο, με ημερομηνία 28-10-2011). Το πεντασέλιδο της δήλωσης δεν βρέθηκε στην συμβολαιογράφο που πήγα. Απορίες - προβληματισμοί είναι οι εξής:

- i. Ισχύει η κάθετη; Η βεβαίωση είναι ψευδής.
- ii. Με ενδιαφέρει αν δεν ισχύει; Δλδ μπορώ να ρυθμίσω μόνο το 1 ακίνητο από τα 3;
- iii. Μπορώ να ρυθμίσω αυθαιρεσίες σε κτίριο που άλλος μηχανικός έχει βεβαιώσει με τον 4014;
- iv. Τι ευθύνες έχω εγώ όσον αφορά την ένταξη του ακινήτου αρχικά στον 4014 και μετά στον 4178;
- v. Τι προτείνετε;

Το θέμα για το αν ισχύει ή όχι η κάθετη είναι καθαρά και μόνο νομικό. Προφανώς και δεν μπορώ να σας δώσω εγώ την απάντηση.

Αφού λοιπόν λύσετε το συγκεκριμένο θέμα με τον δικηγόρο του ιδιοκτήτη τότε θα μπορέσετε να τακτοποιήσετε είτε ως εξ' αδιαιρέτου με τις ανάλογες συναινέσεις είτε ως κάθετη ιδιοκτησία το αυθαίρετο.

814. Σε οικόπεδο εντός παραδοσιακού οικισμού υπάρχουν κάποια κτίσματα υφιστάμενα προ του 1955 και αποτυπώνονται στα εγκεκριμένα μεγέθη (δόμηση κάλυψη) σε οικοδομική άδεια του 2004. Κατόπιν αυτοψίας διαπιστώθηκε ότι κάποια ισόγεια κτίσματα βοηθητικής χρήσης (αποθήκες) έχουν κατεδαφιστεί μετά το 2004 και περίπου στη θέση τους έχουν κατασκευαστεί νέα. Αυτό θεωρείται κανονικά παράβαση υπέρβασης δόμησης-κάλυψης (σαν να μην υπήρχαν ποτέ τα κατεδαφισμένα κτίσματα) ή μήπως λαμβάνουμε υπόψη μας μόνο ό,τι βγαίνει εκτός του εγκεκριμένου περιγράμματος της εκδοθείσας από το 2004 ΟΑ;

Προφανώς και τα κτίσματα αυτά είναι αυθαίρετα και πρέπει να τακτοποιηθούν.

815. Διώροφο κτήριο με οικοδομική άδεια εξάντλησε το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος. Στη συνέχεια έγινε αυθαίρετη προσθήκη καθ' ύψος Γ' και Δ' ορόφου, με το εμβαδόν του Δ' ορόφου να είναι κατά πολύ μικρότερο του Γ'. Ποιο εμβαδόν θα συμμετάσχει στον υπολογισμό της υπέρβασης ύψους στο φύλλο καταγραφής ή θα γίνουν δύο φύλλα καταγραφής ένα για κάθε όροφο ;

Το εμβαδόν όλου του γ' ορόφου έχει Υ.Δ. και Υ.Υ., το εμβαδόν όλου του δ' ορόφου έχει Υ.Δ. και Υ.Υ..

816. Σε δήλωση Ν.4014/14 με εξοφλημένο πρόστιμο και υποβληθέντα αρχεία πλην ΔΕΛΟΤΑ έγινε μεταφορά στο Ν.4178/13 με άλλο διαχειριστή κατόπιν επιθυμίας τους ιδιοκτήτη και αποδοχής του αρχικού Μηχανικού. Τι ευθύνες μπορεί να έχει ο αρχικός Μηχανικός σε περίπτωση λαθών / παραλείψεων του νέου διαχειριστή ;

Ο πρώτος μηχανικός ευθύνεται για τα θέματα που ενήργησε και προφανώς όχι για θέματα μετά την αντικατάσταση του.

817. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, εντός Ζ.Ο.Ε., σε ζώνη όπου σήμερα δεν επιτρέπεται η χρήση κατοικίας, ανεγέρθηκε νομίμως με οικοδομική άδεια εκδοθείσα προ των Ζ.Ο.Ε. οικία με πρόσθετες αυθαίρετες κατασκευές, που δύναται να τακτοποιηθούν με τον Ν.4178/13 (άρθρο 8).

- i. Θεωρείτε ότι η τακτοποίηση πρέπει να γίνει με τους μέγιστους συντελεστές των τετραγωνιδίων του Παραρτήματος Α, δεδομένου ότι οι σημερινοί όροι δόμησης είναι μηδενικοί;
- ii. Ποιες υπερβάσεις λαμβάνουν μέρος στην εξαγωγή του προστίμου; Δηλαδή πέραν της υπερβάσης Δόμησης πρέπει να ληφθούν οι μέγιστοι συντελεστές και για την κάλυψη, το ύψος, τις πλάγιες αποστάσεις και την πρασιά, έστω κι αν δεν έχουμε υπέρβαση αυτών σύμφωνα με τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης της Ο/Α προ των Ζ.Ο.Ε. (δεδομένου ότι πχ με σημερινούς όρους δόμησης δεν ορίζονται πλάγιες αποστάσεις);
- iii. Γενικότερα, επειδή υπάρχουν παρόμοια ζητήματα δυσανάλογα υψηλών προστίμων και σε Ζ.Ο.Ε. που έχουν μειωθεί σημαντικά οι εκτός σχεδίου όροι δόμησης, μήπως το εδ.33 της Εγκ.4 δύναται να χρησιμοποιηθεί για εξορθολογισμό των προστίμων και πως;
- iv. Μήπως γνωρίζετε εάν τα ανωτέρω προβλήματα έχουν τεθεί υπόψη του Υπουργείου;

Να αναφερθεί για την πληρότητα του θέματος ότι με τον Ν.4014/11 η σύγκριση γινόταν και με τους όρους δόμησης του χρόνου ανέγερσης (ίσως θα έπρεπε να είχε συμπληρωθεί τότε η φράση “και με τους όρους δόμησης του χρόνου έκδοσης της Ο/Α”), σύμφωνα με την Ε/Α 2 της 3^{ης} ομάδας Ε/Α του Ν.4014/11 και εξ αυτού αυθαιρεσίες ιδίου χρόνου κατασκευής και προ Ζ.Ο.Ε αντιμετωπιζόταν με αναλογικό και δίκαιο τρόπο, έστω και εάν σε μεταγενέστερο χρόνο είχαν νομοθετηθεί διαφορετικοί όροι δόμησης σε γειτονικά γήπεδα. Το πρόβλημα διογκώνεται σήμερα (σε συνδυασμό με τις οδηγίες της Εγκ.3 του Ν.4178/13) όταν το ακίνητο είχε δηλωθεί στον Ν.4014/11 με μια αρχική επιφάνεια (πρόχειρη κατ’ εκτίμηση μηχανικού, ως είχε δικαίωμα εκ του νόμου), με αποτέλεσμα κατά την μεταφορά του στις διατάξεις του Ν.4178/13 να προκύπτουν τεράστιες διαφορές προστίμου, όταν μάλιστα σύμφωνα με το ΦΕΚ 40 Β’ / 14-1-2013 τα δικαιολογητικά του Ν.4014/11 (δηλαδή οι κατόψεις κλπ που θα καθόριζαν το ακριβές τελικό εμβαδό των αυθαιρέτων κατασκευών) μπορούσαν να υποβληθούν έως τα τέλη Σεπτεμβρίου του 2013 και το ΤΕΕ κατά παράβαση της συγκεκριμένης διάταξης έκλεισε το ηλεκτρονικό σύστημα του Ν.4014 στις αρχές Αυγούστου, με την έκδοση του Ν.4178/13. Βεβαίως η Ε/Α 2 της 3^{ης} ομάδας Ε/Α του Ν.4014/11 είχε δημιουργήσει άλλα σοβαρά θέματα ορθής εφαρμογής του Νόμου λόγω των προβλημάτων εύρεσης - γνώσης κλπ προγενέστερων διατάξεων, δεδομένης της απουσίας «τράπεζας πολεοδομικών-νομικών θεμάτων» συγκεκριμένης χρονικής στιγμής και ίσως εξ αυτών στον Ν.4178/13 υπάρχει πρόβλεψη μόνο για τις μεταγενέστερες της υπαγωγής μεταβολές χρήσεων (τελευταίο εδάφιο του Αρ.8 του Ν.4178/13). Τούτο όμως δεν αναιρεί τα προαναφερθέντα.

Σωστά αναφέρετε ότι το ακίνητο δύναται να τακτοποιηθεί αφού η εγκαταστημένη χρήση επιτρεπόταν την περίοδο έκδοσης οικοδομικής άδειας ενώ σήμερα αυτή απαγορεύεται λόγω θέσπισης Ζ.Ο.Ε.

Ακόμα και να απαγορευόταν θα μπορούσατε να κάνετε χρήση του 23.17 αλλά για 10 έτη.

Ο υπολογισμός της κατηγορίας γίνεται με τα εγκεκριμένα μεγέθη της άδειας οπότε δεν υπάρχει θέμα ως προς το συγκεκριμένο.

Το δύσκολο της περίπτωσης είναι ο υπολογισμός των ποσοστών υπέρβασης.

Τακτοποιούνται τα καθ’ υπέρβαση της οικοδομικής άδειας τμήματα.

Στο εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4 που αναφέρετε και εσείς υπάρχει η εξής διατύπωση:

iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Α’ 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Γνώμη μου είναι ότι κατά το πνεύμα του εδαφίου θα γίνει χρήση του υπογραμμισμένου τμήματος και όχι η διαίρεση με το μηδέν.

Δεν γνωρίζω άμα υπάρχει πλέον κάποιος που ασχολείται με τον 4178 του υπουργείου.

818. Σε εκτός σχεδίου περιοχή έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια διώροφο κτίριο καταστημάτων με υπόγειο. Περιμετρικά του υπογείου, εκτός του νομίμου περιγράμματος του κτιρίου, έχει κατασκευαστεί υπόγειος διάδρομος που δεν υπάρχει στα σχέδια της Ο/Α, εντός του οποίου έχουν τοποθετηθεί οι Η/Μ εγκαταστάσεις του κτιρίου (ηλεκτρομηχανολογικό τούνελ).

- i. Η συγκεκριμένη παράβαση τακτοποιείται με Υ.Δ., Υ.Κ, και μειωτικό συντελεστή (Ε/Α 21);
- ii. Θεωρείτε ότι μπορεί να εκδοθεί Ο/Α νομιμοποίησης σύμφωνα με την Παρ.6θ, του Αρ.11 και την Παρ.6α του Αρ.17 του Ν.Ο.Κ., προκειμένου ο ιδιοκτήτης να επιβαρυνθεί μόνο με το παράβολο και τα έξοδα έκδοσης Ο/Α, δεδομένου ότι το κόστος τακτοποίησης των Η/Μ τούνελ σ' αυτές τις περιπτώσεις είναι δυσανάλογα υψηλό και λόγω επιφάνειας (ανάπτυξη περιμετρικά του κτιρίου);
- iii. Νομιμοποιείται το τούνελ Η/Μ εξοπλισμού πισίνας με την ίδιες παραγράφους του Ν.Ο.Κ.;
- iv. Στην περίπτωση τακτοποίησης αυθαίρετης πισίνας με την καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου, μήπως συμπεριλαμβάνεται στο ίδιο ποσό και το Η/Μ τούνελ αυτής;
- v. Εμπίπτει και το Η/Μ τούνελ κατοικίας αφενός στον ίδιο τρόπο υπολογισμού προστίμου και αφετέρου στην ίδια άρθρα του Ν.Ο.Κ. προκειμένου για έκδοση Ο/Α νομιμοποίησής του;
- vi. Θεωρείτε ότι ισχύουν οι πλάγιες αποστάσεις από τα όρια του γηπέδου στις περιπτώσεις αυτές ή πρόκειται για κατασκευές που επιτρέπονται στον ακάλυπτο χώρο του κτιρίου και εξ αυτού δεν υπολογίζεται συντελεστής υπέρβασης πλαγίων αποστάσεων;
- vii. Γενικά ζητείται η γνώμη σας για τους τρόπους αντιμετώπισης των αυθαίρετων υπογείων ηλεκτρομηχανολογικών διαδρόμων, περιμετρικά των αντιστοιχών υπογείων, στις διάφορες περιπτώσεις χρήσεων (ειδικά κτίρια, κατοικία, πισίνα), σε εκτός σχεδίου περιοχές.
 - i. Υπέρβαση κάλυψης, έλεγχος πλαγίων αποστάσεων, το ποσοστό Υ.Δ. είναι 0% ήτοι <50% λόγω του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.»
 - ii. Αν ήταν σύννομο θα μπορούσε να τακτοποιηθεί. Γιατί υπόγειο κατοικίας, εκτός περιγράμματος σε εκτός σχεδίου περιοχή δεν επιτρέπεται. Δεν γνωρίζω άμα υπάρχει κάποια εξαίρεση για ηλεκτρομηχανολογικό τούνελ.
 - iii. Αν είναι σύννομο.
 - iv. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να τακτοποιηθεί ξεχωριστά

Τα υπόλοιπα ερωτήματα αποτελούν θέματα Ν.Ο.Κ. και έχουν παραμέτρους που δεν μπορούν να αναλυθούν μέσω ερωταπαντήσεων που κύριο στόχο έχουν την ανάλυση θεμάτων του Ν.4178.