

824. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο, με αυθαιρεσίες σε όλους τους ορόφους έχει πραγματοποιηθεί σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών. Οι δύο ιδιοκτήτες επιθυμούν να ενταχθούν με μία αίτηση, ο έλεγχος για τα μεγέθη υπέρβασης και κατηγορίας θα γίνει για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής ή για το σύνολο της οικοδομής με ομαδοποίηση των συνολικών αυθαιρεσιών;

Ο νόμος δεν αναφέρει τον τρόπο υπολογισμού των συντελεστών σε περίπτωση δήλωσης πάνω της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Γνώμη μου είναι ότι από τη στιγμή που δηλώνεται το σύνολο του κτιρίου ο υπολογισμός θα γίνει για όλο το κτίριο.

825. Όταν ρυθμίζω κτήριο προ 1975 μαζί με αυθαιρεσίες που έγιναν μετά το 2003, δηλαδή κατηγορία 1 & 4-5, για να βγάλω τους συντελεστές υπέρβασης δόμησης και κάλυψης αθροίζω τα τετραγωνικά της κατηγορίας. 1; Αφού κάνω φύλλο καταγραφής για το προ '75, προχωρώντας στα επόμενα για την εύρεση της κατηγορίας αθροίζω τα τετραγωνικά στον αριθμητή (αυθαίρετα / πραγματοποιούμενα) της κατηγορίας 1;

Κατηγορία

Στο εδάφιο 10 της εγκυκλίου 4 αναφέρεται:

«Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του Ν.4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου...»

Όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές κατά το παρελθόν γνώμη μου είναι ότι το εδάφιο με έντονη γραφή αποκλείει από το άθροισμα τις παραβάσεις που έχουν κατηγοριοποιηθεί στις κατηγορίες 1, 2 και 3.

Συντελεστές Υπέρβασης

Στο τέλος του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4 αναφέρεται:

Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.

Από τη διατύπωση λοιπόν προκύπτει ότι θα αθροιστούν.

826. Τι ισχύει τελικά για την μετακίνηση κτηρίου σε μη νόμιμη θέση και ειδικά η ερμηνεία του Παραρτήματος Α "...δε συμπίπτει σε κανένα σημείο με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια". Η τροποποίηση του παραρτήματος αναφέρει σύγκριση με το τοπογραφικό της άδειας και με μπέρδεψε ακόμα πιο πολύ... Πιο συγκεκριμένα: Κατοικία με άδεια του 82 σε σχήμα Γ, δεν κατασκευάστηκε στη θέση που προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια (ήταν στο νότιο τμήμα του οικοπέδου και έγινε στο βόρειο), αλλά σε άλλη εντός του οικοπέδου μη σύννομη (εντός Δ) και με επέκταση αυτού (Υ.Δ.), χωρίς ουσιαστικά να αλλάξει το σχήμα του. Πως θα υπολογίσω το πρόστιμο; Θα βάλω ΝΑΙ στην οικοδομική άδεια, 1 λοιπή παράβαση για τη μετακίνηση και θα υπολογίσω συντελεστές για Υ.Δ. και πλάγια απόσταση;

Αυθαίρετα είναι το σύνολο των μέτρων που δεν συμπίπτει με το εγκεκριμένο περίγραμμα. Αν δεν υπάρχει κοινό σημείο τότε στην επιλογή άδειας θα επιλέξετε ΟΧΙ. Δεν χρειάζεται λοιπή παράβαση.

827. Σε διώροφη ιδιόκτητη οικοδομή έχει αλλάξει θέση το κλιμακοστάσιο με αποτέλεσμα οι κατόψεις της άδειας να είναι τελείως διαφορετικές από την υφιστάμενη κατάσταση. Η περίπτωση αυτή ρυθμίζεται με διαμερισμάτωση για κάθε όροφο;

Δεν θα επέλεγα διαμερισμάτωση.

Ίσως να σας καλύπτει μία Ε/Α του helpdesk περί μικρών αλλαγών στα στατικά.

828. Σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων ο ιδιοκτήτης έχει κατασκευάσει μέρος δύο κτηρίων εντός του κοινοτικού δρόμου. Το ένα προ '55 και το άλλο προ του 82. Το ρυμοτομικό σχέδιο έχει εγκριθεί το 1965 και δεν έχει συντελεστεί αναγκαστική απαλλοτρίωση. υποβάλλω μόνο τα τετραγωνικά που είναι εντός ορίων του οικοπέδου και τα υπόλοιπα τα αποτυπώνω μόνο στο τοπογραφικό δείχνοντας ότι είναι μέσα στο δρόμο αφού έτσι και αλλιώς αν κριθούν αυθαίρετα δεν αποζημιώνονται;

Σύμφωνα με την παράγραφο 2α του άρθρου 2 δύναται να δηλωθούν αυθαίρετα επί κοινόχρηστου χώρου εφόσον δεν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση και εφόσον υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Δεν μπορώ να καταλάβω επακριβώς

829. Τετραώροφη οικοδομή με σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών έχει μεταφερθεί από τον Ν.4014. Έχει οικοδομική άδεια του 1967 όπου φαίνεται οικόπεδο έκτασης 1.200τ.μ., εκδόθηκε άδεια προσθήκης το 1972 όπου του οικόπεδο έχει πλέον έκτασης 920τμ και το 1979 εκδόθηκε άλλη μια άδεια προσθήκης με οικόπεδο έκτασης 621τμ. Στο συμβόλαιο συστάσεως οριζόντιας ιδιοκτησίας του 1997 αναγράφει ότι το οικόπεδο με πρόσφατη εμβαδομέτρηση έχει έκταση 182τμ και ότι κατέχει ο ιδιοκτήτης τα συγκεκριμένα τμ από το 1968 «κατόπιν εξωδίκου άτυπου διανομής που έγινε το 1968».

- i. Στο τετραγωνίδιο οικοδομική άδεια θα μπει ναι ή όχι, σε αυτή την περίπτωση έγινε άτυπη κατάτμηση; Αν θα μπει όχι γιατί να μην μπορώ να βάλω τις αυθαιρέσιες στην κατηγορία 4 εφόσον βάση του ΦΕΚ 39B (τροποποίηση το παραρτήματος) θεωρείτε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για της αυθαίρετες κατασκευές, εφόσον στην πραγματικότητα υπάρχει οικοδομική άδεια.
- ii. Ο υπολογισμός για να βρω την κατηγορία είναι ο λόγος m^2 που τακτοποιούνται ή έχουν τακτοποιηθεί με άλλους νόμους χωρίς να προστεθούν σε αυτά τα m^2 που αντιστοιχούν στις κατ. 1, 2, 3 και του αναλυτικού/εγκεκριμένα m^2 από οικοδομική άδεια τις συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας
- iii. Ο υπολογισμός για να βρω το ποσοστό ΥΔ είναι ο λόγος όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί κύριοι χώροι / όροι δόμησης σημερινή που αναλογούν στο ποσοστό συνιδιοκτησίας π.χ. 10τμ (αυθαίρετοι κλειστοί κύριοι χώροι) / (182τμ (δόμηση σημερινή)*16%(ποσοστό συνιδιοκτησίας οικοπέδου))
- iv. Στον τέταρτο όροφο της οικοδομής θα τακτοποιηθεί τμήμα του εξώστη που κλείστηκε και ένα ξύλινο στέγαστρο επίσης στον εξώστη. Ο χώρος του εξώστη που έκλεισε θα χρεωθεί Υ.Υ. (το ύψος του είναι όσο και του διαμερίσματος το οποίο είναι σύμφωνο με της αδείας);

Το θέμα του πως προέκυψε το οικόπεδο, αν έχει γίνει κατάτμηση ή κάτι άλλο είναι καθαρά νομικό και θα πρέπει να ζητήσετε βοήθεια από δικηγόρο. Γενικά είναι λίγο παράξενη η όλη περιγραφή.

Θεωρώντας ότι έχει γίνει κατάτμηση:

- i. Θα μπει όχι και θα τακτοποιήσετε όσα τμήματα δεν καλύπτονται από την άδεια.
- ii. Είναι σωστό αυτό που λέτε αλλά εφόσον επιλέξετε όχι στην άδεια η κατηγορία θα είναι η 5 με την επιφύλαξη όσων ισχύουν για τις 1, 2 και 3.
- iii. Σωστά
- iv. Όχι δεν θα χρεωθεί υπέρβαση ύψους.

830. Θέλω να δώσω βεβαίωση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Ενώ δεν έχω καμία υπέρβαση σε κάλυψη, δόμηση, ύψος του διαμερίσματος αυτού, έχω υπέρβαση κατά 1,00μ στο μήκος του εξώστη. Πρέπει οπωσδήποτε να βάλω μία παράβαση κατηγορίας 3 ή μπορώ να περιγράψω την αυθαιρέσια αυτή στα πρόσθετα προκειμένου να μην επιβαρυνθεί ο πελάτης μου άμεσα;

Εγώ προσωπικά θα τακτοποιούσα και μετά θα έδινα.

Υπάρχει όμως και αυτό που αναφέρετε στην παράγραφο 1αii του άρθρου 3

831. Έχω περίπτωση αυθαιρέτου ως εξής: Το 1982 κατασκευάστηκε κτίσμα (εστιατόριο σύμφωνα με την ΟΑ 1982) εμβαδού 280m² σε οικόπεδο εντός ορίου οικισμού προϋφιστάμενου του 1923. Κατά την διάρκεια της κατασκευής κατασκευάστηκε και ένας υπόγειος όροφος ίδιου εμβαδού λόγω εκσκαφής και υπερύψωσης της οδού. Το 1985 άλλαξαν τα όρια του οικισμού και το οικόπεδο εμβαδού 1500m² βρέθηκε εκτός σχεδίου και κατέστη μη άρτιο και οικοδομήσιμο και εν τω μεταξύ δεν είχε προλάβει να εκδώσει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας. Κατά την διάρκεια της δεκαετίας 1993-2003 κατασκευάστηκαν και άλλες αυθαίρετες κατασκευές στο ισόγειο και στο υπόγειο του κτιρίου

- Προσθήκη κατ επέκταση κουζίνας 58,00m² στο ισόγειο
- Αποθήκη 28,00m² Ισόγειο και 28,00m² Υπόγειο,
- Διάφορες άλλες κατασκευές που υπόκεινται στον υπολογισμό σύμφωνα με αναλυτικό προϋπολογισμό

Σε ερώτηση στο HELPDESK μου απάντησαν ότι κατ αρχήν το εξετάζουμε ως ΕΚΤΟΣ Σχεδίου με οικοδομική άδεια (επειδή τώρα βρίσκεται εκτός σχεδίου, άσχετα αν στο χρόνο κατασκευής βρισκόταν Εντός Ορίων Οικισμού). Το ζήτημα είναι πως αντιμετωπίζονται τα τμήματα που κατασκευάστηκαν αργότερα (1993-2003) και κυρίως ως προς τους συντελεστές υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και αποστάσεων από τα όρια (Με τους μεγαλύτερους αφού τώρα το οικόπεδο δεν κτίζεται; Δηλ 200% Δόμηση, >20% Κάλυψη και Απόσταση από όρια > 20% Δ αφού η απόσταση στα εκτός σχεδίου είναι 15,00μ ή συγκριτικά με τα επιτρεπόμενα μεγέθη της οικοδομικής άδειας)

Τα τμήματα του κτίσματος που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια είναι νομίμως υφιστάμενα και δεν τακτοποιούνται.

Στο κελί εντός ή εκτός σχεδίου θα επιλέξετε ΕΚΤΟΣ.

Στο πεδίο της οικοδομικής άδειας θα επιλέξετε ΝΑΙ.

Ο έλεγχος της κατηγορίας θα γίνει με τα εγκεκριμένα από την οικοδομική άδεια μέτρα.

Ο έλεγχος των ποσοστών υπέρβασης θα γίνει σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 παράγραφος 33 και συγκεκριμένα με το εδάφιο: «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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση». Σε καμία περίπτωση δεν θα δηλώσετε εξ' αρχής τα μέγιστα ποσοστά.

832. Θα ήθελα να ρωτήσω η περίπτωση αυθαιρέτου που βρίσκεται εντός ρυμοτομικού σχεδίου πόλης που έχει χαρακτηριστεί παραδοσιακό τμήμα, με βάση την τελευταία απογραφή όμως έχει πληθυσμό κάτω από 2000 κατοίκους, υπόκειται στην περίπτωση αυθαιρέτων της παραγράφου 1 του άρθρου 13 του Ν.4178/13 ή σε αυτή της παραγράφου 6 του άρθρου 13 (δηλαδή θεωρείτε ότι βρίσκεται σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων);

Από τη στιγμή που η αυθαίρετη κατασκευή έχει ολοκληρωθεί μετά τον χαρακτηρισμό του τμήματος ως παραδοσιακού και προφανώς πριν το 2011 έτος της τελευταίας απογραφής, πιστεύω ότι θα πρέπει να ελεγχθεί σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 13.

833. Μια ερώτηση σχετικά με μια περίπτωση αυθαιρέτου που έχω να υποβάλλω στον Ν.4178/2013 Πρόκειται για μια εξολοκλήρου αυθαίρετη κατασκευή εκτός σχεδίου (δεν έχει εκδοθεί ποτέ καμία Ο.Α.). Πρόκειται για κατοικία 82m² με υπόγειο 45m² (αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας) κατασκευής 1963 με βάση το Ε9 του ιδιοκτήτη. Εκτός των παραπάνω που φαίνονται στο Ε9 υπάρχει μια ανεξάρτητη από την κατοικία ισόγεια αποθήκη 50m² και δύο προσθήκες (με χρήση κατοικία) στην υπάρχουσα, συνολικού εμβαδού 35m². Οι απορίες μου είναι οι εξής:

- i. Αν και οι προσθήκες είναι προ του 75 μπορεί όλο το κτίριο της κατοικίας συνολικού εμβαδού 117m² μαζί με τα 45m² του υπογείου να μπουν στην κατηγορία 1 και η ξεχωριστή αποθήκη να πάει σαν κατηγορία 2 προ του 83 με μειωτικό συντελεστή;
- ii. Αν οι προσθήκες έγιναν μετά το 75 αλλά πριν το 83 μπορεί όλη η κατοικία να μπει στην κατηγορία 2 με 117m² κατοικία και 45+50=95m² με μειωτικό συντελεστή;
- iii. Αν οι προσθήκες έχουν γίνει μετά το 83 το κτίριο θα πάει στην κατηγορία 5 με τις αντίστοιχες παλαιότητες σε κάθε τμήμα;
- iv. Αν η κατοικία αυτή είναι η κύρια και η μοναδική του ιδιοκτήτη ο μειωτικός συντελεστής της κύριας κατοικίας θα μπει μόνο στα 70m² που δικαιούται ο ιδιοκτήτης (μιας και τα παιδιά του είναι ενήλικα και ανεξάρτητα) και στα υπόλοιπα 47m² το πρόστιμο θα υπολογιστεί σαν άλλη κατοικία; Στην περίπτωση αυτή στο πρόστιμο που θα υπολογιστεί για τα μ² με τον μειωτικό συντελεστή μπορεί να μπει σαν χρήση κύρια και μοναδική κατοικία μιας και οι χώροι αυτοί εξυπηρετούν τις ανάγκες της κατοικίας η οποία έχει σαν επικρατούσα χρήση κύρια και μοναδική κατοικία;

Συνάδελφε, καλό είναι τα ερωτήματα να είναι γενικά και επί πραγματικών σεναρίων και όχι υποθέσεις οι οποίες μπορούν να οδηγήσουν σε λανθασμένους τρόπους αντιμετώπισης.

Γενικά λοιπόν ο συνδυασμός των κατηγοριών 1 και 2 επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση.

Η κατηγορία 1 μπορεί να συνδυαστεί με την κατηγορία 5.

Η κατηγορία 2 ΔΕΝ μπορεί να συνδυαστεί με τη κατηγορία 5 και επομένως τα υποψήφια για κατηγορία 2 τμήματα πρέπει να δηλωθούν στην κατηγορία 4 ή 5.

Για το ερώτημα της κύριας και μοναδικής κατοικίας δείτε την Ε/Α 45.

834. Η παράγραφος 6 του άρθρου 13 αναφέρει «Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης» Εδώ τι εννοεί ακριβώς; Δηλαδή σε ένα οικόπεδο 100τ.μ. με επιτρεπόμενη κάλυψη 60% (άρα 60τ.μ.) και επιτρεπόμενο συντελεστή δόμησης 1.00 (άρα 100τ.μ.) μπορεί:

i. να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου ανεξάρτητη νέα κατασκευή με μέγιστη κάλυψη $60*10\%=6.00\tau.\mu.$ και μέγιστη Δόμηση $100*10\%=10\tau.\mu.$

ή

ii. να υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου ανεξάρτητη νέα κατασκευή με μέγιστη κάλυψη $60+60*10\%=66.00\tau.\mu.$ και μέγιστη Δόμηση $100+100*10\%=110\tau.\mu.$

Αν συμβαίνει το πρώτο τότε ανεξάρτητη αποθήκη >6τ.μ. και <15τ.μ. που έχει τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 δεν μπορεί να ενταχθεί στο νόμο;

Είχε επιχειρηθεί κατά το παρελθόν να λάβουμε μία σαφή απάντηση από το ΥΠΕΚΑ χωρίς όμως αποτέλεσμα.

Από την γραμματική προσέγγιση λοιπόν του νόμου,

«6. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος ανεξάρτητων νέων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες [σ.σ. ανεξάρτητες νέες κατασκευές] έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης.»

γνώμη μου είναι ότι ισχύει το σενάριο ii της ερώτησης σας, παρότι κατά το παρελθόν μου φαινόταν λογικότερο το σενάριο i.

835. Οικόπεδο το οποίο ρυμοτομείται μετά την ένταξή του σε σχέδιο οικισμού, παραχωρεί με συμβολαιογραφική πράξη το ρυμοτομούμενο τμήμα του σε κοινή χρήση ώστε να λάβει οικοδομησιμότητα και να εκδοθεί οικοδομική άδεια πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής. Κατά την υλοποίηση της άδειας, η υλοποιούμενη περιτοίχιση από σκυρόδεμα του οικοπέδου επεκτείνεται και στον χώρο που παραχωρήθηκε σε κοινή χρήση αλλά και πέραν αυτού σε κοινόχρηστο χώρο (δρόμο) οικισμού. Καταλαβαίνω ότι έχω τις απαγορεύσεις α και β του Άρθρου 2. Η ερώτησή μου είναι εάν είναι νόμιμο να εκδώσω βεβαίωση μεταβίβασης για το νόμιμο περίγραμμα του οικοπέδου (αυτό που απέμεινε μετά την πράξη παραχώρησης) αφού έχω τακτοποιήσει τις αυθαιρεσίες εντός αυτού και πριν κατεδαφιστούν οι κατασκευές στους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού.

Από τα γραφόμενα αντιλαμβάνομαι ότι η διαδικασία έχει ολοκληρωθεί και πλέον το οικόπεδο σας είναι και συμβολαιογραφικά αυτό που προκύπτει μετά την ρυμοτόμηση.

Η περιτοίχιση βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο.

Εσείς θα εκδώσετε βεβαίωση μεταβίβασης για το «νέο» οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν μόνο νόμιμα και τακτοποιημένα τμήματα.

Αν ισχύουν όλα αυτά εγώ προσωπικά θα έδινα βεβαίωση μεταβίβασης.