

866. Παρακαλώ να με ενημερώσετε σχετικά με το εάν το ακόλουθο εδάφιο που προσετέθη με την παράγραφο 3ε του άρθρου 30 του Ν.4067/2012 στην παρ.18 του άρθρου 24 του Ν.4014/2011 και αναφέρει τα εξής: «Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί κατά παράβαση των ρυθμίσεων του Π.Δ. 17.2.98 «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 περιοχή της χερσονήσου Λαυρεωτικής (Ν. Αττικής) » (ΦΕΚ -125/Δ/98). Σε περίπτωση διαπλάτυνσης του οδικού δικτύου οι κύριοι των αυθαιρέτων κατασκευών δεν δικαιούνται αποζημίωσης για τις αυθαίρετες κατασκευές.» έχει ισχύ και στον Ν.4178/2013

Προφανώς και όχι.

Ο Ν.4178/2013 δίνει λύσεις σε περιπτώσεις σαν και αυτές. Ελέγξτε διεξοδικά το άρθρο 23 του νόμου.

867. Έχουμε διώροφη οικοδομή με υπόγειο όπου σύμφωνα με την οικοδομική άδεια στον όροφο υπήρχε μια κατοικία ενώ στο ισόγειο δυο κατοικίες 40,00τμ ανατολικά και 60,00τμ δυτικά. Όμως κατά την κατασκευή ο ιδιοκτήτης αποφάσισε να μετατοπίσει τον διαχωριστικό τοίχο των δυο διαμερισμάτων του ισόγειου με αποτέλεσμα η ανατολική οικία να γίνει 60,00τμ ενώ η δυτική 40,00τμ. Στις όψεις δεν έχουμε καμιά αλλαγή. Έχουμε παράβαση η οποία πρέπει να τακτοποιηθεί η μήπως να κάνουμε απλή ενημέρωση φακέλου;

Δείτε την Ε/Α 856

868. Σε συνέχεια της ερώτησης μου που απαντήθηκε με αριθμό 836 θα ήθελα να ρωτήσω επιπρόσθετα το εξής: από ακριβείς μετρήσεις προκύπτει πως μικρό τμήμα 1τμ του αυθαίρετου ανεξάρτητου κτίσματος (αποθήκη και λουτρό) 16τ.μ. συνολικά, κατασκευής 1997 σε απόσταση 0,30-0,60 μ. από το κτίσμα προ του 1955 τελικά είναι ΕΝΤΟΣ οικισμού. Η παραβίαση άνω του 10% της υποχρεωτικής απόστασης δ αποτελεί παραβίαση όρου δόμησης και άρα λόγω ΜΗ ένταξης στο Νόμο όπως αναφέρεται στο άρθρ. 13 του Ν.4178/2013 παρ. 6; Αναφέρω πως ο παραδοσιακός οικισμός έχει χαρακτηριστεί με ΠΔ του 1978.

Γνώμη μου είναι ότι ο νόμος θέλει να θέσει όρια ως προς την δόμηση, κάλυψη και ύψος και όχι σε άλλους ειδικούς ή μη όρους δόμησης. Συνεπώς ΔΕΝ θεωρώ απαγορευτική την ένταξη. Πλέον όμως και από τα στιγμή που τακτοποιείται τμήμα εντός του παραδοσιακού οικισμού θα πρέπει να αιτηθείτε στην επιτροπή του άρθρου 12.

869. Γιατί -σύμφωνα και με το παράρτημα- όταν έχει γίνει κατάτμηση σε οικοπέδο πρέπει να μπαίνει ΟΧΙ στο κουτάκι οικοδομική άδεια; Έχω περίπτωση όπου ανεγέρθηκε κτήριο με οικοδομική άδεια και στη συνέχεια το οικοπέδο κατατμήθηκε με συμβολαιογραφική πράξη για να μοιραστεί στα δυο αδέρφια και τώρα που ένας εξ' αυτών θέλει να ρυθμίσει τις αυθαιρεσίες του πρέπει να πληρώσει διπλάσιο πρόστιμο. Μπορώ να ελέγξω αν έχει ενημερωθεί ο φάκελος της άδειας στην πολεοδομία έτσι ώστε να δικαιούμαι να βάλω ΝΑΙ στο κουτάκι; Ή είναι γενικός ο κανόνας της κατάτμησης, ανεξάρτητα αν ενημερώθηκε ο φάκελος της άδειας με την καινούρια κατάσταση στο τοπογραφικό;

Ο Ν.4178 βάζει κανόνες ως προς τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου. Παράλογοι ή μη αυτούς πρέπει να ακολουθούμε.

Από τη στιγμή που θα έχει ενημερωθεί ή αναθεωρηθεί η άδεια (δεν θα στοιχημάτιζα) τότε θα σημαίνει ότι η άδεια έχει εκδοθεί στο κατατεταμημένο τμήμα και καλώς θα δηλώσετε ΝΑΙ.

870. Κτήριο έχει μετακινηθεί σε άλλη θέση από την προβλεπόμενη στην οικοδομική άδεια αλλά σε νόμιμη (εκτός πρασιάς, εκτός Δ). Επιβαρύνεται με 1 λοιπή παράβαση ανεξάρτητα αν η υφιστάμενη θέση του σε σχέση με το τοπογραφικό διάγραμμα δε συμπίπτει με σε κανένα σημείο με την προβλεπόμενη θέση της οικοδομικής άδειας;

Εφόσον το κτίριο ως κατασκευάστηκε πληροί αθροιστικά τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9 τότε θα δηλωθεί ως μία λοιπή παράβαση ανεξαρτήτως του αν υπάρχει κοινό σημείο μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και αυτού που κατασκευάστηκε.

871. Έχουμε διώροφο κτίριο, το οποίο έχει ανεγερθεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια του 1976 η οποία έχει τηρηθεί με χρήση κατά την άδεια κατοικίας. Μέχρι το 2002 το κτίριο χρησιμοποιούνταν ως ενοικιαζόμενα δωμάτια, δηλωμένα στον ΕΟΤ. Το 2002 στο ίδιο αγροτεμάχιο εκδόθηκε άδεια ξενοδοχειακής μονάδας, στην οποία δεν γίνεται μνεία για το εν λόγω κτίριο, ενώ από αεροφωτογραφίες αποδεικνύεται η ύπαρξη του. Σήμερα, το κτίσμα αυτό χρησιμοποιείται από την ξενοδοχειακή μονάδα, άρα έχει επέλθει αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση (κατοικία) σε άλλη κύρια χρήση (τουρισμός). Σύμφωνα με το άρθρο 18, παρ.5.β, καλούμαστε να υπολογίσουμε την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στον αναλυτικό προϋπολογισμό, ποιες εργασίες υπολογίζουμε για να προκύψει το κόστος, εφόσον δεν έχει επέλθει καμία αλλαγή στα σχέδια της αρχικής άδειας του 1976;

Ξεπερνώντας και εγώ από εσείς την ψευδή αποτύπωση της 2^{ης} άδειας, το θέμα αντιμετωπίζεται στο εδάφιο 35 της εγκυκλίου 4.

ΑΛΛΑ από τα γραφόμενα σας πιστεύω ότι θα πρέπει να ρίξετε μια καλύτερη ματιά στην παράγραφο 5 του άρθρου 19 και στους όρους δόμησης της άδειας της ξενοδοχειακής μονάδας.

872. Σε κτίριο με οικοδομικές άδειες από το 1950 έως και το 1971, έχουν κατασκευαστεί τμηματικά ένα ισόγειο κατάστημα και δύο διαμερίσματα Α' και Β' ορόφου. Τα διαμερίσματα είναι τελειώς ανεξάρτητα από το κατάστημα και η πρόσβασή τους γίνεται αποκλειστικά από ένα κλιμακοστάσιο όμορο του καταστήματος, από το οποίο όμως δεν υπάρχει καμία πρόσβαση προς το κατάστημα. Το κατάστημα είναι καθόλα νόμιμο. Στα διαμερίσματα υπάρχουν παραβάσεις όπως αλλαγή όψεων και ενοποίηση εξωστών, ενώ και το κλιμακοστάσιο είναι μεγαλύτερο σε διαστάσεις από ότι στην οικοδομική άδεια και στη στάθμη του ημιώροφου έχει κατασκευαστεί ένα μικρό studio/διαμέρισμα που επίσης, δε φαίνεται στην άδεια. Μπορούν όλα τα παραπάνω να ενταχθούν στην κατηγορία 1 του άρθρου 9, ως αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται προ του 1975 και να πληρωθεί για όλες αυτές τις παραβάσεις το παράβολο των 500€ μόνο ή προσκρούει η περίπτωση αυτή στην ύπαρξη καταστήματος στο ισόγειο (το οποίο βέβαια είναι τελειώς ανεξάρτητο από το υπόλοιπο κτίριο και καθόλα νόμιμο). Αν όχι πως πρέπει να δηλωθούν όλα;

Η διατύπωση της παραγράφου Α του άρθρου 9 είναι ότι στην κατηγορία 1 εντάσσονται αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικίας. Τα διαμερίσματα που αναφέρετε δεν είναι καθόλου ανεξάρτητα αφού αποτελούν με το ισόγειο κατάστημα μία ενιαία κτηριακή μονάδα..

Οι τρόποι δήλωσης είναι οι εξής:

i. χρησιμοποιείτε την διάταξη της εγκυκλίου 4 στο εδάφιο 10 όπου αυθαίρετως αλλάζει το αποκλειστική σε επικρατούσα

ii. τα δηλώνετε ως κατηγορία 2

Κατά τη γνώμη μου ο σωστός τρόπος είναι ο ii αφού η εγκύκλιος δεν μπορεί να τροποποιήσει νόμο. Η τελική βεβαίως απόφαση είναι του μηχανικού.

873. Σε κτίρια που υφίστανται προ του 1975, τα οποία έχουν και υπερβάσεις δόμησης και αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, δηλώνονται όλα στην κατηγορία 1 και πληρώνεται για όλα το παράβολο των 500€ μόνο, ή δηλώνεται στην κατηγορία 1 μόνο η υπέρβαση δόμησης και τα υπόλοιπα μπαίνουν στην κατηγορία 3, οπότε αυξάνει το πρόστιμο;

Εφόσον ένα κτίριο έχει χρήση κατοικίας (αποκλειστική κατά τον νόμο, επικρατούσα κατά την εγκύκλιο...) τότε πάσα αυθαιρεσία δύναται να δηλωθεί ως κατηγορίας 1.

874. Σε πενταώροφη πολυκατοικία υπάρχει διαφορά στα εγκεκριμένα σχέδια της πολεοδομίας και της σύστασης στους κοινόχρηστους χώρους. Παραχωρήθηκε τμήμα του ενός διαμερίσματος στο κοινόχρηστο χώρο του κλιμακοστασίου. Πως αντιμετωπίζω την αυθαιρεσία: Με μια δήλωση (υπάρχουν οριζόντιες αλλά ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη) και αναλυτικό (για τη μετατόπιση του τοίχου μεταξύ διαμερίσματος και κοινόχρηστου); ή με μια δήλωση και διαμερισμάτωση ανά όροφο;

Δείτε την Ε/Α 856

875. Κτήριο μετακινήθηκε εντός Δ και το περίγραμμά του συμπίπτει σε μεγάλη έκταση με αυτό της οικοδομικής άδειας (αλληλοεπικαλύπτεται σε μεγάλο μέρος με αυτό της άδειας). Βάζω ΝΑΙ στο κουτάκι με την οικοδομική άδεια και 1 λοιπή παράβαση;

Βάζετε ΝΑΙ στο κουτάκι της άδειας και υπολογίζεται το πρόστιμο βάσει του γενικού τύπου, έχοντας ως αυθαίρετα τα τμήματα του κτιρίου που δεν καλύπτονται από την άδεια (δεν συμπίπτουν με το εγκεκριμένο περίγραμμα), αφού κατά τα γραφόμενα σας έχετε ένα κτίριο ΜΗ σύννομο και επομένως ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την Γ.ιε του άρθρου 9.

876. Κτήριο μετακινήθηκε εντός Δ σε αντιδιαμετρική θέση από αυτή της άδειας, οπότε το υφιστάμενο περίγραμμα δεν συμπίπτει σε κανένα σημείο με αυτό της άδειας. Βάζω ΟΧΙ στο κουτάκι και 1 λοιπή παράβαση ή δε χρειάζεται αφού χρεώνεται με διπλάσιο πρόστιμο; Προφανώς το ΟΧΙ πάει στα τμήματα του κτηρίου που δεν καλύπτονται από την άδεια;

Βάζετε ΟΧΙ στο κουτάκι της άδειας και υπολογίζεται το πρόστιμο βάσει του γενικού τύπου, έχοντας ως αυθαίρετα τα τμήματα του κτιρίου που δεν καλύπτονται από την άδεια (δεν συμπίπτουν με το εγκεκριμένο περίγραμμα) δηλαδή όλο το κτίριο. Δεν θα προσθέσετε λοιπή παράβαση.

877. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια 1980 ως διώροφο κατάστημα, έχει κάνει υπερβάσεις μέχρι το 1983 που ολοκληρώθηκε η κατασκευή του κτιρίου. Σήμερα το κτίριο χρησιμοποιείται από το δήμο για Παιδικός Σταθμός. Για τη συγκεκριμένη χρήση δεν έχω βρει να έχει γίνει αλλαγή χρήσης. Ο ιδιοκτήτης θέλει να τακτοποιήσει τις υπερβάσεις αλλά όχι και την αλλαγή χρήσης. Σε αυτή την περίπτωση τι μπορεί να γίνει; Στο αρχικό μισθωτήριο που έγινε το 1997 αναφέρεται, ότι πρέπει το κτίριο να παραδοθεί έτοιμο σύμφωνα με την «αιτιολογημένη έκθεση καταλληλότητας του οικήματος» την οποία συνέταξε σε συνεδρίαση η αρμόδια επιτροπή, την οποία δεν έχω στα χέρια μου. Ρώτησα στην Υπηρεσία που ανήκει ο παιδικός σταθμός για την αλλαγή χρήσης και μου απάντησαν ότι τότε δεν υποχρεούταν να κάνουν αλλαγή χρήσης. Ποιος βαρύνεται με την αλλαγή χρήσης, σήμερα; Εάν γίνει μόνο η τακτοποίηση των υπερβάσεων δόμησης θα υπάρξει πρόβλημα; Εφόσον μπορεί το μισθωτήριο να μην ανανεωθεί και να μείνει ως κατάστημα.

Έχω και εγώ την εντύπωση ότι υπήρχε μία διάταξη που δεν υποχρέωνε σε αλλαγή χρήσης αλλά υπογράφονταν από τον μηχανικό κάτι σχετικό με την έκθεση καταλληλότητας που αναφέρετε. Ακόμα και σήμερα άμα δείτε το [«εγχειρίδιο χρήσης για τους αξιολογητές κτιριακών δομών του Ε.Ο.Π.Π.Ε.Π.»](#) υπάρχουν μονάδες που δεν απαιτούν χρήση εκπαιδευτηρίου.

Για το άλλο ερώτημα σας, από τη στιγμή που προκύπτει βάσει νομοθεσίας ότι ΔΕΝ απαιτείται αλλαγή χρήσης τότε στη θέση σας θα συνέχιζα τη δήλωση αφού δεν προκύπτει αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.

878. Σε πέτρινα σπίτια ή σπίτια γενικά με φέρουσα τοιχοποιία πάχους >50εκ τα οποία προϋφίστανται του 1982 (και όχι μόνο) δεν θα έπρεπε η επιφάνεια της τοιχοποιίας να αφαιρείται ; Σας ρωτώ διότι σύμφωνα με την απάντηση στο ερώτημα 22 του HELPDASK (ΥΠΕΚΑ) τονίζεται ότι για τα υφιστάμενα δεν προβλέπεται η αφαίρεση της επιφάνειας αυτής.

Συμφωνώ με την απάντηση του helpdesk. Η διάταξη που επικαλείστε αφορά νόμιμα πετρόχιστα. Ο 4178 βάζει κανόνες υπολογισμού του προστίμου και πουθενά δεν προβλέπει μια τέτοια εξαίρεση (και σωστά κατά τη γνώμη δεν το προβλέπει).

879. Σε υπόγειο που έχει γίνει από βοηθητικός χώρος διαμέρισμα διαπιστώνεται αύξηση του ύψους του υπογείου κατά 40 εκατοστά σε σύγκριση των τομών της άδειας με την πραγματική κατάσταση. Εκτός από την παράβαση - υπέρβαση δόμησης θα καταχωρήσουμε και την υπέρβαση ύψους ή όχι σύμφωνα με την εγκ. 4 33) β. ;

Δεν γνωρίζω τι είχαν στο μυαλό τους οι συντάκτες του νόμου, του παραρτήματος και των εγκυκλίων για το ύψος αφού όπως έχουμε πει πολλές φορές το ύψος είναι το χειρότερο τμήμα του 4178.

Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική μου και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, θα πρέπει να χρεώσετε και την Υ.Υ. άλλως θα πρέπει να την χρεωθεί ο τελευταίος υπέργειος όροφος που σίγουρα θα βρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ύψους της οικοδομής.

880. Τι γίνεται με την περίπτωση υπέρβασης ύψους νομίμου υπογείου; Στην εγκύκλιο 4 αναφέρει πως δεν επιβαρύνεται με συντελεστή ύψους ενώ στο τροποποιημένο παράστημα αναφέρει ότι θα μπει υπέρβαση στην επιφάνεια που έχει υπερβεί το ύψος. Στο πρώην help desk όταν ρώτησα μου απάντησαν ότι θα το υπολογίσω με αναλυτικό.

Η ερώτησή σας κουμπώνει με την προηγούμενη, όσες προηγήθηκαν και όσες θα ακολουθήσουν και θα αφορούν τον τρόπο υπολογισμού του προστίμου στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους.

Απαντώντας λοιπόν μόνο με τη λογική μου και όχι με τις αντικρουόμενες διατυπώσεις, αν η υπέρβαση έχει γίνει προς τα κάτω τότε θα πάει με αναλυτικό, άμα έχει γίνει προς τα πάνω τότε θα πάει με Υ.Υ..

881. Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 (μετατόπιση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση εφόσον μένει ίδιο το σχήμα) περιλαμβάνεται στην κατηγορία 3. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες που αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου και επιλέγεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου με αναλυτικό π.χ. όμως στις ερωταπαντήσεις του helpdesk αναφέρει ότι "Στις περιπτώσεις που σε ένα ακίνητο υπάρχει μετακίνηση κτιρίου σε άλλη νόμιμη θέση συγχρόνως με άλλες αυθαιρεσίες του άρθρου 18, παρ. 5, τότε η μετακίνηση του κτιρίου σε άλλη νόμιμη κατά τον συμψηφισμό υπολογίζεται μόνη της μία ξεχωριστή λοιπή πολεοδομική παράβαση." Δηλαδή όλες οι υπόλοιπες περιπτώσεις της κατηγορίας 3 μπορούν να ομαδοποιηθούν με τις αυθαιρεσίες της παρ. 5α του άρθρου 18 έκτος από την ιε;

Ξεπερνώντας την διατύπωση της εγκυκλίου που όπως σωστά λέτε δεν θέτει καμία εξαίρεση, η λογική λέει ότι η μετακίνηση, η αλλαγή χρήσης και η διαμερισμάτωση είναι διακριτές αυθαιρεσίες και δεν είναι λογικό να εντάσσονται σε έναν αναλυτικό με άλλες αυθαίρετες κατασκευές που λογικά και σωστά ομαδοποιούνται. Από εκεί και πέρα είναι ευθύνη του κάθε μηχανικού το πως θα το χειριστεί.

882. Είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης χώρων που έχουν ρυθμιστεί με το Ν.4178/2013; Σύμφωνα με την παρ. 12 του Άρθρου 25 του Ν.4178/13 ΦΕΚ 174/Α/08.08.2013: «Στις παραπάνω περιπτώσεις των παραγράφων 10 και 11 του παρόντος άρθρου επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης εφόσον η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου. Από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ. βεβαιώνεται ότι η νέα χρήση δεν απαγορεύεται από ειδικότερες διατάξεις που ισχύουν για το συγκεκριμένο ακίνητο ή την περιοχή του ακινήτου.» Επίσης σύμφωνα με την Εγκ. 7-2012/Ν.Ο.Κ. 4067/28.5.2012, Αρ. Πρωτ. 26530 διευκρινίζεται το παραπάνω ζήτημα στο Κεφάλαιο Β-παρ.1. Τέλος από έγγραφο ερωταπαντήσεων μεταξύ Τ.Ε.Ε./Τ.Κ.Μ. – Υ.ΔΟΜ./Κ.Μ. διευκρινίζεται πλήρως το ερώτημα. Όμως η απάντηση που λάβαμε από υπηρεσία δόμησης είναι ότι αφού δεν είναι νομίμως υφιστάμενο το κτίσμα δεν μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης σε ρυθμισμένο χώρο βασιζόμενη στο ΦΕΚ 94/Α/2014 Άρθρο 5.

ΠΡΟΦΑΝΩΣ και επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο χώρο με τους νόμους που αναφέρονται στις παραγράφους 10 και 11 του άρθρου 25 του 4178.

Οι τροποποιήσεις του 4258 στο άρθρο 20 αφορούν νόμιμα ή νομίμως υφιστάμενα κτίρια και μόνο σε τέτοια θα μπορούσε να αναφέρεται ο Οικοδομικός Κανονισμός μίας χώρας.

Κατ' εξαίρεση ο Ν.4178 δίνει την δυνατότητα αλλαγής χρήσης τακτοποιημένων χώρων. Τελεία.

Ας καταλάβουμε όλοι οι συνάδελφοι ότι τέτοιου είδους προσεγγίσεις αποτελούν ένα ακόμη τροχοπέδη στην φθίνουσα επαγγελματική πορεία μας. Ας μην καταναλώνουμε τον χρόνο μας προσπαθώντας να ξαναλύσουμε θέματα που αφενός έχουν συζητηθεί και καταλήξει και αφετέρου είναι και ξεκάθαρα στην δαιδαλώδη πολεοδομική νομοθεσία.

Τόσο οι συνάδελφοι που ελέγχουν όσο και οι συνάδελφοι που εκπονούν τις μελέτες, έχουν κάθε δικαίωμα να κρίνουν και να σχολιάζουν την νομοθεσία, αλλά είναι υποχρεωμένοι να την εφαρμόζουν ως έχει ΧΩΡΙΣ να βάζουν τις δικές τους "σωστές" πινελιές.

Κάνοντας και λίγο χιούμορ, αν κάποιοι συνάδελφοι δεν μπορούν να το ξεπεράσουν θα πρέπει να επιδιώξουν την υπουργοποίηση τους με σκοπό την αλλαγή της νομοθεσίας προς την κατεύθυνση που πιστεύουν.

883. Σε άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο επιφανείας 4036τ.μ. εκτός σχεδίου εκδόθηκε οικοδομική άδεια διωρόφου οικοδομής με υπόγειο (γραφεία, καταστήματα). Σήμερα το οικοπέδο ύστερα από τη διευθέτηση των ορίων με τους γείτονες και την υλοποίησή τους με σταθερά οροθετικά σημεία, είναι μικρότερο (η απόκλιση είναι μεγαλύτερη του 10%), με συνέπεια να απολέσει την αρτιότητά του και να μην ταυτίζεται με αυτό της οικοδομής άδειας. Το κτίριο έχει μικρής έκτασης υπερβάσεις δόμησης- κάλυψης καθώς και σε τμήμα ορόφου έγινε αλλαγή χρήσης από γραφείο σε κατοικία. Επίσης λόγω των διαφορετικών ορίων του γηπέδου τμήμα του κτιρίου παραβιάζει την υποχρεωτική απόσταση Δ των 15 μέτρων. Σύμφωνα με το παράρτημα Α όπως αυτό τροποποιήθηκε (ΦΕΚ 39Β 14-01-2014) «Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετές κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.» Σημειώνεται ότι: Η οικοδομική άδεια εξεδόθη το 1998 και δεν έχει ανακληθεί ποτέ, το στάδιο των εργασιών βρίσκεται εν μέρει στον φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα, εν μέρει στο στάδιο των τοίχων πλήρωσης και εν μέρει έχει αποπερατωθεί τμήμα στον όροφο και έχει εγκατασταθεί νέα χρήση (κατοικία).

- i. Θα δηλωθούν στο 4178/13 μόνο οι κατασκευές που έγιναν καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας με συντελεστή 2 (χωρίς οικοδομική άδεια) επειδή το γήπεδο απώλεσε την αρτιότητα του πάρα τα αντιθέτως αναφερόμενά στην οικοδομική άδεια ή και το τμήμα του κτιρίου που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια και παραβιάζει την απόσταση Δ από τα υλοποιημένα σήμερα όρια;
- ii. Για την αποπεράτωση της οικοδομής στο σύνολό της (οικοδομής που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια και κατασκευές που δηλωθήκαν στο Νόμο 4178/13), τον ορισμό νέου επιβλέποντα μηχανικού μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών που απαιτούνται για την έκδοση ή αναθεώρηση άδειας δόμησης βάση του Ν. 4030/11 προαπαιτούμενο είναι η προσκόμιση τοπογραφικού – διάγραμμα κάλυψης στην Υπηρεσία Δόμησης. Όταν σήμερα το γήπεδο προκύπτει να είναι μικρότερο (για τους λόγους που αναφέρθηκαν στην αρχή) και συνεπώς μη άρτιο και οικοδομήσιμο πως αντιμετωπίζεται το όλο θέμα; Σε συνδυασμό με την τροποποίηση του παραρτήματος Α (ΦΕΚ 39Β 14-01-2014);
- iii. Προκειμένου να γίνει σύστασή οριζοντίων ιδιοκτησιών και στη συνέχεια μεταβίβαση σε τρίτα άτομα, τι δηλώνουμε στο τοπογραφικό ότι δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια; Και για την έκδοση της βεβαίωσης πως το διαχειριζόμαστε το θέμα; Και πως εξασφαλίζουμε από μελλοντικές «εμπλοκές» μετά τις μεταβιβάσεις;

Η περίπτωση σας είναι λίγο παράξενη λόγω του ότι θα πρέπει να περάσετε ξανά από την πολεοδομία για την αναθεώρηση ουσιαστικά μιας ανοιχτής άδειας, προσκομίζοντας νέο τοπογραφικό.

Κατά τη γνώμη μου λοιπόν η αρμόδια Υ.ΔΟΜ. ΔΕΝ θα σας χορηγήσει την αιτηθείσα βάσει της Υ.Α.2975/2012 άδειας αποπεράτωσης άμα επικαλεστείτε το εδάφιο του παραρτήματος που αναφέρετε στην ερώτησή σας.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να έρθετε σε συνεννόηση με την οικεία Υ.ΔΟΜ..

884. Σε πολυώροφη οικοδομή που έχει κατασκευασθεί το έτος 1973, υπάρχει τυπική κάτοψη και σε όλους τους ορόφους έχει ενσωματωθεί τμήμα του διαδρόμου 2τ.μ. σε διαμερίσματα. Από τον τρόπο κατασκευής τεκμαίρεται ότι έγινε κατά την ανέγερση της οικοδομής. Τα διαμερίσματα είναι 45 και οι ιδιοκτήτες ακόμη περισσότεροι. Υπάρχει αδυναμία λήψης συναίνεσης άνω του 50%. Ο ιδιοκτήτης του διαμερίσματος που είναι πελάτης μου δεν θα μπορέσει ποτέ να τακτοποιήσει και φυσικά μεταβιβάσει το ακίνητό του; Το τμήμα αυτό έχει μετρήσει στην δόμηση και κάλυψη της οικοδομής. Αποτελεί υπέρβαση δόμησης και κάλυψης για την οριζόντια ιδιοκτησία μου (διαμέρισμα) ή το δηλώνω χωρίς υπέρβαση;

Ρωτώντας σε ένα δημόσιο χώρο, το μόνο που μπορώ να σας πω είναι ότι ή θα πρέπει να βρείτε τον τρόπο συναίνεσης (από τη στιγμή που το θέμα είναι γενικό τότε μπορούν με 500€/όροφο να το τακτοποιήσουν) ή να δείτε αν είστε εντός των επιτρεπόμενων από τον νόμο αποκλίσεων.

885. Σε εκτός σχεδίου αγροτεμάχιο η άδεια προέβλεπε την κατασκευή κατοικίας με ημιυπόγειο (στάθμη οροφής υπογείου +0,80μ από τον περιβάλλοντα χώρο). Στην πράξη έγινε πριν την κατασκευή της κατοικίας συνολική υπερύψωση του αγροτεμαχίου (ώστε να απομακρυνθεί η κατασκευή από τον υδροφόρο) κατά +1,50μ. Στη συνέχεια υλοποιήθηκε η κατοικία ορθή στην τομή της αλλά με κύρια χρήση και στο ημιυπόγειο. Περιμετρικά τέλος δεν πραγματοποιήθηκαν οι απαραίτητες επιχωματώσεις για να βρεθεί η οροφή του υπογείου στο +0,80μ από τον περιβάλλοντα χώρο, αλλά βρίσκεται στο +1,50μ από αυτόν (υλοποιήθηκε δηλαδή επίχωση 0,80μ και υπολείπεται 0,70μ σε σχέση με την άδεια). Το ερώτημα αφορά:

- i. κατά πόσο η αλλαγή χρήσης του ημιυπογείου θα υπολογιστεί ως υπέρβαση δόμησης με τον μειωτικό συντελεστή ή λόγο της υπερύψωσης (+1,50μ) κάτω από τη θεμελίωση του κτηρίου έχει χαθεί αυτό το δικαίωμα. Το ημιυπόγειο παραμένει περιμετρικά εγκιβωτισμένο σε επίχωση 0,80μ.
- ii. η υπέρβαση ύψους που έχει συντελεστεί (+1,50μ) θα καταχωρηθεί στη στάθμη του ημιυπογείου ή του ανωγείου;
- iii. το καθολικό μπάζωμα κάτω από το αγροτεμάχιο, η επίχωση των 0,80μ που έχει υλοποιηθεί και των 0,70μ που δεν έχει υλοποιηθεί θα καταχωρηθεί μέσω αναλυτικού προϋπολογισμού;
 - i. Όχι δεν μπορείτε να χρησιμοποιήσετε την ευνοϊκή ρύθμιση του μειωμένου συντελεστή αφού ούτε σε «εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη» είστε ούτε έχει τα χαρακτηριστικά του υπογείου σύμφωνα με τις Ε/Α του helpdesk.
 - ii. Λαμβάνοντας υπόψη τις 879 και 880, θα επέλεγα το ημιυπόγειο.
 - iii. Οτιδήποτε έχει να κάνει με μπάζωμα ή ξεμπάζωμα τακτοποιείται με αναλυτικό.

886. Σε οικόπεδο εντός οικισμού το 1982 εκδόθηκε οικοδομική άδεια "υπόγειο οικίας με υπόγειο". Στα εγκεκριμένα σχέδια η τομή δείχνει το υπόγειο με την οροφή του από τη μία πλευρά να εξέχει του εδάφους 0,50μ. και από την άλλη 2,50μ. (μέσο ύψος από το έδαφος 1,50 μ.) και με ύψος ο υπόγειος αυτός χώρος 2,50μ. Όμως η κλίση του εδάφους ήταν μεγαλύτερη και σήμερα η οροφή του από την μια πλευρά παραμένει όπως της αδείας με 0,50μ. υπέρ του εδάφους και στην άλλη από 2,50μ. που προέβλεπε η άδεια είναι 3,55μ υπέρ του εδάφους (με μέσο ύψος πλέον από το έδαφος 2,50μ.). Ο χώρος αυτός πλέον είναι αδιαμόρφωτος επί υποστυλωμάτων με δύο πλευρές κτισμένες λόγω της γραμμής εδάφους και το ύψος του χώρου αυτού είναι 3,55μ. Η ρύθμιση του χώρου αυτού θα γίνει με αναλυτικό λόγω εκχωμάτωσης, με υπέρβαση δόμησης και ύψους ή και με τα δύο; Η οικία που είναι κτισμένη πάνω από τον περιγραφόμενο χώρο είναι νόμιμη θα πρέπει να ρυθμισθεί και πώς;

Η οικία εφόσον καλύπτεται (σε κάτοψη και σε ύψος) από την άδεια, δεν χρειάζεται τακτοποίηση.

Όποια αυθαιρεσία στον υπόστυλο χώρο (που θα έπρεπε να είναι υπόγειο) τακτοποιείται με αναλυτικό.

Τυχόν εκχωμάτωση τακτοποιείται με αναλυτικό.

Εν ολίγοις θα πρέπει να δείτε το πώς υλοποιήθηκε ως προς τα απόλυτα υψόμετρα η οικοδομή σας (λίγο δύσκολο για μία άδεια του 1982) για να ξεκινήσετε τον έλεγχο για τον προσδιορισμό των αυθαιρεσιών.