

1051. Σε οικόπεδο 900τμ. εκδόθηκε το 1976 οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή (ισόγεια αποθήκη και Α' όροφος κατοικία) η αποθήκη μετρούσε στη δόμηση. Μέσα στο 1976 και μετά από την έκδοση της οικοδομικής άδειας έγινε κατάτμηση του οικοπέδου σε μικρότερο 250τ.μ. Σήμερα το οικόπεδο θεωρείται άρτιο και οικοδομήσιμο αλλά με άλλους όρους δόμησης μικρότερος συντελεστής δόμησης. Το 1983 γίνεται αυθαίρετη αλλαγή χρήσης της ισόγειας αποθήκης σε δυο καταστήματα αποδεικτικά παλαιότητας το Ε9. Πως θα δηλωθεί και θα υπολογιστεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης; Θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό (αλλαγή χρήσης Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ. με το Β.Χ. να έχει μετρήσει στη δόμηση) ή η κατάτμηση και η αλλαγή των όρων δόμησης (σήμερα δικαιούται λιγότερα τετραγωνικά σε δόμηση) επηρεάζει και πως τον τρόπο υπολογισμού και δήλωσης της αυθαίρετης χρήσης; Τέλος το γεγονός ότι η αλλαγή χρήσης έγινε πριν το ΓΟΚ 85 οπότε και καθιερώθηκε η έννοια της αλλαγής χρήσης δεν αποτελεί παράβαση;

Για την αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ δείτε την Ε/Α 652.

Γενικά, η αλλαγή χρήσης χώρου βοηθητικής χρήσης που έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο κύριας χρήσης, επισύρει πρόστιμο που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

1052. Σε οικόπεδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια ισόγειου κατοικίας το 1985, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και επικάλυψη με πλάκα. Αντί της πλάκας κατασκευάστηκε σε ένα τμήμα σοφίτα με ξύλινο δάπεδο, και στο υπόλοιπο η επικάλυψη έγινε με ξύλινη κεραμοσκεπή. Επίσης υπάρχουν και κάποιες άλλες αυθαιρεσίες εντός του οικοπέδου που θα τακτοποιηθούν. Ο ιδιοκτήτης θέλει να εκδώσει οικοδομική άδεια νομιμοποίησης όσον αυθαιρεσιών νομιμοποιούνται και να κατασκευάσει και προσθήκη κατ' επέκταση, της υπάρχουσας κατοικίας. Στην ένταξη είχαμε δηλώσει εξόφληση με δόσεις. Μέχρι τώρα έχει πληρώσει το παράβολο και το ανταποδοτικό τέλος του ΤΕΕ, και καμιά δόση. (Θα έπρεπε να πληρώσει έξι δόσεις που έληγαν στις 10/8/15 και τις υπόλοιπες που λήγουν 10/2/16). Επίσης θέλει να μεταβιβάσει το ακίνητο στον γιό του και εκείνος να εκδώσει την οικοδομική άδεια.

- i. Αν η αλλαγή της επικάλυψης από πλάκα σε στέγη μπορεί να υπολογισθεί με αναλυτικό (η στέγη είναι εμφανής, δεν υπάρχει ούτε ψευδοροφή) ή θα πρέπει να υπολογισθεί και αύξηση ύψους από την άδεια, λόγω του ύψους της στέγης; Τότε το παράβολο υπολογίζεται 2.000€ αντί 1.000€ που έχει πληρώσει, το σύστημα θα ζητήσει πρόσθετο παράβολο;
- ii. Μπορεί να μεταβιβασθεί αν έχει πληρωθεί το 30% του προστίμου, και μετά την μεταγραφή να εκδοθεί οικοδομική άδεια από τον νέο ιδιοκτήτη ή να δηλώσουμε σε όσα νομιμοποιούνται ότι θα εκδοθεί άδεια, η οποία όμως να εκδοθεί πάλι από τον νέο ιδιοκτήτη;

Η κατασκευή στέγης υπολογίζεται με αναλυτικό.

Η μεταβίβαση τώρα μπορεί να γίνει με την πληρωμή του 30% του προστίμου που υπολογίζεται για τακτοποίηση και όχι για έκδοση της οικοδομικής άδειας. Δείτε σχετικά την εγκύκλιο 4 στίχο 40.

Αν δεν υπάρχει κάποιος ιδιαίτερος λόγος άμεσης μεταβίβασης, εξετάστε το ενδεχόμενο να βγει η άδεια νομιμοποίησης, να γίνει η μεταβίβαση και πριν την έναρξη των εργασιών να γίνει η αλλαγή ονόματος στην άδεια. Με αυτόν τον τρόπο θα γλυτώσετε το ποσό (το 30%) που θα πληρωθεί μόνο και μόνο για να γίνει άμεσα η αλλαγή στο ιδιοκτησιακό.

1053. Σε περίπτωση μετατόπισης κτιρίου, κατασκευασμένο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, σε περιοχή του οικοπέδου που τμήμα του κτιρίου βρίσκεται εντός της απόστασης Δ από τα όρια. Η παράβαση θα δηλωθεί με όχι στο αν έχει οικοδομική άδεια αλλά δηλώνονται μόνο οι υπερβάσεις στα πολεοδομικά μεγέθη της αδείας τα οποία δεν υπάρχουν μιας και το κτίριο είναι ίδιο με της οικοδομικής άδειας άρα μια παράβαση μετατόπισης;

Σε περίπτωση που η μετατόπιση έχει γίνει σε θέση που το κτίριο ΔΕΝ είναι πλέον σύννομο, τότε δεν μπορεί αν γίνει χρήση της παραγράφου Γ.ιε του άρθρου 9. Αν δεν υπάρχει κανένα κοινό σημείο μεταξύ εγκεκριμένου περιγράμματος και πραγματικότητας τότε στο πεδίο της άδειας θα επιλεγεί ΟΧΙ και όλο το κτίριο είναι αυθαίρετο. Σε υπάρχει κοινό σημείο τότε στο πεδίο της άδειας θα επιλεγεί ΝΑΙ και ως αυθαίρετα θα δηλωθούν τα μέτρα που δεν καλύπτονται από το εγκεκριμένο περίγραμμα.

1054. Έχω υπόθεση στην οποία έχω κάνει έλεγχο του ακινήτου, έχω καταγράψει τις αυθαιρεσίες, έχω φτιάξει φάκελο στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. σε στάδιο «Αρχικής υποβολής» με υπολογισμό προστίμου, έχω πληρωθεί την αμοιβή μου αλλά ο ενδιαφερόμενος ιδιοκτήτης του ακινήτου λόγω οικονομικής δυσκολίας δεν μπορεί να πληρώσει το «Τέλος υπαγωγής- παράβολο», το ποσοστό ανταπόδοσης Τ.Ε.Ε. και κατ' επέκταση ούτε το πρόστιμο (με δόσεις που είχε ζητήσει). Δεν μου ζητάει να του επιστραφούν τα χρήματα της αμοιβής μου ούτε έχει κάποια άλλη απαίτηση από εμένα, αλλά εγώ από τη μεριά μου θα ήθελα να κλείσω τον φάκελο. Πρέπει να κάνω κάποια ενέργεια στο σύστημα του Τ.Ε.Ε. ή κάποια άλλη έγγραφη ενέργεια.

Κατά την γνώμη μου δεν χρειάζεται να κάνετε κάτι. Από τη στιγμή που ΔΕΝ έχει πληρωθεί το παράβολο δεν μπορείτε να προχωρήσετε στην διαδικασία.

Επίσης και σύμφωνα με τις οδηγίες του ΤΕΕ ένα ακίνητο θεωρείται ότι έχει ενταχθεί στον 4178 όταν η δήλωση αναβαθμιστεί σε κατάσταση υπαγωγής.

1055. Για την επιλογή των συντελεστών υπέρβασης δόμησης και κάλυψης, συγκρίνονται τα μεγέθη κάθε φύλλου καταγραφής ξεχωριστά με τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, ή αθροίζονται τα μεγέθη όλων των φύλλων καταγραφής; Π.χ. έχω ένα ΦΚ με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης 10μ2 και δεύτερο ΦΚ με υπέρβαση δόμησης 100 μ2. Η επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200μ2. Θα βάλω και στα 2 ΦΚ υπέρβαση δόμησης =110/200 >50% και υπέρβαση κάλυψης <20%, ή θα βάλω στο ΦΚ 1 υπέρβαση δόμησης =10/200<50% και υπέρβαση κάλυψης <20% & στο ΦΚ 2 υπέρβαση δόμησης 100/200<50% και υπέρβαση κάλυψης 0%

Κάθε τμήμα επιβαρύνεται με τους συντελεστές του μεγέθους που παραβιάζει.

Κάθε Ο.Ι. (ας θεωρήσουμε ότι η δήλωση γίνεται για μία Ο.Ι.) έχει έναν κοινό συντελεστή Υ.Δ., ένα κοινό συντελεστή Υ.Κ. και έναν κοινό συντελεστή Υ.Υ..

Στο παράδειγμα σας θα έχουμε:

1° Φ.Κ.: Υ.Δ. 110/200

2° Φ.Κ.: Υ.Δ.: 110/200 και Υ.Κ.<20%.

1056. Διώροφη οικοδομή εκτός σχεδίου με αποπερατωμένο μόνο τον φέροντα οργανισμό υπήχθη στο Ν1337/83 με Β' φάση. Η οικοδομή αυτή αποπερατώθηκε το 1985. Μέχρι σήμερα δεν έχει ενταχθεί η περιοχή σε σχέδιο πόλεως, οπότε δεν έγινε η Γ' φάση της οριστικής εξαίρεσης από την κατεδάφιση.

- i. Θεωρείται η αποπερατωμένη διώροφη οικοδομή ότι καλύπτεται από την Β' φάση του Ν1337/83 ή θα πρέπει να δηλωθούν οι εργασίες αποπεράτωσης στο Ν4178/13;
- ii. Αν ναι, πως δηλώνονται αυτές οι εργασίες; Ίσως με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Η αποπεράτωση φέροντος οργανισμού που δηλώθηκε με τον Ν.1337/1983 προβλέπεται στο άρθρο 16 παράγραφος 3 του νόμου αυτού και με ημερομηνία έναρξης ισχύος 05.06.1992. Προβλέπει δε ότι αποπεράτωση επιτρέπεται μετά την ολοκλήρωση και της 3^{ης} φάσης, την σύμφωνη γνώμη του νομάρχη (τότε), της πολεοδομικής υπηρεσίας και εφόσον συντρέχουν κοινωνικοί λόγοι. Προ της ημερομηνίας αυτής (05.06.1992) δεν προβλέπονταν κάτι από όσα γνωρίζω.

Σε κάθε περίπτωση και για να μην μπερδευόμαστε, οποιαδήποτε εργασίας απαιτεί άδεια. Αν υπάρχει αυτή η άδεια (αμφιβάλλω) έχει καλώς, άλλως το κτίριο θα πρέπει κατά την γνώμη μου να δηλωθεί όλο αυθαίρετο και όχι με αναλυτικό.

1057. Σε γήπεδο όπου έχει εκδοθεί Ο/Α, ανεγέρθηκε επιπροσθέτως ανεξάρτητο αυθαίρετο διώροφο κτίριο. Το ισόγειο επιβαρύνεται με Υ.Δ. και Υ.Κ. Στον όροφο πέραν της Υ.Δ. βάζουμε και Υ.Κ.;

Γνώμη μου είναι ότι η ΥΚ επιβαρύνει μία φορά κάθε ιδιοκτησία. Συνεπώς αν δεν έχει γίνει σύσταση (που δεν έχει γίνει) θα χρεωθεί μόνο στο ισόγειο. Αν έχει γίνει σύσταση π.χ. μία ιδιοκτησία το ισόγειο και μία στον όροφο τότε η Υ.Κ. θα χρεωθεί και στις 2 ιδιοκτησίες.

1058. Σε ισόγεια κατοικία προ του 1970 με οικοδομική άδεια, έχει γίνει αυθαίρετη κατασκευή ισόγειας ανεξάρτητης αποθήκης το 1979. Το ανώτατο ύψος της, μετρούμενο στην πρόσοψή της είναι 2.60μ, αλλά είναι κάτω του 2,50 βάσει του ΓΟΚ '73, όπου ορίζεται ότι για τον προσδιορισμό του ύψους βοηθητικού κτίσματος, όπως το ανωτέρω, λαμβάνεται υπόψη «το υψηλότερο σημείον από της πέριξ φυσικής ή τεχνητής στάθμης του εδάφους...» (εδάφιο 3 άρθρου 86 ΓΟΚ '73). Σε ερώτημα στην πολεοδομία μου είπαν ότι η μέτρηση πρέπει να γίνει στην πρόσοψη του κτίσματος και δεδομένου ότι γι' αυτούς το ύψος πρέπει να θεωρηθεί ότι είναι 2.60μ δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί, παρόλο που κατά τα λοιπά το κτίσμα πληροί τις προϋποθέσεις βοηθητικού κτίσματος του ΓΟΚ '73 (Άρθρο 86). Είναι σωστή η απάντηση του υπαλλήλου της πολεοδομίας; Εάν όχι, να δηλωθεί στο Ν4178/13 για έκδοση άδειας νομιμοποίησης, δεδομένου ότι ούτε το ύψος, βάσει του ΓΟΚ '73, έχει πρόβλημα;

Δεν γνωρίζω πως «λειτουργούσε» η διάταξη, αλλά έτσι όπως την διαβάζω είναι ξεκάθαρη. Μιλάει για μέσο ύψος δηλαδή το ύψος όλων των ελεύθερων πλευρών.

Έχει λογική να ελέγξεις μόνο την πρόσοψη αν είναι άλλες πλευρές ΔΕΝ είναι ελεύθερες.

1059. Σε διώροφη κατοικία τουλάχιστον προ του 1955 από λιθοδομή, σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων, χωρίς οικοδομική άδεια, με κάλυψη 100%, και προέρχεται από συνένωση δύο ακινήτων κατ επέκταση, το 2002 κατασκευάσθηκε εσωτερικός σκελετός (κολώνες, δοκοί και πλάκες) από οπλισμένο σκυρόδεμα. Επίσης ο ένας τοίχος από λιθοδομή της όψης κατεδαφίσθηκε και μετά την ανέγερση του σκελετού κατασκευάσθηκε από οπτοπλινθοδομή, και έγινε γενική επισκευή της κατοικίας, εσωτερικά και εξωτερικά. Επίσης στην μία όψη και επί της δημοτικής οδού κατασκευάσθηκε εξώστης 1,20μ. πλάτους (στο παλιό κτίριο υπήρχε στην ίδια θέση εξώστης). Η Υ.ΔΟΜ. στην έκθεση αυτοψίας, το περιγράφει σαν «αυθαίρετη κατασκευή νέου εσωτερικού φέροντα οργανισμού, επισκευή και εσωτερική διαρρύθμιση διωρόφου κατοικίας, προσθήκη κατ' επέκταση στον όροφο και δύο εξωστών στην πρόσοψη του ορόφου». Το ερώτημα είναι αν θα υπολογισθούν όλες οι εργασίες με αναλυτικό ή θα θεωρηθεί αυθαίρετο όλο το κτίριο, με ότι συνεπάγεται για το πρόστιμο; Το νέο ερώτημα γι' αυτό είναι: Αν οι ανοικτοί εξώστες που έχουν πλάτος περίπου 1,20μ. (το μικρότερο πλάτος οδού είναι 2,80μ.) και βρίσκονται σε ύψος (κάτω μέρος πλάκας) 2,60μ. και 2,80μ. (ελάχιστα ύψη λόγω κλίσεως οδού) μπορούν να τακτοποιηθούν; Στις ερωτοαπαντήσεις 147, 186, 339 αν κατάλαβα καλά απαντάται ναι, ενώ στην 413 απαντάται όχι, χωρίς να έχει γίνει κάποια άλλη διευκρίνιση. Παρακαλώ απαντήστε μου αν μπορώ τελικά να τους εντάξω. Αν όχι θα πρέπει ή να κατεδαφισθούν ή να πληρώνεται πρόστιμο μόνο γι' αυτούς.

Η περιγραφή της έκθεσης αυτοψίας σας δίνει ένα πάτημα να χρησιμοποιήσετε αναλυτικό από το στιγμή κιώλας που έχει διατηρηθεί το περίγραμμα και ακόμα περισσότερο οι όψεις πέρα της μίας.

Οι εξώστες, από τη στιγμή που είναι εντελώς αυθαίρετοι και έχουν κατασκευαστεί μετά την εφαρμογή του ΓΟΚ, δεν μπορούν να τακτοποιηθούν εφόσον βρίσκονται πάνω από κοινόχρηστο τμήμα πόλης. (δες εγκύκλιο 3 στίχος 29). Εξετάστε το ενδεχόμενο να μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το σύνολο των εργασιών, έτσι ώστε να μην τους γκρεμίσετε ή να μην πληρώνετε πρόστιμο διατήρησης (αν και τα ύψη είναι απαγορευτικά για εσάς αλλά το γράφουμε για λόγους πληρότητας)

1060. Έχω περίπτωση όπου ιδιοκτήτης σε μεζονέτα δική του, με άδεια 2005 και αποπεράτωση κατασκευής 2007, μεγάλωσε το μπαλκόνι του (αύξηση διαστάσεων εξώστη σχεδόν στο διπλάσιο). Η συγκεκριμένη αυθαιρεσία έγινε πρόσφατα - καλοκαίρι του 2015... μπορώ να κάνω κάτι για αυτή την αυθαιρεσία; Δηλαδή να κάνω χρήση του αρθρ. 23 παρ. 14^α; Από ότι διάβασα όμως απαιτεί η ολοκλήρωση-αποπεράτωση της κατασκευής μετά τις 28.07.2011; Ο ιδιοκτήτης επιμένει ότι μπορούμε να το παραβλέψουμε και να το βάλω στον αναλυτικό μαζί με άλλες αυθαιρεσίες αναλυτικού που έχει, αλλά εγώ είμαι αντίθετος γιατί μπορεί να έχει τραβηχτεί πρόσφατα αεροφωτογραφία. Τι με συμβουλεύετε;

Στον 4178 δηλώνονται αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν πριν τις 28.07.2011.

Μόνη εξαίρεση αποτελεί η παράγραφος 23.14 την οποία όμως εσείς ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε για τον λόγο που αναφέρετε.

1061. Ισόγειο ανεξάρτητο βοηθητικό κτίσμα μονοκατοικίας, εμβαδού 30τ.μ., κατασκευής προ του 1983, πρόκειται να κατεδαφιστεί με τις προβλέψεις του άρθρου 23 του Ν.4178/13. Το κτίσμα αυτό δηλώνεται ως αυθαίρετο στον Ν.4178/13, επειδή δεν προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια του 1972 για την ανέγερση της ανωτέρω κατοικίας (θα γίνει φύλλο καταγραφής για κατεδάφιση εντός 6 μηνών). Δεδομένου ότι το κυρίως κτίσμα είναι κατηγορία 4, λόγω αυθαίρετης αλλαγής χρήσης υπογείου από βοηθητική χρήση οικίας σε κύρια χρήση οικίας, προκειμένου να προσδιοριστεί η κατηγορία θα προστεθούν όλα τα αυθαίρετα τμήματα συμπεριλαμβανομένων των ανωτέρω 30τ.μ ή θα εξαιρεθούν αυτά δεδομένης της προβλεπόμενης κατεδάφισης; Η απάντησή σας μπορεί να τεκμηριωθεί βάσει της σχετικής νομοθεσίας; Εάν, στη περίπτωση που πρέπει να συμπεριληφθούν και τα ανωτέρω 30 τ.μ., οδηγηθούμε σε Κατηγορία 5, ποια διαδικασία απαιτείται για τον αποχαρακτηρισμό της Κατηγορίας 5, αφού μετά από την κατεδάφιση του κτίσματος, το ακίνητο θα ανήκει πλέον στην Κατηγορία 4;

Όπως έχει αναφερθεί και κατά το παρελθόν σε παρόμοια ερώτηση, η γνώμη μου είναι ότι πρέπει να μετρήσουν όλα τα αυθαίρετα κατά την στιγμή της δήλωσης επομένως και τα 30μ².

Ανοίγεται και ένα άλλο ζήτημα της «νομοθετικής τεκμηρίωσης». Προφανώς και ΔΕΝ μπορεί ένας νόμος να δίνει απάντηση αναλυτικά κάθε ερώτηση που πιθανόν θα δημιουργηθεί στον κάθε έναν από εμάς. Η λογική λοιπόν λέει ότι δηλώνεις ότι αυθαίρετα βρεις την στιγμή της δήλωσης ανεξαρτήτως του τρόπου που προτίθεται να τα αντιμετωπίσεις.

Διαδικασία απένταξης όπως την λέτε δεν υπάρχει. Ίσως είναι όμως μία καλή ευκαιρία να ακουστεί ο προβληματισμός όλων μας για αυτές τις περιπτώσεις και να προβλεφθεί κάτι στον νόμο για την ταυτότητα κτιρίου.

1062. Σε μία οικία γίνεται ρύθμιση υπογείου για αλλαγή από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση οικίας (Κατηγορίας 4), όπου τμήμα του εμβαδού 25τ.μ. είναι καθ' ολοκληρίαν εντός του εδάφους. Το πρόστιμο προκύπτει βάσει των τετραγωνικών αλλαγής χρήσης στο υπόγειο, συμπεριλαμβανομένων των ως άνω 25τ.μ.;

- i. Πρέπει να εξετασθεί επιπλέον και η τήρηση των προϋποθέσεων λειτουργίας χώρου κύριας χρήσης οικίας (π.χ. φωτισμού – αερισμού κλπ.) για το ως άνω τμήμα 25τ.μ. του υπογείου;
- ii. Αν ναι, και αφού δεν πληρούνται ορισμένες από τις προϋποθέσεις αυτές (π.χ. ανεπαρκής έμμεσος φωτισμός-αερισμός), πρέπει οι παραβάσεις αυτές να δηλωθούν σε ανεξάρτητο φύλλο καταγραφής, σαν παραβάσεις του κτηριοδομικού με φύλλο καταγραφής περίπτωσης (ιζ) Κατηγορίας 3 (όλες μαζί), σαν Παραβάσεις με Αναλυτικό Προϋπολογισμό ή καθόλου;
- iii. Στην περίπτωση που χρειάζεται αναλυτικός προϋπολογισμός, πως θα υπολογιστεί αυτός για τον υπόγειο χώρο των 25τ.μ. που βρίσκεται καθ' ολοκληρίαν εντός του εδάφους; Σαν θεωρητική κατάργηση παραθύρου και cour anglaise;

Στον υπολογισμό του προστίμου θα ληφθούν υπόψη και τα 25μ² και θα εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή. Σε καμία περίπτωση με αναλυτικό.

Δεν θα ελεγχθεί αν ικανοποιούνται οι απαιτήσεις του κτηριοδομικού για τους χώρους κύριας χρήσης.

1063. Σε πολυκατοικία με pilotis όπου οι ανοιχτές θέσεις έκλεισαν, έγινε καταγγελία και μετά από αυτοψία της πολεοδομίας επιβλήθηκαν πρόστιμα. Όλοι οι ιδιοκτήτες ισχυρίζονται πως οι θέσεις έκλεισαν μετά το 1995 και σίγουρα πριν το 2003. Ο νόμος λέει πως αν δεν υπάρχουν δημόσια έγγραφα για την απόδειξη της παλαιότητας βάζω μετά το 2004. Παρόλα αυτά ο υπάλληλος της πολεοδομίας μου είπε ότι θα δεχτεί ένορκη βεβαίωση του ιδιοκτήτη μαζί με μάρτυρες που θα δηλώνουν ότι τα γκαράζ τους έκλεισαν πριν το 2004 ώστε να επωφεληθούν της έκπτωσης. Μπορώ να προχωρήσω σε ένορκη κατάθεση στο ειρηνοδικείο; Θεωρείται δημόσιο έγγραφο; Είναι αδικία να πληρώσουν παραπάνω αφού έχουν κλείσει μετά το 1995.

Εγώ το μόνο που μπορώ να σας πω είναι ότι η ένορκη βεβαίωση ΔΕΝ αποτελεί δημόσιο έγγραφο.

Γιατί όμως δεν προσκομίζουν το Ε9 στο οποίο είναι υποχρεωμένοι να δηλώνουν τις κλειστές πλέον θέσεις στάθμευσης;

1064. Στις διευκρινίσεις της Εγκυκλίου 4 για το άρθρο. 11 §1α, αναφέρει ότι φερόμενος ιδιοκτήτης είναι και το πρόσωπο στο οποίο έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μετά από αυτοψία της πολεοδομίας και ότι δεν απαιτείται συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο.. Δηλαδή στην περίπτωση μου που έχω δημιουργία διαμερίσματος στο δώμα και στο πρόσωπο που το νέμεται έχουν επιβληθεί πρόστιμα, μπορεί να κάνει την υπαγωγή χωρίς τη συναίνεση αλλά δεν θα θεωρείται τακτοποιημένο για 30 χρόνια; Επίσης, στην πολυκατοικία το ποσοστό του αέρα ανήκει σε διαφορετικό ιδιοκτήτη. Η καλύτερη λύση για να είναι εξολοκλήρου τακτοποιημένο είναι να αναγραφεί ως ιδιοκτήτης αυτός που έχει τον αέρα και να μεταβιβάσει το ακίνητο στον πραγματικό ή (επειδή είναι δυνατή η συναίνεση των υπολοίπων αλλά χρονοβόρα λόγω του ότι κάποιιοι μένουν εξωτερικό) να δηλωθεί σαν ιδιοκτησία όλων - αφού δεν έχει ποσοστό και λόγω κατασκευής στο δώμα θεωρείται κοινόχρηστο - και να μεταβιβαστεί το ποσοστό των υπολοίπων στον έναν;

Τα θέματα που ανοίγετε είναι πολλά και σημαντικά και για αυτό θα γίνει μία προσπάθεια ανάλυσης τους.

Έχετε δίκιο ως προς την ερμηνεία του εδαφίου της εγκυκλίου 4. Η έλλειψη συναίνεσης από την πλειοψηφία που αναφέρει το καταστατικό άλλως >50%, έχει ως αποτέλεσμα την διαγραφή του προστίμου του δηλούμενου αυθαίρετου όχι όμως και την τακτοποίηση του.

Ο έχων το δικαίωμα υψούν, ΔΕΝ σημαίνει ότι το ανήκουν τα αυθαίρετα κτίσματα του δώματος και ότι νομιμοποιείται να τα δηλώσει χωρίς συναίνεση. Το δικαίωμα αυτό (της δήλωσης χωρίς συναίνεση) έχει αυτός που του έχει παραχωρηθεί η αποκλειστική χρήση.

Σε καμία περίπτωση δεν μπορούν να μεταβιβασθούν αυτά τα κτίσματα αν δεν προηγηθεί τροποποίηση της σύστασης, μετά φυσικά την τακτοποίηση τους. Δείτε σχετικά την [εγκύκλιο 35](#) 17.07.2012 του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών....

1065. Συμβόλαιο αναφέρει πως διαμέρισμα με συγκεκριμένα χιλιοστά έχει την αποκλειστική χρήση ενός ανοικτού χώρου στάθμευσης στην pilotis. Ο χώρος μετατράπηκε σε κλειστή θέση στάθμευσης. Τώρα που θα τακτοποιηθεί θα υπολογίσω την ΥΔ με βάση τα χιλιοστά του διαμερίσματος και μπορώ να χρησιμοποιήσω και τον μειωτικό (ισόγειος βοηθητικός έως 50 τμ); Αν αφαιρέσω τη σιδερένια πόρτα της εισόδου του γκαράζ - δηλαδή από τη μια πλευρά ανοιχτή προς ακάλυπτο - μπορώ να υπολογίσω το πρόστιμο με αναλυτικό λόγω δημιουργίας Ημιυπαίθριου Χώρου (γενικός ορισμός); Όπως γνωρίζω, σύμφωνα με απόφαση του Αρείου Πάγου ο χώρος pilotis θεωρείται κοινόχρηστος. Υπάρχει κάποια αναφορά ώστε να θεωρείται και βοηθητικός; Δηλαδή η ανοικτή θέση στάθμευσης να θεωρείται βοηθητικής χρήσης (ισόγειος βοηθητικός χώρος) έτσι ώστε να βασιστώ στην επισήμανση της εγκυκλίου. 3 άρθρο 18 §5β που λέει ότι μπορώ να υπολογίσω με αναλυτικό μετατροπή ισόγειου βοηθητικού σε κλειστό χώρο στάθμευσης; Τέλος, το συμβόλαιο του ιδιοκτήτη ορίζει την ανοικτή θέση ως ένα ορθογώνιο με τα γράμματα Α-Β-Γ-Δ και εμβαδού Ε=12 τμ. Στην πραγματικότητα, η κλειστή θέση κατασκευάστηκε μεγαλύτερη με εμβαδό κοντά στα 20τμ και εκτός περιγράμματος που ορίζει το συμβόλαιο ώστε να έχει ο ιδιοκτήτης όσο το δυνατόν περισσότερο το καθαρό εμβαδόν. Λόγω γειννίας της θέσης με τη θέση στάθμευσης των υπολοίπων ιδιοκτητών της πολυκατοικίας δε μπορώ να εντάξω στο 4178 τους τοίχους που ορίζουν το κλειστό γκαράζ οι οποίοι τοίχοι βρίσκονται στην οριογραμμή αποκλειστικής χρήσης των υπολοίπων. Τι κάνω σε αυτή την περίπτωση;

Ένας ανοιχτός χώρος που μετατρέπεται σε κλειστό χώρο θα έχει πρόστιμο που θα υπολογιστεί με τον γενικό κανόνα.

Ένας ανοιχτός χώρος που μετατρέπεται σε ημιυπαίθριο θα έχει πρόστιμο που θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Η δήλωση χώρων αποκλειστικής χρήσης μπορεί να γίνει από τον συνιδιοκτήτη που του έχει παραχωρηθεί η χρήση του χώρου αυτού χωρίς την συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών. Προφανώς αφορά τον χώρο που περιγράφεται στην σύσταση ή στον κανονισμό. Αν το αυθαίρετο «πατάει» σε κοινόχρηστο χώρο ή σε χώρο αποκλειστικής χρήσης άλλου συνιδιοκτήτη, θα πρέπει να αναζητηθούν οι συναινέσεις είτε του >50% (ή αυτού που προβλέπεται στον κανονισμό) είτε του συνιδιοκτήτη της όμορης χρήσης.

1066. Υπάρχει περίπτωση μηχανολογικού χώρου κτιρίου στον β όροφο όπου όλος ο όροφος είναι εκτός σ.δ., έχει ενωθεί με το κατάστημα του α ορόφου και λειτουργεί ως κατάστημα. Ποιος είναι ο σωστός τρόπος υπολογισμού του προστίμου;

- i. Υπολογίζω και τις περιμετρικές τοιχοποιίες εφόσον δεν είχαν προσμετρήσει στον σ.δ. ή
- ii. θεωρώ ότι καλύπτονται από την άδεια και υπολογίζω το καθαρό εμβαδόν του δαπέδου;
- iii. Υπολογίζω συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Παρότι δεν έχει διευκρινισθεί, είθισται να μην υπολογίζονται οι τοιχοποιίες. Το συγκεκριμένο αποτελεί ένα «εθμικό δίκαιο» αφού έτσι εφαρμόζαμε τον 3843. Προσωπικά το θεωρώ σωστό.

Θα υπολογίσετε Υ.Δ. και όχι συντελεστή αλλαγής χρήσης.

1067. Για αύξηση των διαστάσεων κοινόχρηστων ανελκυστήρων σε βάρος του εσωτερικού ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου, θα γίνει υπολογισμός υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και πλαγιών αποστάσεων (παραβιάζει το Δ) ή θα πάνε με αναλυτικό όπως τα κλιμακοστάσια;

Με ανοιχτό υπολογίζουμε τα ανοιχτά κλιμακοστάσια και όχι όλα τα κλιμακοστάσια.

Επομένως ΥΔ, ΥΚ και πλάγιο όριο.

1068. Πως εφαρμόζονται οι νέες αντικειμενικές αξίες στον Ν.4178/13;

Ισχύουν τα εξής:

Η Τ.Ζ. για τον υπολογισμό του προστίμου τακτοποίησης δυνάμει του 4178 καθορίζεται στο άρθρο 18 παράγραφος 1 αυτού και είναι αυτή που ίσχυε την 28.07.2011. (δεν επηρεάζεται από τις αλλαγές)

«1. Για την υπαγωγή αυθαιρέτης κατασκευής ή χρήσης στην παρούσα ρύθμιση καταβάλλεται ενιαίο ειδικό πρόστιμο, το οποίο υπολογίζεται με βάση το εμβαδόν της επί την τιμή ζώνης, που ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου, ανεξαρτήτως της χρήσης αυτού, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, που ίσχυε στις 28.7.2011 επί το συντελεστή 15%...»

Η Τ.Ζ. για το πρόστιμο ανέγερσης και το πρόστιμο διατήρησης που επιβάλλει η Υ.ΔΟΜ. καθορίζεται στο άρθρο 26 παραγράφου 1α και 1β και είναι η τρέχουσα. (επηρεάζεται από τις αλλαγές)

«α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος, κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνεια του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών και τα οριζόμενα στο άρθρο 22 του παρόντος νόμου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης...»

Επομένως ΔΕΝ αλλάζουμε την τιμή ζώνης στα ήδη δηλωθέντα.

Στις νέες δηλώσεις αναζητούμε την τιμή ζώνης που ίσχυε ΠΡΙΝ τις αλλαγές και συγκεκριμένα στις 28.07.2011 και ΟΧΙ την τρέχουσα.

1069. Σε εκτός σχεδίου γήπεδο (και πέραν των άλλων κατασκευών) έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια ισόγειο βοηθητικό κτίσμα 60,00τ.μ. (παράγραφος 2 του άρθρου 86 του Γ.Ο.Κ./73 κλπ), που σύμφωνα με την οικοδομική άδεια δεν έχει προσμετρήσει στην δόμηση, ενώ έχει προσμετρήσει στην κάλυψη. Σήμερα τμήμα επιφάνειας 30,00τ.μ. έχει αλλάξει χρήση από Β.Χ. σε Κ.Χ. Θεωρείτε ότι μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή κατ' αναλογία με τα υπόγεια... κλπ (εδ.36, Εγκ.4); Εάν ναι, θεωρείτε ότι η επιφάνεια του θα προσμετρηθεί στο μέγιστο εμβαδόν των 50,00τ.μ. αυθαιρέτων ισόγειων βοηθητικών χώρων του τροποποιημένου παραρτήματος Α'; Σημειώνεται ο προβληματισμός, να τηρηθεί η κατ' αναλογία εφαρμογή των διατάξεων, όπου χώροι (π.χ. υπόγεια) εντός νομίμου περιγράμματος δεν εμπίπτουν στους περιορισμούς των 50,00τ.μ.

Η αλλαγή χρήσης ισόγειου τμήματος Β.Χ. που δεν έχει μετρήσει στον σ.δ. σε χώρο Κ.Χ. ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί της ευνοϊκής διάταξης για μειωτικό συντελεστή. Οι χώροι που απολαμβάνουν τον μειωτικό είναι τα υπόγεια (και οι χώροι σε υπόγεια στάθμη), πατάρια, σοφίτες και ισόγειοι βοηθητικοί χώροι ως 50μ². Εσείς έχετε πλέον έναν ισόγειο χώρο Κύριας χρήσης.

Δεν αντιλαμβάνομαι το δεύτερο σκέλος της ερώτησης σας.

1070. Σε γήπεδο, υπάρχει ισόγεια κατοικία μεθ' υπογείου 100τ.μ., που έχει ανεγερθεί με οικοδομική άδεια. Τα 100τ.μ. του υπογείου έχουν αλλάξει χρήση σε Κ.Χ., άρα έχουμε διαπιστωμένη υπέρβαση 100τ.μ. Συμφωνείτε με την άποψη ότι (πέραν των άλλων συντελεστών) τα 50τ.μ. θα επιβαρυνθούν με συντελεστή Υ.Δ. ενώ τα υπόλοιπα 50τ.μ. όχι (άσχετα με τον υπολογισμό του συνολικού ποσοστού Υ.Δ. που μπορεί να είναι και πάνω από 200%, λόγω άλλων αυθαιρέτων κατασκευών); Στην απάντησή σας να συνυπολογιστεί ότι η σύγκριση των υπερβάσεων, γίνεται μ' αυτά που ισχύουν σήμερα στην περιοχή του ακινήτου, καθώς και η Παρ.βι, του άρθρου 11, του Ν.4067/12. Εξυπακούεται ότι ισχύουν οι άλλες προϋποθέσεις που θέτει η προαναφερθείσα παράγραφος.

Διαφωνώ.

Ο Ν.Ο.Κ. αφορά χώρου που ανεγείρονται βάσει οικοδομικής άδειας.

Ο 4178 βάζει τους κανόνες υπολογισμού του προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών.

Η εγκύκλιος 4 λέει λοιπόν στο τέλος του στίχου 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.».

1071. Αυθαίρετοι υπόγειοι βοηθητικοί χώροι, εκτός περιγράμματος κτιρίου, δεν προσμετρούνται στο υπολογισμό του ποσοστού Υπερβάσης Δόμησης, επειδή δεν είναι Κ.Χ. Επιβαρύνονται (πέραν των άλλων συντελεστών) με συντελεστή Υ.Δ.; (Η παραπάνω ερώτηση προέκυψε μετά Ε/Α 818, όπου στο 1ο ερώτημα απαντάτε, ότι δεν επιβαρυνθεί το τούνελ με Υ.Δ. και μπορούμε να βάλουμε < 50% και τούτο το στηρίζετε σε παράγραφο που αναφέρεται στο υπολογισμό του συνολικού ποσοστού Υ.Δ. (και όχι π.χ. στο ΝΟΚ). Από συζητήσεις με συναδέλφους, όλοι μας θεωρούμε, ότι είναι άλλο πράγμα, εάν ένας χώρος προσμετράται στο ποσοστό Υ.Δ. και άλλο πράγμα εάν επιβαρύνεται με συντελεστή Υ.Δ. Δηλαδή π.χ. θεωρούμε ότι οι ισόγειες αποθήκες δεν προσμετρούνται στο ποσοστό Υ.Δ., αλλά παίρνουν συντελεστή Υ.Δ.)

Να με προσθέσετε και εμένα στην ομάδα των συναδέλφων που θεωρούμε το ίδιο.

Ας το δούμε με ένα παράδειγμα.

Αυθαίρετος υπόγειος χώρος 50μ² με βοηθητική χρήση.

Στο Φ.Κ. θα γράψουμε στο κουτάκι είτε των Κ.Χ. είτε των χώρων με μειωτικό συντελεστή (θα εξετάσουμε αν μπορεί να κάνει χρήση του μειωτικού) τα 50μ² και ως συντελεστή Υ.Δ. θα επιλεγεί <50%. Στον υπολογισμό του ποσοστού υπολογίσαμε 0/200 (έστω 200μ² η δόμηση που δικαιούμαστε) =0% δηλαδή <50% (σε καμία περίπτωση την επιλογή «χωρίς υπέρβαση»).

1072. Ποια θεωρείται ημερομηνία υποβολής της δήλωσης πληρωμή του παραβόλου;

Ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου.

Δείτε στο [εγχειρίδιο χρήσης](#) του συστήματος σελίδα 18.

1073. Θεωρείτε ότι ένα αυθαίρετο ισόγειο κατάστημα, σε γήπεδο που ουδέποτε έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, δύναται να απαλλαγεί μελέτης στατικής επάρκειας, ερμηνεύοντας διασταλτικά την παρ.γ.νί ή και την παρ.γ.ι , της Β. Κατηγορία ΙΙ, του Αρ.2, της Υπ. Απόφασης Αριθμ. Οικ. 7581, ΦΕΚ 405 Β' / 20-2-2014 ή μας δεσμεύει η γραμματική διατύπωση για «...εγκεκριμένη στατική μελέτη για το νόμιμο τμήμα...» που αναφέρεται στην αρχή της παρ.γ; Δηλαδή ενώ ένα ανεξάρτητο αυθαίρετο ισόγειο κατάστημα σε γήπεδο με Ο/Α δύναται να απαλλαγεί, συμβαίνει το ίδιο και για το αντίστοιχο κατάστημα σε γήπεδο χωρίς Ο/Α;

Παραθέτω ένα παράδειγμα:

Ισόγειο κατάστημα με αυθαίρετο πατάρι στατικά ανεξάρτητο της κατασκευής.

Το αυθαίρετο τμήμα προφανώς δεν αλλάζει τα ωφέλιμα φορτία του νόμιμου. Θα γίνει ξεχωριστό ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας.

Το μεν νόμιμο είναι νόμιμο και ως δηλούμενη Ο.Ι. θα γίνει ΔΕΔΟΤΑ, το δε αυθαίρετο που είναι μία ξεχωριστή κατασκευή απαιτεί ξεχωριστό ΔΕΔΟΤΑ ή στατική μελέτη.

Αν τώρα πατήσετε στο λεκτικό ότι ΔΕΔΟΤΑ ή μελέτη στατικής επάρκειας γίνεται ανά κτίριο και θεωρήσετε ότι το κτίριο είναι ένα αλλά με δύο ανεξάρτητους στατικούς φορείς.. Νομίζω ότι είναι λάθος η θεώρηση αυτή.

Στην περίπτωση σας βέβαια που δεν έχετε καθόλου εγκεκριμένη μελέτη, δεν το σώζετε με τίποτα..

1074. Μια κατοικία προ του 1975, είχε δηλωθεί στον 4014 και είχε πληρωθεί το πρόστιμο εφάπαξ 2050€. Τώρα μεταφέρθηκε στο 4178 και είναι Κατηγορία 1. Αν η δήλωση γινόταν μόνο στο 4178 θα πλήρωνε 500€. Υπάρχει περίπτωση να πάρει επιστροφή χρημάτων; Ο Ν. 4178/2013 στην παρ. 9 άρθρου 30 αναφέρεται σε Υπουργική Απόφαση. Έχει βγει κάποια ΥΑ; Επί της διαδικασίας τι πρέπει να κάνω;

Η Υ.Α. για επιστροφή χρημάτων δεν έχει εκδοθεί. Δεν είμαι πολύ αισιόδοξος για όταν βγει.

Συνήθως αναφέρεται ότι ήδη καταβληθέντα ποσά δεν επιστρέφονται.

1075. Σε δώμα τριωρόφου κτιρίου (στο τριώροφο έχουν εντοπισθεί υπερβάσεις) έχει κατασκευασθεί φωτοβολταϊκό χωρίς άδεια τον Δεκέμβριο του 2011. Σύμφωνα με το παρακάτω άρθρο δεν υπάρχει κάποιο πρόβλημα για την ένταξη στις διατάξεις του Ν.4178/2013 του κτιρίου από την κατασκευή του φωτοβολταϊκού μετά τις 28.7.2011.

Άρθρο 6 Τροποποίηση του άρθρου 3 της υπ' αριθ. 36720/25.8.2010 (ΦΕΚ Α.Α.Π. 376)

Ειδικά για την τοποθέτηση των φωτοβολταϊκών συστημάτων πάνω σε κτίρια και για ισχύ μέχρι των 100kW δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, ούτε έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας. Ο ενδιαφερόμενος υποβάλλει: – έγγραφη γνωστοποίηση εργασιών και εκπόνησης της μελέτης εγκατάστασης και ενεργειακής απόδοσης των φωτοβολταϊκών συστημάτων στον Διαχειριστή του δικτύου ή σε άλλο προμηθευτή που ηλεκτροδοτεί το κτίριο όπου εγκαθίσταται το φωτοβολταϊκό σύστημα, η οποία υπογράφεται από τον ενδιαφερόμενο και τον επιβλέποντα για την εγκατάσταση μηχανικό και επέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης που τους καθιστά υπεύθυνους κατά νόμο για την τήρηση των όρων της παρούσας απόφασης, καθώς και –υπεύθυνη δήλωση ότι δεν απαιτείται γνωμοδότηση της Επιτροπής Πολεοδομικού Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (Ε.Π.Α.Ε.). Στις περιπτώσεις όπου απαιτείται η γνωμοδότηση της Ε.Π.Α.Ε., αυτή κατατίθεται μαζί με το έγγραφο γνωστοποίησης εργασιών. Για τη σύνδεση με τον Διαχειριστή του δικτύου δεν απαιτείται αυτοψία ή άλλη ενέργεια της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας. Ο αρμόδιος Διαχειριστής οφείλει να κοινοποιεί τη Σύμβαση Σύνδεσης στην αρμόδια Διεύθυνση Πολεοδομίας, πέραν των λοιπών αποδεκτών.

Μήπως υπάρχει κάτι άλλο που δεν το γνωρίζω, διότι θέλω να εντάξω το τριώροφο στις διατάξεις του Ν.4178/2013;

Ακόμα και αυθαίρετο να είναι το σύστημα των φωτοβολταϊκών, δεν απαγορεύεται η ένταξη των υπόλοιπων αυθαιρεσιών αρκεί να πληρούν τις προϋποθέσεις του Ν.4178.

1076. Μήπως, για λόγους ισονομίας, και οριστικές (μη εξοφλημένες) δηλώσεις, που υποβλήθηκαν προ της 21/5/15,δικαιούνται κι αυτές έκπτωσης λόγω μείωσης αντικειμενικών;

Οι αντικειμενικές μειώνονται. Το πρόστιμο του 4178 όχι. Δείτε την Ε/Α 1068.

1077. Έχω διώροφη μονοκατοικία με υπόγειο στην οποία έχει αποπερατωθεί το υπόγειο από το 2010 και κατοικείται από τους ιδιοκτήτες (με ρεύμα εργοταξιακό). Το ισόγειο και ο Α΄ όροφος είναι ημιτελής, έχουν ολοκληρωθεί τα επιχρίσματα. Στον Α΄ όροφο έχει κτισθεί ο ημιπαιθριος χώρος. Από τις άνω αυθαιρεσίες (υπόγειο: αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε κύρια χρήση- υπέρβαση δόμησης και το κλείσιμο του Η/Χ του Α΄ ορόφου) προκύπτει υπέρβαση δόμησης περίπου 60% της επιτρεπόμενης δόμησης του οικοπέδου. Σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ.14.α του Ν.4178/2013 έχουμε: *«Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσο τού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών, επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολό τους μετά τις 28.7.2011, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28.7.2011 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28.7.2011. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και τη σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής».* Οι άνω περιγραφόμενες αυθαιρεσίες είχαν υπαχθεί αρχικά στο Ν.3843/2010 και εκ των υστέρων στο Ν.4014/2011, σήμερα και με βάση τα άνω αναφερόμενα στο άρθρο 23 παρ. 14α του Ν.4178/2013 μπορεί να γίνει μεταφορά από τον Ν.4014/11 στο Ν.4178/2013;

Η 23.14 είναι παράγραφος που δεν σας αφορά. Εσείς έχετε ολοκληρώσει τον Φ.Ο. προ 28.07.2011 και έχετε ξεκινήσει τις εργασίες αποπεράτωσης πάλι πριν τις 28.07.2011. Θα τακτοποιήσετε κατά τον γενικό κανόνα.

Εντελώς πληροφοριακά η αλλαγή χρήσης του υπογείου δεν επιβαρύνει το 20% της Υ.Δ. της 23.14.

1078. Σε συνέχεια των ερωτήσεων 120 και 123, σχετικά με την έκπτωση των πολυτέκνων, αναφέρετε ότι η ιδιότητα του πολυτέκνου δεν χάνεται ακόμα και κανένα παιδί να μην είναι πλέον προστατευόμενο τέκνο γονέα. Τι ισχύει με την επιφάνεια της κύρια κατοικίας που αναλογεί στον πολύτεκνο; Στην περίπτωση πολυτέκνου με 4 παιδιά, θεωρείται ότι η επιφάνεια που ικανοποιεί τις στεγαστικές του ανάγκες σύμφωνα με το άρθρο 19 είναι $(70+4 \times 15)=130 \mu^2$ ακόμα κι αν τα τέκνα δεν τον βαρύνουν ή εφόσον τα τέκνα έχουν ενηλικιωθεί και μένουν σε διαφορετικές κατοικίες η επιφάνεια που αντιστοιχεί στην έκπτωση είναι τα $70 \mu^2$;

Είναι μία ερώτηση που δυστυχώς το μόνο που μπορούμε να κάνουμε είναι υποθέσεις.

Πράγματι η ιδιότητα δεν χάνεται. Επομένως δικαιούται σίγουρα τα $70 \mu^2$.

Στη δική μου λογική θα πρέπει να αθροιστούν τα μέτρα των τέκνων ακόμα και αν δεν τον βαρύνουν πλέον.

Ο νόμος δεν είναι σαφής αφού στο τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 19, αναφέρεται ότι η «επιφάνεια προσανζάνεται κατά 15τμ για κάθε τέκνο», χωρίς δηλαδή να γίνεται αναφορά σε «τέκνο που βαρύνει», όπως στην περίπτωση της κύριας και μοναδικής κατοικίας.

1079. Σε συνέχεια της Ε/Α 994 και εφόσον λογικά όλο το κτήριο είναι αυθαίρετο, μετά την υπαγωγή στο Ν.4178/13 όλων των χώρων (προβλεπόμενοι βάσει Ο.Α. και αυθαίρετοι) μήπως θα πρέπει με κάποιο τρόπο να ακυρώνεται η σχετική Ο.Α., διότι σε διαφορετική περίπτωση και όσο εξακολουθεί να τηρείται ως ισχύουσα στο αρχείο της Πολεοδομίας θα χρησιμοποιείται σε μελλοντικές συμβολαιογραφικές πράξεις αλλά και σε άλλους φορείς, προκαλώντας σύγχυση. Βέβαια σε κάποιες περιπτώσεις η Ο.Α. αναφέρεται και σε άλλα κτήρια πέραν του εξ΄ ολοκλήρου αυθαιρέτου κτηρίου (π.χ. συγκρότημα κατοικιών)

Οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη απαιτεί βεβαίωση μηχανικού και σχέδια όπου να φαίνεται το σύνολο των αυθαίρετων και τακτοποιημένων χώρων.

Η μη ακύρωση της άδειας δεν νομίζω ότι δημιουργεί κάποιο πρόβλημα.

1080. Πως επηρεάζεται το άρθρο 22 του Ν.4178/13 και κατ' επέκταση ο υπολογισμός του προστίμου αυθαιρέτων κατασκευών από τις νέες αντικειμενικές αξίες (ΦΕΚ 48/Β/16);

Δείτε την Ε/Α 1068.

1081. Πως μπορώ να αλλάξω το πρόστιμο σε οριστική υπαγωγή που υποβλήθηκε τον Οκτώβριο του 15 (δηλ. μετά τις 21/5/15), και που δεν έχει εξοφληθεί; Με κάποιο αίτημα ίσως να επιστρέψει η δήλωση σε κατάσταση αρχικής υποβολής;

Υπάρχει τυποποιημένο αίτημα εντός της εφαρμογής.

1082. Δήλωση που είναι σε φάση υποβολής (όχι οριστικής) αλλά έχει υποβληθεί (και πληρωθεί φυσικά το παράβολο και κάποιες δόσεις χωρίς να είναι εξοφλημένη) πριν από τις 21/5/15, μπορεί να κάνει χρήση της μείωσης των αντικειμενικών ή εξακολουθεί να πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική τιμή της ημερομηνίας αρχικής υποβολής;

Δείτε την Ε/Α 1068.

1083. Υπάρχει η περίπτωση αλλαγής χρήσης 3 ημιυπόγειων αποθηκών σε 3 ημιυπόγειες οικίες, κατασκευής προ 1975, με οικοδομική άδεια το 1969. Έχει γίνει σύσταση 3 οριζόντιων ιδιοκτησιών. Οι δυο οικίες ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη και η 3 στον ίδιο ιδιοκτήτη σε ποσοστό 80% και σε έναν άλλον 20%. Ακολουθούν οι εξής παρατηρήσεις-ερωτήσεις: Η αλλαγή χρήσης από ΒΧ σε ΚΧ δηλώνεται μόνο ως ΥΔ; Δεν περιλαμβάνεται εξτρά συντελεστής για αλλαγή χρήσης. Εάν δηλωθεί προ 1975, συμπληρώνεται σε κάθε αίτηση υπαγωγής, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία, σε ένα ΦΚ; Δηλαδή $500€ \times 3 = 1500€$. Εάν δηλωθεί προ 1983, χρησιμοποιείται και ο μειωτικός συντελεστής για τις ημιυπόγειες οικίες. Σε αυτήν την περίπτωση, συμπληρώνονται σε μια αίτηση υπαγωγής, και οι 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες σε 3 ΦΚ; ή σε μια αίτηση υπαγωγής οι 2 οριζόντιες ιδιοκτησίες που ανήκουν στον έναν, σε 2 ΦΚ, και σε 2η αίτηση υπαγωγής, η 3 ιδιοκτησία (ανήκει 80% σε έναν -20% σε άλλον) Ανάλογα με τον τρόπο καταγραφής, προκύπτει διαφορά στον υπολογισμό του προστίμου. Με την δήλωση Προ 1983, υπολογίζεται μικρότερο πρόστιμο, λόγω της χρήσης μειωτικού συντελεστή.

Η αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ υπολογίζεται ως ΥΔ χωρίς την χρήση του συντελεστή αλλαγής χρήσης.

Αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 1 δηλώνονται ανά οριζόντια ιδιοκτησία σε ξεχωριστή αίτηση. Στην περίπτωση σας 3 αιτήσεις (δηλώσεις).

Για αυθαίρετες κατασκευές άλλων κατηγοριών μπορεί να γίνει μία δήλωση για πολλές οριζόντιες ιδιοκτησίες. Τα ποσοστά που θα δηλωθούν στο σύστημα είναι ελάσσονος σημασίας. Εσείς θα έχετε την έγγραφη συναίνεση του συνόλου των ιδιοκτητών ότι συναινούν και σας εξουσιοδοτούν για δήλωση των τάδε οριζόντιων ιδιοκτησιών σε μία κοινή δήλωση.

Στην περίπτωση σας, αυθαίρετη είμαι η αλλαγή χρήσης από χώρο Β.Χ. σε χώρο Κ.Χ.. Είμαι της άποψης ότι η κατηγορία 1 είναι επιλογή του ιδιοκτήτη (εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις) και όχι υποχρεωτική. Πέραν αυτού, δείτε μήπως τελικώς η αλλαγή χρήσης έγινε μετά τον Ιούνιο του 1975.....

1084. Σε ισόγειο κατάστημα με οικοδομική άδεια του 1970 κατά την φάση της κατασκευής του κτηρίου έγινε επέκταση του καταστήματος στον ακάλυπτο του οικοπέδου, καταλαμβάνοντας τμήμα αυτού. Το έτος 2015 μετά από καταγγελία, έγινε αυτοψία από την αρμόδια υπηρεσία, η οποία επέβαλλε πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης για τον παραπάνω χώρο. Είναι δυνατή η τακτοποίηση του παραπάνω χώρου με τον Ν.4178/13, χωρίς την συναίνεση των άλλων συνιδιοκτητών, βασιζόμενος στο άρθρο 11, εδάφιο 18 της εγκυκλίου 4;

Ναι μπορείτε.

Σε αυτήν την περίπτωση θα γίνει διαγραφή του προστίμου αλλά ΔΕΝ θα θεωρείται τακτοποιημένο.

Τακτοποίηση μπορεί να γίνει εφόσον υπάρχει η αναγκαία πλειοψηφία (αυτό που καθορίζει ο κανονισμός άλλως >50%) ή εφόσον η επέκταση προβλέπετε στη σύσταση οπότε θεωρείται ότι οι υπόλοιποι συνιδιοκτήτες (στο σύνολο τους) έχουν ήδη συναινέσει.

1085. Στο άρθρο 5, παρ. 1 του Ν.4178/2013 ορίζεται ότι *"Οι διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.δ.1024/1971(Α'232) εφαρμόζονται και επί γηπέδων, κειμένων εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός ορίων οικισμών, επί των οποίων έχουν ανεγερθεί οικοδομήματα μέχρι την 28.7.2011, υπό την επιφύλαξη των οριζομένων στις διατάξεις του άρθρου 1 του παρόντος νόμου."* Ποιό είναι το κριτήριο εφαρμογής της διάταξης της προαναφερθείσας παραγράφου; Κατά την γνώμη μου βασικό και μοναδικό κριτήριο (αφού δεν αναφέρεται στο άρθρο 5, παρ.1 κάποιος περιορισμός) είναι ο αριθμός των οικοδομημάτων (τα ανεξάρτητα μεταξύ τους) να καθορίζουν αντίστοιχα και τον αριθμό των καθέτων διηρημένων ιδιοκτησιών ανεξάρτητα από το μέγεθος των κτισμάτων ή την χρήση τους (κύρια ή βοηθητική), άρτιο και οικοδομήσιμο ή μη το γήπεδο.

Το θέμα είναι νομικό.

Πληροφοριακά από ότι έχει ψάξει και εγώ ισχύει αυτό που αναφέρετε.

Οι κάθετες θα πρέπει να είναι όσες και τα κτίσματα, ανεξαρτήτως αριθμού συνιδιοκτητών.

1086. Σε αγροτεμάχιο 4.450,00τμ, εκτός σχεδίου με επιτρεπόμενη δόμηση 209τμ έχει κτιστεί με άδεια σπίτι 102τμ, (η οικοδομική άδεια του 1992). Το περίγραμμα του κτίσματος είναι ίδιο με αυτό τις αδειάς, αλλά υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- i. το σπίτι είναι κτισμένο σε διαφορετική θέση από αυτή της άδειας (δεν υπάρχει κανένα κοινό σημείο) και επιπλέον υπάρχει παραβίαση των πλάγιων ορίων (περίπου το 50% βρίσκεται εντός του Δ)
- ii. υπάρχει υπέρβαση του επιτρεπόμενου ύψους
- iii. έχει κτιστεί υπόγειο το οποίο δεν υπάρχει στην οικοδομική άδεια. Το υπόγειο καταλαμβάνει όλο το περίγραμμα του κτίσματος και προεξέχει 1,5μ από το έδαφος.
- iv. υπάρχουν αλλαγές στις όψεις

Πως μπορώ να το αντιμετωπίσω; Μπορεί να θεωρηθεί αλλαγή θέσης (σαν μια πολεοδομική παράβαση) και να τακτοποιηθούν τα τετραγωνικά που είναι εντός του Δ, και υπέρβαση ύψους για όλο το κτίσμα; Για το υπόγειο μπορεί να βγει άδεια νομιμοποίησης και να γίνει τακτοποίηση για τα τετραγωνικά που βρίσκονται εντός του Δ;

Δεν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου Γ.1ε του άρθρου 9.

Είτε θα το θεωρήσετε όλο αυθαίρετο (από τη στιγμή που δεν υπάρχει περιοχή του κτίσματος που να καλύπτεται από το εγκεκριμένο περίγραμμα) είτε θα τακτοποιήσετε το μη σύννομο τμήμα και θα αιτηθείτε άδεια νομιμοποίησης για το σύννομο. Για την δεύτερη περίπτωση καλό είναι να μιλήσετε πρώτα με την αρμόδια Υ.ΔΟΜ..