

1229. Σε ισόγειο κατάστημα επιφάνειας 40τ.μ. υπάρχει προσαρτημένο αυθαίρετο πατάρι 30τ.μ., το οποίο πατάρι είναι κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα (πλάκα και δοκοί μονολιθικά συνδεδεμένα με τον φέροντα οργανισμό του υπόλοιπου κτιρίου), εκτείνεται κατά 20τ.μ. πάνω από κάτοψη του ισόγειου καταστήματος και το υπόλοιπα 10τ.μ. πέρα από την κάτοψη του υποκείμενου του καταστήματος και πάνω από τον όμορο κοινόχρηστο διάδρομο του κλιμακοστασίου και έχει ελεύθερο ύψος είναι 2,30μ.. Ο υποκείμενος (από το πατάρι) χώρος καταστήματος έχει 2,45μ. (δηλαδή εκεί που δεν υπάρχει πατάρι το ελεύθερο ύψος είναι $2,30+2,45+0,15$ -παχος πλάκας- = 4,90μ.).

- i. το πατάρι μπορεί να πάρει την παλαιότητα κατασκευής του κτιρίου, χωρίς προσκόμιση επιπλέον στοιχείων παλαιότητας;
- ii. το τμήμα του παταριού που εκτείνεται πέρα από την κάτοψη του καταστήματος, μπορεί να πάρει μειωτικό συντελεστή 0,50; σημείωση: η προέκταση αυτή δε συνάδει με τον ορισμό της παρ 28 του άρθρου 2 του ΝΟΚ, όπως θέτει ως προϋπόθεση η παρ 6 του άρθρου 18 του Ν4178/2013. Βεβαίως η εγκύκλιος 4 εδάφιο 36.
- iii. Η επιφάνεια του παταριού θα συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης;
- iv. Επιφάνεια του παταριού που ΔΕΝ εξέχει από την περίμετρο του υποκείμενου χώρου καταστήματος (στο οποίο εντάσσεται λειτουργικά) θα συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης; Δηλαδή μπορεί να θεωρηθεί βοηθητικός χώρος;
- v. Η επιφάνεια του παταριού που εξέχει από την περίμετρο του υποκείμενου χώρου καταστήματος, (όπου και εντάσσεται λειτουργικά), θα συμπεριληφθεί στον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης δόμησης; Το ρωτάω καθώς δεν συνάδει με τον ορισμό του παταριού κατά ΝΟΚ.
- vi. Για να καταστεί δυνατό να μπορεί το πατάρι να πάρει μειωτικό συντελεστή 0,50 και ενδεχομένως να μην συμπεριληφθεί στον υπολογισμό για τον συντελεστή υπέρβασης δόμησης, θα πρέπει υποχρεωτικά το ελεύθερο ύψος του υποκείμενου κύριου χώρου του καταστήματος να είναι $> 2,40\mu$;
 - i. Από την εγκύκλιο 4 εδάφιο 10. Σε περίπτωση νομίμου κτιρίου με αυθαίρετη υπόγεια στάθμη, ο χρόνος κατασκευής του υπογείου τεκμαίρεται από το χρόνο ανέγερσης του νομίμου κτιρίου λόγω του ενιαίου φέροντα οργανισμού. Στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα απαιτείται σχετική αιτιολόγηση. Τα παραπάνω έχουν ανάλογη εφαρμογή σε οποιαδήποτε περίπτωση που η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. πατάρι, υπόσκαφη στάθμη, εξώστες κ.λ.π.), υπό την προϋπόθεση επαρκούς αιτιολόγησης στην Τεχνική Έκθεση που υποβάλλεται στο πληροφοριακό σύστημα.
 - ii. Το θέμα με το πατάρι είναι ένα ακόμα μνημείο αοριστίας ερμηνειών. Το σώμα του νόμου μιλάει ξεκάθαρα για πατάρι όπως αυτό ορίζεται στο άρθρο 2 του Ν.4067. Στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4 αναφέρεται ότι ο ορισμός βάσει του άρθρου 2 του ΝΟΚ αφορά μόνο την σοφίτα. Δεν αναφέρει βέβαια πως θα ορίσουμε το πατάρι. Στη συνέχεια οι Ε/Α του helpdesk στην υπ' αριθμ 21 επαναφέρει τον ορισμό του παταριού βάσει του ΝΟΚ. Γνώμη μου είναι ότι πρέπει να ακολουθούμε τον ορισμό του ΝΟΚ αλλά ανεξαρτήτως μεγέθους όπως αναφέρεται στο εδάφιο 36 της εγκυκλίου 4. Συνεπώς για να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή σε ένα πατάρι θα πρέπει να πληρούνται το σύνολο των απαιτούμενων της παραγράφου 28 του άρθρου 2 πλην του ελέγχου για συνολικό εμβαδόν $< 70\%$.
 - iii. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 16 αναφέρει: *Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου. Αν λοιπόν ο χώρος είναι κλειστός (που είναι) και κύριας χρήσης (έχετε άποψη) τότε θα μετρήσει.*
 - iv. Εσείς έχετε άποψη για το αν είναι βοηθητικός χώρος ή όχι.
 - v. Δείτε την iii
 - vi. Για να μην ληφθεί υπόψη θα πρέπει να είναι βοηθητικής χρήσης. Αυτό που αναφέρετε περί ελεύθερου ύψους του υποκείμενου ορόφου έχει να κάνει με τον ορισμό του ως πατάρι.

1230. Σε γεωτεμάχιο εκτός σχεδίου επιφάνειας περίπου 4700τμ έχουν κατασκευαστεί με οικοδομική άδεια τρεις κατοικίες (Ο.Ι.). Οι ιδιοκτήτες μιας εκ των τριών μου ανέθεσε την τακτοποίηση της Ο.Ι. τους, η οποία βρίσκεται σε άλλη θέση από αυτή της οικοδομικής άδειας, με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους όποτε θεωρούμε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια. Για την δήλωση απαιτείται Υ.Δ. των συνιδιοκτητών αφού οι κατασκευές έχουν γίνει στον κοινόχρηστο χώρο του γεωτεμαχίου (νέα θέση και επιφάνεια Ο.Ι. και ανοιχτή θέση στάθμευσης). Εφόσον ολοκλήρωσα τις Υ.Δ. και όλα τα απαραίτητα έγγραφα και πληρώθηκε ολόκληρο το πρόστιμο και ενώ αναμέναμε την Υ.Δ. του συνιδιοκτήτη του γεωτεμαχίου με ποσοστό 58% , αποφάσισε ότι τελικά δεν θα υπογράψει. Πως μπορώ να ολοκληρώσω την δήλωση χωρίς την Υ.Δ. του συνιδιοκτήτη; Βάσει του Ν. 4315/14 μπορεί να γίνει η δήλωση χωρίς συναίνεση εφόσον ο ιδιοκτήτης της Ο.Ι. ασκεί πέραν της δεκαετίας πράξεις νομής και κατοχής σε τμήμα του γεωτεμαχίου στο οποίο δεν έχει συσταθεί Ο.Ι. Πράγματι, οι ιδιοκτήτες έχουν αγοράσει την Ο.Ι. από το 2005 και αυτό αποδεικνύεται πέραν του τίτλου και από τιμολόγιο ΔΕΗ που είναι στο όνομά τους. Το ερώτημα είναι εάν τα έγγραφα αυτά είναι αρκετά ώστε να κατοχυρωθεί η χρήση του χώρου και να ολοκληρωθεί η δήλωση αφού σε αυτά δεν αναφέρονται η πραγματική (κατασκευασμένη) επιφάνεια ή η θέση της Ο.Ι. παρά αυτή της οικοδ. άδειας; Επίσης, εφόσον γίνει η τακτοποίηση της Ο.Ι. βάσει Ν.4178/13 θα μπορέσουν οι ιδιοκτήτες να την πουλήσουν αφού στο γεωτεμάχιο υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές τόσο στον κοινόχρηστο χώρο όσο και στις άλλες δυο Ο.Ι. (η μια εκ των δυο απαγορεύεται να επαχθή στον Ν4178/13 (αρ. 2, παρ. 2ις);

Αρχικά θα πρέπει να επισημάνουμε κάτι που σας έχει γίνει πλέον κτήμα, ξεκινάμε μία δήλωση αφού έχουμε εξασφαλίσει εγγράφως τις συναινέσεις όλων όσων χρειάζονται.

Δείτε την σύσταση μήπως σε αυτήν φαίνονται τα κτίσματα ως κατασκευάσθηκαν. Σε αυτήν την περίπτωση δεν απαιτείται συναίνεση και μπορεί να γίνει πώληση μετά την τακτοποίηση.

Αν τα κτίσματα στη σύσταση φαίνονται διαφορετικά από ότι στην πραγματικότητα (το πιθανότερο), τότε μπορεί να γίνει χρήση του άρθρου 34 παράγραφος 2 του Ν.4315, αφού αυτός δεν θέτει κανέναν περιορισμό πέρα του εμβαδού (άνω των 4000m2) και της θέσης (εκτός σχεδίου). Τα χαρτιά έτσι όπως τα αναφέρετε νομίζω ότι σας καλύπτουν.

ΔΕΝ μπορεί να γίνει αγοροπωλησία αφού θα απαιτηθεί αλλαγή της σύστασης για την οποία πρέπει να συναινέσει το σύνολο των συνιδιοκτητών.

1231. Σε οικόπεδο εντός οικισμού εκδόθηκε το 1980 οικοδομική άδεια ανέγερσης ισόγειας κατοικίας και στο τοπογραφικό της άδειας αυτής αποτυπώνονταν 3 κτίσματα ως νομίμως υφιστάμενα προ του έτους 1955 με κατασκευή από ωμοπλίνθους ξύλινη στέγη και επικάλυψη κεραμιδιών. Από δήλωση του ιδιοκτήτη τα 3 αυτά κτίρια κατέρρευσαν μόνα τους και το 2008 τα κατεδάφισε ολοσχερώς χωρίς την έκδοση άδειας κατεδάφισης και χωρίς να έχουν χαρακτηριστεί επικινδύνως ετοιμόρροπα. Στην ΥΔΟΜ με προέτρεψαν να τακτοποιήσω την αυθαίρετη κατεδάφιση των κτισμάτων αυτών με τον 4178/13 καθώς θέλω να εκδοθεί έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας σε νόμιμο κτίριο που υπάρχει στο οικόπεδο. Το πρόβλημά μου είναι πως στον 4178 δεν μπορώ να βρω πως θα δηλώσω την αυθαίρετη κατεδάφιση των νομίμως υφιστάμενων κτιρίων. Το μόνο που βρίσκω είναι για την κατεδάφιση αυθαίρετων κατασκευών. Μήπως θα ακολουθήσω αυτή την περίπτωση και αν ναι τι κατηγορία θα είναι η αυθαιρεσία;

Η κατηγορία είναι το τελευταίο που θα σας απασχολήσει.

Γιατί δεν ρωτάτε την ΥΔΟΜ βάσει ποιας παραγράφου θα κάνετε υπαγωγή;

Εσείς δεν έχετε κάτι αυθαίρετο, έχετε μία αυθαίρετη ενέργεια (η κατεδάφιση άνευ άδειας). Σε περίπτωση που δεν ήταν νομίμως υφιστάμενο τότε θα μπορούσατε (με λίγη καλή θέληση) να κάνετε χρήση της 23.4 όπως αυτή έχει τροποποιηθεί (και όχι όπως ήταν αρχικά).

Δυστυχώς η «υπαγωγή στον 4178» χρησιμοποιείται και σε περιπτώσεις που ο ίδιος ο νόμος δεν προβλέπει.

1232. Σε πολυώροφο κτίριο με Σ.Ο.Ι., το οποίο ανήκει όλο σε έναν ιδιοκτήτη, γίνεται τακτοποίηση αυθαιρέτων (σε όλο το κτίριο). Στον ισόγειο όροφο υπάρχουν δύο μόνο αυθαιρέσιες: πατάρι που ενσωματώνεται λειτουργικά σε κατάστημα και λαμβάνει μειωτικό συντελεστή 0,50 και υπέρβαση του ύψους (σε όλη την επιφάνεια ορόφου) <20% σε σχέση με την εγκεκριμένη πολεοδομική τομή. Οι συνολικές αυθαιρέσιες (προσθήκες χώρων) του κτιρίου έχουν υπέρβαση δόμησης >50% και <100%, άρα συντελεστής υπέρβασης δόμησης 1,30. Με ποιον τρόπο θα γίνει η περιγραφή της υπέρβασης του ύψους στην πλατφόρμα του ΤΕΕ; Θα δηλώσω την υπέρβαση ύψους <20% στον ισόγειο όροφο συνολικά, χωρίς υπέρβαση Σ.Δ. ή τμήμα της υπέρβασης θα τη δηλώσω στο αυθαίρετο πατάρι όπου υπάρχει και συντελεστής υπέρβασης δόμησης (λόγω >50%); Το πατάρι δεν θεωρείται όροφος. Οπότε βρίσκω λογικότερο να το δηλώσετε στο σύνολο του ισόγειου.

1233. Περίπτωση αυθαιρέτων σταυλικών εγκαταστάσεων, με χρονολογία κατασκευής από το 2000 έως και το 2010, οι οποίες βρίσκονται εντός οριοθετημένου οικισμού (οριοθέτηση το 1990).

- i. Εφόσον είναι δηλωμένες στον ΟΣΔΕ δηλώνονται σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 13 με παράβολο 300€, ανεξάρτητα της παραβίασης των ελάχιστων αποστάσεων από τον οικισμό (δηλαδή της απαγόρευσης της συγκεκριμένης χρήσης τόσο σήμερα όσο και κατά την κατασκευή των κτιρίων);
- ii. Εφόσον δεν είναι δηλωμένες στον ΟΣΔΕ δηλώνονται στον Ν.4178/13 και το πρόστιμο υπολογίζεται με τον γενικό τύπο και κατηγορία πρωτογενής τομέας ή υπηρεσίες; Ή επειδή η χρήση δεν επιτρέπεται σήμερα αλλά ούτε όταν κατασκευάστηκαν οι εγκαταστάσεις, δεν μπορεί να δηλωθούν στο νόμο; Στην περίπτωση που λόγω της απαγόρευσης της χρήσης δεν μπορεί να δηλωθεί, υπάρχει περίπτωση να μπορούν να δηλωθούν τα κτίρια με κάποια άλλη χρήση ώστε να είναι ρυθμισμένα σαν κτίρια μιας και η κατασκευή τους είναι πριν τον 7/2011;

Από τη στιγμή που η χρήση ΔΕΝ επιτρέπεται σήμερα ή δεν επιτρεπόταν όταν είχε εγκατασταθεί, απαγορεύεται η υπαγωγή στον Ν.4178 δυνάμει του άρθρου 8. Εξαιρέσεις υπάρχουν μόνο για τις κατοικίες σύμφωνα με την παράγραφο 17 του άρθρου 23.

Κάθε κτίριο πρέπει να δηλωθεί με την χρήση την οποία διαπιστώνουμε κατά την αυτοψία.

1234. Ισόγειο κτίριο κατοικιών κατασκευής εξ ολοκλήρου προ 1975, με οικοδομική άδεια για μία κατοικία 36τ.μ.). Προεκτάθηκε αυθαίρετα με τελική ενιαία κάτοψη επιφάνειας 150τ.μ.. Περιλαμβάνει 4 οριζόντιες ιδιοκτησίες –κατοικίες. Κολλητά στην κάτοψη του κτιρίου κατοικιών κατασκευάστηκε επιπλέον και μια επίσης αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη 8τ.μ. προ 1975. Αυτή η αποθήκη στη Σ.Ο.Ι. περιγράφεται ως οριζόντια ιδιοκτησία με την επιφάνεια και τον όγκο της, χωρίς όμως να αποδίδονται σε αυτή χιλιοστά συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου. Απλά αναφέρεται ότι αποτελεί παράρτημα μίας εκ των τεσσάρων κατοικιών-οριζόντιων ιδιοκτησιών. Για τις αυθαίρετες κατοικίες – οριζόντιες ιδιοκτησίες θα γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις ως κατοικίες προ 1975, άρα θα καταβληθεί παράβολο 500 ευρώ για κάθε μία από αυτές, συμφωνά με το άρθρο 9 του Ν.4178/2013. Η αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη πως θα δηλωθεί στο σύστημα του Τ.Ε.Ε.; Θα δηλωθεί ξεχωριστά σαν ανεξάρτητη ιδιοκτησία και άρα θα καταβληθεί ξεχωριστό 500ρικό ή θα δηλωθεί μαζί με την κατοικία-οριζόντια ιδιοκτησία της οποίας αποτελεί παράρτημα, άρα θα πληρωθεί ένα πεντακοσάριο για αυτή μαζί με την αυθαίρετη κατοικία στην οποία είναι παράρτημα; Σημειώνεται πως δεν έχω παραβάσεις της κατηγορίας 3 για να την δηλώσω με αυτό τον τρόπο.

Η αποθήκη είναι παράρτημα μίας από τις κατοικίες και θα δηλωθεί μαζί με αυτήν. Δηλαδή ένα 500€ για κατοικία και αποθήκη. Μαζί.

1235. Για να αποδείξω πως το αυθαίρετο κτίσμα είναι προ 31.12.2003, μπορώ να χρησιμοποιήσω αεροφωτογραφία από το google earth; (η ΓΥΣ και το ΕΚΧΑ δεν έχουν αεροφωτογραφία της περιόδου που θέλω)

Εγώ προσωπικά χρησιμοποιώ.

1236. Έχω ακίνητο μη άρτιο και οικοδομήσιμο σε εκτός σχεδίου περιοχή, στο οποίο εκδόθηκε άδεια ίσου όγκου και εμβαδού λόγω ύπαρξης παλαιού λιθόκτιστου κτίσματος προ του 1923. Οι επιπλέον κατασκευές που υπάγονται στο Ν.4178/2013 εξετάζονται ως με ή χωρίς ύπαρξη οικοδομικής άδειας; Το ρωτάω αυτό διότι το ακίνητο δεν είναι άρτιο και δεν μπορούν να εξαχθούν επιτρεπόμενα μεγέθη ή πλάγιες αποστάσεις. Σαφώς και θα αναφερθεί η άδεια στην τεχνική έκθεση για να αιτιολογήσω τα νομίμως υφιστάμενα βάσει αδειάς αλλά για τα επιπλέον τι κάνω; Εκδόθηκε άδεια επομένως στο σχετικό πεδίο θα δηλωθεί ΝΑΙ.

Για το θέμα των πολεοδομικών μεγεθών, δείτε την εγκύκλιο 4 εδάφιο 33.

Σκοπός της διάταξης είναι, ανεξαρτήτως εάν το οικόπεδο/γήπεδο όπου βρίσκεται η αυθαίρετη κατασκευή είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, να συγκρίνονται τα πολεοδομικά μεγέθη του αθροίσματος των επιφανειών των αυθαιρέτων κατασκευών ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης με τους όρους δόμησης που ισχύουν σήμερα στη θέση του ακινήτου προκειμένου να υπολογιστούν οι συντελεστές τετραγωνιδίων και στη συνέχεια το ενιαίο ειδικό πρόστιμο.

Επίσης διευκρινίζονται τα εξής :

i) Οικόπεδο είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ανεξαρτήτως αν έχει κυρωθεί ή όχι τυχόν πράξη εφαρμογής.

ii) Οικόπεδο είναι εντός οικισμού κατά τα οριζόμενα στη σχετική διοικητική πράξη. Δεν είναι εντός οικισμού γήπεδο που βρίσκεται στη ζώνη του άρθρου 14 του ν.δ. 17.7/16.8.1923 κατά τα οριζόμενα στην παρ. 6 του άρθρου 25 του ν. 2508/97, όπως ισχύει.

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 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

1237. Ακίνητο διώροφο με χρήση κατοικίας κατασκευάστηκε εντός οικισμού με Ο.Α. Η στατική μελέτη έγινε με συμβατική κατασκευή από οπλισμένο σκυρόδεμα ωστόσο κατασκευάστηκε στην ίδια θέση από φέρουσα τοιχοποιία λιθοδομής με ξύλινο ενδιάμεσο δάπεδο και ξύλινη στέγη. Επίσης υπάρχει αυθαίρετη επέκταση κατ' έκταση και στους δύο ορόφους.

i. Το κτίριο αυτό θεωρείται εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο ή σύμφωνα με το τροποποιημένο παράρτημα Α του Ν.4178/13 (ΦΕΚ 39/Β/14) εδάφιο 1, προκύπτει ότι το κτήριο δεν εμπίπτει σε καμία από τις περιπτώσεις που αναφέρονται «ως μη έχων οικοδομική άδεια». Στην περίπτωση αυτή για το τμήμα της οικοδομικής αδειάς το οποίο δεν αντίκειται στις πολεοδομικές διατάξεις παρά μόνο στις κτιριοδομικές θα υπολογισθεί όσον αφορά το πρόστιμο ως παράβαση κτιριοδομικού βάσει του άρθρου 9, ιζ, Ν.41788/13;

ii. Για τις υπόλοιπες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της κάλυψης, της δόμησης του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια θα υπολογισθεί το αναλογούν πρόστιμο.

Κατά την γνώμη μου η ιδανική λύση για εσάς η χρήση της παραγράφου 23.1 περί νομιμοποίησης των σύννομων τμημάτων και τακτοποίησης των μη σύννομων. Κατά τη διαδικασία θα κατατεθεί και η στατική μελέτη όπως εφαρμόστηκε.

1238. Σε νομίμως υφιστάμενη υπόγεια στάθμη προβλεπόμενα σύμφωνα με την Ο.Α. η κατασκευή τεσσάρων αποθηκών. Τελικά κατασκευάστηκαν έξι αυτόνομες αποθήκες χωρίς να γίνει ενημέρωση της κάτοψης υπογείου της Ο.Α. Οι αποθήκες έχουν πωληθεί και ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες. Τίθεται θέμα διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου ή μπορεί να εκδοθεί βεβαίωση νομιμότητας;

Διερευνήστε την δυνατότητα ενημέρωσης του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

Για την βεβαίωση μεταβίβασης, όπως έχουμε πει είναι λίγο επικίνδυνο να απαντάμε με ένα ναι ή όχι για το θέμα αυτό. Προσωπικά ΔΕΝ θα έδινα βεβαίωση από τη στιγμή που θα μεταβιβάζονταν κάτι το οποίο δεν υπάρχει στα εγκεκριμένα σχέδια. Δείτε αν σας καλύπτει (εμένα προσωπικά όχι) η εγκύκλιος 3 στο κεφάλαιο Δ.

1239. Σε κτίριο το οποίο έχει χρήση εμπορικού κέντρου (γραφεία, καταστήματα και σταθμός αυτοκινήτων) υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες: Στα 3 κοινόχρηστα κλιμακοστάσια προβλεπόταν βάσει άδειας οικοδομής η κατασκευή προθαλάμου μεταξύ κλιμακοστασίων και κοινόχρηστων χώρων κυκλοφορίας πεζών, έτσι εάν κάποιος βρισκόταν στο πλατύσκαλο ενός κλιμακοστασίου έπρεπε να ανοίξει 2 πόρτες για να μεταβεί στον χώρο κυκλοφορίας πεζών του ορόφου (δηλαδή πρώτα να ανοίξει την πόρτα του κλιμακοστασίου και μετά την πόρτα του προθαλάμου). Πως αντιμετωπίζεται αυτή η αυθαιρεσία, ως λοιπή παράβαση βάσει της κατεδάφισης του ενός ενδιάμεσου τοίχου ή ως αλλαγή διαμερισμάτων; Στο επίπεδο -2 όπου είναι επίπεδο χώρων στάθμευσης και αποθηκών, υπάρχει αλλαγή χρήσης μιας θέσης στάθμευσης σε χώρο που έχουν μπει οι εξωτερικές μονάδες κλιματισμού κάποιου καταστήματος, χωρίς την κατασκευή κάποιας τοιχοποιίας, απλά αντί να μπορεί να σταθμεύσει αυτοκίνητο στο σημείο της θέσης στάθμευσης έχουν βάλει μηχανολογικές εγκαταστάσεις. Πως αντιμετωπίζεται αυτή η αυθαιρεσία;

Το γεγονός ότι κάτι δεν κατασκευάστηκε και προπαντός όταν μιλάμε για εσωτερική διαρρύθμιση, δεν αποτελεί κατά τη γνώμη μου αυθαιρεσία. Δείτε γενικά την Ε/Α 23 στην εγκύκλιο 3.

Γενικά νομίζω ότι υπάρχει θέμα με λοιπές αδειοδοτήσεις (π.χ. πυρασφάλεια) παρά με θέματα που άπτονται του Ν.4178.

1240. Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια, σύμφωνα με το νόμο, χρειάζονται κάποια σχέδια από αυτήν. Η άδεια που με απασχολεί, είναι του 1974, συνεπώς, το τοπογραφικό που περιέχει, δεν είναι εντεταγμένο με συντεταγμένες ΕΓΣΑ. Τι κάνουμε σε αυτήν την περίπτωση; Νέο τοπογραφικό με ΕΓΣΑ, ή το αφήνουμε ως έχει;

Σε περίπτωση που υπάρχει οικοδομική άδεια, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 11:

β. Σχέδια ως εξής:

α. Σε περίπτωση ύπαρξης οικοδομικής άδειας τα εξής αντίγραφα:

i) Του στελέχους της οικοδομικής άδειας, καθώς και απόσπασμα ρυμοτομικού για τις περιοχές όπου υφίστανται εγκεκριμένα σχέδια.

ii) Του τοπογραφικού διαγράμματος.

Συνεπώς θα καταθέσετε το εγκεκριμένο αντίγραφο που συνοδεύει την οικοδομική άδεια.

1241. Σε περίπτωση που στο οικοπέδο του ιδιοκτήτη υπάρχουν δυο ανεξάρτητα κτίσματα και το ένα είναι νόμιμο (με οικοδομική άδεια), ενώ το άλλο είναι παράνομο (και θα υποστεί τακτοποίηση), για ποιο από τα 2 θα χρειαστεί δελτίο δομικής τρωτότητας; Μόνο για το αυθαίρετο ή και για τα δύο;

Προφανώς για αυτό που τακτοποιείται.

1242. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με τον τρόπο απόδειξης παλαιότητας ενός αυθαίρετου κτίσματος πριν την ημερομηνία 1.1.2014. Στην εφαρμογή Google earth, υπάρχουν αεροφωτογραφίες του έτους 2013. Μπορώ να τις χρησιμοποιήσω; Γίνονται δεκτές;

Δείτε την Ε/Α 1235.

Επίσης προσέξτε λίγο τις χρονολογίες. Το 2013 και το 2014 είναι απαγορευτικές για τον 4178 χρονιές.

1243. Το ισόγειο τριώροφης οικοδομής, αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία και είναι κατάστημα νόμιμο σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Στον υποχρεωτικά ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου κατ επέκταση του ισογείου καταστήματος, υπάρχει αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη η οποία μπορεί να θεωρηθεί αυτοτελής χώρος χωρίς ποσοστό αποθηκευτικός χώρος του καταστήματος χωρίς ποσοστό. Για να δώσω βεβαίωση οριζόντιας ιδιοκτησίας του ισογείου σε ποια περίπτωση από τις (α-β) έχω υποχρέωση να τακτοποιήσω την αυθαίρετη αποθήκη που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο.

Στα ιδιοκτησιακά δεν υπάρχει το «θεωρείται» αλλά το τι είναι. Ο χώρος λοιπόν αυτός αν δεν περιγράφεται στην σύσταση είναι κοινόχρηστος.

Δυστυχώς δεν μπορώ να σας πω τι να κάνετε. Είναι πολύ δύσκολο μέσα από ένα κείμενο να πει κάποιος την άποψη του για έναν χώρο που ΔΕΝ έχει δει και που αφορά την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης. Οι ποινές σε περίπτωση λάθους είναι εξοντωτικές.

1244. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια διώροφης οικοδομής με αδιαμόρφωτο ισόγειο έτους πριν το 1983. Στη συνέχεια εκδόθηκε άδεια προσθήκης Α' ορόφου πριν το 1983. Επίσης είχε γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών που λάμβανε υπόψη όλα τα διαμερίσματα συμπεριλαμβανομένου και των αυθαίρετα διαμορφωμένων διαμερισμάτων του ισογείου. Στην οικοδομή να σημειώσουμε πως είχε γίνει τροποποίηση της θέσης βάσει άδειας του κλιμακοστασίου και του διαδρόμου. Σήμερα ο ιδιοκτήτης των διαμερισμάτων του ισογείου επιθυμεί να ρυθμίσει τις αυθαίρετες οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου - δύο διαμερίσματα. Το ποσοστό υπέρβασης της κάθε οριζόντιας θα συγκριθεί με το επιτρεπόμενο που καθορίζεται από τον πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών ή με το συνολικό επιτρεπόμενο του οικοπέδου; Από την στιγμή που έχει γίνει τροποποίηση στη θέση του κοινόχρηστου διαδρόμου και κλιμακοστασίου καταχωρείται και η διαφορετική διαμερισμάτωση ως παράβαση ή όχι (υπόψη το ισόγειο είναι αδιαμόρφωτο βάσει άδειας);

Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση, θα γίνει βάσει του πίνακα ποσοστών.

Διαφορετική διαμερισμάτωση γιατί να βάλετε; Αφού καλύπτεται από την τροποποίηση.

1245. Σε περίπτωση διώροφης κατοικίας (ισόγειο, όροφος) εντός οικισμού, προϋφιστάμενης του 1955, για την οποία εκδόθηκε άδεια νομιμοποίησης το 2000 (βάση του Αρ. 22 του Ν1577/854) για το υφιστάμενο κτίσμα αλλά και για αυθαίρετες εργασίες που είχαν πραγματοποιηθεί, μία από τις εργασίες που νομιμοποιήθηκαν ήταν και η κατασκευή χαγιατιού στον όροφο, εμβαδού 17,69τ.μ., το οποίο είχε προσμετρηθεί στον Σ.Δ.. Οι αυθαιρεσίες που πραγματοποιήθηκαν κατόπιν της νομιμοποίησης του 2000, και μετά το 2004, ήταν: Κλείσιμο του χαγιατιού με στηθαίο και κουφώματα αλουμινίου για μετατροπή του χώρου αυτού σε κύρια χρήση, κατασκευή δύο καμινάδων εφαπτόμενες σε δύο όψεις του κτηρίου, κλείσιμο δύο ανοιγμάτων (παράθυρα) και διάνοιξη τεσσάρων. Ή αλλιώς, ιδωμένη από άλλη οπτική γωνία, ως μετατόπιση των δύο ανοιγμάτων (< 2,00μ. και με τις ίδιες διαστάσεις όπως τα αρχικά) και διάνοιξη 2 καινούριων. Οι παραβάσεις αυτές μπορούν να υπολογιστούν αθροιστικά όλες με αναλυτικό, διαδικασία η οποία καταλήγει σε 1 λοιπή παράβαση;

Από τη στιγμή που ο χώρος που έκλεισε (χαγιατί) έχει μετρήσει στον σ.δ., τότε μπορείτε να βάλετε όλες τις εργασίες (το κλείσιμο του χώρου βάσει των εργασιών) σε έναν αναλυτικό προϋπολογισμό.

1246. Σε ακίνητο που βρίσκεται εκτός παραδοσιακού οικισμού υφίσταται κτίσμα προ του 1955, όπου περίπου το 1990 εκδόθηκε άδεια αντικατάστασης στέγης και το 2008 εκδόθηκε άδεια με διάφορες προσθήκες. Μετά από μελέτη της άδειας διαπιστώθηκε πως το ακίνητο έχει πάρει όρους δόμησης για εντός οικισμού και ειδικότερα στον χάρτη του οικισμού το όριο του οικισμού έχει μετακινηθεί έτσι ώστε το όριο να περνάει μέσα από το οικοπέδο και έτσι να μπορεί να πάρει όρους δόμησης για εντός οικισμού. Πρόκειται για ψευδές στοιχείο καθώς το ακίνητο βρίσκεται σε απόσταση μεγαλύτερη από 20μ. από το όριο του οικισμού και είναι καθαρά εκτός σχεδίου. Ο ιδιοκτήτης τώρα θέλει να μεταβιβάσει το παραπάνω ακίνητο και εγώ ως μηχανικός καλούμαι να του δώσω βεβαίωση μηχανικού. Τα περιγράμματα των κτιρίων είναι σωστά σύμφωνα με τα σχέδια της τελευταίας άδειας, αλλά η άδεια εκδόθηκε με ψευδή στοιχεία.

i. Μπορώ εγώ να δώσω βεβαίωση μηχανικού αφού τα κτίρια φαίνονται σωστά σύμφωνα με την οικοδομική άδεια;

ii. Αν μπορώ, μήπως πρέπει να μνημονευτεί σε τεχνική έκθεση της βεβαίωσης. Θα έχω καμιά ευθύνη εγώ για την βεβαίωση σε ακίνητο όπου ποτέ δεν θα έπρεπε να εκδοθεί οικοδομική άδεια;

iii. Ο ιδιοκτήτης ύστερα θα έχει αυτός καμιά ευθύνη ή οι μεταγενέστεροι ιδιοκτήτες;

Τελικά όλοι μας έχουμε μία τέτοια περίπτωση..

Δεν θα σας πω αν θα δώσετε ή όχι βεβαίωση.

Θα σας πω ότι αυτό που επέλεξα να κάνω σε συνεννόηση με τον ιδιοκτήτη και αφού του ανέλυσα ότι μπορεί κάποιος άλλος συνάδελφος να του βγάλει μικρότερο πρόστιμο κ.λπ., ήταν να τακτοποιηθεί το σύνολο του κτιρίου.

Δηλαδή ΔΕΝ έκανα χρήση του τροποποιημένου παραρτήματος ότι τακτοποιούμε ότι δεν καλύπτεται από την άδεια που ΔΕΝ έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί.

1247. Επιχειρείται να ενταχθεί στον Ν.4178/13 οικοδομή (υπερβάσεις) εντός παραδοσιακού οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων, με τα εξής στοιχεία: Η ιδιοκτησία βρίσκεται εντός του παραδοσιακού οικισμού «XXXXXXXXXXXX» και έχει χαρακτηριστεί με το ΦΕΚ XXX/Δ/XXXX. Επί του οικοπέδου έχει εκδοθεί η με αριθμό XXX/1983 Οικοδομική Άδεια, εμβαδού βάση αδείας: ισόγειο 127.08τ.μ. και Α' Ορόφου: 84.72τ.μ. Στην μέτρηση μας αποτυπώνεται υπόγειο ξεμπαζωμένο από τρεις πλευρές (ως ισόγειο), εμβαδού 130.00τ.μ. στο οποίο έχουν εκτελεστεί οι εργασίες του φέροντα οργανισμού και μερικώς κάποιες τοιχοποιίες και επιχρίσματα. Ισόγειο εμβαδού 130.00τ.μ. και Β' Όροφος εμβαδού 90.00τ.μ. Επιπρόσθετα αποτυπώνεται ισόγεια αυθαίρετη αποθήκη εμβαδού 20.00τ.μ. στο πίσω όριο του οικοπέδου και σε απόσταση 2.85μ. από το κεντρικό κτίριο. Επομένως όροι Δόμησης του ακινήτου (ΦΕΚ XXX/Δ/1978): - Ποσοστό Κάλυψης (Αρθ.2 , παραγρ. 6): $80\% - 391.96 \cdot 0.80 = 313.57 > 129.46$ - Συντελεστής Δόμησης (Αρθ.2 , παραγρ. 7) : $0.80 - 391.96 \cdot 0.80 = 313.57$ τ.μ. $129.46 + 129.46 + 85.00 = 343.92 < 313.57 \cdot 1.10 = 344.92$ τ.μ. ΑΡΑ ΙΣΧΥΕΙ Υφιστάμενη Δόμηση $= 343.92 < 344.92$ τ.μ. (Αρθ. 13, παραγρ. 6, Ν4178/13) - Μέγιστος Αριθμός Ορόφων – Μέγιστο Επιτρεπόμενο Ύψος (Αρθ.2, παραγρ.8) Ο μέγιστος επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων ορίζεται στους 2 και το μέγιστο ύψος στα 7.00μ. Στην εν λόγω περίπτωση, λόγω κατωφέρειας (μεγάλης κλίσης), θα επιτρεπόταν η κατασκευή τρίτου ορόφου, βάση της παραγράφου 8.α, το δε ύψος της οικοδομής είναι 9.00μ. μη ξεπερνώντας τα 10.00μ. που αναφέρονται στην παράγραφο 8.β. Παρακαλώ πείτε μας την άποψη σας βάση του άρθρου 13 παρ. 6 και του παραρτήματος 1 της εγκυκλίου 3 (46). Εάν ισχύει στην περίπτωση μας η υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης, για την δυνατότητα τακτοποίησης με τον Ν.4178/13 των:

- i. Υπόγειο 130.00τ.μ. με χρήση κατοικίας (ή ως υπόγειο που δεν προσμετράτε στον συντελεστή δόμησης) και την συνέχιση εργασιών με έκδοση σχετικής άδειας δόμησης,
- ii. Η υπέρβαση δόμησης σε σχέση με την οικοδομική άδεια, στους ορόφους κατά 9.00τ.μ περίπου,
- iii. Η ανεξάρτητη ισόγεια αποθήκη 20.00τ.μ.
- iv. Πείτε μας σε περίπτωση που ισχύει ο περιορισμός του 10%, αν αυτό αφορά τους επιτρεπόμενους όρους δόμησης ή τους πραγματοποιούμενους βάση οικοδομικής άδειας.

Καταρχήν έσβησα τα στοιχεία του ΦΕΚ και της οικοδομικής άδειας. Καλό είναι να μην υπάρχουν σε κοινή θέα.

Η αλήθεια είναι ότι δεν μπορώ να παρακολουθήσω τους αριθμούς. Αλίμονο αν γινόταν σε κάθε ερώτηση.

Γενικά λοιπόν, η παράγραφος 6 του άρθρου 13 απαγορεύει την υπαγωγή σε παραδοσιακούς οικισμούς κάτω των 2000 κατοίκων νέων ανεξάρτητων κατασκευών πέραν των τυχόν υφισταμένων κτισμάτων μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης. Στην εγκύκλιο 3 εδάφιο 46 διευκρινίζεται ότι ανεξάρτητες νέες κατασκευές για τις οποίες εφαρμόζεται ο περιορισμός της διάταξης είναι νέες κατασκευές, δηλ. στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητες και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίσματα, οι οποίες έχουν υπέρβαση μεγαλύτερη του 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης, καθώς επίσης ότι υφιστάμενα κτίσματα για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου είναι τα κτίρια τα οποία έχουν ανεγερθεί με ή χωρίς οικοδομική άδεια έως την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, καθώς και όσα έχουν ανεγερθεί με οικοδομική άδεια μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού και έχει αποπερατωθεί ο φέρων οργανισμός ως 28-7-2011.

Βάσει των παραπάνω ορισμών, η μόνη αυθαίρετη κατασκευή που κινδυνεύει είναι η αποθήκη των 20m². Αφού λοιπόν είναι στατικά ανεξάρτητη και σε απόσταση από υφιστάμενη κατασκευή θα πρέπει να διερευνηθεί αν είναι λειτουργικά εξαρτημένη με αυτή (υφιστάμενη κατασκευή)...

Σε περίπτωση που πρέπει να γίνει ο έλεγχος του 10%, τότε αυτός είναι γίνεται σε επιτρεπόμενα μεγέθη, αφού τα πραγματοποιούμενα ΔΕΝ είναι όροι δόμησης.

Το 10% (ή μήπως το 110%;;;) της επιτρεπόμενης κάλυψης και δόμησης είναι >20m².