

**1248.** Σε γήπεδο εκτός σχεδίου, άρτιο και οικοδομήσιμο, στον Παρνασσό, εκδόθηκε το 2004 οικοδομική άδεια για κατασκευή δύο ισόγειων οικοδομών με υπόγειο και στέγη, με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και με ξύλινη στέγη. Αντ' αυτών κατασκευάστηκε μια διώροφη κατοικία με υπόγειο με τα ακόλουθα χαρακτηριστικά: Το υπόγειο (από οπλισμένο σκυρόδεμα) είναι μεγαλύτερο από αυτό της αρχικής άδειας, προεξέχει 2.00m από το έδαφος και έχει μετατραπεί εν μέρει σε κύρια χρήση. Η ανωδομή δεν κατασκευάστηκε από οπλισμένο σκυρόδεμα, αλλά έχει φέροντα οργανισμό από κορμούς δένδρων (προκατασκευασμένο σύστημα από Φινλανδία) και διαφορετική κάτοψη (με μικρότερη επιφάνεια) από την καθοριζόμενη στην άδεια οικοδομής. Στον περιβάλλοντα χώρο έχει κατασκευαστεί μικρή ξύλινη αποθήκη εμβαδού 12τ.μ. Η υπ' αριθμ. 1 παράβαση (υπόγειο) ανήκει στην κατηγορία 4 ή 5; Κοστολογείται ως χώρος μειωτικού συντελεστή με υπέρβαση ύψους; Πως ρυθμίζεται η ανωδομή; Σε ποιά κατηγορία ανήκει και πως υπολογίζεται το πρόστιμο; Αρκεί η υποβολή ΔΕΔΟΤΑ ή απαιτείται υποβολή νέας στατικής μελέτης; Το πρόστιμο για την ισόγεια ξύλινη αποθήκη κήπου μπορεί να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Δεν μπορώ να σας απαντήσω για το θέμα της κατηγορίας. Ούτε μας παραθέτετε στοιχεία αλλά και να το κάνετε δεν υπάρχει η δυνατότητα υπολογισμών.

Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, σε αυτές τις περιπτώσεις η καλύτερη λύση είναι η νομιμοποίηση (εφόσον είναι εφικτή). Με αυτόν τον τρόπο θα λύσετε όλα τα θέματα (και των στατικών).

Για να πάρει ο υπόγειος χώρος μειωτικό συντελεστή (σε περίπτωση που τελικώς αποφασίσετε να τακτοποιήσετε) θα πρέπει να έχει κατασκευαστεί σε εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη, ήτοι το δάπεδο του να είναι στην στάθμη του εγκεκριμένου υπογείου.

Από τα στιγμή που είναι κατοικία συμπληρώνεται ΔΕΔΟΤΑ.

Η ισόγεια ξύλινη αποθήκη θα πάει στην κατηγορία 3 εφόσον πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος στην παράγραφο Γ.ιγ του άρθρου 9, άλλως κατά των γενικό κανόνα.

**1249.** Σε περίπτωση που α) στο οικόπεδο υπάρχουν δύο συνιδιοκτήτες (έστω 50% έκαστος) β) ο ένας υπάγεται σε κατηγορία πληθυσμού κοινωνικών κριτηρίων και δικαιούται έκπτωση και ο άλλος όχι γ) και το κτίσμα (έστω εμβαδού 100 τ.μ) δεν έχει Ο.Α., θα υποβληθούν 2 διαφορετικά φύλλα καταγραφής; Και αν ναι, πως; Στο πρώτο φύλλο θα δηλωθούν τα τετραγωνικά που ανήκουν στον πρώτο (στο παράδειγμα 50 τμ) επί τους συντελεστές κτλ επί του συντελεστή κοινωνικών κριτηρίων και στο δεύτερο φύλλο τα τετραγωνικά που ανήκουν στον δεύτερο (δηλαδή, 50 τμ) επί τους αντίστοιχους συντελεστές, ή στο πρώτο φύλλο θα δηλωθεί το ολικό εμβαδόν (100 τμ) επί τους συντελεστές επί του συντελεστή των κοινωνικών κριτηρίων επί το 50% (ποσοστό του πρώτου) και στο δεύτερο φύλλο, ομοίως, το ολικό εμβαδόν (100 τμ) επί των αντίστοιχων συντελεστών επί 50% (ποσοστό του δευτέρου);

2 φύλλα καταγραφής, στο ένα με τον κοινωνικό συντελεστή στο άλλο χωρίς αυτόν.

Παράγραφος 4 άρθρο 19.

4. Στην περίπτωση συγκυριότητας του ακινήτου, στο οποίο έχει εκτελεστεί η αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση, οι συντελεστές μείωσης του προστίμου και του παραρτήματος λαμβάνονται υπόψη για όποιον από τους συγκυρίους πληροί τις σχετικές προϋποθέσεις υποβάλλοντας διαφορετικά φύλλα καταγραφής για την επιφάνεια που αντιστοιχεί στο ποσοστό συνιδιοκτησίας της οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας.

1250. Το 1991 εξεδόθη άδεια οικοδομής συσκευαστηρίου πρώιμων κηπευτικών σε οικόπεδο 1337,98τ.μ επί επαρχιακής οδού (βιομηχανικό κτήριο). Προβλεπόταν ισόγειο 257,60τ.μ. για τις εγκαταστάσεις λειτουργίας του συσκευαστηρίου και 257,60τ.μ όροφος γραφείων και αποθηκών, τελικά κατασκευάστηκε το ισόγειο και ο σκελετός του α' ορόφου. Στο ισόγειο έγινε αλλαγή χρήσης και έγιναν καταστήματα. Σύμφωνα με το προεδρικό διάταγμα 24 του 1985 το οικόπεδο δικαιούται για ανέγερση ισογείων καταστημάτων  $1337,98 \cdot 10\% = 133,80$ τ.μ. Αυτή η επιφάνεια θα νομιμοποιηθεί με άδεια οικοδομής αλλαγής χρήσης εντός τριών ετών. Η υπόλοιπη δόμηση  $257,60 - 133,80 = 123,80$ τ.μ. πρόκειται να τακτοποιηθεί σύμφωνα με τον 4178/13 και με συντελεστή αλλαγής χρήσης. Θα αφαιρεθεί η επιφάνεια των περιμετρικών τοίχων και του κλιμακοστασίου (παράδειγμα εγκυκλίου 4); Πρέπει να χρησιμοποιηθούν συντελεστής δόμησης και συντελεστής κάλυψης; Στον α' όροφο έχει κατασκευαστεί ο σκελετός 257,6τ.μ. Θεωρείται νόμιμη η κατασκευή ή όχι; Αφενός δεν έχει εγκατασταθεί η αυθαίρετη χρήση αφετέρου όμως αν δεν υφίσταται το ισόγειο ως συσκευαστήριο τότε πως δικαιολογείται επιφάνεια 257,60τ.μ; Μπορεί ο όροφος να αποπερατωθεί με χρήση κατοικίας; Σύμφωνα με τους ορόφους δόμησης επιτρέπεται συνολική επιφάνεια καταστημάτων, κατοικίας 150τ.μ. Τα  $150 - 133,80 = 16,2$  μπορούν να νομιμοποιηθούν με οικοδομική άδεια. Ο υπόλοιπος όροφος πως μπορεί να αποπερατωθεί;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, ο Ν.4178 δεν μπορεί να εξαντλήσει το σύνολο των περιπτώσεων. Βάζει κάποιους κανόνες και πάνω σε αυτούς μπορούμε να κινηθούμε και να «χτίσουμε» την στρατηγική μας. Από την εισαγωγή καταλαβαίνετε ότι δεν είναι μία απλή περίπτωση. Θέλει συνεργασία από εσάς και την οικεία Υ.ΔΟΜ..

Στην περίπτωση σας έχετε ένα νόμιμο περατωμένο διώροφο σκελετό, ένα νόμιμο ισόγειο περίγραμμα με αυθαίρετη όμως χρήση. Θα πρέπει να δείτε αν η άδεια 1991 έχει αναθεωρηθεί ως προς την επ' αόριστον ισχύ της βάσει προγενέστερων διατάξεων και αν όχι να διερευνήσετε την δυνατότητα υπαγωγής στην παράγραφο 6 του άρθρου 29 του Ν.4067/2012 (ολοκλήρωση όψεων και στέγης).

Επίσης θα πρέπει να δείτε αν υπάρχει σύσταση για να γίνει χρήση της παραγράφου 2 του άρθρου 25.

Το θέμα είναι πολυπαραμετρικό οπότε είναι λίγο δύσκολο να δοθεί μία συγκεκριμένη απάντηση.

Αποψη μου είναι ότι με λίγη καλή διάθεση από εσάς ως προς το να εκπονήσετε ένα πλάνο βασιζόμενο πάνω στην νομοθεσία και διερευνώντας όλα όσα αναφέρθηκαν προηγουμένως και με λίγη καλή διάθεση από την οικεία ΥΔΟΜ, θα μπορέσετε να τακτοποιήσετε την αλλαγή χρήσης και να ολοκληρώσετε τον όροφο, όχι ως αυθαίρετο αλλά βάσει της οικοδομικής άδειας του 1991.

Κλειδί είναι τι ακριβώς θα αιτηθείτε..... Χωρίς να γνωρίζω τις λεπτομέρειες εγώ θα σκεφτόμουν την τακτοποίηση της χρήσης (133,80μ<sup>2</sup> με αναλυτικό, τα υπόλοιπα αφού αφαιρέσω διαδρόμους κ.λπ. με συντελεστή αλλαγής χρήσης χωρίς Υ.Δ.) και ολοκλήρωση της εγκεκριμένης άδειας με την εγκεκριμένη χρήση του ορόφου, ήτοι γραφεία και αποθήκες.

**1251. Παρακαλώ γνωρίστε μας για ποιό λόγο η τοπική Υ.ΔΟΜ. δεν μας δίνει συνέχιση εργασιών με βάση την εγκ. 1- του 4030! Πρόκειται για οικόπεδο εκτός σχεδίου (4,8 στρεμ.) με νόμιμη και σε ισχύ η άδεια που προέβλεπε την κατασκευή 4 κατοικιών (διάσπαση όγκου). Οι δύο κατοικίες έχουν κτιστεί με αυθαιρεσίες (χωρίς να έχουμε μεταβολές στα τοπογραφικά κλπ), οι οποίες έχουν τακτοποιηθεί με τους Ν.4014 – Ν.4178. Ζητώντας από την ΥΔΟΜ την έγκριση για συνέχιση των εργασιών, με βάση την νόμιμη και σε ισχύ άδεια, δεν μας την δίνει για να κτιστούν τα νόμιμα προβλεπόμενα υπόλοιπα δύο κατοικιών. Ορθώς η Υ.ΔΟΜ. δεν μας δίνει την συνέχιση!- Πως να χειριστούμε το θέμα! Μήπως θα πρέπει να ΣΥΣΤΑΘΕΙ κάθετη ιδιοκτησία!**

Δεν μπορώ να γνωρίζω ακριβώς ποιος είναι ο λόγος της άρνησης. Υποθέτω ότι επικαλούνται εξάντληση δόμησης;

Σε κάθε περίπτωση θα ξεκινούσα την «υπεράσπιση» μου από την εγκύκλιο 1/2012 που αφορά μεν τον Ν.4014 αλλά διαπραγματεύεται την αποπεράτωση αυθαίρετων κατασκευών δυνάμει της Υ.Α.2975 η οποία ισχύει και για τον Ν.4178 (βλ. εγκ. 4/2013 εδάφιο 54). Στην 1/2012 στην παράγραφο Β.5 αναφέρει:

*Σε περίπτωση διακοπής οικοδομικών εργασιών λόγω διαπίστωσης αυθαιρεσιών σε κτίριο, που ανεγείρεται με βάση οικοδομική άδεια, η συνέχιση χορηγείται μετά την υπαγωγή των αυθαιρεσιών στο Ν.4014/11 και την περαίωση της σχετικής διαδικασίας.*

*Εφ' όσον οι αυθαίρετες κατασκευές είναι αποπερατωμένες η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση την οικοδομική άδεια χορηγείται μετά την προσκόμιση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της σχετικής βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας του ν. 4014/11, που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού με συνημμένα τα σχέδια της αυθαίρετης κατασκευής που θα υποβληθούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα όταν ενεργοποιηθεί.*

*Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν είναι αποπερατωμένες πρέπει να προηγηθεί η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών αποπεράτωσης ( της παρ. 17, του άρθρου 24, του ν. 4014/11 ) και μετά να επιτραπεί η συνέχιση οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που ανεγείρεται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. συνέχιση οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που ανεγείρεται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.*

1252. Τριώροφη οικοδομή με PILOTIS και υπόγειο εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια του 1997, ανήκει σε δύο αδέρφια ιδιοκτήτες. Το ισόγειο αποτελείται από PILOTIS, ένα κατάστημα, συνιδιοκτησίας και των δύο ιδιοκτητών, την είσοδο της οικοδομής και 2 θέσεις στάθμευσης. Το υπόγειο από μια αποθήκη του καταστήματος με εσωτερική σκάλα επικοινωνίας, 2 αποθήκες παρακολουθήματα των διαμερισμάτων και λεβητοστάσιο. Ο πρώτος και ο τρίτος όροφος από ένα οροφωδιαμέρισμα ιδιοκτησίας καθενός από τους δύο ιδιοκτήτες, ο δεύτερος από δύο διαμερίσματα ιδιοκτησίας από ένα καθενός από τους δύο ιδιοκτήτες. Η παρούσα κατάσταση: Υπόγειο: σμίκρυνση της επιφάνειας της αποθήκης του καταστήματος, κατάργηση της εσωτερικής σκάλας επικοινωνίας με το κατάστημα ισογείου, κατάργηση του λεβητοστασίου, μεγέθυνση των επιφανειών των αποθηκών παρακολουθημάτων των διαμερισμάτων και σμίκρυνση του κοινόχρηστου διαδρόμου. Ισόγειο: Μεγέθυνση επιφάνειας του καταστήματος εις βάρος της PILOTIS, αλλά και εις βάρος των κοινοχρήστων, με διαφοροποίηση κουφωμάτων και αλλαγή πρόσβασης από την PILOTIS, σε πρόσβαση από τον κοινόχρηστο χώρο της εισόδου, επίσης μικρή μεγέθυνση της επιφάνειας της κοινοχρήστης εισόδου. Πρώτος όροφος: Κατάληψη τμήματος κοινόχρηστου διαδρόμου από το διαμέρισμα. Δεύτερος όροφος: Το ένα από τα δύο διαμερίσματα απέκτησε πρόσβαση με εσωτερική σκάλα με το άνωθεν διαμέρισμα του 3ου ορόφου. Τρίτος όροφος: Κατάληψη τμήματος κοινόχρηστου διαδρόμου από το διαμέρισμα και εσωτερική επικοινωνία με το διαμέρισμα του 2ου ορόφου. Δώμα: Υπέρβαση επιφάνειας από αυτήν της οικοδομικής άδειας. Σε όλες τις ιδιοκτησίες υπάρχει αλλαγή εσωτερικής διαρρύθμισης. Επίσης στην μια πλευρά του κτιρίου παραλήφθηκε το επίχωμα κατά 1,20μ. με δημιουργία κουφωμάτων στους χώρους του υπογείου. Υπέρβαση δόμησης (μικρή) υπάρχει μόνο στο Ισόγειο και στο δώμα (παρότι η επιφάνεια του «νόμιμου» δώματος δεν υπολογίζεται στην δόμηση). Δεν υπάρχει υπέρβαση κάλυψης, ούτε υπέρβαση ύψους.

- i. Μπορούν να τακτοποιηθούν όλα με μία κοινή δήλωση των ιδιοκτητών (ή του ενός με συναίνεση του ετέρου); Αν όχι πως; μία δήλωση κατά ιδιοκτήτη με το σύνολο των ιδιοκτησιών του, μία δήλωση για το κοινής ιδιοκτησίας κατάστημα και μία για τους κοινόχρηστους χώρους;
- ii. Εφ' όσον έχουμε διαφοροποίηση ορίων ιδιοκτησιών και κοινοχρήστων σε υπόγειο, ισόγειο, πρώτο και τρίτο όροφο, απαιτούνται ισάριθμες διαμερισμάτωσεις (4);
- iii. Πως αντιμετωπίζεται η συνένωση εσωτερική επικοινωνία διαμερίσματος του τρίτου ορόφου με το αντίστοιχο του δευτέρου;

Από ένα σημείο και μετά χάθηκα με την περιγραφή της εγκεκριμένης και της παρούσας κατάστασης. Είναι κάτι που δεν προσφέρει στο ερώτημα αφού καλό είναι να είναι γενικής φύσης.

Μπορεί να γίνει μία δήλωση για το σύνολο του οικοπέδου. Αυτός είναι και ο σωστός τρόπος. Η δήλωση ανά ιδιοκτησία έχει θεσπιστεί για να διευκολύνει.

Η αλλαγή στα όρια των ιδιοκτησιών περιγράφεται με την διαμερισμάτωση η οποία πρέπει να είναι μία ανά όροφο.

Η συνένωση μεταξύ ιδιοκτησιών σε διαφορετικούς ορόφους μπορεί να τακτοποιηθεί με αναλυτικό (αφού δεν υπάρχει και κάτι άλλο...) βάσει των εργασιών που έγιναν για την συνένωση (αδιατάρακτη κοπή, σκάλα κ.λπ.)