

1265. Έχω πελάτη που του έγινε καταγγελία πριν αρκετά χρόνια για αυθαίρετη ισόγεια αποθήκη χρήσης ξυλουργικής. Τότε ήταν ξυλουργός σήμερα όμως έχει πάρει σύνταξη και η αποθήκη είναι μια απλή αποθήκη.

- i. Τι επικρατούσα χρήση θα βάλω; Κατοικία; Δε νομίζω. Υπηρεσίες;**
- ii. Και με μελέτη στατικής επάρκειας τι γίνεται;**
- iii. Να θεωρήσω ότι είναι απλή αγροτική αποθήκη και να βάλω μεταποίηση πρωτογενούς τομέα;**

Η χρήση που θα δηλώσετε είναι αυτή που διαπιστώσατε κατά την αυτοψία. Είτε τοποθετούνται ξύλα, είτε σίδερα, η αποθήκη είναι αποθήκη. Το αν απαιτείται ή όχι μελέτη στατικής επάρκειας διευκρινίζεται στην Υ.Α. 7581/2014. Οι αποθηκευτικοί χώροι δεν αναφέρονται στο άρθρο 2 επομένως θα υποβληθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.. Ως χρήση... Μεταποίηση πρωτογενούς τομέα δε θα το έλεγα... Αν η αποθήκη είναι βοηθητικός χώρος κατοικίας τότε έχει τη χρήση αυτής. Γενικά μία αποθήκη έχει τη χρήση του χώρου που εξυπηρετεί.

1266. Έχω γήπεδο μη άρτιο και οικοδομήσιμο, στο οποίο εκδόθηκε άδεια διώροφης οικοδομής ίσου όγκου και εμβαδού (λόγω παλιού ερειπωμένου διώροφου οικήματος προ του 1923). Σήμερα, η οικοδομή έχει κατασκευασθεί ανεστραμμένη και έχουν γίνει προσθήκες καθ' έκταση. Από τη στιγμή που το ακίνητο είναι μη άρτιο και δεν μπορούν να εξαχθούν επιτρεπόμενα στοιχεία δόμησης, τις αυθαιρεσίες τις υπολογίζω χωρίς την ύπαρξη Οικοδομικής αδείας ή θα πρέπει να θεωρήσω ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και η σύγκριση να γίνει με τα προβλεπόμενα της αδείας; Στη δεύτερη περίπτωση θα θεωρήσω ότι όλα τα επιπλέον βρίσκονται σε υπέρβαση πλάγιων αποστάσεων άσχετα αν δεν μπορούν να εξαχθούν πλάγιες αποστάσεις;

Το τροποποιημένο παράρτημα Α αναφέρει ότι βάζουμε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής αδείας όταν ενώ υπάρχει οικοδομική άδεια από τον έλεγχο του μηχανικού προκύπτει ότι το γήπεδο/οικόπεδο που εκδόθηκε η άδεια είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια.

Η δική σας περίπτωση από ότι καταλαβαίνω ΔΕΝ εμπίπτει στο συγκεκριμένο εδάφιο.

Για το δεύτερο σκέλος του ερωτήματός σας λάβετε υπόψη σας το εδάφιο 33 της εγκυκλίου 4.

1267. Τρεις ιδιοκτήτες σε πολυκατοικία δηλώνουν σε ξεχωριστές δηλώσεις πολεοδομικές παραβάσεις ο καθένας για την ιδιοκτησία του . Στην κάτοψη της ΟΑ ήταν ένας ενιαίος χώρος και οι τρεις ιδιοκτησίες. Από την κατασκευή όμως έως και σήμερα είναι τρεις. Μπορεί ο ένας εκ των τριών να δηλώσει και να τακτοποιήσει και για τους τρεις (βάσει της Εγκυκλίου 3 εδάφιο 62) την διαφορετική διαμερισμάτωση με αποτέλεσμα να πληρωθεί μόνο μια φορά το 500άρικο και όχι τρεις; Στην τεχνική έκθεση θα γίνει βεβαίως αναφορά σε αυτό. Οι ιδιοκτησίες είναι όμορες και βρίσκονται στον ίδιο όροφο.

Σύμφωνα με το εδάφιο 62 που αναφέρετε, είναι ξεκάθαρο ότι την αίτηση μπορεί να υποβάλει οποιοσδήποτε ενδιαφερόμενος και σε περίπτωση που υπάρχει η συναίνεση των υπολοίπων ιδιοκτητών του ορόφου, τότε καλύπτει και αυτούς.

1268. Θα ήθελα να μάθω αν με τη δήλωση στο Ν.4178/13 αυθαίρετου κτίσματος για κατεδάφιση, που δεν έχει έκθεση αυτοψίας ως αυθαίρετο από πολεοδομία, κατασκευασμένο πριν το 2011 (στην περίπτωση μου το έτος 1977), θεωρείται αυτό ως οριστικά αυθαίρετο και δύναται να κατεδαφιστεί με τη διαδικασία της γνωστοποίησης με τη δήλωση ανάθεσης και ανάληψης ή πρέπει να μπει στην πολεοδομία φάκελος κατεδάφισης καθώς η υπαγωγή δεν αρκεί για να χαρακτηριστεί το κτίσμα οριστικά αυθαίρετο;

Ίσως δεν καταλαβαίνω κάτι. Αν έχετε δηλώσει το κτίσμα στον 4178 «προς έκδοση αδείας» (κατεδάφισης στην περίπτωση σας) δυνάμει του 23.1, τότε θα πρέπει να περιμένετε να εκδοθεί η συγκεκριμένη άδεια.

Γενικά ισχύει και το τελευταίο εδάφιο της εγκυκλίου 4 (Β.2), όπου ένας χώρος χαρακτηρίζεται οριστικά αυθαίρετος όταν εμπίπτει στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του 4178, π.χ. αυτά που έχουν δηλωθεί με τον 4178 και έχουν εξοφλήσει τουλάχιστον το 30% του ενιαίου ειδικού προστίμου.

1269. Ιδιοκτήτης με πλήρη κυριότητα 100% ενός οικοπέδου σε εντός σχεδίου περιοχή, έχει κατασκευάσει με άδεια το έτος 1988 ένα κτίριο όπου όλες οι αυθαιρεσίες που αφορούν το κτίσμα είναι δυνατό να ρυθμιστούν βάσει των διατάξεων του Ν.4178/13. Στον περιβάλλοντα χώρο, εντός προκηπίου, στο περίφραγμα του οικοπέδου και συγκεκριμένα στην είσοδο προς τον αύλιο χώρο, έχει κατασκευάσει επάνω σε υποστυλώματα ύψους 3,5μ αυθαίρετη κεραμοσκεπή επιφάνειας 2,30μ*6μ. Τα υποστυλώματα είναι τοποθετημένα εντός των ορίων του οικοπέδου, όμως το 1/3 περίπου της επιφάνειας της κεραμοσκεπής πλάτους 0,80μ και μήκους 6μ βρίσκεται εκτός ρυμοτομικής γραμμής αλλά 0,50μ μέσα από το ρείθρο του πεζοδρομίου. Είναι δυνατή η υπαγωγή της συγκεκριμένης κατασκευής στις διατάξεις το ν.4178/13 στην κατηγορία 5; Ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να προβεί σε πράξη σύστασης οριζόντιων ιδιοκτησιών όπου απαιτείτε η έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας.

Το τμήμα που βρίσκεται πάνω από τον κοινόχρηστο χώρο της πόλης, ΔΕΝ μπορεί να υπαχθεί. Γενικά πάνω από τον κοινόχρηστο χώρο πόλης μπορεί να γίνει υπαγωγή μόνο αν η αυθαίρετη κατασκευή εμπίπτει σε μία από τις περιπτώσεις εξαίρεσης της παραγράφου 2α του άρθρου 2 του 4178, ήτοι οι παράγραφοι 2δ και 2ιστ του άρθρου 9 και η παράγραφος 16 του άρθρου 23.

1270. Σε εκτός σχεδίου έχει εκδοθεί το 2006 οικοδομική άδεια σε αγροτεμάχιο 4000,00 τμ για την ανέγερση διώροφης οικοδομής. Η άδεια είναι σε ισχύ σύμφωνα με τις παρατάσεις που δίνονται. Δεν έχει εκτελεστεί καμία εργασία. Ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να πουλήσει το ακίνητο, όμως με νέα καταμέτρηση η επιφάνεια του αγροτεμαχίου είναι 3800,00 τμ. Σύμφωνα με το αρθ.4 παρ.2 του ν.4178/2013 ορίζεται αποδεκτή απόκλιση +10% επί του εμβαδού γηπέδου από το αναγραφόμενο στο τοπογραφικό διάγραμμα της οικοδομικής αδειάς.

i. Εάν παραμείνει στον ίδιο μπορεί να πραγματοποιήσει την οικοδομική άδεια παρόλο που το οικόπεδο είναι μη άρτιο; Σε περίπτωση καταγγελίας, η αποδεκτή απόκλιση ισχύει και στην πολεοδομία;

ii. Εάν γίνει αγοραπωλησία, ο νέος ιδιοκτήτης μπορεί να αναθεωρήσει την άδεια ως προς το όνομα και να την κατασκευάσει;

Άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Δε μπορούμε να προδικάσουμε τι θα γίνει σε ενδεχόμενη καταγγελία. Κατά την γνώμη μου η απόκλιση ΔΕΝ αφορά περιπτώσεις που χάνεται η αρτιότητα.

1271. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου επιφανείας 2000τμ είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για την ανέγερση διωρόφου οικοδομής το 1981 . Σύμφωνα με τις παρεκκλίσεις η απόσταση από τα πλάγια όρια ήταν 5,00μ. Σήμερα η περιοχή βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ΣΧΟΟΑΠ .ΔΕ ΚΟΡΩΝΗΣ και είναι μη άρτιο και οικοδομήσιμο καθώς έχει ορισθεί αρτιότητα στα 4000,00τμ. με Δ τα 15,00μ. Εκτός της διωρόφου οικοδομής έχει κατασκευαστεί και μια ανεξάρτητη ισόγεια . Για τον έλεγχο των παραβιάσεων όσον αφορά την πλάγια απόσταση ,ελέγγω την θέση του κτιρίου σύμφωνα με το Δ (5,00μ)της αδειάς ή με τα ισχύοντα παρ' όλο που δεν είναι δυνατή η εφαρμογή τους στο συγκεκριμένο γήπεδο

Το κτίσμα που καλύπτεται από την άδεια του 1981 δε θα εξεταστεί καθόλου.

Για τα αυθαίρετα τμήματα ισχύει πλάγια απόσταση = 15 μέτρα.

1272. Σε περίπτωση υπαγωγής αυθαίρετης κατασκευής που βρίσκεται πλησίον ρέματος μη οριοθετημένου σε εκτός σχεδίου περιοχής ποια είναι η ελάχιστη απόσταση που μας επιτρέπει να κάνουμε την υπαγωγή του αυθαιρέτου στο Ν.4178/2013; Σύμφωνα με το αρ. 2 παρ.11 (γ) διευκρινίζεται ότι η απαγόρευση υπαγωγής αφορά σε αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται μέσα σε ρέμα και δεν εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης. Όταν το ρέμα δεν είναι οριοθετημένο πως θα ελέγξω εάν είναι μέσα η δίπλα στην οριογραμμή του;

Από αυτό που βλέπετε στην πραγματικότητα.

1273. Βεβαίωση για μεταβίβαση το εμβαδόν και ο όγκος του κτιρίου είναι σύμφωνα με την άδεια εκτός από αυθαίρετο κίосκι. Είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, τα θέματα έκδοσης ή όχι βεβαίωσης μεταβίβασης, καλό είναι να τα ρυθμίζει ο κάθε ένας μόνος του...

1274. Σε εξ αδιαιρέτου οικοπέδο με σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας δύο ιδιοκτητών στους οποίους έχει εκδοθεί ενιαία άδεια με δύο ονόματα εάν δύναται ο ένας εκ των δύο ιδιοκτητών να δηλώσει μια πολεοδομική παράβαση για το σύνολο της διωρόφου οικοδομής δεδομένου ότι η μικροπαράβαση δεν ξεπερνά στο σύνολο της διωρόφου οικοδομής της 15,000€ Να σημειωθεί ότι για τον ιδιοκτήτη που έχει το έτερο ήμισυ της οικοδομής ο δηλών την πολεοδομική παράβαση έχει την δικαστική επιμέλεια και την φορολογική επιβάρυνση λόγω αναπηρίας του.

Αν καταλαβαίνω καλά, θέλετε να δηλώσετε το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών επί του οικοπέδου. Όπως έχουμε αναφέρει και άλλες φορές αυτός είναι και ο σωστός τρόπος. Η ευκολία που δίνει ο νόμος για δήλωση ανά ιδιοκτησία (κάθετη ή οριζόντια) γίνεται για προφανή λόγο..

Γνώμη μου είναι ότι όταν γίνεται μία δήλωση για όλο το οικοπέδο, τότε μπορείτε να κάνετε αυτό που περιγράφετε.

1275. Στην επιτροπή ελέγχου αυθαίρετων κατασκευών για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος που υφίσταται σε κάθε αρμόδια υπηρεσία δόμησης εάν δεν συμφωνώ με την απόφαση της για επιβολή συγκεκριμένων εργασιών υπάρχει άλλη επιτροπή πιο πάνω από αυτό που μπορώ να απευθυνθώ για την τελική απόφαση;

Δεν γνωρίζω.. Διερευνήστε αν είναι δυνατή η προσφυγή εναντίον της απόφασης στο ΣΥ.ΠΟ.Θ.Α..

1276. Σε περίπτωση υπογείου με άδεια που θέλω να το αλλάξω από βοηθητική χρήση σε κύρια. Τι αποδεικτικό χρησιμοποιώ; Σύμφωνα με την νομοθεσία αναφέρει το Ε9 αναφέρεται το κτίριο αλλά όχι σαν κατοικία σαν υπόγειο δεν το άλλαξε. Τι χρησιμοποιώ σαν αποδεικτικό σ αυτή την περίπτωση;

Θα πρέπει να βρείτε ένα στοιχείο, είτε δημόσιο έγγραφο είτε έγγραφο φορολογικής αρχής που να το αποδεικνύουν, άλλως θα πάτε από 01.01.2004 κάνοντας χρήση του εδαφίου 26 της εγκυκλίου 3. Σε κάθε περίπτωση προσπαθήστε να το αποδείξετε μέσω κατασκευών για τις οποίες τεκμαίρεται ότι έγιναν κατά την κατασκευή.

1277. Σε κτίριο τριώροφο με αυθαίρετες παραβάσεις έχει μεγαλώσει ο εξώστης σε σχέση με την αδεία προς το δρόμο και έχει βγει πάνω από το επιτρεπόμενο ποσοστό που χρειάζεται να έχει προς το δρόμο μπορώ να τακτοποιήσω τον εξώστη με το 4178; Και εάν δεν μπορώ να τακτοποιήσω τον εξώστη μπορώ να δώσω βεβαίωση μηχανικού; Μπορώ να προβώ σε διαδικασία ηλεκτροδότησης;
Η τακτοποίηση εξώστη πάνω από κοινόχρηστο χώρο πόλης γίνεται όταν πληρούνται αθροιστικά τα παρακάτω:

A. ο εξώστης κατασκευάστηκε πριν τις 28.07.2011

B. Η αλλαγή των διαστάσεων του εξώστη ΔΕΝ προκαλεί υπέρβαση άνω του 10% σε σχέση με την εγκεκριμένη επιφάνεια.

Εξαιρετικά, αν ο εξώστης έχει κατασκευαστεί προ του Ν.1577/1985, ΔΕΝ γίνεται ο έλεγχος του σημείου Β.

1278. Σε πολυκατοικία μετά το 1975 έχω οριζόντιες διηρημένες ιδιοκτησίες ένας ιδιοκτήτης έχει 2 διαμερίσματα και άλλοι ιδιοκτήτες τις υπόλοιπες διηρημένες ιδιοκτησίες. Πόσες δηλώσεις κάνει αυτός που έχει 2 διαμερίσματα; Μπορούν να κάνουν μια δήλωση όλοι και να συμψηφιστούν οι παραβάσεις τους;

Δείτε την Ε/Α 1274.

1279. Σε πολυκατοικία προ του '75 που έχουν συσταθεί οριζόντιες ιδιοκτησίες 2 διαμερίσματα ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη και τα υπόλοιπα σε άλλους ιδιοκτήτες. Σύμφωνα με την νομοθεσία πρέπει να γίνει 1 δήλωση ανά διηρημένη ιδιοκτησία ακόμη και στον ιδιοκτήτη που έχει που έχει 2 διαμερίσματα στην πολυκατοικία θα κάνει διαφορετικές δηλώσεις. Την τακτοποίηση για όλες τις διηρημένες ιδιοκτησίες θα τις κάνει ένας μηχανικός. Στο σχέδιο του διαγράμματος κάλυψης που θα κάνω θα γράψω και τις αυθαιρεσίες των άλλων διηρημένων ιδιοκτησιών ή θα γράψω μόνο τις αυθαιρεσίες της διηρημένης ιδιοκτησίας που τακτοποιώ κάθε φορά; Και ο υπολογισμός των συντελεστών θα γίνει υπολογίζοντας και τις άλλες αυθαιρεσίες ή μόνο της συγκεκριμένης διηρημένης ιδιοκτησίας;

Συνάδελφε στις δηλώσεις κατηγορίας 1 ΔΕΝ απαιτείται διάγραμμα κάλυψης και ούτε υπολογισμός συντελεστών υπέρβασης. Το δεύτερο, κακώς κατά τη γνώμη μου.

Αν όμως εσείς για λόγους πληρότητας το συντάξετε, στη θέση σας θα έκανα ένα διάγραμμα στο οποίο θα ανέφερα απαραιτήτως τις υπερβάσεις στο σύνολο της οικοδομής και αναλόγως διάθεσης ανά οριζόντια ιδιοκτησία...

1280. Σε περίπτωση που κάνω αυτοψία σε κτίσμα το οποίο είναι κατασκευασμένος ο φέρον οργανισμός και οι τοιχοποιίες αλλά μέσα είναι κενός χώρος. Στο Ε9 το δηλώνει σαν αποθήκη. κατά την αυτοψία δεν προσδιορίζεται η χρήση του κτιρίου ακριβώς. Θα μπορούσε να ήταν ημιτελή κατοικία. μπορώ να το δηλώσω έτσι σαν ημιτελή κατοικία; τι αποδεικτικό χρησιμοποιώ; Δείτε τις παραγράφους 4 και 5 του άρθρου 2 της Υ.Α. 2975/2012

1281. Σε τριώροφο κτίσμα έχω αυθαιρεσία ως προς το ύψος σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Πως το τακτοποιώ το ύψος; Λόγω υπέρβασης ύψους η απόληξη ένα κομμάτι μπαίνει μέσα στο ιδεατό στερεό. Πως το δηλώνω τι παράβαση θεωρείται;

Το τροποποιημένο παράρτημα Α αναφέρει ότι στις περιπτώσεις υπέρβασης ύψους κτιρίου το οποίο εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι ιδιοκτήτες κάθε ορόφου είναι υπόχρεοι και αναφέρουν το τμήμα που τους αναλογεί.

Αν η απόληξη έχει κατασκευασθεί βάσει εγκεκριμένου (απλά πιο ψηλά λόγω υπέρβασης ύψους σε κάθε όροφο) ΔΕ θα τη δήλωνα, άλλως με αναλυτικό.

1282. Σε οικόπεδο έχω κτίρια που είναι από συμβατή κατασκευή και κτίσματα από πρόχειρη κατασκευή. Πως αντιμετωπίζω τις πρόχειρες κατασκευές

Ο 4178 δεν εμποδίζει τη δήλωση πρόχειρων κατασκευών εκτός των περιπτώσεων που εμπίπτουν στο άρθρο 14 του νόμου.

1283. Μπορώ να τακτοποιήσω πρόχειρες κατασκευές εντός σχεδίου ή σε εκτός σχεδίου ή σε παραδοσιακό οικισμό; Χρειάζεται να περάσω από επιτροπή;

Δεν υπάρχει απαίτηση ελέγχου των πρόχειρων κατασκευών από την επιτροπή του άρθρου 12. Δείτε επίσης της προηγούμενη Ε/Α.

1284. Οι κατηγορίες 1,2,3,4,5 πως συνδυάζονται μεταξύ τους;;;

Ο συνδυασμός γίνεται όπως περιγράφει το εδάφιο 10 της εγκυκλίου 4, με μία μικρή ένσταση.

Κατά τη γνώμη μου είναι εφικτός ο συνδυασμός των κατηγοριών 4 και 5 όταν οι αυθαίρετες κατασκευές πληρούν τον κανόνα 40-40-20 αλλά μία από αυτές είναι εντός προκηπίου. Σε αυτή την περίπτωση γνώμη μου είναι ότι το μεν αυθαίρετο επί του προκηπίου θα δηλωθεί στην κατηγορία 5 τα δε υπόλοιπα στην κατηγορία 4.

1285. Σε εκτός σχεδίου περιοχές χρειάζεται να πάμε δασαρχείο και αρχαιολογία ή μας φτάνει η υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη;

Χρειάζεται να πάμε όπου χρειαστεί για να αποκλείσουμε το ενδεχόμενο να κάνουμε υπαγωγή σε αυθαίρετο που εμπίπτει στις απαγορεύσεις του άρθρου 2.

Η Υ.Δ. του ιδιοκτήτη εμένα προσωπικά δεν με καλύπτει... Τουλάχιστον ηθικά...

1286. Σε εξ αδιαίρετου οικόπεδο 40000 στρεμ ένας ιδιοκτήτης έχει οικόπεδο 500μ2. Έχει ποσοστό 33%. Χρειάζομαι συν υπογραφή από τους άλλους ιδιοκτήτες; Πρέπει να αποτυπώσω στα σχέδια μου και τα κτίσματα των άλλων συνιδιοκτητών; Τους υπολογισμούς για τους συντελεστές θα τους κάνω με το ποσοστό του ή με εφ ολοκλήρου του οικοπέδου; Θα λάβω υπόψιν μου και τα εμβαδά των άλλων συνιδιοκτητών;

Κάπου δε μου «κλείνει» η αριθμητική.

Αν σας είναι εύκολο επαναδιατυπώστε το ερώτημα σας.

1287. Σε τριώροφη οικοδομή με άδεια ενός ιδιοκτήτη έχω υπέρβαση ύψους με αποτέλεσμα η απόληξη να μπαίνει ένα κομμάτι της μέσα στο ιδεατό στερεό. Πως υπολογίζω την υπέρβαση ύψους; Πως υπολογίζω το κομμάτι που μπαίνει μέσα στο ιδεατό στερεό;

Δείτε την Ε/Α 1281 (αν και λογικά είναι η ίδια περίπτωση).

1288. Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, στις περιπτώσεις τακτοποιημένων αυθαίρετων κατασκευών επιτρέπεται μεταξύ άλλων και κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η κατασκευή στέγης, καθώς και η αντικατάσταση στέγης ως εργασία μικρής κλίμακας, με την προϋπόθεση της μη επαύξησης του όγκου του κτηρίου, εξαιρουμένης της περίπτωσης κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου. Με βάση τα ανωτέρω, παρακαλώ για τις απόψεις σας στα παρακάτω:

- i. στην περίπτωση που από τους όρους δόμησης της περιοχής προκύπτει υποχρεωτική στέγη, αν εκτός από την περίπτωση κατασκευής στέγης, επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η αύξηση του όγκου του κτηρίου και στην περίπτωση αντικατάστασης στέγης
- ii. σε καταφατική περίπτωση που επιτρέπεται η αύξηση του όγκου του κτηρίου κατά την αντικατάσταση στέγης, αν εξακολουθεί να εγκρίνεται αυτή με τη γνωστή διαδικασία της μικρής κλίμακας
- iii. σε αρνητική περίπτωση, με ποιο τρόπο μπορεί να αυξηθεί το ύψος της υφιστάμενης στέγης που πρόκειται να αντικατασταθεί; π.χ. κατεδάφιση υφιστάμενης στέγης και κατασκευή νέας, προκειμένου να είναι πλέον επιτρεπτή η αύξηση του όγκου του κτηρίου.

Να σημειωθεί ότι σε κάθε περίπτωση η αιτούμενη αύξηση του ύψους της στέγης, δεν υπερβαίνει το μέγιστο ύψος που καθορίζεται από τους όρους δόμησης της περιοχής.

Κατά την άποψη μου η αύξηση του όγκου σε περίπτωση που ήδη υπάρχει στέγη, είναι εφικτή όταν θα πρέπει να υπάρξει τροποποίηση της υφιστάμενης στέγης έτσι ώστε να πληροί τις τυχόν ειδικές απαιτήσεις της περιοχής.