

**1296.** Σε συνέχεια της τοποθέτησής σας επί της Ε/Α 1288, θα ήθελα να διευκρινιστούν καλύτερα τα παρακάτω:

- i. Σύμφωνα με τους όρους δόμησης ενός οικισμού, προκύπτει ότι η στέγη είναι υποχρεωτική, με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 1,80μ. πάνω από την πλάκα επικάλυψης και μέγιστη κλίση 35%. Έχοντας υπόψη τα ανωτέρω, είναι δυνατή σε εφαρμογή της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, η μερική αύξηση του ύψους υφιστάμενης στέγης (π.χ. από 1,5μ. στο 1,8μ.), στην περίπτωση που αυτή αντικατασταθεί με τη διαδικασία έκδοσης άδειας μικρής κλίμακας (εργασία της παρ.2 του άρθρου 4 του Ν.4067/12) ή πρέπει υποχρεωτικά να παραμείνει και μετά την αντικατάστασή της στο ίδιο ύψος;
- ii. σε αρνητική περίπτωση, με ποιο τρόπο μπορεί να αυξηθεί το ύψος της υφιστάμενης στέγης που πρόκειται να αντικατασταθεί; π.χ. να εκδοθεί άδεια κατεδάφισης της υφιστάμενης στέγης και ανέγερσης νέας στέγης, δεδομένου ότι από τη διατύπωση του Νόμου επιτρέπεται κατ' εξαίρεση η αύξηση του όγκου του κτηρίου, στην περίπτωση κατασκευής στέγης επί τακτοποιημένου αυθαίρετου κτηρίου.

Νομίζω ότι η απάντηση της 1288 ήταν σαφής. Όταν η στέγη είναι υποχρεωτική και ορίζονται το σχήμα, τότε η άποψή μου είναι ότι μπορεί να υπάρξει αύξηση του όγκου (στηριζόμενοι στο 25.5 β). Δεν βρίσκω δλδ τον λόγο της άρνησης από την ΥΔΟΜ (αν υπάρχει) να μην σας αφήσει να τροποποιήσετε την υπάρχουσα στέγη έτσι ώστε να πληροί τις προϋποθέσεις που ορίζονται ειδικώς για την περιοχή.

**1297.** Κατά την μεταφορά δήλωσης από τον 4014 στον 4178 άλλαξα τα ποσοστά επί της επιτρεπομένης δόμησης (από <50 σε 50 έως 100) χωρίς να αλλάξω τα τετραγωνικά και πρόσθεσα μία κατηγορία 3. Το πρόστιμο στον 4014 ήταν 5000 ευρώ και είχε πληρωθεί εφάπαξ με 20% έκπτωση. Με την υποβολή της δήλωσης θεωρούσα ότι θα γίνει αναπροσαρμογή του προστίμου και ότι θα κληθώ να πληρώσω κάποιο υπόλοιπο όμως το συνολικό πρόστιμο δεν μεταβλήθηκε και οι οικονομικές υποχρεώσεις της δήλωσης δείχνουν εξοφλημένες. Στην βεβαίωση περαίωσης φαίνονται κανονικά τα διορθωμένα ποσοστά και το επιπλέον φύλλο με την κατηγορία 3. Η ερώτησή μου είναι η εξής: Αθροίζοντας τα επί μέρους πρόστιμα των φύλλων καταγραφής το ποσό που βγαίνει είναι 6500 ευρώ (που είναι και το σωστό). Το συνολικό όμως πρόστιμο παραμένει στα 5000 ευρώ και στα οικονομικά στοιχεία δεν υπάρχει εντολή πληρωμής για κάποιο υπόλοιπο. Το πρόστιμο είναι εξοφλημένο ή όχι; Και αν όχι τι μπορώ να κάνω από εκεί και πέρα; Η δήλωση βρίσκεται σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής.

Η μεταβολή οποιουδήποτε συντελεστή σε εκ μεταφοράς δήλωση, ΔΕΝ επηρεάζει το πρόστιμο εφόσον δεν αυξηθούν τα αυθαίρετα μέτρα (ο έλεγχος γίνεται ΚΑΙ στα μέτρα Κ.Χ. ΚΑΙ στα μέτρα με μειωτικό συντελεστή) ή/και ο αριθμός των λοιπών παραβάσεων.

Σε κάθε άλλη περίπτωση (όπως η δική σας) το επιπλέον πρόστιμο (αυτό που αθροίζετε από τα Φ.Κ., ΔΕΝ είναι απαιτητό).

**1298.** Έχω ένα αυθαίρετο που το μισό έγινε προ του 1975 και μετά επεκτάθηκε άλλο τόσο το 1993. Σε ποια κατηγορία προστίμου μπαίνει αυτό; Πως μπορώ να υπολογίσω το πρόστιμο του, μπορώ να το υπολογίσω τμηματικά ή επειδή έγινε προέκταση το 1993 πάει όλο στην κατηγορία από 83 έως 2003;

Για την περίπτωση σας ΔΕΝ υπάρχει απαγόρευση για τμηματικό υπολογισμό του προστίμου.

**1299.** Περίπτωση κτιρίου προ του 1975, χωρίς οικοδομική άδεια, όπου στο ισόγειο υπήρχε επαγγελματική χρήση και στον όροφο κατοικία. Στο ακίνητο δεν έχει γίνει σύσταση Ο.Ι. Σήμερα το ισόγειο, δεδομένου ότι ο ιδιοκτήτης είναι συνταξιούχος πλέον, δεν χρησιμοποιείται ως εργαστήριο αλλά ως αποθηκευτικός χώρος της κατοικίας του ορόφου. Μπορεί αν θεωρηθεί το σύνολο του κτιρίου ότι έχει χρήση κατοικία και να πάει κατηγορία 1; Μπορεί να πάει κατηγορία 1 ο όροφος και το ισόγειο κατηγορία 2;

Εσείς σήμερα βρίσκετε ένα κτίριο με αποκλειστική χρήση κατοικίας.... (κατά τα γραφόμενα σας).

Η χρήση εργαστηρίου είχε εγκατασταθεί αυθαίρετα και ουδέποτε «τακτοποιήθηκε».

Να το δούμε ανάποδα: Αν ήταν από το 1970 ως το 2010 κατοικία και σήμερα ήταν εργαστήριο, θα το τακτοποιήσαμε ως κατηγορία 1;; Προφανώς και όχι.

**1300.** Στην περιοχή της περιφέρειας Πειραιά (εκτός παραδοσιακού τμήματος πόλης), εντός σχεδίου και σε περιοχή που υπάρχουν αρκετά παλαιά και προσφυγικά σπίτια, έχει ανεγερθεί μια πολυκατοικία με ισόγειο και 2 ορόφους. Δυστυχώς όμως μετά από τη σύγκριση με την οικοδομική άδεια το πλάτος του κτιρίου είναι μεγαλύτερο από αυτό που θα έπρεπε, με συνέπεια να εμπίπτει στο Αρ. 2 παρ. α (μέσα σε χώρο που θα έπρεπε να είναι πεζόδρομος) και είναι ανεγερμένη εκεί από την δεκαετία του '60. Για το ισόγειο και τον Α' όροφο υπάρχει οικοδομική άδεια για το νόμιμο τμήμα της κάθε οριζόντιας ιδιοκτησίας τους. Ο ιδιοκτήτης του Β' ορόφου που ο όροφος του είναι ολόκληρος αυθαίρετος, μπορεί να τακτοποιήσει μόνο το τμήμα που δεν βρίσκεται στο δρόμο; Προφανώς αν γίνεται, εγώ θα μνημονεύσω σε τεχνική Έκθεση ότι το υπόλοιπο τμήμα είναι σε κοινόχρηστο χώρο κτλ. Επίσης να προσθέσω πως στο τμήμα που είναι σε κοινόχρηστο χώρο αποτελείται και από φέροντα στοιχεία από οπλισμένο σκυρόδεμα που σημαίνει πως δεν μπορεί να κατεδαφιστεί το τμήμα εκτός περιγράμματος..... Τέλος του ρυμοτομικό της περιοχής ισχύει από το 1930.

Θα πρέπει να δείτε αν σας καλύπτει η παράγραφος 9.Γ.ιστ.

Αν όχι, τότε θα ενεργήσετε όπως περιγράφετε.

**1301.** Για την ομάδα ερωτοαπαντήσεων 51 στην ερώτηση 1270: Αν γίνει αγοραπωλησία, ο νέος ιδιοκτήτης μπορεί να αναθεωρήσει την άδεια ως προς την μελέτη;

Γενικά, ο νέος ιδιοκτήτης πρέπει να αναθεωρήσει την άδεια ως προς το όνομα και να ενημερώσει ΚΑΙ το ΙΚΑ. Η δική σας περίπτωση είναι ιδιαίτερη. Όχι ως προς το αν πρέπει να ακολουθηθεί η προαναφερόμενη διαδικασία (που πρέπει) αλλά στο ότι χάνεται η αρτιότητα.

**1302.** Σε ισόγειο κτίριο κατοικίας με υπόγειο (σύμφωνα με εκδοθείσα οικοδομική άδεια) υφίσταται παροχή ηλεκτρικής ενέργειας στο τιμολόγιο ΔΕΗ Γ21 Επαγγελματικό. Κατά δήλωση του ιδιοκτήτη ο υπόγειος χώρος (πλέον ισόγειος) οφείλει να ρυθμιστεί με χρήση «Υπηρεσίες» με σκοπό τη λειτουργία συνεργείου οχημάτων. Το εν λόγω τιμολόγιο Γ21 συνάδει με τη χρήση αλλά δεν δύναται να παρουσιαστεί καμία άδεια λειτουργίας συνεργείου ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο που να αποδεικνύει τη χρήση πέραν της γενικής μορφολογίας του χώρου, ήτοι λάκκος επίσκεψης οχημάτων, εργαλεία, κτλ. Κατά συνέπεια το συνεργείο λειτουργούσε ατύπως εξυπηρετώντας πρωτίστως βαρέα οχήματα επιχείρησης του ιδιοκτήτη του κτιρίου. Συνεπώς είναι δυνατόν να ρυθμιστεί ο χώρος με την εν λόγω χρήση παρά την απουσία άλλων δικαιολογητικών πέραν της ρευματοδότης απλά με την επιλογή της τελευταίας χρονολογικής περιόδου σύμφωνα με το αρ.7, παρ.2 σε ότι αφορά τη χρήση; Το τιμολόγιο της ΔΕΗ εφόσον βρεθεί προγενέστερο αποτελεί έγγραφο παλαιότητας; Διευκρινίζω πως η χρήση του συνεργείου από όσο έχω ψάξει σε εκτός σχεδίου περιοχές επιτρέπεται και το στέλεχος της οικοδομικής άδεια του κτιρίου προβλέπει ισόγεια κατοικία (που υπάρχει κανονικά) με υπόγειο και ως εκ τούτου το υπόγειο προοριζόταν ως βοηθητικό χώρο της κατοικίας.

Έτσι όπως το περιγράφετε, εγώ «βλέπω» χρήση συνεργείου. Υπάρχει η ράμπα και η λοιπή διαμόρφωση προϊδεάζει για τη λειτουργία συνεργείου αυτοκινήτου. Το τιμολόγιο ΔΕΗ μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως αποδεικτικό παλαιότητας.

**1303.** Ιδιοκτήτης ακινήτου ο οποίος κατά το διάστημα το οποίο είχε την ψιλή κυριότητα κατασκεύασε αυθαίρετο καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας την οποία είχε εκδώσει. Προσφάτως και πριν την έναρξη του νόμου περί αυθαίρετων μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στον υιό του παρακρατώντας την επικαρπία. Σήμερα δεδομένου του ότι ήταν ο υπαίτιος της κατασκευής του αυθαιρέτου και έχοντας την επικαρπία του ακινήτου δύναται να το δηλώσει με σύμφωνη γνώμη του υιού του αξιοποιώντας το μειωτικό συντελεστή λόγω της αναπηρίας του; Να επισημανθεί ότι υπάρχει και η επικαρπία και δεύτερου διαμερίσματος.

Δήλωση μπορεί να κάνει με τη σύμφωνη γνώμη του ψιλού κυρίου, ασχέτως υπαιτιότητας..

Όπως έχω γράψει και κατά το παρελθόν, η γνώμη μου είναι ότι μπορεί να κάνει χρήση μειωτικών συντελεστών, εφόσον πληρούνται οι λοιπές διατάξεις (κύρια κατοικία, στεγαστικές ανάγκες κ.λπ.)

**1304. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι πισίνα με Ο.Α. κατασκευάστηκε μεγαλύτερης επιφάνειας. Για τα επιπλέον κυβικά της εγκεκριμένης πισίνας, λαμβάνεται η μικτή επιφάνεια δηλ. όγκος νερού και περιμετρικά τοιχία; Δηλ. για τον υπολογισμό του προστίμου συνυπολογίζεται θεμελίωση και φέροντα τοιχία της αυθαίρετης επιφάνειας της πισίνας;**

Νομίζω ότι είναι λογικότερο να μετράμε τον καθαρό όγκο. Η αναφορά σε «κυβικά» στο παράρτημα Α, ταιριάζει με το νερό και όχι και με τα τοιχία σκυροδέματος.

**1305. Σε αγροτεμάχιο έχει κατασκευασθεί με Ο.Α. αγροτική αποθήκη. Σύμφωνα με την Ο.Α. 80τ.μ, στην πραγματικότητα 92τ.μ. Σε ποια χρήση εντάσσονται οι Αγροτικές αποθήκες;**

Κατά το εγχειρίδιο χρήσης του ΤΕΕ, ότι δεν καλύπτεται από τις χρήσεις: κύρια κατοικία, άλλη κατοικία, τουρισμός-βιομηχανία, μεταποίηση πρωτογενούς τομέα, δηλώνεται ως υπηρεσίες.

**1306. Αγροτεμάχιο με αρχική επιφάνεια 13131,10 μ<sup>2</sup> που έχει κτίσμα κατασκευής του 1957 χωρίς Ο.Α., το οποίο κατατμήθηκε σε 5 ίσα τμήματα με επιφάνεια Ε=2626,00 μ<sup>2</sup> το κάθε ένα, μη άρτια και μη οικοδομήσιμα το 2008. Το υπάρχον κτίσμα με χρήση αγροικία βρίσκεται σε ένα από τα νέα τμήματα και ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να το τακτοποιήσει με το Ν. 4178/13.**

**i. Σε ποια κατηγορία μπορώ να εντάξω την αυθαιρεσία .**

**ii. Δεδομένου ότι, υπάρχει μεταγενέστερη της κατασκευής του κτίσματος κατάτμηση, χρειάζεται ναβάλω ακόμα μια παράβαση η όχι.;**

Η δήλωση αυθαίρετου κτίσματος στην κατηγορία 1, ΔΕΝ έχει ως παράγοντα το χρόνο δημιουργίας του οικοπέδου. Κατηγορία 1 εφόσον είναι κατοικία χωρίς να σας απασχολήσει το ερώτημα ii.

**1307. Σε οικόπεδο εμβαδού 406,88τμ με μέγιστη δόμηση 240,00τμ υπάρχει ισόγεια αποθήκη=22,40τμ προ του έτους 1955 όπου έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία το έτος 2000, αυθαίρετο γκαράζ-αποθήκη=52,73τμ έτος 2000, αυθαίρετη αποθήκη=12,17τμ το 2000 (πάνω σε ερειπωμένη παλαιότερη αποθήκη. Το παραπάνω οικόπεδο βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό <2000 κατοίκων ο οποίος χαρακτηρίστηκε το 1998, άρα το γκαράζ, η αποθήκη=12,17τμ και η αλλαγή χρήσης=22,40τμ πρέπει να περάσουν από ΣΑ (συμβούλιο αυθαιρέτων). Το συμβούλιο αυθαιρέτων απέρριψε την αίτηση διότι σύμφωνα με το Ν.4178/13 άρθρο 6, οι νέες ανεξάρτητες κατασκευές δηλ. το γκαράζ-αποθήκη=52,73τμ, και η αποθήκη=12,17τμ, υπερβαίνουν το 10% όρων δόμησης. Δηλ. το οικόπεδο αυτό έχει μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 240,00τμ άρα  $240,00 \cdot 0,10 = 24,00\tau\mu$ , δηλ οι νέες κατασκευές δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα 24,00τμ.. Εμείς έχουμε 65,44τμ, άρα είχαν μπορούν να τακτοποιηθούν μόνο τα 24,00τμ και τα υπόλοιπα να γκρεμιστούν. Ή να προβεί η ιδιοκτήτρια σε έκδοση οικοδομικής άδειας αφού στο οικόπεδο δεν έχουμε καμιά υπέρβαση όρων δόμησης (κάλυψης-δόμησης-αποστάσεων-όγκου) και δύναται να εκδοθεί. Να σημειωθεί ότι αν τα αυθαίρετα δεν ήταν ανεξάρτητες κατασκευές αλλά σε επαφή με την υπάρχουσα αποθήκη τότε θα μπορούσαμε να τακτοποιήσουμε τα 65,44τμ. Τι λέτε για τα παραπάνω; Εμείς μπορούμε να βγάλουμε οικοδομική άδεια αλλά αυτή είναι η λύση ή μήπως εφόσον διαλέξαμε την περίπτωση της τακτοποίησης μπορούμε να την ολοκληρώσουμε; Να σημειώσουμε επίσης ότι δεν τίθεται θέμα αισθητικής. Το ΣΑ δεν έχει αντίρρηση ως προς την εμφάνιση αλλά είχε πρόβλημα με το 10%, όπου πράγματι η συγκεκριμένη παράγραφος του Ν. 4178/13 άρθρο 13 παράγραφος 6 είναι κακογραμμένη και ο κάθε ένας από εμάς βγάζει το δικό του συμπέρασμα. Θα θέλαμε (σαν συμπλήρωμα στην ερώτηση που σας στείλαμε που αφορά σε οικόπεδο 406,88τμ σε παραδοσιακό οικισμό) να αναφέρουμε ότι εμείς τον νόμο τον ερμηνεύσαμε ως εξής: σε οικόπεδο με μέγιστη δόμηση 240,00τμ τότε υπάρχοντα κτίσματα +αυθαίρετα δεν μπορούν να υπερβαίνουν τα 264,00τμ. Όπου  $264,00 = 240,00 + (240,00 \cdot 10\%)$  άρα  $264,00 = 240,00 + 24,00$ . Εμείς δεν ξεφεύγουμε ούτε από τα 240,00τμ έτσι λοιπόν προχωρήσαμε στην τακτοποίηση.**

Εγώ νομίζω ότι πρέπει να πιέσετε στον ορισμό της «ανεξάρτητης νέας κατασκευής». Κατά την εγκύκλιο 3, ως νέα ανεξάρτητη κατασκευή θεωρείται αυτή που είναι στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και σε απόσταση από τα υφιστάμενα κτίρια.

Σε κάθε περίπτωση, συμφωνώ με το τελευταίο εδάφιο της ερώτησης σας ( $240 \cdot 1,1 = 264$ ).

1308. Θα παρακαλούσα για τη βοήθειά σας σχετικά με μία ρύθμιση του Ν.4178/2013 που μου έχει ανατεθεί να εκπονήσω. Η ρύθμιση αφορά μία οριζόντια ιδιοκτησία εντός αγροτεμαχίου εκτός σχεδίου. Για το αγροτεμάχιο είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1999 που αναθεωρήθηκε ως προς το χρόνο ισχύος της και αποπερατώθηκε με έλεγχο της πολεοδομίας και αυτοψία το 2005. Από το τοπογραφικό διάγραμμα που συντάξα αλλά και από έλεγχο του τοπογραφικού της αδείας, διαπίστωσα ότι το αρχικό γήπεδο στο οποίο είχε εκδοθεί η άδεια ήταν μικρότερο των τεσσάρων στρεμμάτων και άρα μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο. Η θεώρησή μου είναι ότι ο ορθός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι ότι πρέπει να ρυθμίσουμε τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια, επιλέγοντας «όχι» στο συντελεστή τετραγωνιδίου περί ύπαρξης οικοδομικής άδειας, σύμφωνα με τις διευκρινίσεις συντελεστών τετραγωνιδίων (περίπτωση 1, 1β, γ) της από 8-1-2014 Υπουργικής απόφασης (ΦΕΚ Β 39/2014) περί τροποποίησης του περιεχομένου του Παραρτήματος Α του Ν. 4178/2013. Ωστόσο, προσκομίζοντας τη ρύθμιση σε τράπεζα από την οποία ζητήθηκε κάποιο δάνειο από εν δυνάμει αγοραστή με ενέχυρο υποθήκη ρυθμισμένη οριζόντια ιδιοκτησία, ο μηχανικός της τράπεζας ισχυρίζεται ότι : «η συγκεκριμένη ένταξη, δεν θεραπεύει το γεγονός ότι η οικοδομική άδεια συνεχίζει να είναι ευάλωτη σε τυχόν καταγγελία στην αρμόδια Πολεοδομία, καθότι το τοπογραφικό διάγραμμά της δεν είναι ακριβές. Σε τέτοια περίπτωση, λοιπόν, είναι πολύ πιθανό να ανακληθεί. Για την πλήρη εξασφάλιση της Τράπεζας, συνεπώς, και προκειμένου να δοθεί αγοραία αξία στο ακίνητο θα ζητήσουμε την πλήρη ένταξη (όλου του κτηρίου) στο Ν.4178/13.» Οι ερωτήσεις μου λοιπόν, για τις οποίες θα ήθελα μία έγκυρη – έγγραφη απάντηση (προκειμένου να τη χρησιμοποιήσω στη συνεννόησή μου με τον μηχανικό της τράπεζας) είναι οι εξής:

- i. Ο ορθός τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι να γίνει σύμφωνα με την υπουργική απόφαση (ΦΕΚ Β39/2014) επιλέγοντας «όχι» στο τετραγωνίδιο της οικοδομικής άδειας και πληρώνοντας πρόστιμο μόνο για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια, όπως ειδικά ορίζεται στο σχετικό εδάφιο του παραρτήματος, το οποίο προστέθηκε επί τούτου, δηλ. για να δοθεί κίνητρο με την καταβολή χαμηλού προστίμου για δήλωση και των περιπτώσεων αυτών;
- ii. Ο κίνδυνος ότι η οικοδομική άδεια είναι ευάλωτη σε τυχόν καταγγελία στην αρμόδια Πολεοδομία, λαμβάνοντας υπόψη το χρόνο αποπεράτωσής της (προ δεκαετίας), είναι υπαρκτός; και αν ναι, σε περίπτωση ανάκλησης της οικοδομικής αδείας, η οριζόντια ιδιοκτησία καθίσταται αυθαίρετη παρότι έχει ρυθμιστεί σύμφωνα με τον τρόπο που περιγράφεται στο πρώτο ερώτημα και ειδικά προβλέπεται για την περίπτωση αυτή ή αντίθετα θεωρείται ρυθμισμένη, αφού απλώς έχει υπολογιστεί το σχετικό πρόστιμο με τον ειδικό τρόπο, που το παράρτημα για την περίπτωση αυτή προέβλεψε;
- iii. Επιτρέπεται, παρότι αντίκειται στην ρητή πρόβλεψη του τελευταίου εδαφίου του συντελεστή 1 του παραρτήματος, να ρυθμίσω όλη την ιδιοκτησία (δηλ. και τα εμβιά που συμπεριλαμβάνονται στην άδεια) ως αυθαίρετη; Και με ποιόν τρόπο; Επιλέγοντας «ναι» ή «όχι» στην ύπαρξη οικοδομικής αδείας; Μήπως με αυτό τον τρόπο είναι μετά βεβαιότητας ευάλωτη ή ρύθμιση με το Ν.4178/2013, αφού ο τρόπος ρύθμισης δεν θα συμφωνεί με τα ισχύοντα; (αν επιλέξω «ναι» τότε δεν ακολουθώ την περίπτωση 1, 1β, γ της από 8-1-2014 Υπουργικής απόφασης ενώ αν επιλέξω «όχι» τότε πρέπει να ρυθμίσω «αποκλειστικά τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια»).

Οι απαντήσεις στα 2 πρώτα ερωτήματα είναι ΝΑΙ. Άδεια που δεν έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει αποτελέσματα. Επομένως θα ρυθμιστεί μόνο το τμήμα που δεν καλύπτεται από την άδεια.

Μία άδεια μπορεί να ανακληθεί σε οποιοδήποτε χρόνο μετά την έκδοσή της. Η εσφαλμένη άποψη ότι μετά την πενταετία, δε μπορεί να ανακληθεί δε στηρίζεται πουθενά. Για να μην μπούμε σε νομικούς όρους, ας πούμε ότι ανακαλείται λίγο δυσκολότερα.

Για το τελευταίο ερώτημα σας: Από τη στιγμή που ρυθμίζεται περισσότερα, άποψη μου είναι ότι δε θα έχετε πρόβλημα.

**1309.** Κτίριο εκπαίδευσης (σχολείο), με υπάρχουσα οικοδομική άδεια, βρίσκεται σε διαδικασία ρύθμισης με τον ν.4178/2013. Μετά την διενέργεια Μελέτης Στατικής Επάρκειας (με τους κανονισμούς που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του κτιρίου) προκύπτει η ανάγκη ενίσχυσης του φέροντα οργανισμού του κτιρίου. Τα ερωτήματα είναι τα εξής:

- i. Η Μελέτη Στατικής Επάρκειας που θα κατατεθεί στο σύστημα ηλεκτρονικής διαχείρισης του ΤΕΕ, θα γίνει βάσει των κανονισμών που ίσχυαν κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή βάσει νεότερων κανονισμών;
- ii. Προκειμένου να γίνουν οι ενισχύσεις του φέροντος οργανισμού απαιτείται άδεια δόμησης. Η Μελέτη Ενισχύσεων που θα χρησιμοποιηθεί για την έκδοση της άδειας δόμησης, θα γίνει βάσει των κανονισμών που ίσχυαν κατά την έκδοση της (παλαιάς) οικοδομικής άδειας του κτιρίου ή βάσει νεότερου κανονισμού (πχ ΚΑΝΕΠΕ); Αν η μελέτη ενισχύσεων πρέπει να γίνει βάσει νεότερου κανονισμού, ποιος είναι αυτός;

Σημειώνεται ότι το κτίριο βρίσκεται σε περιοχή υψηλής σεισμικότητας.

Υ.Α. 7581/2013. Άρθρο 2 παράγραφος 1.Β.β

*Η μελέτη εκπονείται σύμφωνα με τη νομοθεσία που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του αυθαιρέτου ή με την ισχύουσα νομοθεσία. Σε περίπτωση που υπάρχει άδεια οικοδομής, η μελέτη στατικής επάρκειας εκπονείται βάση της νομοθεσίας που ίσχυε κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας δόμησης (το δόμησης είναι λάθος).*

Αν χρειαστούν ενισχύσεις τότε θα γίνει όλη η διαδικασία σύμφωνα με όσα ορίζει ο ΚΑΝ.ΕΠΕ..

**1310.** Σε Ο.Α του 1977 πενταώροφης οικοδομής με υπόγειο στην εγκεκριμένη κάτοψη δώματος δεν απεικονίζονται δύο αποθήκες, εντός περιγράμματος της απόληξης κλιμακοστασίου, οι οποίες όμως παρουσιάζονται στα σχέδια σύστασης των Ο.Ι της πολυκατοικίας, βάση των οποίων έγιναν συμβόλαια και έχουν λάβει και χιλιοστά. Από το εγκεκριμένο διάγραμμα καλύψεως διαπιστώνω πως το «δωράκι» του 5% της πρόσθετης δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 1δ του ΓΟΚ 73 έχει χρησιμοποιηθεί στον τελευταίο όροφο καθώς και έχει τηρηθεί σωστά το ύψος της απόληξης (2.70 μ).

- i. Στηριζόμενος στο άρθρο 87 αλλά και στο άρθρο 15 παρ. 7 «Πάντες οι κατά τας διατάξεις των οικείων άρθρων κατασκευαζόμενοι επί του δώματος πάσης φύσεως χώροι δεν περιλαμβάνονται εις τον συντελεστήν δομήσεως του οικοπέδου» του ΓΟΚ 73 μπορώ να θεωρήσω ότι οι αποθήκες δεν παρουσιάζουν παράβαση ως προς τη δόμηση (ως προς την κάλυψη και το ύψος δεν υπάρχει νομίζω γιατί περιγράφονται κανονικά στα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας) ;
- ii. Αποτελεί η δημιουργία αυτών των αποθηκών στην απόληξη (σε χώρο που δεν περιγράφεται με κάποιο τίτλο στην άδεια) εγκατάσταση χρήσης χωρίς άδεια παρ' ότι περιγράφονται στα σχέδια της σύστασης Ο.Ι ;

Γενικά, κάτι είναι νόμιμο όταν αναφέρεται στα σχέδια της οικοδομικής άδειας και όχι σε αυτά της σύστασης.

Η απόληξη έχει συγκεκριμένη λειτουργία. Η αλλαγή στη χρήση, παρότι παραμένει το περίγραμμα, αποτελεί κατά τη γνώμη μου αυθαιρεσία που πρέπει να τακτοποιηθεί. (η απόληξη ΔΕΝ έχει μετρήσει στη δόμηση, οι αποθήκες μετρούν).

Γενικά όμως νομίζω ότι είναι λίγο υπερβολή...

**1311.** Ποιά η διαδικασία επιστροφής τμήματος του προστίμου που προέκυψε από λάθος εκ μέρους του μηχανικού κατά τη διαδικασία υποβολής δήλωσης ρύθμισης αυθαίρετων χώρων και διαπιστώθηκε αφού είχε εξοφληθεί πλήρως - εφ' άπαξ το πρόστιμο; (έχει διορθωθεί το λάθος στο σύστημα)

Δεν υπάρχει κάποια διαδικασία. Μόνο αν τα καταφέρετε σε διοικητικό επίπεδο..

1312. Κατοικία προϋφιστάμενη του 1975 κατασκευασμένη ως εξής. "κατώγι" ισόγειο σε δυο πλευρές υπόσκαφο, λόγω της κλίσης του εδάφους εμβαδού 52,85 τ.μ. με εξωτερικό WC εμβαδού 3,24 τ.μ. (εσωτερικό ύψος 1,85μ), "όροφος" εμβαδού 68,33 τ.μ. με εξωτερικό WC εμβαδού 3,69 τ.μ. (τμήμα του ισόγειο λόγω της κλίσης του εδάφους) και αποθήκη - λεβητοστάσιο με ελενίτ στην πλάκα του ορόφου εμβαδού 20,36 τ.μ. Πήρα τρεις αεροφωτογραφίες, 1971, 1971 και 1978, αλλά λόγω του είδους των κατασκευών και της ευκρίνειας των φωτογραφιών δεν ξεχωρίζουν καλά τα πάντα, έχω και ρευματοδότηση προ του 75. Δεν υπάρχουν οριζόντιες ιδιοκτησίες στους ορόφους και το κτίριο λειτουργεί ενιαία ως σύνολο. Το πρόβλημα είναι το εξής. Το κτίριο "πατάει" στη μέση από δυο ΚΑΕΚ τα οποία ανήκουν σε δύο αδερφές από 50% και τα δυο. Όλα τα κτίσματα καταλαμβάνουν τμήμα και των δυο ΚΑΕΚ. Υπάρχουν 4 συμβόλαια και πράγματι ξεχωρίζονται σε αυτά και σπίτια και οικοπέδα αλλά με τελείως λάθος τετραγωνικά και περιγραφή και δεν ξεχωρίζουν πραγματικά, λειτουργικά και επί της ουσίας. Τα προηγούμενα τοπογραφικά, συμβόλαια κ.λπ. δε βοηθάνε γιατί κανένα δεν απεικονίζει την πραγματικότητα, δεν αναφέρει σωστά τα τετραγωνικά, όλες τις κατασκευές και το ενιαίο του κτιρίου και το ενιαίο του οικοπέδου. (Βεράντες, υπόσκαφα, σκάλες, WC, κλιμακοστάσιο, στέγαστρο κ.λπ.) Με το σκεπτικό ότι το κτίριο είναι αυθαίρετο, χωρίς οικοδομική άδεια και τοποθετήθηκε λάθος, καθώς και ότι είναι προϋφιστάμενο του 1975 μπορώ να κάνω μια δήλωση, με όλα τα τετραγωνικά σαν Κ.Χ. και 500 ευρώ παράβολο και αναλυτικός για στέγαστρο ή πρέπει να κάνω μια για κάθε ένα ΚΑΕΚ και να ξεχωρίσω και τα κλιμακοστάσια, στέγαστρο κ.λπ.. Στη δεύτερη περίπτωση, είναι αδύνατο να ξεχωρίσεις τα κτίρια, γιατί δεν τελειώνουν λειτουργικά εκεί που αρχίζουν τα ΚΑΕΚ. (να κοπούν στη μέση τα τετραγωνικά;, τι κατόψεις θα δείξω;)

Δείτε αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου 1.ε του άρθρου 11.

1313. Συνάδελφοι, ευχαριστώ κατ' αρχήν που ασχοληθήκατε με το θέμα, αλλά διάβασα σήμερα την απάντησή σας α/α 1290 1289 σε "Ερωτήματα Αυθαιρέτων" και ομολογουμένως εξεπλάγην. Νομίζω ότι υπήρξε παρανόηση και οδηγηθήκατε σε λάθος συμπεράσματα.. Κατ' αρχήν στο ερώτημα έγραφε σαφώς ότι πρόκειται για ερείπιο χωρίς κανένα χαρακτηρισμό, άρα δεν πρόκειται για κανένα διατηρητέο. Και εν πάσει περιπτώσει ο Νομοθέτης όρισε Επιβολή Προστίμου για Εκτέλεση Αυθαιρέτω Εργασιών 30% επί της Αξίας. Ο εμβαδομετρικός υπολογισμός αξίας αφορά αυθαίρετες εργασίες που διαμορφώνουν νέες επιφάνειες κτισμάτων. Στην περίπτωσή μας (Το κτίσμα ερείπιο δεν ήταν αυθαίρετο) οι αυθαίρετες εργασίες κατεδάφισης δεν διαμορφώνουν νέες επιφάνειες ,(άρα δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια) ως εκ τούτου ΜΟΝΟΝ με ΑΝΑΛΥΤΙΚΟ ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟ μπορεί να υπολογισθεί η Αξία τους. Σ' αυτό έχω ήδη την σύμφωνη γνώμη άλλης γειτονικής ΥΔΟΜ αλλά και αρμόδιας Υπηρεσίας της Περιφέρειας. Ο Νομοθέτης άλλωστε δεν έχει δώσει καμιά αρμοδιότητα σε ΥΔΟΜ να λειτουργούν ως "Λαϊκό Δικαστήριο" που να επιβάλλει κατά το δοκούν εξωπραγματικές ποινές, με σκεπτικό θεωρώντας ότι "δεν μπορεί το κόστος να είναι μόνο 500€, γιατί αν ήταν διατηρητέο, δεν μπορεί ο αυθαιρέτων να τη γλυτώσει μόνο μ'αυτό", όπως αναφέρετε στην ως άνω απάντησή σας. Όπως είναι γνωστό ο Ν.4178/13 ως "τιμωρία-ποινή" έχει προσδιορίσει μόνο το "Πρόστιμο" και καμιά άλλη. Ο Αναλυτικός Υπολογισμός Αξίας Αυθαιρέτων Εργασιών δεν είναι τωρινή ρύθμιση, αλλά υπάρχει ακριβώς με την ίδια διατύπωση σε όλα τα προηγούμενα θεσμικά πλαίσια. Θεωρώ λοιπόν ότι το θέμα είναι ξεκάθαρο και δεν χρειάζεται καμιά άλλη απάντηση Υπουργείου και νομίζω ότι θα έπρεπε να το επανεξετάσετε και να αναθεωρήσετε άποψη.

Συνάδελφε, συμφωνώ απόλυτα μαζί σου ότι η ΥΔΟΜ δε μπορεί να λειτουργεί ως λαϊκό δικαστήριο παρά μόνο να εφαρμόζει το νόμο.

Όλον αυτό τον καιρό (1313 απαντήσεις μαζί με αυτή), έχουμε προσπαθήσει να δίνουμε απαντήσεις που να γενικεύουν το θέμα και όχι να περιορίζονται στο ερώτημα που πολλές φορές γίνεται τόσο συγκεκριμένο που χάνεται η ουσία της διαδικασίας μέσω αυτού του δίαυλου επικοινωνίας. Θα έπρεπε ίσως να διευκρινίσουμε (κάποιες φορές το μυαλό τρέχει πολύ γρηγορότερα από χέρι) ότι ένα κτίσμα που είναι ερείπιο... δεν είναι κτίσμα. Έτσι π.χ. ένα ασκεπές «κτίσμα» (όπως αυτό που περιγράφετε ως ημερειπωμένο) ΔΕΝ έχει καμιά φορολογική επιβάρυνση σε μία μεταβίβαση. Δεν είναι κτίσμα, δεν έχει ως πούμε επιφάνεια.

Εν κατακλείδι και δίνοντας την άποψη μου για το ερώτημα σας και μόνο, ο υπολογισμός του προστίμου έχει να κάνει με τις εργασίες και όχι με το κτίσμα, επομένως είναι λογικό να πάει με αναλυτικό. Να το πούμε σχηματικά: δεν κατεδάφισες κτίριο, κατεδάφισες λιθοδομές (ή από όποιο άλλο υλικό).