

**1662.** Κτίριο με οικοδομική άδεια αλλά με ψευδή τα 4 στρέμματα εκτός σχεδίου (είναι σχεδόν 2) έχει αυθαιρεσίες. Θα δηλωθούν με ΟΧΙ στο εάν έχει οικοδομική άδεια. μια από αυτές είναι η υπέρβαση ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης (είναι πιο ψηλός ο όροφος από την άδεια), το οποίο θα μπορούσε να δηλωθεί άνετα με το ΝΑΙ. Τώρα που βάζουμε το ΟΧΙ δε δίνει τη δυνατότητα 'χωρίς υπέρβαση δόμησης'. Πως δηλώνεται η εν λόγω υπέρβαση ύψους;

Δεν υπάρχει η δυνατότητα να το δηλώσετε με τον τρόπο που ζητάτε. Η εν λόγω υπέρβαση ύψους μπορεί να δηλωθεί είτε με αναλυτικό εφόσον το τελικό ύψος ΔΕ ξεπερνά το εγκεκριμένο, είτε με τον γενικό κανόνα πληρώνοντας κανονικά το πρόστιμο που αναλογεί.

**1663.** Θα ήθελα να ρωτήσω τη γνώμη σας, για το θέμα της παλαιότητας, για αυθαίρετη αλλαγής χρήσης υπογείου χώρου, από βοηθητική σε κύρια σε κτίριο με νόμιμη οικοδομική άδεια που υφίσταται προ του 2011 και πρόκειται να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4495/17. Σύμφωνα με την παράγραφο γ του άρθρου 87, ο χρόνος εγκατάστασης της αλλαγής χρήσης, αποδεικνύεται με έγγραφο της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της άδειας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής δημοσίου εγγράφου λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Αυτό που εξάγεται από το παραπάνω άρθρο είναι ότι αρκεί η θεώρηση της άδειας για ηλεκτροδότηση, για την αλλαγή χρήσης. Πώς αποδεικνύεται η αλλαγή χρήσης, χωρίς να γίνεται αναφορά στα τετραγωνικά ή στη χρήση του υπογείου; Σε περίπτωση μάλιστα που το υπόγειο αποτελεί ανεξάρτητη κατοικία τι γίνεται; Επιπλέον, παρακάτω αναφέρεται ότι σε περίπτωση μη υποβολής δημοσίου εγγράφου λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Δηλαδή ένα υπόγειο που έχει μετατραπεί σε χώρο κύριας χρήσης, σε κτίριο που υφίσταται αποδεδειγμένα προ του 11, μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις χωρίς κάποιο επιπλέον αποδεικτικό στοιχείο, με ημερομηνία αλλαγής χρήσης την 1.1.2004 ή την ημερομηνία κατασκευής εφόσον αυτή είναι μετά την 1.1.2004 και προ του 11; Ποια η γνώμη σας για τα παραπάνω και τι θα συμβουλευάτε για μια περίπτωση που η αλλαγή χρήσης έχει γίνει προ του 2004, χωρίς να μπορεί να αποδειχθεί χωρίς την ύπαρξη δημοσίου εγγράφου αλλά υπάρχει θεωρημένη άδεια;

Ο νόμος είναι σαφής και ορίζει ότι λαμβάνεται υπόψη η θεώρηση της άδειας.

Ο νόμος δίνει την ευκολία αυτή (αφού στην συντριπτική πλειοψηφία των περιπτώσεων η αλλαγή χρήσης συντελείται από την αρχή), αφήνοντας ένα παράθυρο σε όσους την συντελέσουν (παρانونόμως) τώρα. Δεν πειράζει... Προς ευκολία των πολλών ως επωφεληθούν και κάποιοι (μειοψηφία).

**1664.** Θα ήθελα να ρωτήσω εξώστες που παραβιάζουν το ποσοστό 20% που αναφέρει η κατηγορία 3 το υπολογίζω σαν πολεοδομική παράβαση ή το υπόλοιπο της παραβίασης του ποσοστού το μετράω στην δόμηση;;;;;; Γενικώς για τους εξώστες χρειάζεται να κάνω έλεγχο για παραβίαση του επιτρεπόμενου ποσοστού τους πχ 20% ή 40% και εάν παραβιάζουν το ποσοστό να το μετρήσω στην δόμηση;;;;;;

Σαν παράβαση. Από πού και ως που προκύπτει έστω και σας απορία ότι θα μπορούσε να μετρήσει στην δόμηση;;;;;;

**1665.** Σε γήπεδο εκτός σχεδίου κατασκευάστηκε προ του έτους 1982 ισόγειος κατοικία ΧΩΡΙΣ Οικοδομική Άδεια. Μετά την αλλαγή ιδιοκτητή το 2005 (το ακίνητο περιήλθε σε Μοναστήρι), έγινε αλλαγή χρήσης από κατοικία σε Ιερό Ναό. Πως πιστεύετε ότι πρέπει να προχωρήσω τη ρύθμιση; Οι δύο επιλογές που σκέφτομαι είναι οι εξής: α) Ένα φύλλο καταγραφής Κατηγορία 2 για την αυθαίρετη κατασκευή κατοικίας και ένα φύλλο καταγραφής με αναλυτικό προϋπολογισμό την αλλαγή χρήσης από την κατοικία αυτή σε Ιερό Ναό (υπηρεσίες), ή β) Κατηγορία 5 με έτος 2004-2011 (Υπηρεσίες), δηλαδή να δηλώσω την αυθαίρετη κατασκευή με ημερομηνία, την ημερομηνία από την οποία υφίσταται η σημερινή χρήση

**1666.** Σε κατοικία για την οποία έχει γίνει υπαγωγή στο Ν.3843 με περαίωση και ένα πρόστιμο τάξεως 11000€ θα γίνει υπαγωγή στο Ν.4495 για τακτοποίηση υπολοίπων αυθαιρεσιών. Ποιά από τις δύο επιλογές να ακολουθηθεί: α) Φύλλο καταγραφής με τα τετραγωνικά του Ν.3843 και επιλογή στον τύπο αυθαιρεσίας Περαιωμ. Ν.3843/10... και νέα φύλλα καταγραφής για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες ή β) Φύλλα καταγραφής για όλες τις παραβάσεις με τύπο αυθαιρεσίας Ρύθμιση και συμψηφισμό προστίμου; Τα χρήματα ενδεικτικά που πληρώθηκαν με το Ν.3848 υπερβαίνουν το σημερινό πρόστιμο για εξ' ολοκλήρου νέα υπαγωγή.

Η δήλωση για «περαιωμένη Ν.3843» αφορά τις περιπτώσεις που επιζητούμε οριστική εξαίρεση σύμφωνα με το άρθρο 88. ΔΕΝ αφορά όλες τις δηλώσεις με τον 3843.

Από εκεί και πέρα είναι θέμα επιλογής. Αναλόγως ποσοστών υπέρβασης κ.λπ. ή θα κερδίσετε οριστική εξαίρεση για τα δηλωθέντα με τον 3843 ή θα κερδίσετε χρήματα με τον συμψηφισμό.

1667. Όταν υποβάλλουμε ΜΙΑ κοινή δήλωση για ρυθμίσεις περισσότερων οριζοντίων ιδιοκτησιών της ίδιας πολυκατοικίας συντάζουμε ENAN κοινό αναλυτικό προϋπολογισμό του άρθρου 100 για όλες τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (κι επομένως έχουμε ΜΙΑ λοιπή παράβαση στην κοινή δήλωση, αν έχουμε προϋπολογισμό <15000), ή για κάθε οριζόντια χρειάζεται ξεχωριστός αναλυτικός (και περισσότερες παραβάσεις); Αν όμως χρειάζονται ξεχωριστοί προϋπολογισμοί, ποιο το νόημα της κοινής δήλωσης; Παρομοίως, για τις παραβάσεις της κατηγορίας 3, μας καλύπτει ΜΙΑ παράβαση ανά δήλωση ανά οριζόντια ιδιοκτησία;

Δεν υπάρχει οδηγία επί του θέματος. Κατά γενική ομολογία ακολουθείται ο δρόμος του ενός αναλυτικού κ.λπ..

1668. Η περίπτωση διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου, χωρίς αλλαγή των μηχανολογικών εγκαταστάσεων (πχ χωρισμός αποθηκών, ή μικρή μετατόπιση διαχωριστικής τοιχοποιίας χωρίς μετακίνηση σωμάτων και σωληνώσεων θέρμανσης, πως αντιμετωπίζεται; Αναλυτικός; Κατηγορία 3 αν διάσταση και εμβαδόν έχουν απόκλιση <5%; Υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος που μεγαλώνει; Ή απλά δηλώνουμε διαμερισμάτωση λέγοντας ότι άλλαξαν τα μηχανολογικά (που δεν θα ελεγχθεί ποτέ κάτι τέτοιο προφανώς);

Το ερώτημα βασανίζει από το 2013 (τουλάχιστον) και κανείς από τους νομοθετούντες δεν μίληκε στον κόπο να διευκρινίσει. Γνώμη μας (την οποία έχουμε πει πολλές φορές) είναι ότι η διαμερισμάτωση θα πρέπει να δηλώνεται σε κάθε περίπτωση έτσι ώστε να παραχθεί σχέδιο που να απεικονίζει την πραγματικότητα.

1669. Πώς αποδεικνύεται η παλαιότητα της παράβασης στις εξής περιπτώσεις:

i. Διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου

ii. Λειτουργική συνένωση 2 διακεκριμένων οριζοντίων ιδιοκτησιών (καταστημάτων);

Μία καλή λύση είναι ο λογαριασμός ρεύματος ή το Ε9.

1670. Σε εξ αδιαιρέτου αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου χωρίς σύσταση οριζόντιας ή καθετής ιδιοκτησίας υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή για την οποία έχει επιβληθεί πρόστιμο από την πολεοδομία το οποίο και πληρώνεται. Μπορεί να υπαχθεί στο νόμο των αυθαίρετων χωρίς την συγκατάθεση των υπολοίπων ώστε να σταματήσει να πληρώνει το πρόστιμο διατήρησης με σχόλιο στην τεχνική έκθεση ότι πρόκειται μόνο για διαγραφή προστίμου και όχι για τακτοποίηση καθότι ο νόμος απαγορεύει την ένταξη καθενός από τους ιδιοκτήτες χωριστά σε εξ αδιαιρέτου ιδιοκτησίες χωρίς σύσταση;

Προβλέπεται στην παράγραφος α.αα του άρθρου 99

1671. Ακίνητο εντός σχεδίου, που έχει δηλωθεί με τον Ν1337/83 και έχουν ολοκληρωθεί η Α και η Β φάση και δεν έχει μεταγενέστερες αυθαιρεσίες, μπορεί να πάρει βεβαίωση για μεταβίβαση; Υπάρχει διαφορετική αντιμετώπιση στα τακτοποιημένα με τον 1337/83 ανάλογα με το εάν βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου;

Μπορεί να δοθεί βεβαίωση. Σε κάθε περίπτωση όμως σκεφτείτε να δηλωθεί και να εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης με ένα πολύ μικρό πρόστιμο.

1672. Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας πολυκατοικίας που έχει διαφορετική διαμερισμάτωση και έχει μεταβληθεί το περίγραμμα της οικοδομής (από την κατασκευή της πολυκατοικίας) σε σχέση με όμορο διαμέρισμα ερωτώ: Τα τετραγωνικά μεταβολής σε σχέση με το διαμέρισμα καταχωρούνται ως διαφορετική διαμερισμάτωση ή ως υπέρβαση δόμησης; Ναι μεν έχουν προσμετρήσει όλα τα τετραγωνικά στο Σ.Δ του διαγράμματος κάλυψης αλλά ο προβληματισμός μου είναι ότι ως οριζόντια ιδιοκτησία έχει συγκεκριμένη επιτρεπόμενη δόμηση από τον πίνακα οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Ως διαμερισμάτωση.

1673. Εάν σε ακίνητο με ξενοδοχειακή μονάδα το οποίο έχει υπερβάσεις- αυθαίρετα σε προγενέστερες του 2010 οικοδομικές άδειες, και έκδωσε άδεια το 2018 χωρίς να έχει κάνει δήλωση για τις αυθαιρεσίες και χωρίς συνεπώς να τα εμφανίζει στην οικ. άδεια, μπορεί τώρα να υπαχθεί στον νέο ν. αυθαιρέτων;

Εφόσον τα αυθαίρετα είναι πριν 28.07.2011, ναι.

1674. Σε πλακοσκεπές (με Ο.Α.) έγινε αυθαίρετη προσθήκη χαμηλής στέγης (1,00m) για μόνωση. Το τελικό ύψος είναι κάτω από το επιτρεπόμενο της περιοχής. Κάνω υπαγωγή μόνο με αναλυτικό; Ή βάζω και υπέρβαση ύψους.

Αρκεί ο αναλυτικός.

**1675.** Ζευγάρι έχει 50% ο καθένας πλήρη κυριότητα σε κατοικία ισογείου και υπογείου με αλλαγή χρήσης από υπόγειο βοηθητικό χώρο σε κατοικία. Ρυθμίζεται η μετατροπή του βοηθητικού χώρου σε κατοικίας ως υπέρβαση δόμησης. Ο άνδρας είναι μακροχρόνια άνεργος ενώ η σύζυγος του εργάζεται περιστασιακά. Μπορεί να γίνει η αίτηση υπαγωγής από τον σύζυγο μόνο ώστε να επωφεληθεί της μακροχρόνιας ανεργίας; Αν κάνουν από κοινού την αίτηση επιλέγουμε την ειδική συνθήκη για την ανεργία; Τι γίνεται στην περίπτωση αυτή αφού η σύζυγος εργάζεται;

Οι ιδιοκτήτες μπορούν να επωφεληθούν των ευεργετικών διατάξεων κατά το ήμισυ, όσο δηλαδή και το ποσοστό ιδιοκτησίας του ανέργου.

**1676.** Διαμέρισμα έχει παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού και υπέρβαση ύψους από το εγκεκριμένο κατά 15 εκ. Μετρώντας το συνολικό ύψος της οικοδομής, διαπιστώνω ότι η υπέρβαση του κάθε ορόφου έχει προκαλέσει αντίστοιχη υπέρβαση στο συνολικό ύψος της οικοδομής, αλλά όχι πάνω από το επιτρεπόμενο της περιοχής. Αυτό με οδηγεί στο συμπέρασμα ότι ο υπολογισμός του προστίμου θα γίνει στο συνολικό αναλυτικό που θα συνταχθεί αφού σύμφωνα με το άρθρο 100 παρ. 6 πάω με αναλυτικό όταν το ύψος δεν υπερβαίνει το επιτρεπόμενο της περιοχής. Άλλη διευκρίνιση δεν έχει γίνει. Συμφωνείτε με την παραπάνω διαχείριση του προβλήματος;

Για το θέμα του ύψους μπορούμε να συμφωνήσουμε με τα πάντα. Γνώμη μας είναι ότι η Υ.Υ. πρέπει να αντιμετωπίζεται στο σύνολο του κτιρίου όπως το περιγράφετε και εσείς.

**1677.** Σε διώροφη οικοδομή χωρίς Σύσταση Οριζοντίων Ιδιοκτησιών υφίστανται αυθαίρετες προσθήκες κατ' επέκταση. Η αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση κάθε ορόφου συνιστά υπέρβαση δόμησης - κάλυψης και ανάλογα και πλαγίων αποστάσεων ή / και προκηπίου αν παραβιάζονται και αυτά τα μεγέθη. Για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Υπέρβασης Κάλυψης θα προστεθούν οι υπερβάσεις κάλυψης όλων των ορόφων ή θα ληφθεί υπόψη η μέγιστη επιφάνεια μόνο ;

Η μέγιστη επιφάνεια. Από τη στιγμή που δεν υπάρχει σύσταση (μία ιδιοκτησία) γνώμη μας είναι ότι μπορείτε να «χρεώσετε» μία φορά την Υ.Κ..

**1678.** Μου ζητείται Βεβαίωση νομιμότητας για μεταβίβαση 11 οριζοντίων ιδιοκτησιών - διαμερισμάτων σε πολυκατοικία προ του 83. Υπάρχει το στέλεχος Ο.Α. αλλά έχει χαθεί ο φάκελος σχεδίων (έχω πάρει βεβαίωση από την ΥΔΟΜ). Διαθέτω τα σχέδια σύστασης που συνοδεύουν τα συμβόλαια και πλήρες τοπογραφικό και από την αυτοψία δεν υπάρχει καμία αυθαιρεσία. Σε μερικά διαμερίσματα έχουν αλλαγές διαμερισματοψης (μεταξύ γειτονικών διαμερισμάτων) με διορθωτική σύσταση. Η ερώτησή μου είναι αν και με τι τρόπο μπορεί να παρακαμφθεί η έλλειψη σχεδίων Οικ. Άδειας που απαιτούνται για τη σύγκριση και έκδοση των Βεβαιώσεων. Η σύγκριση με τα σχέδια σύστασης είναι αποδεκτή; Δεν κατόρθωσα να βγάλω συμπέρασμα μελετώντας το Νόμο και εγκυκλίους.

Δείτε την παράγραφο στ.γγ του άρθρου 99. Περιγράφει το τι πρέπει να κάνετε και σας βοηθάνε πολύ τα σχέδια που ήδη έχετε και είναι προ εφαρμογής του ΠΔ/08.09.1983