

162. Μια δήλωση του Ν.4014 που έχει καταβάλει το παράβολο (αρχική υποβολή) όταν μεταφερθεί στον Ν.4178 δεν έχει δικαίωμα στην εφάπαξ πληρωμή; (απάντηση 100). Μήπως πρέπει να υποβληθεί εκ νέου για να έχει την έκπτωση της εφάπαξ καταβολής;

Το πως αντιστοιχίζονται οι τρόποι πληρωμής για δηλώσεις που μεταφέρονται από τον 4014 στον 4178, απαντάται στην παράγραφο 11 του άρθρου 4 της [Υ.Α. 2254](#) (Φ.Ε.Κ. Β'/2184/05.09.2013). Στον πίνακα που υπάρχει εκεί ΔΕΝ περιγράφεται η περίπτωση που αναφέρετε αφού σε δηλώσεις αρχικής υποβολής δεν είχε γίνει ακόμα επιλογή του σχήματος πληρωμών. Συνεπώς δεν προκύπτει από τον νόμο ή από την σχετική Υ.Α. ότι απαγορεύεται η επιλογή της εφάπαξ εξόφλησης.

Επίσης δήλωση που βρίσκεται σε φάση αρχικής υποβολής ή σε μεταγενέστερο στάδιο στον 4014 θα πρέπει να μεταφέρεται και όχι να υποβάλλεται εκ νέου.

163. Σε οικοδομή εντός σχεδίου πόλης η στάθμη της πυλωτής είναι στο +1.00m αντί για το +0.50m που αναφέρεται στην άδεια και το καθαρό ύψος του υπογείου είναι αντίστοιχα 0.50m μεγαλύτερο. Υπάρχει υπέρβαση ύψους είτε το συνολικό ύψος της οικοδομής είναι σύμφωνα με την άδεια είτε υπάρχει υπέρβαση του κατά 0.50m; Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό για ξεμπάζωμα ή με υπέρβαση ύψους; Αν πρέπει να υπολογιστεί με υπέρβαση ύψους ποια επιφάνεια θα χρησιμοποιηθεί; Του υπογείου με μειωτικό συντελεστή;

Το ύψος αποτελεί ίσως την χειρότερη ανακάλυψη του νόμου (και του 4014 για να μην αδικούμε κανέναν) περί του τρόπου υπολογισμού του προστίμου. Όλα ξεκινούν και τελειώνουν στο γεγονός ότι για κάτι που προκαλεί αύξηση όγκου, εμείς αναζητούμε ως μέγεθος αναφοράς... μία επιφάνεια. Έτσι π.χ. σε περιοχή με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 21m, είτε έχεις 0,20m υπέρβαση στο ύψος είτε έχεις 4,20m (δηλαδή μόνο 21 φορές μεγαλύτερη ή 2100%) το πρόστιμο είναι ίδιο... Σε όλες τις άλλες παραβάσεις (δόμηση, κάλυψη, πλάγια όρια κ.λπ.) το πρόστιμο πηγαίνει αναλογικά με το μέγεθος της αυθαιρεσίας εφόσον ο συντελεστής υπέρβασης μένει ίδιος. Στο ύψος έχει επιλεγεί κάτι άλλο... Αυτό προκαλεί σύγχυση, αδικία και φυσικά αποστροφή του κόσμου ως προς την δήλωση τουλάχιστον της αυθαίρετης αύξησης του ύψους.

Κατά το παρελθόν από τους αρμόδιους δόθηκαν διαφορετικές ερμηνείες... π.χ. για περίπτωση θεμελίωσης σε ψηλότερη στάθμη (το αποτέλεσμα είναι παρόμοιο) η απάντηση σε mail συναδέλφου από την ΔΟΚΚ ήταν ότι ο τελευταίος όροφος που ΔΕΝ καλύπτεται εξ' ολοκλήρου από το εγκεκριμένο ύψος της μελέτης θα πρέπει να θεωρηθεί όλος αυθαίρετος!!! Δηλαδή να χρεώσουμε ΥΔ.

Το λογικότερο για την περίπτωση που περιγράφεται, είναι να αντιμετωπισθεί με ΥΥ για τα 0,50m στο υπόγειο, αφού εκεί εντοπίζεται η αυθαιρεσία και συνεπώς να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό συντελεστή εφόσον το υπόγειο σας συνεχίζει να βρίσκεται στην εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη. Σε περίπτωση που υπήρχαν και ξεμπάζωματα θα υπολογίζαμε επιπλέον με αναλυτικό το πρόστιμο για την αυθαιρεσία αυτή, εκτός άμα ήμασταν σε παραδοσιακό οικισμό όπου το ξεμπάζωμα αντιμετωπίζεται ως ΥΥ.

164. Στην ίδια περίπτωση η επιφάνεια του κλιμακοστασίου στη στάθμη της πυλωτής είναι 33τ.μ. αντί για 30τ.μ. που φαίνεται στην άδεια (το κλιμακοστάσιο σε αυτή τη στάθμη δεν έχει προσμετρηθεί στη δόμηση). Ο χώρος αυτός θεωρείται χώρος μειωμένου συντελεστή;

Κατά το πνεύμα της [Εγκυκλίου 4](#) για το ποιοι χώροι τελικώς μπορούν να επωφεληθούν με τον μειωτικό συντελεστή, είναι δυνατή η ένταξη και του χώρου του κλιμακοστασίου στους ισόγειους βοηθητικούς χώρους, επομένως μπορούν να χρησιμοποιήσουν και αυτοί τον μειωτικό συντελεστή.

165. Για τον υπολογισμό της υπέρβασης του ύψους της απόληξης του κλιμακοστασίου, ο χώρος της απόληξης θεωρείται χώρος μειωμένου συντελεστή;

Μετά την [Εγκύκλιο 4](#), η αυθαίρετη απόληξη κλιμακοστασίου περιλαμβάνεται στην έννοια των αυθαίρετων Η/Χ (όπως και οι αυθαίρετοι ανοιχτοί υπόστυλοι χώροι) και το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό. (σημείο 35)

166. Το Συμβολαιογραφικό έγγραφο θεωρείται Δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου ολοκλήρωσης της αυθαίρετων κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης; (π.χ. σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών όπου ως χρήση αναφέρεται κατοικία – διαμέρισμα, ενώ στην Οικοδομική Άδεια ως αποθήκη)

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο θεωρείται δημόσιο έγγραφο. Αναλυτική αναφορά [εδώ](#). (κεφάλαιο Δ.Ι)

167. Οι αυθαίρεσες της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 του Ν.4178/13 στους κοινόκτητους ή κοινόχρηστους χώρους του ακινήτου ή στα παρακολουθήματα της ιδιοκτησίας, που δεν επαυξάνουν τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος της διηρημένης ιδιοκτησίας, για τις οποίες ο Μηχανικός μπορεί να χορηγήσει τη σχετική βεβαίωση και δεν επηρεάζεται η σύνταξη Συμβολαιογραφικού εγγράφου (σύμφωνα με την παρ. Δ του παραρτήματος 1 της Εγκυκλίου 3/2013) πρέπει να αναφέρονται στην Τεχνική Έκθεση;

Η αναφορά όλων όσων αποτυπώνουμε και των διατάξεων (ισχυρών όταν αναφέρονται στον νόμο, αμφιλεγόμενων όταν γίνεται αυθαίρετη αναφορά σε μία εγκύκλιο) βάσει των οποίων εκδίδουμε την βεβαίωση παρότι υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές, είναι καλό να γράφονται στην Τεχνική Έκθεση, έτσι ώστε να μην μπορεί να ισχυριστεί κανένα από τα λοιπά μέλη που συμπράττουν στην σύνταξη του συμβολαίου ότι δεν γνώριζαν...

168. Διαγράμματα Κάλυψης τα αρχεία των οποίων έχουν υποβληθεί σε δηλώσεις Ν.4014/11 πρέπει να ανασυνταχθούν με βάση τις διατάξεις του Ν.4178/13 ιδιαίτερα στην περίπτωση που οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης, ύψους και Δ είχαν συγκριθεί με ευνοϊκότερους από τους σημερινούς όρους δόμησης;

Στις περισσότερες των περιπτώσεων το ΔΚ θα πρέπει να συνταχθεί και να υποβληθεί ξανά. Π.χ. στις περισσότερες περιπτώσεις επί του ΔΚ υπάρχει το υπόμνημα των υπολογισμών των συντελεστών υπέρβασης. Πλέον ο υπολογισμός αυτός μπορεί να γίνεται με άλλους όρους (π.χ. δόμηση που αναλογεί στο ποσοστό συγκυριότητας).

169. Σε κτήριο με νόμιμη Οικοδομική Άδεια, οι αυθαίρετες κατασκευές ολοκληρώθηκαν κατά τη χρονική περίοδο που το ακίνητο βρισκόταν εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου και ήταν άρτιο κατά παρέκκλιση και οικοδομήσιμο έχοντας πρόσωπο σε Εθνική Οδό. Στη συνέχεια το ακίνητο απαλλοτριώθηκε εν μέρει λόγω διαπλάτυνσης της Εθνικής Οδού. Σήμερα έχει εγκριθεί η Πολεοδομική Μελέτη, δεν έχει όμως συνταχθεί η Πράξη Εφαρμογής και το ακίνητο είναι προς το παρόν Μη Άρτιο και Μη Οικοδομήσιμο αφού δεν πληροί το εμβαδόν Αρτιότητας της περιοχής. Από τη στιγμή που δεν μπορεί να συνταχθεί Διάγραμμα Κάλυψης με ποια μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη του οικοπέδου θα συγκριθούν οι αυθαίρετες υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης για τον προσδιορισμό των σχετικών συντελεστών υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου του Ν.4178/13; (επειδή το οικόπεδο υπολείπεται κατά πολύ του εμβαδού αρτιότητας από την εφαρμογή των συντελεστών δόμησης και κάλυψης και τη συσχέτιση με τις υπερβάσεις της Οικοδομικής Άδειας προκύπτουν οι μεγαλύτεροι συντελεστές προστίμου)

Σύμφωνα με την [Εγκύκλιο 4](#) 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 αυθαίρετων 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.

Επομένως θα υπολογίσετε «τι χτίζει» το γήπεδο σας σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για τις εκτός σχεδίου περιοχές, «ξεχνώντας» προσωρινά θέματα αρτιότητας.

170. Σε κατοικία, εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 με οικοδομική άδεια του 1990, έχει πραγματοποιηθεί μεγαλύτερος σε πλάτος εξώστης και πλέον τμήμα του είναι εντός πλάγιας απόστασης Δ.

- i. Καταρχήν ρυθμίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό το επιπλέον πλάτος που κατασκευάστηκε αυθαίρετα, αφού το εμβαδόν του είναι 40% μεγαλύτερο από αυτό που φαίνεται στην άδεια;
- ii. Τι κατηγορία είναι;
- iii. Πως ρυθμίζεται η παράβαση εντός Δ;

Η οικοδομή είναι ακριβώς στην θέση που ορίζει η Οικοδομική. Άδεια.

- i. Ναι (άρθρο 9, παράγραφος Γ, τελευταίο εδάφιο)
- ii. Σύμφωνα με την [Εγκύκλιο 4](#) (άρθρο 9.Α.α), Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια. Συνεπώς για την περίπτωση που περιγράφετε θα μπει κατηγορία 4.
- iii. Σε περίπτωση υπολογισμού του προστίμου με αναλυτικό, ΔΕΝ υπάρχει επιβάρυνση από άλλους συντελεστές.

171. Κτίριο έχει κατασκευαστεί σε εκτός σχεδίου περιοχή με κύρια χρήση αποθήκες (ΦΕΚ 270Δ) συνολικής επιφανείας 1076,65m². Βάσει του ίδιου ΦΕΚ, η επιτρεπόμενη δόμηση για κτίριο γραφείων είναι 600,00m².

Σήμερα τμήμα της ανωδομής του κτιρίου επιφανείας 590,00μ² έχει μετατραπεί σε γραφεία, ενώ τα υπόλοιπα 486,65μ² παραμένουν αποθήκες. Για να υπολογίσω την επιφάνεια για να εφαρμόσω τον συντελεστή 1,40 (λόγω αλλαγής χρήσης) κάνω τον παρακάτω υπολογισμό:
 $1076,65\mu^2 - 600,00\mu^2 = 476,65\mu^2$ σε αυτά χρεώνω αλλαγή χρήσης.

Είναι σωστός ο παραπάνω υπολογισμός μου;

Στην περίπτωση που περιγράφεται, παράνομη είναι η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης των 590m².

Κατά την λογική του νόμου, θα υπολογισθούν με αναλυτικό τα 600 (επιτρεπόμενη δόμηση στο οικόπεδο από τη στιγμή που πλέον η χρήση είναι μικτή επομένως πηγαίνουμε με την μικρότερη)
 $-486,65=113,35\mu^2$ και τα υπόλοιπα $590-113,35=476,65\mu^2$ με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης.
(φτάνουμε στο ίδιο σημείο από άλλον δρόμο).

172. Σε κατοικία, έχουμε αυθαιρεσίες, τις οποίες θέλουμε να τακτοποιήσουμε με τον Ν.4178/13. Κάποια από αυτές έχει τακτοποιηθεί με τον Ν. 3843/10. Μεταφέρω όλα τα αυθαίρετα στον νέο νόμο και τις πληρωμές με Ν .3843/10 και διαπιστώνω ότι το συνολικό πρόστιμο είναι μικρότερο από το πληρωθέν πρόστιμο της τακτοποίησης με το Ν. 3843/10 .

- i. Το σύστημα μου εμφανίζει παράβολο (σύμφωνα με την συνολική επιφάνεια των αυθαιρέτων) και ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ, το σωστό δεν είναι να εμφανίζει μόνο το ποσοστό ανταπόδοσης;
- ii. Που φαίνεται ότι το σύστημα έχει αφαιρέσει τα πληρωθέντα πρόστιμα του Ν.3843/10;
- i. Θα πρέπει να πληρωθεί κανονικά τόσο το παράβολο όσο και το ανταποδοτικό τέλος. Στην περίπτωση που περιγράφετε (νέα δήλωση στον 4178 και συμψηφισμός ήδη καταβληθέντων ποσών με τον 3843, η λέξη «μεταφορά» θα πρέπει να αποφεύγεται γιατί περιγράφει την διαδικασία μεταφοράς από τον 4014 στον 4178) η εισαγωγή των καταβληθέντων ποσών θα γίνει από τον διαχειριστή μηχανικό της δήλωσης κατά τα στάδια που αυτό επιτρέπεται (Αρχική Υπαγωγή και Υπαγωγή) και σίγουρα μετά την πληρωμή του παραβόλου και του ανταποδοτικού τέλους. Το παράβολο καταβάλλετε σε κάθε περίπτωση ασχέτως άμα τα συνολικά καταβληθέντα ποσά ξεπερνούν το νέο πρόστιμο.
- ii. Καταβληθέντα ποσά με τον 3843 ή δυνάμει άλλων νόμων μπορείτε να εισάγετε σε δήλωση αυθαιρέτου στη καρτέλα «Πρόσθετα στοιχεία», στα στάδια "Αρχικής Υπαγωγής" και «Υπαγωγής» (το σχετικό παράθυρο δεν είναι ενεργό όταν η δήλωση βρίσκεται σε "επεξεργασία"). Εάν η δήλωση είναι σε «Αρχική Υποβολή», ο συμψηφισμός των παλαιότερων πληρωμών γίνεται μετά την υποβολή της δήλωσης και τη μετάβασή της σε «Υπαγωγή». Εάν η δήλωση είναι σε «Υπαγωγή» μετά την επιβεβαίωση εισαγωγής των παλαιότερων προστίμων, οι δόσεις επαναπροσδιορίζονται αυτόματα με τα νέα δεδομένα.

173. Σε δήλωση που έχω υποβάλλει στο Ν4014/11, την αύξηση διαστάσεων εξωστών σε σχέση με αυτούς της Ο.Α. (εντός των επιτρεπομένων ποσοστών τους) που παραβιάζουν το προκήπιο, το είχα υπολογίσει ως ΥΔΒΧ, με παραβίαση προκηπίου. Για να υπολογίσω το ποσοστό του συντελεστή 5 ΥΔ, είχα συμπεριλάβει και την ΥΔ των εξωστών. Κατά τη μετάβαση της δήλωσης στο Ν4178/13, προκύπτουν τα εξής ερωτήματα:

- i. Το πρόστιμο θα το υπολογίσω με τον ίδιο τρόπο;
- ii. Για την κατηγοριοποίηση του κτιρίου, αν συμπεριλάβω στην ΥΔ τους αυθαίρετους εξώστες, στέλνω το κτίριο ΚΑΤ.5, αν όχι μένει ΚΑΤ.4. Πώς πρέπει τελικά να υπολογίζουμε την οποιαδήποτε παραβίαση στους εξώστες με το νέο νόμο;

Ο τρόπος υπολογισμού του προστίμου αυθαίρετων τμημάτων εξωστών ή εντελώς αυθαίρετων εξωστών, αναλύεται στην παράγραφο Γ του άρθρου 9 και στο σημείο 29 της [Εγκυκλίου 3](#). Ειδικότερα:

- i. Σε περίπτωση που το αυθαίρετο τμήμα προκαλεί αύξηση του εμβαδού του εξώστη <10% ή ο εξώστης υφίσταται προ εφαρμογής του Ν.1577/1985 (Γ.Ο.Κ.) τότε η παράβαση χαρακτηρίζεται μικρή (κατηγορία 3).
- ii. Σε κάθε άλλη περίπτωση το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό ΧΩΡΙΣ να επιβάρυνση τυχόν άλλων συντελεστών (π.χ. πλάγιο όριο, πρασιά κ.λπ.).

174. Κατά τη μεταφορά δήλωσης του Ν.4014/11 στο Ν.4178/13, όπου έχει ολοκληρωθεί η υπαγωγή για ρύθμιση για 30 χρόνια (έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο) ισόγειων αποθηκών, χωρίς να έχουν υποβληθεί όλα τα σχέδια και τα δικαιολογητικά, το σύστημα αυτόματα συμπληρώνει στο πεδίο "Υ.Δ. χώρων μειωτικού συντελεστή" τα τετραγωνικά των ισόγειων αποθηκών που είχαν δηλωθεί στο Ν.4014/11. Αφού πληρώσω το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ, υποβάλω εκ νέου τη δήλωσή μου, διατηρώντας τα τετραγωνικά στο πεδίο αυτό (κάτι που με το πνεύμα του Ν.4178/13 δεν είναι σωστό) ή τα συμπληρώνω στο πεδίο "Υ.Δ. κυρίων χώρων" και επομένως και το πρόστιμο που προκύπτει είναι μεγαλύτερο; Στην περίπτωση αυτή υποχρεούμαι να το πληρώσω προκειμένου να ολοκληρωθεί εκ νέου η υπαγωγή; Διότι αν δεν πληρώσω το νέο πρόστιμο που θα προκύψει, δε θα είναι δυνατόν να περιέλθει η δήλωσή μου σε κατάσταση ολοκληρωμένης υπαγωγής.

Κατά την [Εγκύκλιο 4](#), ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται και σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (π.χ. αποθήκες, χώροι στάθμευσης κ.λπ.).

Σε κάθε περίπτωση που στο σύστημα φαίνεται ότι εκκρεμεί ποσό προς πληρωμή, αυτό θα πρέπει να πληρωθεί. Σε περίπτωση που δεν απαιτείται παραπάνω πρόστιμο (π.χ. όταν διατηρούνται τα πολεοδομικά μεγέθη αλλά αλλάζουν οι συντελεστές έτσι ώστε άμα η δήλωση υποβαλλόταν από την αρχή και δεν μεταφέρονταν από τον 4014, το πρόστιμο θα ήταν μεγαλύτερο από αυτό που υπολογίστηκε με τον 4014) τότε το σύστημα ΔΕΝ θα εμφανίσει υπόλοιπο προς πληρωμή. Γενικά δηλαδή, δεν κρίνει ο μηχανικός άμα πρέπει να πληρωθεί ή όχι το υπόλοιπο πρόστιμο που απαιτείται από το σύστημα. Από τη στιγμή που εμφανίζεται πρέπει να πληρωθεί. Σε περίπτωση που ο μηχανικός δει ότι το υπόλοιπο ποσό εμφανίζεται από λάθος στο σύστημα (υπάρχουν τέτοιες περιπτώσεις στην πλατφόρμα του 4178 π.χ. σε περιπτώσεις που το πρόστιμο έχει εξοφληθεί εφάπαξ με έκπτωση στον 4014 μετά την μεταφορά φαίνεται ως ανεξόφλητο το ποσό της έκπτωσης) θα πρέπει να υπάρξει επικοινωνία με το Τ.Ε.Ε..

175. Θέλω να μεταφέρω δήλωση με τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων για τα οποία έχει πληρωθεί το παράβολο υπαγωγής, έχει εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης από την αρμόδια Πολεοδομία και έχουν υποβληθεί στο σύστημα του Ν.4014/11 τα σχέδια και τα δικαιολογητικά.

Δεν υπάρχει λόγος μεταφοράς. Πλέον έχετε εκδώσει μία άδεια νομιμοποίησης που καθιστά τις κατασκευές σας νόμιμες.

176. Σε οικισμούς (με πληθυσμό <2000κατ.) όπου ισχύει απόσταση από τα όρια του οικοπέδου 2,5μ. και απόσταση από δημοτική οδό 2,50μ.ή 3,00μ. εάν μία οικοδομή βρίσκεται εντός των 2,50μ. από το όριο της δημοτικής οδού για την υπαγωγή στον Ν.4178 θα υπολογιστεί "παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο";

Ναι.

177. Σε περίπτωση που σε οικοδομική άδεια προβλέπονταν η κατασκευή υπογείου, το οποίο έχει κατασκευαστεί, χωρίς να έχει αλλάξει χρήση, όμως τα κουφώματα έχουν γίνει μεγαλύτερα και δεν έχει μπαζωθεί εξωτερικά. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο; Υπολογίζω υπέρβαση ύψους δεδομένου ότι η στάθμη του εδάφους είναι χαμηλότερα από αυτήν που έπρεπε να είναι, αφού δεν έχουν μπαζωθεί οι εξωτερικές πλευρές του υπογείου; Για τα κουφώματα που είναι μεγαλύτερα τι πρέπει να κάνω; Η σκάλα προς το ισόγειο θα πάει με αναλυτικό δεδομένου ότι έχει περισσότερα σκαλοπάτια από αυτά που φαίνονται στην άδεια;

Το πρόστιμο για το ξεμπάζωμα υπολογίζεται με αναλυτικό εκτός άμα βρισκόμαστε σε παραδοσιακό οικισμό όπου θα πρέπει να υπολογίσουμε υπέρβαση ύψους.

Για τα κουφώματα θα πρέπει να δείτε άμα είναι εφικτή η υπαγωγή στην παράγραφο 9.Γ.ε (κατηγορία 3) ή αλλιώς θα πάει με αναλυτικό.

Η σκάλα με αναλυτικό.

178. Πρόκειται για αυθαίρετη κατασκευή η οποία είχε υπαχθεί στον Ν.3843/2010 και δεν ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή των δόσεων μέχρι της 31-5-2013

- i. Μέχρι πότε μπορεί να υπαχθεί στον Ν.4178/2013; Μέσα στο πρώτο εξάμηνο δηλαδή έως 7/2/2014 ή μέχρι την λήξη του ισχύοντος νόμου έως και 6/2/2015;**
- ii. Σε περίπτωση που το υπόλοιπο των δόσεων είναι μικρότερο του παραβόλου των 500,00 ευρώ που απαιτείται για την υπαγωγή στο Ν.4178/2013 θα υπάρξει δυνατότητα επιστροφής του επιπλέον ποσού στους ιδιοκτήτες;**
 - i. Μέχρι το τέλος ισχύος του νόμου, δηλαδή μέχρι τον Φεβρουάριο του 2015.**
 - ii. Σε κάθε περίπτωση για την υπαγωγή στον 4178 στις περιπτώσεις που απαιτείται παράβολο, πρέπει αυτό να πληρωθεί χωρίς να υπάρχει δυνατότητα επιστροφής ποσού.**

179. Σε πολυκατοικία έχει εκδοθεί άδεια προσθήκης τελευταίου ορόφου όπου στα εγκεκριμένα σχέδια της, αποτυπώνονται και οι υποκείμενοι όροφοι, για τους οποίους δεν αναφέρεται η νομιμότητά τους. Δεν έχει ανευρεθεί οποιαδήποτε άλλη οικοδομική άδεια για τους υποκείμενους ορόφους. Θεωρείται, ότι οι υποκείμενοι όροφοι είναι νομίμως υφιστάμενοι;

Από τη στιγμή που η Διοίκηση προχώρησε στην έκδοση πράξης, σημαίνει ότι υπήρξε ο σχετικός έλεγχος. Σε κάθε περίπτωση, σε κάποια Τ.Ε. θα φαίνεται ο πρώτος αριθμός οικοδομικής άδειας.

180. Οι παραβάσεις οι οποίες δηλώνονται με αναλυτικό προϋπολογισμό όταν δεν υποβάλλονται παραβάσεις αποκλειστικά αυτής της κατηγορίας (άρθρο 18 παρ. 5α). Όπως: αλλαγή όψεων (κατασκευή μπαλκονόπορτας αντί παραθύρου και αλλαγή των διαστάσεων των 6 ανοιγμάτων και μετατόπιση αυτών κατά 25%>10%) πως θα αποτυπώνονται στις κατόψεις της οικοδομικής άδειας; Μήπως αντί για την κάτοψη της οικοδομικής άδειας που αναφέρει το άρθρο 11 παράγραφος. 5ιν θα πρέπει να σχεδιάζουμε καινούργια κάτοψη στην οποία πλέον θα αποτυπώνουμε τις αλλαγές;

Η παράγραφος 5ιν του άρθρου 11 αναφέρει ότι επί αντιγράφου της εγκεκριμένης κάτοψης σημειώνεται η αυθαίρετη κατασκευή. Συνεπώς μπορούν να φανούν οι αλλαγές αυτές. Σε περίπτωση πολλών αλλαγών, όπου η σημείωση των αλλαγών επί του αντιγράφου θα είχε ως αποτέλεσμα ένα δυσνόητο σχέδιο, καλό είναι να σχεδιάζεται από την αρχή η κάτοψη με παράθεση της εγκεκριμένης, για να είναι εύκολη η σύγκριση.

181. Όταν έχουμε αλλαγή στην εσωτερική διαρρύθμιση π.χ. του ισόγειου όπου προβλέπεται από την οικοδομική άδεια αποθήκη 2*3 =6,0m² και έχει κατασκευασθεί λεβητοστάσιο 3*4 =12,00m² το οποίο επειδή θα ακολουθήσει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών θα είναι κοινόχρηστο, πως θα αποτυπωθούν όλα αυτά στην κάτοψη της οικοδομικής άδειας; Μήπως αντί για την κάτοψη της οικοδομικής άδειας που αναφέρει το άρθρο 11 παρ. 5ιν θα πρέπει να σχεδιάζουμε καινούργια κάτοψη στην οποία πλέον θα αποτυπώνουμε τις αλλαγές;

Η απάντηση είναι όμοια με την παραπάνω.

182. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχει κατασκευαστεί ισόγεια οικία που μπορεί να νομιμοποιηθεί με το άρθρο 23 του 4178 με την έκδοση οικοδομικής αδείας. Στην παραπάνω όμως οικία ένα μικρό τμήμα ενός εκ των Η/Χ 4,03m², βρίσκεται εντός των ορίων του υποχρεωτικού εσωτερικού ακαλύπτου. Υπάρχει επίσης μικρή ανεξάρτητη αποθήκη 18,50m² τμήμα της οποίας 5,35m² βρίσκεται εντός της τετραμετρης πρασιάς.

Και η οικία και η αποθήκη κατασκευαστήκαν αυθαίρετα προτού το οικόπεδο ενταχθεί στο νέο σχέδιο πόλης της Καλαμάτας, η οικία το 1987, η αποθήκη τέλη του 1950.

Πως νομιμοποιούνται το τμήμα του Η/Χ και το τμήμα της αποθήκης;

Τμήματα που βρίσκονται σε σύννομη θέση θα νομιμοποιηθούν (από τη στιγμή που αυτή είναι η επιλογή του ιδιοκτήτη και του μηχανικού) και τα τμήματα που δεν βρίσκονται σε σύννομη θέση θα τακτοποιηθούν.

Είναι αλήθεια ότι πολλές Υ.ΔΟΜ. δυσκολεύουν την έκδοση τέτοιων αδειών (που περιέχουν και τμήματα που τακτοποιούνται.).

183. Αποθήκη 15m² νομίμως υφιστάμενη σε δώμα πολυκατοικίας με οικοδομική άδεια του 1972 που δεν είχε προσμετρήσει στην δόμηση, σήμερα πρόκειται να υπαχθεί στον 4178/13 για την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από αποθήκη σε κατοικία. Η αποθήκη αποτελεί βάση συστάσεως αυτοτελή οριζόντιο ιδιοκτησία με χλιοστά επί του οικοπέδου. Σύμφωνα με τους σημερινούς όρους δόμησης και τα χλιοστά που της αντιστοιχούν έχει δικαίωμα για 13τμ αντί για 15τμ.

Πως θα υπολογίσω το ποσοστό υπέρβασης δόμησης που προκύπτει από την αλλαγή χρήσης; 15/13 δηλαδή υπέρβαση 115,38% ή 2/13 δηλαδή υπέρβαση 15,38%;

Από την περιγραφή προκύπτει ότι το ποσοστό συνιδιοκτησίας είναι διαφορετικό από το συντελεστή δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Για τον υπολογισμό των συντελεστών λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία. Φυσικά θα πρέπει να δοθεί από το Υπουργείο (...) ο ορισμός του «ποσοστού δόμησης».

Μία λογική ίσως θα ήταν ο υπολογισμός του λόγου (καθαρά Ο.Ι.)/(Σύνολο καθαρών).

184. Σύμφωνα με το άρθρο 9 για την υπαγωγή αυθαιρεσιών κατηγορίας 2 δεν απαιτείται σύνταξη και υπαγωγή διαγράμματος κάλυψης. Στις περιπτώσεις που έχουμε παραβίαση Δ και προκηπίου σε αυτήν την κατηγορία το πρόστιμο θα συμπεριλαμβάνει και την υπέρβαση δόμησης και κάλυψης με τους αντίστοιχους συντελεστές για τα τμήματα εντός Δ και προκηπίου ή θα υπολογιστεί μόνον με υπερβάσεις εμβαδού και ύψους; Για τον υπολογισμό των μεγεθών εντός Δ και προκηπίου ειδικά σε περιπτώσεις με πολλά κτίσματα στο ίδιο οικόπεδο είναι απαραίτητη η σύνταξη διαγράμματος κάλυψης. Με δεδομένο ότι αυτό δεν απαιτείται, μήπως ο νομοθέτης αντιμετωπίζει διαφορετικά το πρόστιμο για προ 83, δηλαδή μόνον με εμβαδά υπέρβασης δόμησης, κάλυψης και ύψους που δεν χρειάζονται αποτύπωση σε διάγραμμα, χωρίς δηλαδή συνυπολογισμό παραβιάσεων Δ και προκηπίου;

Όχι, ο υπολογισμός θα γίνει κατά τα οριζόμενα στο παράρτημα Α του νόμου ασχέτως των απαιτούμενων δικαιολογητικών.

Ο νομοθέτης αντιμετωπίζει διαφορετικά το πρόστιμο των προ του 1983 δίνοντας έκπτωση 85%.

185. Υπόγειο κτίσματος με Ο.Α. έχει ύψος 3m αντί του εγκεκριμένου ύψους των 2,70m. Το κτίσμα δεν έχει υπέρβαση ύψους καθώς έχει γίνει μεγαλύτερη εκσκαφή και έχει διαμορφωθεί στάθμη ισογείου στο +1,50μ όπως προβλεπόταν με επιχωμάτωση. Πώς ρυθμίζεται η αυθαίρεσία; Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 δεν εφαρμόζεται συντελεστής ύψους σε περίπτωση αυθαίρετου υπογείου ή υπέρβασης του ύψους νομίμου υπογείου. (σημείο 33).

186. Μπορεί να γίνει υπαγωγή για ρύθμιση στις διατάξεις του Ν. 4178/13 αυθαίρετος ή μη αυθαίρετος εξώστης σε ύψος μικρότερο των 3,00μ πάνω από δρόμο;

Η παράγραφος Γ.δ του άρθρου 9, δεν θέτει κανέναν περιορισμό ως προς το ύψος που μπορεί να βρίσκεται ο εξώστης από το πεζοδρόμιο.

187. Ισόγειο κτίσμα με άδεια του 1965 " ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΙΣΟΓΕΙΟΥ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ" όπου φαίνεται στην άδεια κατοικία 70m² και 2 καταστήματα συνολικού εμβαδού 54m² και ανήκει στο ιδιοκτήτη Α. Χτίστηκαν αυθαίρετα από τον ιδιοκτήτη Β δύο διαμερίσματα στον Α' όροφο, κατόπιν αγοράς του δικαιώματος υψούν το 1973. Έχει γίνει οριζόντια σύσταση το 1981. Υπάρχει αεροφωτογραφία του 1974 όπου φαίνεται ολοκληρωμένος και ο Α' όροφος.

- i. Μπορεί ο ιδιοκτήτης Β να υποβάλλει δύο δηλώσεις (μία για κάθε ένα διαμέρισμα που του ανήκει) με κατηγορία 1 ή επειδή υπάρχουν τα καταστήματα στο ισόγειο δεν μπορεί ο ιδιοκτήτης των κατοικιών του Α' ορόφου (ιδιοκτήτης Β) να τα εντάξει στην κατηγορία 1 και πρέπει να τα βάλει κατηγορία 2 με παλαιότητα προ του 1983;
- ii. Επίσης ο ιδιοκτήτης Β επιθυμεί να ρυθμίσει και το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο του Α' ορόφου που οδηγεί στην ταράτσα καθώς και μια πέργκολα που έχει κατασκευάσει στην ταράτσα. Μπορεί με υπεύθυνη δήλωση συναίνεσης από τον συνιδιοκτήτη Α να ρυθμίσει τις αυθαίρετες κατασκευές που έχει κάνει στον κοινόχρηστο χώρο του Α' ορόφου και του Δώματος σε ξεχωριστή δήλωση κοινοχρήστων;
- iii. Επειδή στον κοινόχρηστο χώρο του ισογείου υπάρχουν κατασκευές που έχουν υλοποιηθεί από τον άλλο συνιδιοκτήτη ο οποίος δεν θέλει να τις ρυθμίσει, μπορεί η δήλωση κοινοχρήστων να ασχολείται μόνο με τα κοινόχρηστα του Α ορόφου και του δώματος και να μην ασχοληθεί καθόλου με τα κοινόχρηστα του ισογείου;
- i. Πλέον, μετά την Εγκύκλιο 4 ο ορισμός της κατηγορίας 1 άλλαξε (αυθαίρετα για να είμαστε και στο κλίμα του νόμου) από «αποκλειστική χρήση κτιρίου κατοικίας» σε «επικρατούσα χρήση κτιρίου κατοικίας». Από τη στιγμή που θα αποφασίσετε να ακολουθήσετε την Εγκύκλιο 4 ΠΡΙΝ την απαραίτητη νομοθετική ρύθμιση, μπορείτε να εντάξετε τις Ο.Ι. πριν 09.06.1975 στην κατηγορία 1 αφού το κτίριο από την περιγραφή έχει επικρατούσα χρήση κατοικία (πάνω από 50% των χρήσεων είναι κατοικία).
- ii. Η απάντηση είναι κοινή και το τρίτο σκέλος της ερώτησης σας. Από τη στιγμή που υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η τακτοποίηση στα κοινόχρηστα μέρη γίνεται είτε με την πλειοψηφία που ορίζει ο κανονισμός και αν δεν υπάρχει τότε θα πρέπει να συναινέσει το (50+1)%. Επιλεκτική δήλωση αυθαίρετων κατασκευών, δεν προβλέπεται από τον νόμο και ούτε πρόκειται ποτέ να προβλεφθεί. Σε μία τέτοια περίπτωση αναλαμβάνουν τις ευθύνες τους τόσο ο ιδιοκτήτης όσο και ο μηχανικός.

188. Όταν δεν έχω Ο.Α. σε πολυώροφο κτίριο εντός σχεδίου και έχει σύσταση ΟΙ, πρέπει να μπω στη διαδικασία της δήλωσης και των κοινοχρήστων κλιμακοστασίων; Σύμφωνα με το άρθρο 11παρ.1 ".....για κάθε αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης", εγώ καταλαβαίνω ότι δεν είναι απαραίτητο.

Μπορεί να γίνει τακτοποίηση είτε του συνόλου του κτιρίου, είτε για τις Ο.Ι. και τα κοινόχρηστα. Ότι δεν τακτοποιηθεί θα έχει να αντιμετωπίσει τα πρόστιμα που προβλέπονται στο άρθρο 26.

189. Σε τριώροφη οικοδομή, χωρίς Ο.Α, εντός Σχεδίου Πόλεως, το 1979 γίνεται σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών, και μεταξύ των άλλων περιγράφει και μελλοντική δόμηση στον τέταρτο όροφο. Το 1998 γίνεται άλλη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών και περιγράφεται και η κατοικία στον τέταρτο όροφο. Οι απορίες μου είναι οι εξής:

- i. Το κτίριο δεν έχει Ο.Α. όπως προείπαμε. Πρέπει να δηλωθούν εκτός των οριζοντίων ιδιοκτησιών και τα κοινόχρηστα κλιμακοστάσια; Πρώτ' γιατί κατά την παρ.1 του άρθρου 11, Ν4178/13 αναφέρεται: "...για κάθε μεμονωμένο αυτοτελή χώρο οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, που αποτελεί αντικείμενο μεταβίβασης". Το κλιμακοστάσιο δεν είναι χώρος που μεταβιβάζεται.
- ii. Όταν τμήμα αυτής της χωρίς Ο.Α. οικοδομής βρίσκεται εντός εσωτερικού ακαλύπτου, μπορεί να δηλωθεί?
- i. Δείτε την απάντηση στο προηγούμενο ερώτημα.
- ii. Στον Ν.4178 μπορούν να δηλωθούν όλα, πλην των απαγορεύσεων του άρθρου 2. Η περίπτωση που αναφέρετε δεν εντάσσεται στις απαγορεύσεις αυτές.

- 190.** Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες :
- i. Ισόγεια αγροτική αποθήκη = 29,10τ.μ. – ένα W.C. = 3,36τ.μ. – Φούρνος = 4,70τ.μ. – περίφραξη οικοπέδου με τούβλο ύψους 1.00μ. Και πρόχειρες κατασκευές από λαμαρίνα (Υπόστεγα για φύλαξη αγροτικών προϊόντων με ανοικτή μια πλευρά και οι υπόλοιπες από λαμαρίνες)= 57,12τ.μ. Πως θα τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες αυτές στον Ν. 4178/13.
 - ii. αυθαίρετη υπόγεια κατοικία πως δηλώνεται με Υ.Δ. Κύριου χώρου ή Υ.Δ. με μειωτικό συντελεστή.
 - i. Αγροτική αποθήκη ΥΔ χωρίς μειωτικό συντελεστή, το W.C. με μειωτικό συντελεστή, Φούρνος κατηγορία 3 (περίπτωση α), περίφραξη οικοπέδου κατηγορία 3 (περίπτωση ια), υπόστεγα με αναλυτικό.
 - ii. Αν η υπόγεια κατοικία βρίσκεται σε νομίμως υφιστάμενη υπόγεια στάθμη, τότε θα πάρει μειωτικό.

191. Θα ξεκινήσω περιγράφοντας την αυθαιρεσία, που θα ήθελα να τακτοποιήσω με το Ν.4178/2013, και θα ολοκληρώσω με δύο προτάσεις-λύσεις.

Στον τίτλο ιδιοκτησίας αναφέρεται οικόπεδο συνολικού εμβαδού 1500τ.μ. Κατά την έκδοση οικοδομικής άδειας στο τοπογραφικό διάγραμμα αποτυπώθηκε σαν ΔΥΟ οικόπεδα, δηλ. σαν να έχει προηγηθεί κατάτμηση χωρίς να έχει συντελεστεί συμβολαιογραφική πράξη, αν και επιτρεπόταν. Κάτι τέτοιο έγινε προφανώς για να εξασφαλιστεί μέγιστη δόμηση στο οικόπεδο της οικοδομικής άδειας 400τ.μ., μια και το άλλο οικόπεδο είχα ήδη παλαιά κτίσματα επιφάνειας 150 τ.μ.

Συνεπώς, στους τίτλους παρουσιάζεται ένα οικόπεδο εμβαδού 1500τ.μ. ενώ στην Ο.Α. ένα οικόπεδο 1000τ.μ. με δόμηση 350τ.μ. και ένα 500τ.μ. με δόμηση 150τ.μ. και η άδεια αφορά το οικόπεδο των 1000 τ.μ.

Ως λύση μπορεί να θεωρηθεί ενιαίο οικόπεδο 1500 τ.μ. με μέγιστη δόμηση 400 τ.μ. και τα επιπλέον τ.μ. της εκδοθείσας Ο.Α. άνω των 400 τ.μ., δηλαδή 100 τ.μ. αυθαίρετο ή όλο το ακίνητο επιφάνειας 350 τ.μ. θα θεωρηθεί αυθαίρετο και η Ο.Α. ως κακώς εκδοθείσα;

Παρόμοιο θέμα είχαμε και στην ερώτηση 136. Άδειες που κακώς εκδόθηκαν αλλά δεν έχουν ανακληθεί ή ακυρωθεί.

Το ΥΠΕΚΑ δεν έχει δώσει σαφή οδηγία ή μάλλον δεν έχει δώσει καμία οδηγία.

Το μόνο σχετικό βρίσκεται σε έγγραφο της ΔΟΚΚ [εδώ](#) που αναφέρει ότι ο μηχανικός ελέγχει την ορθή εφαρμογή της άδειας και όχι το σύννομο της έκδοσης της.

192. Τα αυθαίρετα της κατηγορίας 1 του άρθρου 9 έχουν την απαγόρευση υπαγωγής εφόσον βρίσκονται σε περιοχές του άρθρου 2 του ν 4178/13

Ναι, οι απαγορεύσεις του άρθρου 2 αφορούν το σύνολο του νόμου.

193. Για ισόγεια βιοτεχνική αποθήκη 90 τ.μ., σε γήπεδο 4000 τ.μ., εκτός σχεδίου, χωρίς οικοδομική άδεια, ενταγμένο στον Ν.4014/2011, μετά την μεταφορά του στον Ν.4178/2013 σε ποια κατηγορία θα ανήκει;

Χωρίς οικοδομική άδεια, συνεπώς κατηγορία 5.

194. Το Ε9 του 2005 αποτελεί απόδειξη χρόνου δημιουργίας της αυθαιρεσίας;

Ναι, το Ε9 αποτελεί δημόσιο έγγραφο. (Εγκύκλιος 4, σημείο 22)

195. Τι γίνεται για τους οικίσκους αντλιοστασίων που έχει κατασκευαστεί και ηλεκτροδοτηθεί πριν το 1983;

Οτιδήποτε έχει κατασκευαστεί χωρίς την απαιτούμενη από τον νόμο άδεια ή έγκριση, θεωρείται αυθαίρετο.

196. Για ισόγεια κατοικία χωρίς αυθαιρεσίες σε σχέση με την δόμηση, βρίσκετε σε περιοχή που ελέγχεται από την αρχαιολογία. Στην περιοχή είναι υποχρεωτική η στέγη και τα ξύλινα κουφώματα και η κατοικία έχει κουφώματα αλουμινίου και δεν έχει κατασκευαστεί η στέγη αυτή (είναι με οριζόντια πλάκα). Εντάσσεται στον Ν.4178/2013;

Από τη στιγμή που η κατοικία είναι νόμιμη καλύπτεται από τις εξαιρέσεις των παραγράφων 20 και 21 του άρθρου 2 και συνεπώς είναι δυνατή η υπαγωγή της στον 4178.

197. Παρακαλώ απαντήστε, αν είναι δυνατόν, στην παρακάτω ερώτηση, η οποία αφορά πραγματική περίπτωση, προκειμένου να αποφευχθούν τραγικά λάθη.

Σε δήλωση του 4014 που πρέπει να μεταφερθεί στον 4178 προκειμένου να γίνουν συμβολαιογραφικές πράξεις, με εξοφλημένο ολόκληρο το ποσό του προστίμου, συμβαίνει το εξής: Η άδεια στο οικόπεδο έχει εκδοθεί το 1983 και το οικόπεδο, τότε, ήταν εκτός σχεδίου και οικισμού. Η άδεια αφορούσε στην προσθήκη-σε υπάρχουσα ισόγεια κατοικία- κατ' επέκταση και καθ' ύψος κατοικίας, μετά από σύσταση οριζοντίου. Τελικά κατασκευάστηκε μικρότερη προσθήκη, με τμήματα εντός και εκτός νομίμου περιγράμματος, ο ισόγειος αδιαμόρφωτος χώρος της άδειας διαμορφώθηκε σε κατοικία και ταυτόχρονα κατασκευάστηκαν ισόγειες αποθήκες 80τ.μ. Εντωμεταξύ, η περιοχή απέκτησε Ρυμοτομικό Σχέδιο (πριν το '90) και όρους δόμησης πιο ευνοϊκούς απ' αυτούς με τους οποίους εκδόθηκε η άδεια του '83. Η υπαγωγή στον Ν.4014 έγινε λαμβάνοντας υπόψιν τους σημερινούς όρους δόμησης (του Ρυμοτομικού Σχεδίου) και εξοφλήθηκε. Προκειμένου να αποφευχθεί η τακτοποίηση με την κατηγορία 5, στην οποία θα πρέπει να υπαχθεί, μετά τη μεταφορά, αφού υπερβαίνει τα ποσοστά 40% της εγκεκριμένης κάλυψης και δόμησης, μπορεί να δηλωθεί προς νομιμοποίηση, αφού έτσι κι αλλιώς έχει μεγάλο υπόλοιπο σ.δ και κάλυψης; Δηλαδή, ενώ έχουν ήδη πληρωθεί τα πρόστιμα του Ν.4014, μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης μέσω του συστήματος, ξαναπληρώνοντας μόνο το παράβολο; Και αν ναι, τι γίνεται με τα τμήματα που έχουν παράβαση κάποιων όρων, π.χ. προκήπιο; Μπορούν να υπάρχουν σε μια άδεια νομιμοποίησης χώροι που νομιμοποιούνται και χώροι που δεν μπορούν να νομιμοποιηθούν και παραμένουν "τακτοποιημένοι";

Ναι μπορείτε να ακολουθήσετε την λύση που περιγράφετε. Είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης για το σύννομο τμήμα και να προβείτε σε τακτοποίηση του μη σύννομου τμήματος (θα προηγηθεί).

Θα μεταφέρετε τη δήλωση στον 4178 και από εκεί με ξεχωριστά φύλλα καταγραφής θα δηλώσετε τα μέτρα προς τακτοποίηση και αυτά προς νομιμοποίηση.

198. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου έχουν συσταθεί δυο κάθετες ιδιοκτησίες. Ο ιδιοκτήτης του ενός τμήματος κατασκεύασε οικοδομή αλλά την τοποθέτησε στην άλλη κάθετο. Επειδή η νέα θέση είναι σύννομη μπορεί να δηλωθεί σαν παράβαση κατηγορίας 3; Αν ναι θα το δηλώσουν και οι δύο συνιδιοκτήτες;

Το θέμα είναι νομικό ως προς τα δικαιώματα του κάθε συνιδιοκτήτη και το πώς θα γίνει μετά την τακτοποίηση η αλλαγή των τμημάτων.

Σύμφωνα με τον νόμο, επειδή το οικόπεδο είναι ενιαίο ακόμα και μετά την σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών και επειδή η νέα θέση είναι:

- a. Σύννομη
- b. Το κτίριο είναι αυτό που προβλέπονταν στην άδεια
- c. Η τελική στάθμη είναι αυτή που προβλέπονταν από την άδεια

τότε μπορεί να δηλωθεί ως μικρή παράβαση (περίπτωση ιε)

199. Σε περίπτωση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών που κατέχουν δύο ιδιοκτήτες, ο Α τμήμα υπογείου και κατοικία Α' ορόφου και ο Β τμήμα υπογείου και κατοικία Β' ορόφου εντοπίσαμε τις εξής παραβάσεις:

i. Αλλαγή διαστάσεων εξωστών συνολικά <10%

ii. Αποθήκη <15 τ.μ στον ακάλυπτο χώρο

iii. Εκχωμάτωση και δημιουργία βεραντών στην στάθμη του υπογείου

Έχω κάνει κοινό αίτημα υπαγωγής στον Ν.4178/13. Η παράβαση των εξωστών <10% ποσοστού από τα εγκεκριμένα μεγέθη αφορά τις κατοικίες των ορόφων να ενταχθεί στην κατηγορία 3 άρθρο 9 του Ν.4178/13 περίπτωση δ, η κοινόχρηστη αποθήκη στον ακάλυπτο <15 τ.μ μπορεί και αυτή να συμπεριληφθεί στην συγκεκριμένη παράβαση ενώ η εκχωμάτωση - δημιουργία βεραντών στην υπόγεια στάθμη θα αποτελέσει μια ξεχωριστή - λοιπή παράβαση.

Σε σχέση με το Ερώτημα 47 υπάρχει αντίθεση.

Εφόσον ο Α & ο Β κατέχουν το 100% της ιδιοκτησίας δεν μπορούν να ρυθμίσουν με την αίτηση αυτή και τις παραβάσεις των κοινοχρήστων; Άλλος ένας λόγος είναι ότι οι βεράντες του υπογείου είναι λειτουργικά ενοποιημένες με τους χώρους του υπογείου οπότε περιπλέκεται η έννοια της αυτοτελούς οριζόντιας με τον κοινόχρηστο χώρο. Ποιά είναι η ορθή αντιμετώπιση ;

Παρότι στην ερώτηση 47 είχε δοθεί η απάντηση που αναφέρετε, η δική σας περίπτωση είναι «ειδική». Ουσιαστικά κάνετε υπαγωγή στο σύνολο του οικοπέδου (κτίριο, κοινόχρηστα κτιρίου, ακάλυπτος). Με αυτά τα δεδομένα, είναι εφικτό αυτό που περιγράφεται.

200. Οικοδομή εκτός σχεδίου με οικοδομική άδεια κατασκευάστηκε σύμφωνα με την άδεια ως προς τη δόμηση, κάλυψη και ύψος. Όμως λόγω λανθασμένης τοποθέτησης στο οικόπεδο το 60% της οικοδομής ευρίσκεται εντός Δ=15μ. Επειδή δεν υπάρχει υπέρβαση σε δόμηση, κάλυψη και ύψος την βάζουμε στην κατηγορία 4 με δυνατότητα οριστικής εξαίρεσης από κατεδάφιση με την συμπλήρωση της ταυτότητας του κτιρίου; Το υπόλοιπο 40% της οικοδομής που βρίσκεται εντός οικοδομήσιμου τμήματος πρέπει να νομιμοποιηθεί ή αντιμετωπίζεται με μια λοιπή παράβαση για αλλαγή θέσης κτιρίου στο οικόπεδο;

Η Εγκύκλιος 4 ξεκαθάρισε (στο σημείο 15) ότι η χρήση της παραγράφου Γ.1ε του άρθρου 9 ισχύει μόνο όταν ισχύουν αθροιστικά τα αναφερόμενα στην παράγραφο αυτή. Συνεπώς η περίπτωση σας δε μπορεί να υπαχθεί σε αυτήν, ούτε για το σύνολο του κτιρίου (αφού υπάρχει τμήμα εντός Δ) αλλά ούτε και για το τμήμα που βρίσκεται σε σύννομη θέση.

Γενικά πάντως δεν είναι σωστό ότι σε αυτή την περίπτωση δεν έχουμε υπέρβαση δόμησης. Η δόμηση δεν είναι μόνο το αριθμητικό μέγεθος αλλά προσδιορίζεται και από την θέση που αυτή τοποθετείται. Οι λύσεις που έχετε είναι είτε να τακτοποιήσετε το τμήμα που βρίσκεται εντός του Δ και να νομιμοποιήσετε το σύννομο τμήμα (μάλλον με λίγη φασαρία στην ΥΔΟΜ), είτε να τακτοποιήσετε το σύνολο του κτιρίου που βρίσκεται εκτός εγκεκριμένης κάλυψης.

201. Κτίριο 230m² υφίσταται αποδεδειγμένα προ του 1955 σε εκτός σχεδίου περιοχή ως αποθήκη. Το 1970 έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Στο φύλλο καταγραφής τι θα επιλέξω ως χρήση, αποθήκη ή κατοικία; Θα επιλέξω και υπέρβαση δόμησης πέραν των 200τμ. επειδή έγινε κατοικία ή επειδή υφίσταται πριν το 1955 δεν χρειάζεται;

Μπορείτε να το τακτοποιήσετε το σύνολο της αλλαγής χρήσης των 230m² ως παράβαση κατηγορίας 1 αφού αυτή θα έχει γίνει αποδεδειγμένα πριν από 09.06.1975.

Στο κελί «επικρατούσα χρήση» δηλώνετε την επικρατούσα υφιστάμενη χρήση της ιδιοκτησίας που ρυθμίζετε και χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του προβλεπόμενου παραβόλου βάσει της παρ. 10 άρθρου 11.

202. Έχω μετακίνηση κτιρίου μέσα στο Δ. Οπότε έχω παραβίαση πλάγιων αποστάσεων και μετακίνηση κτηρίου σε λανθασμένη θέση σύμφωνα με πολεοδομικές διατάξεις. Πέρα από την παραβίαση των πλάγιων που θα τη δηλώσω με φύλλο καταγραφής, αυτή τη μετακίνηση τη δηλώνω με αναλυτικό (άρθρ.18 παραγρ.5); Ταυτόχρονα έχω επέκταση εξώστη που δεν εμπίπτει στο άρθρο 9 -γ-δ και το δηλώνω με αναλυτικό. Συνεπώς μπορώ την επέκταση του εξώστη και τη μετακίνηση να τα θεωρήσω παραβάσεις με αναλυτικό έως 15.000€ και να τα δηλώσω μαζί σαν μια λοιπή παράβαση; Η επέκταση του εξώστη είναι 4.50m². Πως υπολογίζω τον αναλυτικό της μετακίνησης για να δω αν ξεπερνάμε τον προϋπολογισμό των 15.000€; Μήπως η μετακίνηση δηλώνεται με άλλο τρόπο;

Δείτε την ερώτηση 200.

203. Δηλωμένος ημιυπαίθριος χώρος στον Ν.4014/11 ως υπέρβαση βοηθητικών χώρων θα μεταβεί στον Ν.4178/13. Σύμφωνα με τις τελευταίες ενημερώσεις θα πρέπει πλέον να υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό. Αφού λοιπόν στο φύλλο καταγραφής θα αλλάξει το πεδίο με τα τετραγωνικά μέτρα δεν θα υπάρξει αλλαγή του προστίμου;

Αυθαίρετος Η/Χ υπολογίζεται με αναλυτικό. Αν στην δήλωση του 4014 αντιμετωπίστηκε ως ΥΔΒΧ, τότε η αλλαγή που θα γίνει (στην πλατφόρμα του 4178 σε σχέση με αυτή του 4014) θα έχει ως αποτέλεσμα τον επανυπολογισμό του προστίμου.

204. Έχω οικοδομική άδεια για διώροφη οικοδομή – κατοικία, στην οποία έχουν γίνει υπερβάσεις από την άδεια. Έχει πάρει σήμα Ε.Ο.Τ. για τουριστικό κατάλυμα με κλειδιά. Θα βάλω αλλαγή χρήσης ή όχι; Θα το δηλώσω σαν άλλη κατοικία; Επίσης έχει πάρει σήμα από Ε.Ο.Τ. με λειτουργική τακτοποίηση και έχει πληρώσει τέλος λειτουργικής τακτοποίησης με Ν.3766/2009. Θα συμψηφίσω αυτό το ποσό με το πρόστιμο που βγαίνει από τον Ν.4178/2013;

Ναι θα δηλώσετε αλλαγή χρήσης από ΚΧ σε ΚΧ, δηλαδή με αναλυτικό. (π.χ. από κατοικία σε ενοικιαζόμενα δωμάτια).

Ως επικρατούσα χρήση θα μπει η «άλλη κατοικία». (παράρτημα Α, παράγραφος 3 για Είδος Χρήσης)

Ναι θα συμψηφισθεί δυνάμει της παραγράφου 2 του άρθρου 20.

205. Κατά τον υπολογισμό τόσο των συντελεστών επιβάρυνσης για τον υπολογισμό του προστίμου καθώς και των συντελεστών κατηγοριοποίησης βάσει του άρθρου 9, θα πρέπει στην υπέρβαση δόμησης και κάλυψης λόγω πρόσθετων χώρων να συνυπολογίσουμε και τα εμβαδά των κτισμάτων εντός Δ ή και προκηπίου;

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ

Σε κτίσμα με Ο.Α. έχω υπέρβαση δόμησης και κάλυψης από το κτίσμα εμβαδού Α

Έχω τμήματα του κτίσματος εντός Δ και προκηπίου εμβαδού Β για τα οποία υπολογίζω το πρόστιμο σαν υπέρβαση δόμησης και κάλυψης εμβαδού Β

Για τον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης θα υπολογίσω:

1. Α/επιτρεπόμενη δόμηση ή

2. (Α+Β)/επιτρεπόμενη δόμηση

Για τον υπολογισμό των ποσοστών υπέρβασης για την κατηγοριοποίηση του ακινήτου θα υπολογίσω:

1. Α/εγκεκριμένη δόμηση ή

2. (Α+Β)/ εγκεκριμένη δόμηση

Στον υπολογισμό των συντελεστών επιβάρυνσης και των συντελεστών κατηγοριοποίησης, αθροίζονται και τα μέτρα που βρίσκονται εντός Δ. Στο παράδειγμα, τα μέτρα Β εκτός από ΥΔ και ΥΚ έχουν και υπέρβαση πλάγιου ορίου. Θα μουν σε ξεχωριστό ΦΚ από τα μέτρα Α, αλλά στον υπολογισμό π.χ. του συντελεστή υπέρβασης δόμησης θα αθροιστούν και αυτά.

206. Πως ρυθμίζεται η αυθαίρεσία αλλαγής θέσης κτίσματος σε μη σύννομη θέση καθόσον η περίπτωση ιε. της κατηγορίας 3 του άρθρου 9 αναφέρεται μόνον σε αλλαγή κτίσματος σε θέση που δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις. Μήπως θα πρέπει σε αυτήν την περίπτωση που έχουμε δηλαδή λόγω της μετακίνησης του κτίσματος παραβιάσεις Δ ή και προκηπίου να υπολογιστούν πρόστιμα και για παράβαση κατηγορίας 3 και για παραβιάσεις Δ ή και προκηπίου; Δείτε την ερώτηση 200.

207. Εξακολουθούν να ισχύουν οι προβλεπόμενες για την έκδοση βεβαίωσης νομιμότητας ανοχές διαστάσεων (2% με μέγιστο τα 20 εκ.) και εμβαδών (2% με μέγιστο τα 8μ2);

Ναι, μνημονεύονται και στις νέες βεβαιώσεις μεταβίβασης.

208. Στο 132 ερώτημα των ερωτοαπαντήσεων από 4-5-12 που έχουν αναρτηθεί και αφορά εξώστες και ημιυπαίθριους αναφέρεται ότι το πρόστιμο αυθαίρετων εξωστών θα πρέπει να υπολογιστεί με αναλυτικό. Στην περίπτωση αυτή δεν υπάρχουν αυθαίρετοι εξώστες καθώς έχουν κατασκευαστεί όπως προβλεπόταν στην άδεια όσον αφορά τα εμβαδά τους αλλά λόγω αλλαγής θέσης του κτίσματος βρίσκονται πλέον εντός Δ ή προκηπίου. Εννοείτε ότι τα τμήματα των εξωστών που βρέθηκαν λόγω αλλαγής θέσης μέσα στη Δ ή σε προκήπιο και που με αυτήν την έννοια και όχι της υπέρβασης του εμβαδού τους είναι αυθαίρετα, θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό;

Δείτε την ερώτηση 200.

209. Δεν θα έπρεπε να υπάρχει νταμάκι που να κατατάσσει την κατοικία σε κύρια; Διότι αυτός που π.χ. έχει 67% αναπηρία αλλά η κατοικία του δεν είναι μοναδική, απλά είναι κύρια, δεν μας δίνει την δυνατότητα να το αναφέρουμε πουθενά καθότι υπάρχουν μόνο νταμάκια για κύρια και μοναδική και για άλλη κατοικία.

Όχι δεν χρειάζεται. Είναι 2 διαφορετικά πράγματα. Αν κάποιος πληροί τις προϋποθέσεις κάποιας από τις κατηγορίες του άρθρου 17, τότε θα επιλεγεί στο ΦΚ η περίπτωση που του αντιστοιχεί και κατ' επέκταση θα σημαίνει ότι η κατοικία που δηλώνει είναι η κύρια του.

210. Υπάρχει αυθαίρετος όροφος με στέγη. Η στέγη πως υπολογίζεται στις εξής δυο περιπτώσεις:

- i. Υπάρχει ο αυθαίρετος όροφος με επικάλυψη πλάκα οπλισμένου σκυροδέματος και πάνω σε αυτή στέγη
- ii. Η επικάλυψη του αυθαίρετου ορόφου είναι μόνο με στέγη (άνευ πλακός)

Στις δυο αυτές περιπτώσεις το πρόστιμο (αν υπάρχει) για την στέγη υπολογίζεται με διαφορετικό τρόπο ή καλύπτεται από το πρόστιμο του αυθαίρετου ορόφου;

Η κατασκευή της στέγης καλύπτεται από τον αυθαίρετο όροφο.

211. Πρόκειται για ένα υπόγειο σε πολυκατοικία που λειτουργεί ως κατάστημα από το 1973 (με αποδεικτικά στοιχεία) Δε μπορώ να το εντάξω στη κατηγορία 1 γιατί εκεί υπάγονται μόνο οι χώροι κατοικίας (έτσι δεν είναι;) Οπότε το υποβάλλω σαν προ 83. Βάζω το συντελεστή αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια;

Ναι θα το βάλετε κατηγορία 2. Η αλλαγή από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ υπολογίζεται σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 5 του άρθρου 19, δηλαδή με υπέρβαση του συντελεστή δόμησης.

212. Ο νόμος αναφέρει στο άρθρο 18 & 5α ότι λοιπές παραβάσεις προϋπολογισμού ως 15000€ είναι (1) παράβαση. Αν όμως κάποιες λοιπές παραβάσεις ανήκουν στην κατηγορία 4 και άλλες στην κατηγορία 5 (ομαδοποίηση κ.λπ.) τότε συμπληρώνονται δυο διαφορετικά ΦΚ με αποτέλεσμα αν και ο συνολικός προϋπολογισμός όλων των λοιπών παραβάσεων να είναι <15000€ άρα θεωρητικά είναι 1 παράβαση ο παραπάνω διαχωρισμός σε δυο ΦΚ μας οδηγεί σε (2). Είναι σωστή αυτή η αντιμετώπιση;

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 4 η κατηγοριοποίηση των λοιπών παραβάσεων γίνεται ως εξής: *Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.* Επομένως δεν μπορεί να συμβεί αυτό που περιγράφεται.

213. Ο νόμος αναφέρει ότι για την Κατηγορία 3 δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία. Άρα οι παραβάσεις αυτές μπορούν να δηλωθούν οποιαδήποτε χρονική στιγμή στο μέλλον. Παραμένει όμως προϋπόθεση ένταξης στον Νόμο η κατασκευή τους πριν 28/7/2011;

Ναι, η παράβαση θα πρέπει να έχει γίνει πριν τις 28.07.2011.

214. Προκειμένου να υπαχθεί στις ειδικές ομάδες πληθυσμού ένας ιδιοκτήτης, ως μακροχρόνια άνεργος, ζητείται η έκδοση βεβαίωσης από τον ΟΑΕΔ, ως δικαιολογητικό. Αναφέρεται πως ο ιδιοκτήτης πληροί τις προϋποθέσεις, έχει κλείσει 12 μήνες άνεργος. Κατόπιν ενημέρωσης από τον ΟΑΕΔ, δεν υπάρχει καμία δυνατότητα να εκδοθεί τέτοια βεβαίωση, όπου να βεβαιώνεται πως ο εν λόγω ιδιοκτήτης είναι μακροχρόνια άνεργος. Επειδή πρόκειται για αγοραπωλησία που πρέπει να γίνει πριν το τέλος του έτους, παρακαλώ ενημερώστε με άμεσα για τις ενέργειες που πρέπει να γίνουν προκειμένου να βεβαιωθεί από τον φορέα ο μακροχρόνια άνεργος;

Προφανώς και ο φορέας θα μπορέσει να σας πει το τι πρέπει να κάνετε για να πιστοποιηθεί ότι ο άνεργος ανήκει στους μακροχρόνια άνεργους.

Στο μητρώο του ΟΑΕΔ θα φαίνεται ότι ο ιδιοκτήτης είναι άνεργος για κάποιο χρονικό διάστημα.

Αυτό αποδεικνύεται και από μία φωτοτυπία της κάρτας ανεργίας, την οποία ο κάθε άνεργος οφείλει να ενημερώνει.

Σε κάθε περίπτωση μιλάμε για άνεργους που είναι ενταγμένοι στο μητρώο του ΟΑΕΔ. Αν ο ιδιοκτήτης δεν έχει κάνει την διαδικασία με τον ΟΑΕΔ για την έκδοση κάρτας ανεργίας ή δεν την ενημέρωνε τότε δεν μπορεί να επωφεληθεί του ευεργετήματος αυτού.

215. Συνάδελφοι νομίζω ότι η απάντησή σας το ερώτημα 31 της πρώτης ομάδας ερωταπαντήσεων είναι βεβαιωμένη, εσφαλμένη και εν πάση περιπτώσει χρήζει δεσμευτικής απάντησης από το υπουργείο υπό μορφή εγκυκλίου.

Συγκεκριμένα στον νόμο (άρθρο 4) αναφέρεται ότι:

α. Για οικοπέδα/γήπεδα εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 5\%$.

β. Για τα εκτός σχεδίου οικοπέδα/γήπεδα η αποδεκτή απόκλιση ορίζεται σε ποσοστό $\pm 10\%$.

"3. Εμβαδομετρήσεις οικοπέδων/γηπέδων που έχουν συμπεριληφθεί σε διοικητικές πράξεις και δικαιопραξίες εν γένει, οι οποίες είναι εντός της αποκλίσεως του προηγούμενου εδαφίου, θεωρούνται αποδεκτές και δεν απαιτείται η αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας, καθώς και η διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης για την έκδοση άδειας δόμησης."

Εσείς απαντάτε στο ερώτημα 31 ([Αρχείο 1ης ομάδας ερωτήσεων-απαντήσεων](#))

"Σύμφωνα με το παράρτημα Α στο πεδίο της Οικοδομικής Άδειας επιλέγουμε "ΟΧΙ" στην περίπτωση που το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο παρά τα αντιθέτως αναφερόμενα στην οικοδομική άδεια. Συνεπώς το κτίριο θα πρέπει να θεωρηθεί ως εντελώς αυθαίρετο. "

Και στο παράρτημα αναφέρεται ότι:

"Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια όταν από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι:

β) το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο, παρά τα αντιθέτως αναγραφόμενα στην σχετική οικοδομική άδεια"

Κατά την γνώμη μου πρέπει να διευκρινιστεί ρητώς (με εγκύκλιο) αν αφορά η συγκεκριμένη αναφορά στο παράρτημα τα οικόπεδα π.χ. των 3900m² αντί των 4000m² (δηλαδή ανεξαρτήτως ποσοστού απόκλισης), ή αν αφορά όσα έχουν απόκλιση μεγαλύτερη του 10%.

Αν ισχύει το πρώτο, αδυνατώ να αντιληφθώ σε τί αφορούν τα αναφερόμενα στο άρθρο 4 του νόμου, και επί πλέον αδυνατώ να αποδεχθώ ότι το πνεύμα του νομοθέτη είναι να πληρώσει το ίδιο πρόστιμο κάποιος που έχει 50% απόκλιση στο τοπογραφικό και κάποιος που έχει απόκλιση μέσα στα όρια του 10% που αναφέρεται στο άρθρο 4.

Θεωρώ ότι πρέπει να υπάρξει δεσμευτική εγκύκλιος από πλευράς υπουργείου και όχι εικασίες.

Όπως ξέρουμε η μη αρτιότητα δεν εξαρτάται μόνο από το εμβαδόν, αλλά και από πολλούς άλλους παράγοντες.

Η γενική αναφορά στο παράρτημα δεν είναι καθόλου διαφωτιστική.

Συνάδελφε, δεν μπορεί κανείς να είναι αντίθετος στην αναφορά σου ότι το ΥΠΕΚΑ πρέπει να εκδώσει Εγκύκλιο επί του θέματος (και επί πολλών άλλων). Για παρόμοιο θέμα υπάρχει αναφορά τόσο στην ερώτηση 136 και σε αυτή την ομάδα απαντήσεων, π.χ. στην ερώτηση 191.

Ας δούμε το θέμα από την αρχή.

Άδεια που έχει εκδοθεί σε αγροτεμάχιο 3900m² με αρτιότητα 4000m², σε περίπτωση καταγγελίας θα ανακληθεί για ψευδή αποτύπωση. Αυτό νομίζω είναι γενικά αποδεκτό.

Εσύ ως μηχανικός μπορείς να τακτοποιήσεις αφού πλέον στο εκτός σχεδίου ΔΕΝ χρειάζεται νέο τοπογραφικό για την υπαγωγή, μπορείς να δώσεις βεβαίωση μεταβίβασης αφού θα έχεις ένα τακτοποιημένο ακίνητο και το νέο τοπογραφικό (το οποίο είναι απαραίτητο στα εκτός σχεδίου για την δήλωση μεταβίβασης) θα είναι μέσα στην απόκλιση του 10%.

Υπάρχει η γενική αρχή του τεκμηρίου νομιμότητας που χαρακτηρίζει διοικητικές πράξεις, οι οποίες έστω και αν είναι εμφανώς παράνομες, εικάζονται νόμιμες και παράγουν όλες τις έννομες συνέπειες τους μέχρι να ακυρωθούν ή να ανακληθούν.

Από τη στιγμή όμως που ο μηχανικός θα αναφέρει και θα αιτιολογήσει στην Τ.Ε. ότι το οικόπεδο/γήπεδο δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο (για όποιον λόγο) και επιλεγεί στο κουτάκι της άδειας το ΟΧΙ, τότε δε μπορεί παρά να θεωρηθεί το σύνολο του κτίσματος ως αυθαίρετου.