

1446. Σε υπάρχον ισόγειο έγινε προσθήκη καθ' ύψος και έχει αποπερατωθεί στην προσθήκη μόνο ο φέρων οργανισμός, ο σκελετός, το ισόγειο δε είναι ολοκληρωμένο, δεν έχει γίνει η στέγη που προβλεπόταν στην άδεια της προσθήκης. Μπορώ να δώσω βεβαίωση μηχανικού για όλο το κτίσμα;

Η βεβαίωση προβλέπει ότι όλα έγιναν σύμφωνα με την άδεια. ΔΕΝ απαγορεύει την έκδοση σε ημιτελές.

1447. Σε οικοπέδο με ισόγειο κτίσμα το οποίο βρίσκεται το μεγαλύτερο μέρος του σε εκτός σχεδίου και ένα κομμάτι εντός σχεδίου παραδοσιακού οικισμού. Στο κομμάτι το εντός βρίσκεται μόνο μια πέργκολα και όχι το κτίσμα. Πως αντιμετωπίζω την περίπτωση αυτή; θεωρώ ότι είναι σε εκτός σχεδίου και εκτός παραδοσιακού οικισμού;

Δείτε την Ε/Α 18 από την ομάδα ερωταπαντήσεων του helpdesk του ΥΠΕΚΑ.

1448. Όταν έχω σε κτίσμα πρόχειρη κατασκευή και προβώ σε τακτοποίηση αυτής χρειάζεται να περάσω επιτροπή παραδοσιακών;

Όχι.

1449. Όταν θέλω να υπολογίσω την κατηγορία που ανήκει ένα αυθαίρετο κάνοντας τον έλεγχο για την κατηγορία 4 στα αυθαίρετα μου υπολογίζω και ότι έχω δηλώσει σαν πολεοδομική παράβαση πχ. μια αποθήκη ή μόνο ότι έχω δηλώσει σαν μέτρα;

Όπως έχουμε αναφέρει πάνω από 20 φορές, η άποψη μου είναι ότι ΟΧΙ.

ι) Στην περίπτωση οικοπέδου/γηπέδου της περίπτωσης 1α του ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ του ν. 4178/13 (με οικοδομική άδεια), προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια

των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών και η επιφάνεια αυτών οι οποίες έχουν υπαχθεί στους νόμους 3775/2009 (Α' 122), 3843/2010 (Α' 62) και 4014/2011 (Α' 62), που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν παραβιάζονται σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40% τα πολεοδομικά μεγέθη κάλυψης και δόμησης και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% το πολεοδομικό μέγεθος του ύψους που προβλέπονται από την οικοδομική άδεια (δηλ. που αναφέρονται ως πραγματοποιούμενα στο διάγραμμα κάλυψης της οικοδομικής άδειας).

Προσωπική ερμηνεία για το «υπόλοιπων»: εκτός των αυθαιρέτων κατασκευών που δηλώνονται στις κατηγορίες 1 και 3. (αν ψαχνόμαστε για κατηγορία 4 ή 5 τότε ΔΕ μπορούμε να έχουμε κατηγορία 2)

1450. Έχει κατασκευαστεί υπόγειο βοηθητικής χρήσης, καθ' υπέρβαση της οικοδομικής αδείας, εντός περιγράμματος κτιρίου. Στο φύλλο καταγραφής που δηλώνω τα Μ2 του υπογείου, τα βάζω και σαν υπέρβαση δόμησης ή επιλέγω σε αυτό το φύλλο καταγραφής "χωρίς υπέρβαση δόμησης" (το πρόστιμο είναι το ίδιο, απλώς τα επιπλέον Μ2 δεν αθροίζονται στα συνολικά Μ2 των υπερβάσεων δόμησης και δεν αλλάζω κατηγορία -από 4 σε 5-, ούτε κατηγορία υπέρβασης δόμησης - από <50% σε 50%-100%-). Λογικά αφού βάσει ΝΟΚ το υπόγειο εντός περιγράμματος δεν μετράει στην δόμηση, πληρώνω το πρόστιμο αφού κατασκευάστηκαν καθ' υπέρβαση της αδείας, δεν μετράνε όμως σαν υπέρβαση δόμησης στο διάγραμμα κάλυψης. Σωστά;

Θα επιλεγεί Υ.Δ.>50% ή κάποιο άλλο ποσοστό. ΟΧΙ η επιλογή «χωρίς Υ.Δ.».

Κατά τα άλλα, δείτε την προηγούμενη απάντηση και την τελευταία παράγραφο του εδαφίου 16 της εγκυκλίου 4.

1451. Όταν έχω υπόλοιπο δόμησης, έχω όμως μια λωρίδα 25 εκ. του κτιρίου που μπαίνει εντός Δ, μπορώ να επιλέξω έκδοση οικοδομικής αδείας και να επιλέξω ρύθμιση για να τακτοποιήσω την λωρίδα του κτιρίου που μπαίνει στο Δ;

Εγώ έλεγα πάντα ναι... Δυστυχώς όμως προέκυψε ένα πολύ συντηρητικό έγγραφο (το οποίο μαγειρεύονταν περί των 3 ετών...) το οποίο και το απαγορεύει (ουσιαστικά). Δείτε [εδώ](#).

Το έγγραφο αυτό είναι τρομερά κακογραμμένο. Ενδεικτικά αναφέρω: «εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο» (δλδ για όσα έχουν και νόμιμο τμήμα ισχύει κάτι άλλο;), «λειτουργικά ανεξάρτητο» (το επόμενο βήμα θα ήταν να βάλει ως προϋπόθεση μωβ χρώμα πλακιδίων μπάνιου), η απαίτηση για ταυτόχρονη ικανοποίηση των σημείων (α) και (β) (αυθαίρετο κατηγορίας 4 που θα πάρει οριστική εξαίρεση από κατεδάφιση, γιατί να διαφέρει από αυθαίρετο κατηγορίας 1 ή 2 ή 3;) και άλλα πολλά....

Οι προϋποθέσεις που θέτει δεν είναι δυνατόν να πληρούνται στις πλειονότητα των περιπτώσεων. Ουσιαστικά σε αναγκάζει να πας όλο το κτίριο με τακτοποίηση. Κατά τη γνώμη μου, ΔΕΝ είναι αυτό το πνεύμα του νόμου.

1452. Οριστικές δηλώσεις του Ν4014/11 οι οποίες έχουν μεταφερθεί στο Ν4178/13 αλλά δεν έχει πληρωθεί το ανταπόδοσης στο ΤΕΕ. Αυτές θεωρούνται ενταγμένες στο νόμο μετά τη λήξη του τον Ιούνιο του 2017 ή αυτό συμβαίνει μόνο αν έχει πληρωθεί το ανταπόδοσης;

Σύμφωνα με την παράγραφο 10 του άρθρου 4 της Υ.Α. 2254/30.08.2013 (Φ.Ε.Κ. 2184/Β/05.09.2013)

10. Ως ημερομηνία υπαγωγής κατά την παρ.1 του άρθρου 21. του Ν. 4178/2013 των υπαρχουσών δηλώσεων του Ν.4014/2011 λογίζεται η ημερομηνία ολοκλήρωσης της σχετικής ηλεκτρονικής αίτησης.

1453. Όταν υπάρχει ανεξάρτητη αποθήκη ισόγεια εντός Δ μπορώ να τακτοποιήσω την αποθήκη και για την κατοικία να επιλέξω οικοδομική άδεια; Αν επιλέξω οικοδομική άδεια και τελικά υπάρξει κώλυμα στην έκδοσή της, μπορώ αν υπάρχει ο νόμος σε ισχύ να ολοκληρώσω την τακτοποίηση με ρύθμιση;

Δείτε την Ε/Α 1451. Αν υπάρχει νόμος σε ισχύ, τότε ναι μπορείτε.

1454. Σε πολυκατοικία με οικοδομική άδεια, εξώστης 4,00m2 διαμερίσματος Α' ορόφου ο οποίος δεν έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη, μετατρέπεται σε κλειστό χώρο. Είναι σωστή η προσέγγιση ότι για τον υπολογισμό του προστίμου δηλώνονται τα 4,00m2 ως υπέρβαση του Συντελεστή Δόμησης Κύριων Χώρων χωρίς να δηλωθεί υπέρβαση του Συντελεστή Κάλυψης αφού ο εξώστης είναι εντός νομίμου περιγράμματος του κτιρίου (βλ. εγκ 4 αρ.18 παρ.2β);

Οι εξώστες δεν προσμετρούνταν ποτέ στην κάλυψη... Υ.Δ. και Υ.Κ.. Ο εξώστης ΔΕ θεωρείται τμήμα του περιγράμματος κτιρίου..

1455. Σε διώροφο κτίριο το ισόγειο αποτελείται από ένα κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος και 2 γραφεία λογιστών. Ο όροφος έχει χρήση κατοικίας. Τακτοποιούνται μόνο οι παραβάσεις του ισόγειου. Οι παραβάσεις του καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος τακτοποιούνται στα αντίστοιχα φύλλα καταγραφής ως «υπηρεσίες»; Τι χρήση δηλώνεται στα φύλλα καταγραφής των γραφείων; Τι δηλώνεται ως «επικρατούσα χρήση» στα «στοιχεία υπολογισμού» της ηλεκτρονικής πλατφόρμας του ΤΕΕ; Μπορούν σε μία δήλωση να τακτοποιηθούν οι παραβάσεις και των 3 ιδιοκτησιών αφού αυτές ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη;

Ότι δεν καλύπτεται από τις επιλογές των χρήσεων δηλώνεται ως «υπηρεσίες».

Επιτρέπεται η κοινή δήλωση περισσότερων οριζόντιων ιδιοκτησιών.

Ως επικρατούσα χρήση δηλώνεται η επικρατούσα χρήση του κτιρίου. (αν είναι «κατοικία» θα σας βγάλει πρόβλημα, αφού εσείς έχετε ΦΚ με χρήση «υπηρεσίες». Βρείτε έναν τρόπο να το... ξεπεράσετε, είτε με τηλέφωνο στον διαχειριστή του συστήματος είτε με ένα επιπλέον ΦΚ με χρήση κατοικίας και δηλωμένα μέτρα μηδέν.).

1456. Σε τετράωροφη πολυκατοικία με Ο.Α. έχουν γίνει διάφορες παραβάσεις στους κοινόχρηστους χώρους του ισόγειου (στον περιβάλλοντα χώρο). Ο εξωτερικός περιμετρικός τοίχος (ύψους 14 μέτρων περί-που) της πολυκατοικίας εφάπτεται στο όριο διπλανής ιδιοκτησίας εντός της οποίας βρίσκεται κατοικία σε απόσταση από την εν λόγω πολυκατοικία. Κατά μήκος του ορίου, συνεπώς και του εξωτερικού τοίχου, υπάρχει εσοχή σχήματος «Π». Ένας εκ των ιδιοκτητών του οποίου το διαμέρισμα συνορεύει με το προανα-φερόμενο «Π» κατασκευάζει σκέπαστρο (ξύλινος σκελετός και επικάλυψη πολυκαρβονικά φύλλα) σε ύψος 3 μέτρα από το έδαφος, τοποθετεί πλακίδια στο χώρο και δημιουργεί ένα κλειστό υπαίθριο χώρο στον οποίο έχει πρόσβαση από το διαμέρισμά του μέσω μίας μπαλκονόπορτας. Δηλαδή, έχουμε στεγασμένο χώρο κλειστό από τις 3 μεριές (από την 4 πλευρά υπάρχει η μεσοτοιχία ύψους 1,50μ με την διπλανή ιδιοκτησία). Πως θα αντιμετωπιστεί η συγκεκριμένη παράβαση; Είμαι μεταξύ του «στέγαστρο και αναλυτικός» ή «Η/Χ και αναλυτικός» κατηγορία 4 και στις 2 περιπτώσεις. Ποιες υπερβάσεις των πολεοδομικών μεγεθών έχουν πραγματοποιηθεί κατά την συγκεκριμένη παράβαση;

Δεν παίζει κάποιο ιδιαίτερο ρόλο αν το δηλώσετε στέγαστρο ή Η/Χ. Το θέμα είναι να δηλωθεί όπως πρέπει. Το 2° σκέλος δεν το καταλαβαίνω. Από τη στιγμή που αποφασίσατε αναλυτικό δεν παίζουν ρόλο οι υπερβάσεις των πολεοδομικών μεγεθών.

1457. Δηλώσεις του Ν4178/13 σε υπαγωγή στις οποίες έχει καταβληθεί το σύνολο του προστίμου αλλά δεν έχει πληρωθεί η αμοιβή του μηχανικού. Αυτές θα πρέπει μέχρι τη λήξη του νόμου τον άλλο μήνα να έχουν γίνει ολοκληρωμένες ανεξάρτητα αν έχουμε πάρει την αμοιβή μας ή αυτό θα είναι εφικτό (να ολοκληρωθούν) και μετά τη λήξη του;

Κανείς δε ξέρει τι θα ισχύσει...

1458. Σε δημοτικό χώρο έχει κατασκευαστεί πέργολα χωρίς όμως να υπάρχει οικοδομική άδεια. Μπορεί ο Δήμος να κάνει δήλωση στον Ν.4178/13 και να εντάξει την αυθαίρετη πέργολα στις διατάξεις του νόμου ή δεν ανήκει στις εξαιρέσεις των απαγορεύσεων κάτι τέτοιο;

Οι δηλώσεις δυνάμει του άρθρου 16 γίνονται κατ' εξαίρεση του άρθρου 2 παράγραφος 2.

1459. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια εντός οικισμού, με χρήση αποθήκης στο ισόγειο και κατοικίας στον Α' όροφο έχουν προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης όλα τα τετραγωνικά ισογείου και Α' ορόφου. Η αποθήκη ισογείου έχει μετατραπεί αυθαίρετα σε κατοικία. Η παράβαση αυτή είναι λοιπή παράβαση με σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού;

Ναι.

1460. Ζητήθηκε να κάνω αυτοψία σε ακίνητο εντός σχεδίου για μεταβίβαση. Ο ιδιοκτήτης όμως δεν έχει σχέδια στα χέρια του και το σπίτι του κατασκευάστηκε με άδεια από την αστυνομία πριν πολλά χρόνια. Η βεβαίωση της αστυνομίας αναφέρει κατοικία 100μ2 όμως έχουν γίνει επεκτάσεις γύρω στα 50 τμ. Πως ακριβώς θα χειριστώ την περίπτωση; Θα βάλω ΝΑΙ στην άδεια και όλα τα τετραγωνικά σαν αυθαίρετα; ΝΑΙ άδεια και αυθαίρετα τις επεκτάσεις, δηλ. 50 τμ; ΟΧΙ στην άδεια; Ακολουθώ την διαδικασία του άρθρ. 11 παρ. 6 σαν άλλη μορφή διοικητικής πράξης; Γενικά δεν υπάρχει κάποια οδηγία για το πως χειριζόμαστε τις παλιές άδειες όπως αστυνομίας κτλ, οπότε ίσως να ήταν καλύτερο να πληρώσει το παράβολο για τα επιπλέον τμ και να βγει άδεια νομιμοποίησης;

Το σπίτι οικοδομήθηκε βάσει άδειας που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής του. Συνεπώς τα 100m2 θεωρούνται νόμιμα. Δε μπορείς να επιβάλεις στον πολίτη που τήρησε τις τότε προβλεπόμενες διαδικασίες, ποινή.

Δε νομίζω ότι μπορεί να εφαρμοσθεί η παράγραφος 6γ του άρθρου 11 στη δική σας περίπτωση.

1461. Σε 2 όμορα οικοπέδα (Α +Β) έχει κατασκευαστεί ενιαίο κτίριο που αποτελείται από ισόγειο α και β όροφο. Το κτίριο έχει ενιαίο φέροντα οργανισμό ενώ εξυπηρετείται από ένα κοινό κλιμακοστάσιο το οποίο βρίσκεται στο οικόπεδο Α. Το σύνολο του οικοπέδου Α καθώς και το 70% του οικοπέδου Β ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη «Χ». Το 30% του οικοπέδου Β και συγκεκριμένα το διαμέρισμα του Α ορόφου ανήκει σε έτερο ιδιοκτήτη «Υ». Στο ακίνητο δεν υπάρχει σύσταση. Το ενιαίο κτίριο μέχρι την στάθμη του α ορόφου κατασκευάστηκε πριν το 70, με τις εξής χρήσεις: στο ισόγειο εργαστήριο και είσοδος- κλιμακοστάσιο του α ορόφου και στον α όροφο 2 κατοικίες. Ο ιδιοκτήτης Χ (έχοντας το σύνολο του οικοπέδου Α και το δικαίωμα υψούν του οικοπέδου Β, το 1985 κατασκεύασε κατοικία στον Β όροφο όπου καταλαμβάνει τμήμα και των 2 οικοπέδων. Επίσης για το ενιαίο ακίνητο υπάρχει άδεια επισκευής σεισμοπλήκτου. Σκέφτομαι να αντιμετωπίσω το θέμα ως εξής: Μια δήλωση για τον ιδιοκτήτη «Χ» δεδομένου ότι υπάρχει λειτουργική και στατική εξάρτηση στο κτίριο, παρά το γεγονός ότι καταλαμβάνει 2 οικόπεδα. Το κλιμακοστάσιο του ισογείου και την κατοικία του α ορόφου, του ιδιοκτήτη «Χ» που βρίσκονται στο οικόπεδο Α, κατηγορία 1. Το εργαστήριο του ισογείου, του ιδιοκτήτη «Χ» (όπου καταλαμβάνει το σύνολο του ισογείου και των 2 οικοπέδων πλην της εισόδου της ανωδομής) κατηγορία 2, δεδομένου ότι αποτελεί ανεξάρτητο λειτουργικά χώρο, με ανεξάρτητη είσοδο, ή λόγω μη ύπαρξης σύστασης παρασύρεται από την κατασκευή του Β ορόφου και θα πάρει κατηγορία 5; Την κατοικία του Β ορόφου, του ιδιοκτήτη «Χ», κατηγορία 5. Για την κατοικία του ιδιοκτήτη «Υ» θα κάνω μια ξεχωριστή δήλωση με κατηγορία 1.

Γνώμη μου είναι ότι τα δύο οικόπεδα έχουν συνενωθεί εν τοις πράγμασι. Το ότι δεν έχουν σύσταση τα καθιστά μία ιδιοκτησία με ανεξάρτητους λειτουργικά χώρους. Προσωπικά πιστεύω ότι οι δηλώσεις θα πρέπει να γίνονται στο επίπεδο ιδιοκτησίας. Αν υπάρχει σύσταση ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία ή (το ιδανικό) όλο το οικόπεδο/ γήπεδο, αν δεν υπάρχει τότε όλο το οικόπεδο/γήπεδο. Μπορεί το σπίτι του Α' ορόφου να «ανήκει» στον «Χ», ένα σωστό όμως Ε9 θα του το εμφάνιζε με ποσοστό <100% και το υπόλοιπο (μέχρι το 100) στον «Υ». Μετά από αυτά, το μόνο νομίζω που θα πρέπει να τονίσουμε είναι ότι ΔΕΝ συνδυάζεται η κατηγορία 2 με την κατηγορία 5.

1462. Μπορώ να κάνω υπαγωγή για τακτοποίηση υπέρβασης δόμησης ή κάλυψης για τμήμα που βρίσκεται εντός ρυμοτομικής γραμμής και να παραμείνει αυθαίρετο το εκτός ρυμοτομικής γραμμής; Έχει λογική κάτι τέτοιο;

Αν δεν σας καλύπτουν οι εξαιρέσεις για δήλωση αυθαιρέτου σε κοινόχρηστο χώρο (π.χ. το Γ.ιστ του άρθρου 9), τότε μπορεί να επιλεγεί, αλλά με έγγραφη ενημέρωση του ιδιοκτήτη για να αποφύγουμε τα δεν ήξερα, δεν κατάλαβα, δε μου είπε, η τακτοποίηση όπως την περιγράφετε. Τι κερδίζετε;;; Έχετε πολύ μικρότερο ΜΗ τακτοποιημένο αυθαίρετο. Αν υπάρχει έκθεση αυθαιρέτου να διαγραφούν τα πρόστιμα κ.λπ..

1463. Σε ακίνητο άρτιο και οικοδομήσιμο εντός σχεδίου πόλης έχει ανεγερθεί μια τριώροφη οικοδομή. Στο κτήριο έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας 3 διαμερισμάτων και εγώ καλούμαι να δώσω βεβαίωση για την μεταβίβαση μιας οριζόντιας. Έτσι εφόσον είναι εντός σχεδίου και έχει οικοδομική άδεια δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα για την μεταβίβαση της οριζόντιας. Στον έλεγχο νομιμότητας που έκανα για το κτήριο προκύπτει ότι δεν υπάρχει καμιά υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών που να απορρέει από τον έλεγχο της οικοδομικής άδειας, αλλά τελείως συμπτωματικά είχα συντάξει τοπογραφικό διάγραμμα για όμορο ακίνητο και διαπιστώνω ότι προφανώς από λάθος εκτίμηση του επιβλέποντα μηχανικού το τριώροφο κτήριο έχει βγει κατά 25cm περίπου εκτός ρυμοτομικής γραμμής. Μπορώ να δώσω βεβαίωση (πατώντας στο γεγονός ότι δεν απαιτείται τοπογραφικό διάγραμμα επομένως δεν θα μπορούσα αλλιώς να διαπιστώσω την συγκεκριμένη παράβαση); Έχει αυτή η παράβαση κάποια όρια ανοχής σφάλματος; αν όχι, μπορώ να δώσω βεβαίωση για το τμήμα που βρίσκεται εντός της ρυμοτομικής γραμμής;
Κατηγορηματικά ΟΧΙ.