

298. Σε οικοπέδο που είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια (διώροφο με υπόγειο) το 1983, κατασκευάστηκε ο φέρων οργανισμός του ισογείου και υπογείου. Δεν αποπερατώθηκε. Το 2003 εκδόθηκε άδεια αποπεράτωσης του υπογείου και ισογείου. Η άδεια προέβλεπε να κατασκευασθούν 3 διαμερίσματα στο ισόγειο, και το υπόγειο να είναι βοηθητικοί χώροι των κατοικιών του ισογείου και του μελλοντικού ορόφου, καθώς και ένας χώρος στάθμευσης, που τμήμα του που προεξείχε από το περίγραμμα του ισογείου, μετρήθηκε στην κάλυψη και όχι στην δόμηση. Το 2002 έγινε σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών με ποσοστά 20% στο υπόγειο, 40% στο ισόγειο και 40% στον μελλοντικό όροφο. Η ψιλή κυριότητα μεταβιβάστηκε στα 2 παιδιά και παρακρατήθηκε η επικαρπία. Η ψιλή κυριότητα του ισογείου μεταβιβάστηκε στο ένα παιδί με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου και των λοιπών κοινοκτητών και κοινοχρήστων 40% εξ' αδιαιρέτου και του μελλοντικού ορόφου στο δεύτερο, όμοια με παραπάνω. Το Υπόγειο με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου και των λοιπών κοινοκτητών και κοινοχρήστων 20% εξ' αδιαιρέτου. Η οριζόντια του υπογείου μεταβιβάστηκε και στα δύο παιδιά εξ' αδιαιρέτου. Σε όλο το ακίνητο παρακρατήθηκε η επικαρπία. Το 2003 αποπερατώθηκε το ισόγειο (τρεις κατοικίες) και το υπόγειο, διαμορφώθηκε σε δύο κατοικίες, ένα χωλ (είσοδος των δύο κατοικιών), το τμήμα του υπογείου που δεν μετρούσε στον Σ.Δ. μετατράπηκε σε λεβητοστάσιο, και κάτω από την σκάλα που οδηγεί από το φυσικό έδαφος στο Ισόγειο, ξεμπαζώθηκε και δημιουργήθηκε μικρή αποθήκη.

Οι ερωτήσεις που έχω, είναι:

- i. Πώς θα υπολογισθεί ο συντελεστής υπέρβασης δόμησης. Επί του επιτρεπόμενου Σ.Δ. στο οικοπέδο; (π.χ. $83,19/184,80 = 45\% < 50\%$) ή επί του Σ.Δ. της οριζόντιας του Υπογείου, ποσοστό 20% της επιτρεπόμενης του οικοπέδου (π.χ. $83,19/20\% \times 184,80 (36,96) = 225\% > 200\%$)
 - ii. Το τμήμα του Υπογείου χώρου στάθμευσης θα υπολογισθεί με τετραγωνικά και υπέρβαση Σ.Δ. ή με αναλυτικό;
 - iii. Ο χώρος της μικρής αποθήκης κάτω από την σκάλα θα υπολογισθεί με αναλυτικό;
- Το ερώτημα σας θα μπορούσε να είναι το εξής:
- iv. Πως υπολογίζεται το πρόστιμο σε περίπτωση αλλαγής χρήσης υπόγειου βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης και σε χώρο Β.Χ. όταν έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών;
 - v. Η δημιουργία αποθήκης κάτω από την σκάλα που οδηγεί από το περιβάλλοντα χώρο στο ανώγειο (ή ισόγειο) πως θα υπολογισθεί;

- i. Η αλλαγή από ΒΧ σε ΚΧ θα υπολογισθεί με ΥΔ λαμβάνοντας υπόψη τον συντελεστή δόμησης που αναλογεί στην Ο.Ι. ενώ η αλλαγή από ΒΧ σε ΚΧ με αναλυτικό.
- ii. Σε περίπτωση που η αποθήκη πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου Γ.ιγ του άρθρου 9 (15m² και ύψος ως 2,50m) θα υπολογισθεί ως παράβαση της κατηγορίας 3 άλλως ως ΥΔ με μειωτικό συντελεστή ως ισόγειος βοηθητικός χώρος (δεν μπορεί να είναι πάνω από 50m²...).

299. Σε γήπεδο (εκτός σχεδίου περιοχή) είχε εκδοθεί άδεια ανέγερσης καταστημάτων με μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση 600m². Ένα τμήμα του Α' ορόφου παρέμεινε αδιαμόρφωτο και σύμφωνα με το Παράρτημα 1 Γ της Εγκ.3 θα καταχωρηθεί ως άλλη κατοικία. Το υπόλοιπο τμήμα του Α' ορόφου έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία με μικτό εμβαδό 147m² και καθαρό εμβαδό 140m². Η μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση είναι 200m² για χρήση κατοικίας. Την παραπάνω παράβαση την καταχωρώ ως αλλαγή χρήσης των 140m² χωρίς υπέρβαση δόμησης. Το υπόλοιπο τμήμα του ισογείου έχει αυθαίρετα μετατραπεί από ένα σε δύο καταστήματα και το καταχωρώ ως παράβαση διαφορετικής διαμερισμάτωσης. Εκτός αυτών των παραβάσεων υπάρχουν στέγαστρα και αποθήκες που τα καταχωρώ σε ξεχωριστά φύλλα καταγραφής. Θα ήθελα την άποψή σας διότι υπάρχει σύγχυση με τα ερωτήματα 89, 147, 171 και την εγκύκλιο 4 άρθρου 19.

Η εγκύκλιος 3 παράγραφος Γ του παραρτήματος 1 μιλάει για περίπτωση διαπίστωσης αυθαιρέτου ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού ή τμήματος κτιρίου με αυθαίρετο ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό χωρίς στοιχεία πλήρωσης και χωρίς εγκατεστημένη χρήση. Αν το τμήμα κτιρίου σας πληροί τα προηγούμενα τότε θα δηλώσετε με τον συντελεστή 3β (η κανονική χρήση θα δηλωθεί λογικά στην άδεια αποπεράτωσης). Τα 7m² που δεν λαμβάνετε υπόψη στον υπολογισμό του προστίμου και λογικά προκύπτουν από την αφαίρεση τοιχοποιιών, θα πρέπει να καλύπτεται η νομιμότητα τους από την οικοδομική άδεια.

300. Σε οικοπέδο εντός σχεδίου πόλεως σήμερα έχουμε διαπιστώσει τα παρακάτω.

Αρχικά είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για ισόγειο κατάστημα και στην συνέχεια προσθήκη καθ' ύψος Α' ορόφου για κατοικίες. Οι παραβάσεις δόμησης που εντοπίσαμε αφορούν τον Α' όροφο. Μεταγενέστερα η περιοχή εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης που με την κύρωση της πράξης εφαρμογής ρυμοτομείται επιφάνεια στο όριο του οικοπέδου που υπάρχει και μικρή επιφάνεια οικοδομής. Σε αυτή την περίπτωση είναι δυνατή η υπαγωγή στο νόμο 4178/13 και κατ' επέκταση η άδεια νομιμοποίησης & προσθήκης;

Η υπαγωγή σε ρυμοτομούμενο τμήμα επιτρέπεται δυνάμει της παραγράφου 2α του άρθρου 2, όταν δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση, δηλαδή όταν δεν έχει ολοκληρωθεί η καταβολή του συνόλου των αποζημιώσεων.

301. Κτίριο στην Ο.Α. ήταν ισόγειο με υπόγειο. Στην κατασκευή, το υπόγειο

ξεμπαζώθηκε στις 3 πλευρές και από υπόγειο έγινε κατοικία. Οι αυθαιρεσίες που χρεώνεται μεταξύ των άλλων είναι: μετατροπή από υπόγειο σε κατοικία και μη αποκατάσταση περιβάλλοντος χώρου από την εκχωμάτωση.

Όμως συγχρόνως έγινε και μετατόπιση και μικρή περιστροφή του κτιρίου σε θέση που δεν παραβιάζονται οι πλάγιες αποστάσεις. Στην εγκ.4, άρθρο 9 στις επεξηγήσεις για την ένταξη αυθαιρεσιών στην κατ.3, μεταξύ των άλλων διευκρινήσεων για την μετακίνηση του κτιρίου , λέει: "...υπό την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλεται η τελική στάθμη του εδάφους...". Στην προκειμένη περίπτωση, την αλλαγή στα υψόμετρα την προκαλεί η εκχωμάτωση του υπογείου και όχι η μετατόπιση του κτιρίου. Κατά τη γνώμη σας, μπορεί να μπει κατηγορία 3 ή άλλη κατηγορία; Αν η μετατόπιση υπολογιστεί με το παράρτημα Β, πώς υπολογίζεται ο αναλυτικός; Εφόσον την εκχωμάτωση την έχω χρεώσει ήδη.

Σε συνέχεια της ερώτησής μου *περί μετατόπισης του κτιρίου*: όταν το κτίριο έχει αλλάξει θέση από μετατόπιση και μικρή περιστροφή που δεν παραβιάζονται οι πολεοδομικές διατάξεις, η κατάταξή του στην κατ.3 προϋποθέτει να μην έχει αλλαχτεί η τελική στάθμη του εδάφους όπως στην περίπτωση μου έχει γίνει εκχωμάτωση του υπογείου και ο ιδιοκτήτης πληρώνει για αυτές τις αυθαιρεσίες . Την μετακίνηση πώς θα την διαχειριστώ;

Η λογική του νόμου είναι να εντάξω στην κατ.3 που εξαιρείται οριστικά της κατεδάφισης ένα κτίριο που απλά έχει μετακινηθεί σε άλλη νόμιμη θέση, χωρίς άλλη αυθαιρεσία; Στην προκειμένη περίπτωση, εφόσον κατατάξω αυτή τη μετατόπιση σε άλλη κατ., πώς θα υπολογίσω τον αναλυτικό; Την διαφορά στο ύψος που προκύπτει από την εκχωμάτωση την υπολογίζω στην "μη αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου". Πώς μπορεί να διεξαχθεί αναλυτικός για την μετατόπιση ενός κτιρίου ώστε να έχουμε κατάταξη αυθαιρεσίας σε άλλη κατηγορία;

Η παράγραφος Γ.ιε του άρθρου 9 θέτει αρκετούς περιορισμούς για την χρησιμοποίηση της. Ένας από αυτούς είναι ότι δεν πρέπει να έχει μεταβληθεί η τελική στάθμη του εδάφους. Σύμφωνα με το άρθρο 19 παράγραφος 1, το πρόστιμο για την εκχωμάτωση υπολογίζεται σύμφωνα με το Παράρτημα Β δηλαδή με αναλυτικό προϋπολογισμό πλην της περίπτωσης που το ακίνητο βρίσκεται εντός παραδοσιακού οικισμού.

Θα πρέπει να διευκρινισθεί από το ΥΠΕΚΑ πως ορίζεται το «τελική στάθμη εδάφους». Π.χ. σε περιπτώσεις επικλινούς γηπέδου, η μετακίνηση ακόμα και λίγων μέτρων (με θεώρηση ότι είναι νέα θέση είναι σύννομη) προκαλεί διάφορα θέματα ως προς το τελικό υψόμετρο της οικοδομής. Μπορεί μία μικρή μετακίνηση να φέρει όλο το υπόγειο είτε μπαζωμένο είτε ελεύθερο με την αίρεση της διατήρησης των εγκεκριμένων υψομέτρων.

Στην περίπτωση της ερώτησης μάλλον μιλάμε για ένα επίπεδο γήπεδο αφού η όποια αλλαγή στα υψόμετρα προκαλείται από την εκχωμάτωση και μόνο (προφανώς τα υψόμετρα μένουν ίδια και το γήπεδο είναι επίπεδο). Παρότι δεν είναι ξεκάθαρο, η γνώμη του γράφοντα είναι ότι μπορείτε να αντιμετωπίσετε το θέμα όπως το περιγράφετε, δηλαδή με αναλυτικό για την εκχωμάτωση και κατηγορία 3 για την μεταφορά.

Η μετατόπιση δεν υπάρχει τρόπος να υπολογισθεί με αναλυτικό.

302. Στην Ε/Α 185 εσείς πώς θα δηλώνατε μια τέτοια παράβαση στο ύψος του υπογείου εφόσον η Εγκ 4 λέει ότι δεν εφαρμόζονται συντελεστές ύψους;

Μπορείτε να κάνετε νομιμοποίηση ως προς το ύψος του υπογείου (δεν ξεπερνάει τα 3m το ύψος του υπογείου...), μπορείτε να διερευνήσετε την δυνατότητα να προβείτε σε ενημέρωση του φακέλου. Άποψη του γράφοντα είναι ότι μετά την αναφορά στην εγκύκλιο 4 μπορείτε να υπολογίσετε το πρόστιμο με αναλυτικό προϋπολογισμό των εργασιών που δεν προβλέπονταν στην άδεια.

303. Σε αποθήκη 50m² κατασκευασθείσα με κοινοτική άδεια σε γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, έγινε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης σε κατοικία. Με δεδομένο ότι κατά την έκδοση της κοινοτικής άδειας δεν γίνονται υπολογισμοί δόμησης και κάλυψης, η αποθήκη αυτή θεωρείται ότι έχει βοηθητική ή κύρια χρήση; Στο εν λόγω γήπεδο δεν υπάρχει άλλο κτίσμα και δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης, κάλυψης ή αποστάσεων από όρια. Δηλαδή η αυθαιρεσία αυτή υπάγεται στη περίπτωση του άρθρου 18 παράγραφος 5β (από κύρια σε κύρια) ή στο άρθρο 19 παράγραφος 5 (από βοηθητική σε κύρια);

Η έκδοση κοινοτικής άδειας γίνονταν (μέχρι την ημερομηνία ισχύος του Ν.4030/2012) σύμφωνα με την απόφαση 60885/4983 ([ΦΕΚ Β'656/16.10.1990](#)) και παλιότερα δυνάμει άλλων διατάξεων (π.χ. την απόφαση 27353/49/77). Δυνάμει του παραπάνω ΦΕΚ μπορούσαν να κατασκευασθούν πέρα των άλλων:

- i. Βοηθητικές εγκαταστάσεις (αποθήκη, στάβλος κ.λπ.) **μέχρι 50m²** (άρθρο 3 παράγραφος 1γ)
- ii. Χώρος κύριας ή βοηθητικής χρήσης (δωμάτιο, λουτρό, κουζίνα) ως 20m² (άρθρο 3 παράγραφος 1δ)

Λογικά λοιπόν η κατασκευή σας εμπίπτει στην περίπτωση της παραγράφου 1γ και επομένως έχετε αλλαγή χρήσης από χώρο ΒΧ σε χώρο ΚΧ.

304. Αυθαίρετο εντός ζώνης παραλίας κατασκευασμένο πριν τον καθορισμό των γραμμών αιγιαλού και παραλίας. Τι συντελεστές μπαίνουν εκτός από υπέρβαση συντελεστή δόμησης και κάλυψης; Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων ή παραβίαση πρασιότητας; Αν ναι σε τι ποσοστό; Το μέγιστο;

Γενικά στη ζώνη παραλίας ισχύουν όλες οι διατάξεις περί ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, δηλαδή ισχύει άμεσα μετά τον καθορισμό της. Γήπεδο που ρυμοτομείται από ζώνη παραλίας μπορεί να χάνει την αρτιότητά του. Ζώνες παραλίας καθορισμένες πριν της 19.12.1998 πρέπει να επανακαθοριστούν. Σύμφωνα με την παράγραφο 2η του άρθρου 2 εντός της ζώνης παραλίας επιτρέπεται η υπαγωγή όταν πληρούνται αθροιστικά τα παρακάτω:

- i. Να μην έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση
- ii. Το αυθαίρετο να προϋφίσταται του καθορισμού της ζώνης

Αν λοιπόν μπορείτε να υπαχθείτε στον Ν.4178, το τμήμα της που βρίσκεται εντός της ζώνης παραλίας θα επιβαρυνθεί με τον συντελεστή παραβίασης προκηπίου, αφού θεωρείται παραβίαση των υποχρεωτικών αποστάσεων στο πρόσωπο του γηπέδου.

305. Θα ήθελα να ρωτήσω στην περίπτωση αυθαίρετων κατασκευών στους κοινόχρηστους χώρους ενός οικοπέδου, όπου έχει γίνει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών χωρίς αποκλειστικές χρήσεις επί ακαλύπτων, με βάση ποια τετραγωνικά γίνεται τόσο ο έλεγχος των ποσοστών υπέρβασης δόμησης όσο και ο έλεγχος κατηγορίας σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.

Ελλείπει άλλης δυνατότητας (δεν υπάρχει ποσοστό) ή άλλης διευκρίνισης και επειδή οι κοινόκτητοι χώροι ανήκουν στο σύνολο των συνιδιοκτητών δηλαδή στο 100%, μία λογική λύση είναι να χρησιμοποιούμε το σύνολο των εγκεκριμένων μεγεθών της άδειας για την κατηγορία και το σύνολο των επιτρεπόμενων μεγεθών για το ποσοστό υπέρβασης...

306. Εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων διώροφη προκατασκευασμένη κατοικία

έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με οικοδομική άδεια του 1996 ως προς το περίγραμμα και το ύψος (χωρίς υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και όγκου), παρουσιάζοντας αλλαγή θέσης στο οικοπέδο και αλλαγές στις όψεις με άνοιγμα τριών παραθύρων και κατασκευή στεγάστρων στους εξώστες. Οι παραβάσεις αυτές θα μπορούσαν να νομιμοποιηθούν με πληρωμή παραβόλου και έκδοση άδειας νομιμοποίησης. Ωστόσο με την αλλαγή τοποθέτησης του κτιρίου, τμήμα του, τριγωνικής κάτοψης, βρίσκεται εντός της απόστασης των 20,00 μ από μη οριοθετημένο ρέμα. Η οικία Υ.ΔΟΜ. αρνείται να εκδώσει την σχετική άδεια νομιμοποίησης μετά την υπαγωγή των παραβάσεων στις διατάξεις του Ν.4178/13, με το σκεπτικό ότι το προς τακτοποίηση τμήμα τριγωνικής κάτοψης δεν αποτελεί αυτοτελή κατασκευή κατά την έννοια του Ν.4067/12, στατικά και λειτουργικά ανεξάρτητη από το υπόλοιπο κτίριο. Στο ακίνητο υπάρχουν επιπλέον παραβάσεις κατηγορίας 3.

- i. Η έκδοση της ανωτέρω άδειας νομιμοποίησης είναι δυνατή βάσει της παρ. 1 του αρ. 25 του ν. 4178/13 (και εγκ 4/13 αρ.25 εδ. 52);
- ii. Ο υπολογισμός του προστίμου του προς τακτοποίηση τμήματος, το οποίο δεν επιφέρει υπέρβαση δόμησης και κάλυψης σε σχέση με την οικοδομική άδεια, γίνεται με θεώρηση υπέρβασης δόμησης και κάλυψης, σε συνδυασμό με μια παράβαση κατηγορίας 3 ως προς την αλλαγή θέσης του κτιρίου; Εφαρμόζεται ή όχι ο συντελεστής πλάγιας απόστασης (εγκ 4/13 αρ. 2 εδ. 4 – παρ. 2.ιγ); Εάν δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής πλάγιας απόστασης ενδέχεται να μην προκύπτει παράβαση κατά την έννοια του Ν.4178/13;
 - i. Ναι, δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης σε αυθαίρετη κατασκευή που μέρος της θα νομιμοποιηθεί και μέρος θα τακτοποιηθεί. Πολλές Υ.ΔΟΜ. δυστροπούν στην έκδοση τέτοιων αδειών με το επιχείρημα τι θα γίνει όταν περάσουν τα 30 χρόνια. Η απάντηση είναι ότι θα ισχύσει ότι και σε ένα κτίριο στο οποίο εκ κατασκευής μεγάλωσε π.χ. κατά 2μ... Μετά τα 30 χρόνια θα έχουμε ένα νόμιμο τμήμα (αυτό που καλύπτεται από την άδεια) και μία λωρίδα 2μ η οποία θα έχει τακτοποιηθεί με κάποιον νόμο. Η αυθαίρετη λωρίδα είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το νόμιμο τμήμα αφού κατασκευάστηκε από την αρχή. Διερευνήστε όμως την δυνατότητα να κινηθεί η διαδικασία οριοθέτησης (ως επισπεύδων) αν και η συγκεκριμένη διαδικασία παρουσιάζει μεγάλη καθυστέρηση.
 - ii. Από τη στιγμή που κάποιο τμήμα δεν καλύπτεται από οικοδομική άδεια, τότε πηγαίνει ως αυθαίρετο. Οπότε δεν είναι σωστό ότι η κατασκευή σας δεν έχει ΥΔ και ΥΚ. Αυτό θα μπορούσατε να το ισχυριστείτε αν σας κάλυπτε η Γ.ιε του άρθρου 9 κάτι που προφανώς δεν ισχύει αφού παραβιάζονται πολεοδομικές διατάξεις (εντός ζώνης 20μ από μη οριοθετημένο ρέμα). Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο σημείο 4, αν και δεν είναι εντελώς ξεκάθαρο αλλά δεν μένει να ισχύει κάτι άλλο, ΔΕΝ θα γίνει χρήση του συντελεστή πλάγιας απόστασης.

307. Οριζόντια ιδιοκτησία σε πολυκατοικία στην οποία υπάρχουν οι εξής παραβάσεις:

- iii. Έχει κλείσει τμήμα φωταγωγού και έχει ενσωματωθεί στο διαμέρισμα. Το θεωρώ υπέρβαση δόμησης.
- iv. Έχει ενσωματωθεί τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου στο διαμέρισμα. Το θεωρώ διαμερισμάτωση.

Για την υπαγωγή στις διατάξεις του Νόμου χρειάζομαι την συναίνεση των ιδιοκτητών των υπόλοιπων οριζόντιων του ορόφου ή όλης της πολυκατοικίας και πως λύνεται αυτό σε περίπτωση που δεν συναινεί ή δεν ενδιαφέρεται κανείς. Επίσης στις περιπτώσεις διαμερισμάτωσης όπου θα πρέπει να υποβληθεί κάτοψη του ορόφου στο σύστημα αλλά κανείς δεν αφήνει έναν ξένο μηχανικό να μπει και να μετρήσει το διαμέρισμά του για να δηλώσει ο γείτονας το δικό του, πως μπορεί να λυθεί το πρόβλημα;

Από τη στιγμή που έχετε καταλάβει κοινόχρηστους χώρους απαιτείται η συναίνεση του ποσοστού λήψης αποφάσεων που αναφέρεται στον κανονισμό, άλλως η απλή πλειοψηφία. Σε περίπτωση που την επιτύχετε τότε μπορείτε να κάνετε την υπαγωγή και να δείξετε το δικό σας διαμέρισμα και το περίγραμμα των υπόλοιπων με σημείωση ότι δεν συναινούν οι υπόλοιποι ή κάποιοι συνιδιοκτήτες του ορόφου και δεν είναι εφικτή η αποτύπωση των ιδιοκτησιών τους. Στην περίπτωση αυτή η υπαγωγή καλύπτει μόνο τους συναινούντες ιδιοκτήτες του ορόφου.

308. Κτίσμα με Ο.Α. έτους 1979 εντός σχεδίου. Με νεώτερο ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού του έτους 1993 ρυμοτομείται τμήμα του οικοπέδου και τμήμα του κτίσματος. Δεν έχει γίνει μέχρι σήμερα πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού για την πολεοδομική τακτοποίησή του και το οικόπεδο σύμφωνα με την δήλωση του Τοπογράφου στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν είναι σήμερα άρτιο και οικοδομήσιμο επειδή δεν έχει ούτε το κατά παρέκκλιση εμβαδόν αρτιότητας. Επίσης το ακίνητο είναι σε τμήμα οικισμού που χαρακτηρίστηκε ιστορικός τόπος μετά την έκδοση της Ο.Α. το έτος 1986. Έχω τα παρακάτω ερωτήματα:

- i. Με καλύπτει για την δυνατότητα υπαγωγής όλου του ακινήτου και όχι μόνο του μη ρυμοτομούμενου τμήματός του, η περίπτωση α της παραγράφου 2 του άρθρου 2 που εξαιρεί από την απαγόρευση υπαγωγής τις περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων αφού στην περίπτωση μου δεν έχει γίνει πράξη αναλογισμού και τακτοποίησης. Απαιτείται σε αυτήν την περίπτωση κάποια σχετική βεβαίωση του Δήμου;
 - ii. Υποθέτω ότι με καλύπτει η περίπτωση ια της παραγράφου 2 του άρθρου 2 για τον ιστορικό τόπο αφού έχω οικοδομική άδεια προγενέστερη του χαρακτηρισμού του ως ιστορικού τόπου.
 - iii. Στην περίπτωση αυτή που έχω ρυμοτόμηση του οικοπέδου και δεν συμπίπτει το οικόπεδο για το οποίο εκδόθηκε η Ο.Α. με το υπάρχον, όχι λόγω κατάτμησης από υπαιτιότητα του ιδιοκτήτη αλλά λόγω αλλαγής του ρυμοτομικού σχεδίου θεωρώ ότι θα πρέπει να δηλωθεί το ακίνητο με οικοδομική άδεια;
 - iv. Το κτίσμα στο σύνολό του έχει μεγέθη υπερβάσεων που το κατηγοριοποιούν στην κατηγορία 4, λόγω αυθαιρεσιών που είναι μεταγενέστερες του 1983. Μπορεί να υπαχθεί στην κατηγορία 4 εφόσον είναι ρυμοτομούμενο;
- i. Η απαλλοτρίωση συντελείται με την εξόφληση του συνόλου της αποζημίωσης στον δικαιούχο. Από τη στιγμή που δεν έχει γίνει η πράξη αναλογισμού και τακτοποίησης τότε μπορείτε να δηλώσετε το σύνολο του ακινήτου. Σε περίπτωση που η απαλλοτρίωση ολοκληρωθεί στο μέλλον, το ακίνητο θα κατεδαφιστεί και δεν θα αποζημιωθεί (το αυθαίρετο τμήμα του). Δεν απαιτείται βεβαίωση από τον Δήμο.
 - ii. Εντός ιστορικού τόπου επιτρέπεται η υπαγωγή εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή έγινε σε περίοδο που δεν απαγορεύονταν οι οικοδομικές εργασίες. Από τη στιγμή που υπήρχε δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας τότε προφανώς μπορείτε να τα δηλώσετε.
 - iii. Το παράρτημα μιλάει για μικρότερο οικόπεδο λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης και όχι λόγω ρυμοτόμησης η οποία δεν έχει κιόλας συντελεστεί στην περίπτωση σας.
 - iv. Από τη στιγμή που το δηλώνετε χρησιμοποιώντας την εξαίρεση της μη ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης, δεν υπάρχει άλλος τρόπος από το να θεωρήσετε το οικόπεδο ολόκληρο και «ξεχνώντας», ως προς τον τρόπο αντιμετώπισης, ότι το τμήμα αυτό μπορεί να ρυμοτομηθεί δυνάμει απαλλοτρίωσης (όταν αυτή ολοκληρωθεί).

309. Κτίσμα με Ο.Α. με ρυμοτομούμενο τμήμα λόγω αναθεώρησης εγκεκριμένου πολεοδομικού σχεδίου. Δεν έχει γίνει πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και άρα δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση και το κτίσμα μπορεί να υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4178/13 για ρύθμιση συμπεριλαμβανομένου και του ρυμοτομούμενου τμήματος του κτίσματος. Στην περίπτωση αυτή και με δεδομένο ότι ο Νόμος για την κατάταξη στην κατηγορία 4 εξαιρεί τα κτίσματα εντός προκηπίου, στην δυσμενέστερη περίπτωση του ρυμοτομούμενου, μπορώ να υπαχθώ στην κατηγορία 4 αφού έχω τις λοιπές προϋποθέσεις για τις υπερβάσεις μου;

Δείτε τις απαντήσεις i και iv στην προηγούμενη ερώτηση.

310. Σε οικοδομή βάσει της οικοδομικής άδειας προβλεπόταν απόληξη κλιμακοστασίου-μηχανοστασίου με ύψος 2,20. Το ύψος τελικά έγινε 2,60μ και ο χώρος της απόληξης του μηχανοστασίου μεγάλωσε κατά 1,50τ.μ. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό εφόσον πρόκειται για απολήξεις ή με αναλυτικό την υπέρβαση ύψους του χώρου που προβλεπόταν στην Ο.Α. και με Υ.Δ-Υ.Υ-Χ.Κ.Χ το 1,50 που επεκτάθηκε η απόληξη του μηχανοστασίου.

Η απόληξη του κλιμακοστασίου σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 συμπεριλαμβάνεται στην έννοια των Η/Χ και το πρόστιμο της υπολογίζεται με αναλυτικό.

311. Σε οικοδομική άδεια διαπιστώθηκε, μετά την υλοποίηση της, ότι έχει γίνει λάθος εκ παραδρομής, από τον μελετητή και δεν διαπιστώθηκε από τον ελεγκτή μηχανικό κατά την έκδοσή της, στον υπολογισμό των επιτρεπόμενων πολεοδομικών μεγεθών της (στην δόμηση συγκεκριμένα). Το κτίσμα έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και είναι σύμνομο με αυτήν, αλλά λόγω του λάθους υπερβαίνει τα τότε ισχύοντα πολεοδομικά μεγέθη. Έχοντας υπόψη ότι η Ο.Α. δεν έχει ανακληθεί ή ακυρωθεί, μπορεί αυτό το κτίσμα να ενταχθεί στην παράγραφο 6 του άρθρου 23 του Ν. 4178/13 και να πληρωθεί μόνο το παράβολο;

Η παράγραφος 6 του άρθρου 23 μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο για άδειες που έχουν ανακληθεί. Η άδεια που αναφέρετε δεν έχει ανακληθεί και όπως κάθε διοικητική πράξη (που δεν έχει ανακληθεί) είναι ισχυρή. Ο ιδιώτης μηχανικός δεν έχει την εξουσιοδότηση να ελέγχει διοικητικές πράξεις.

312. Σε νόμιμο ισόγειο κατάστημα (1992), έχει δημιουργηθεί υπόγεια αποθήκη με W.C., που δεν προβλέπονται στην ΟΑ. Η αποθήκη είναι ακριβώς στο περίγραμμα του καταστήματος και το συνεχόμενο WC κάτω από το παρακείμενο κλιμακοστάσιο της πολυκατοικίας. Επειδή δεν έχω ΥΔ, ΥΚ, και ΥΥ

- i. μπορώ να τα εντάξω στην κατηγορία 4 για το σύνολο των τ.μ.;
- ii. για το WC χρειάζεται επιπλέον το πρόστιμο της διαμερισμάτωσης του άρθρου 23;
 - i. Ναι, σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο έλεγχο της κατηγορίας 4 συμμετέχουν οι αυθαίρετες κατασκευές που προσανξάνουν τον συντελεστή δόμησης. Ένα αυθαίρετο υπόγειο με χρήση ΒΧ, δεν προσανξάνει τον σ.δ..
 - ii. Η έννοια της διαμερισμάτωσης ΔΕΝ μπορεί να εμφανισθεί σε μία μονοκατοικία.

313. Σε περίπτωση που υπάρχει προγενέστερο Ε9 (2005) το οποίο έχει τετραγωνικά και ημερομηνία κατασκευής άλλη από αυτή που είναι πραγματική (βάση της ομολογίας του πελάτη). Μπορούμε να ζητήσουμε από τον πελάτη τη διόρθωση του Ε9 με τωρινή ημερομηνία και τα πραγματικά στοιχεία της κατασκευής και των τετραγωνικών και αυτό να το χρησιμοποιήσουμε ως αποδεικτικό στοιχείο κατασκευής και δόμησης? Δηλαδή ενώ έχει αρχίσει η διαδικασία του 4178 γίνονται αποδεκτά τα Ε9 τα οποία διορθώνονται σε σημερινό χρόνο;

Δεν τίθεται κανένας χρονικός περιορισμός ως προς το Ε9 και το χρόνο διόρθωσης του. Ότι και αν σημαίνει αυτό...

314. Συνταξιούχος έχει, σε εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού γήπεδο, χωρίς άδεια, μια κατοικία 33,5m² (όχι κύρια κατοικία) και έναν στάβλο 25m² στον οποίο εκτρέφει ζώα ως ιδιώτης και όχι ως επαγγελματίας. Μετά την εγκύκλιο 4 και την τροποποίηση του φύλλου καταγραφής αυθαιρεσιών ο στάβλος μπορεί να δηλωθεί ως βοηθητικός χώρος; Επίσης, τι είδους χρήση θα πρέπει να δηλώσουμε γι' αυτόν τον στάβλο που δεν είναι επαγγελματικός; Θα τον δηλώσουμε στην κατηγορία "Υπηρεσίες" ή ως "Άλλη κατοικία" (αν είναι βοηθητικός χώρος) μαζί με την κατοικία των 33,5m²;

Εκ των πραγμάτων, ένας στάβλος δεν μπορεί να χαρακτηριστεί βοηθητικός χώρος μίας κατοικίας. Σε περίπτωση που η χρήση ενός αυθαίρετου χώρου δεν καλύπτεται από τις επιλογές του συστήματος, επιλέγεται η χρήση υπηρεσίες.

315. Τροχόσπιτο το οποίο:

- i. Δεν έχει αριθμό κυκλοφορίας
- ii. Έχει τοποθετηθεί σε πλάκα σκυροδέματος (στο έδαφος)
- iii. Μπορεί να ρυμουλκηθεί και να μετακινηθεί από άλλο όχημα (π.χ. από ένα φορτηγάκι)
- iv. Έχει συνδεθεί με στέρνα και βόθρο που εξυπηρετούν και άλλο κτίσμα εντός του γηπέδου
- v. Έχει συνδεθεί με το δίκτυο της ΔΕΗ μέσω του άλλου κτίσματος το οποίο είναι συνδεδεμένο νόμιμα με το δίκτυο της ΔΕΗ

θα πρέπει να δηλωθεί ως αυθαίρετο; Η αμφιβολία μου έγκειται κυρίως στο γεγονός ότι δεν είναι σταθερά συνδεδεμένο με το έδαφος και μπορεί να ρυμουλκηθεί.

Ναι είναι αυθαίρετο. Το γεγονός ότι μπορεί να ρυμουλκηθεί από άλλο όχημα, δεν το καθιστά κινητό. Σημαντικότερο όλων ότι δεν υπάρχει άδεια κυκλοφορίας.

316. Έχω μια τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου με οικοδομική άδεια. Ο Β' όροφος της οικοδομής λειτουργούσε ως κατάστημα (μπαρ) και διέθετε Η/Χ εμβαδού 42,93m². ο οποίος είχε κλειστεί και ρυθμίστηκε με τον Ν.3843 (τα 37,00m²). Πριν την 28/07/2011 ο όροφος άλλαξε χρήση και μετατράπηκε σε ενοικιαζόμενα δωμάτια (κάτι όμως που δεν μπορώ να αποδείξω με κάποιο δημόσιο έγγραφο εκτός αν τέτοια αποτελούν παραστατικά της κατασκευής). Πως θα το αντιμετωπίσω; σαν υπέρβαση δόμησης με αλλαγή χρήσης του συνολικού εμβαδού των 42,93m² ή σαν υπέρβαση δόμησης η διαφορά (42,93-37,00 = 5,93m²) και μία παράβαση για το υπόλοιπο εμβαδόν των 37,00m² (από κατάστημα σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα);

Η αλλαγή χρήσης ενός Η/Χ σε κλειστό χώρο Κ.Χ. δεν απαιτεί δημόσιο έγγραφο για την απόδειξη του χρόνου που συντελέστηκε. (Εγκύκλιος 3 εδάφιο 26).

Η περίπτωση σας αφορά περαιτέρω αλλαγή χρήσης τακτοποιημένου χώρου με τον 3843/2010. Επίσης προκύπτει ένα τμήμα 5,93m² το οποίο δεν διευκρινίζετε αν απλά δεν τακτοποιήθηκε με τον 3843 ή έκλεισε σε 2^η φάση δηλαδή μετά την ρύθμιση με τον παραπάνω νόμο.

Αν ισχύει το πρώτο σενάριο (δεν τακτοποιήθηκε) θα ήταν φρόνιμο να τακτοποιηθεί από την αρχή με τον 4178 με ΥΔ και να συμψηφισθεί το καταβληθέν πρόστιμο (και το παράβολο) του 3843.

Αν ισχύει το δεύτερο (το επιπλέον κομμάτι άλλαξε χρήση σε δεύτερο χρόνο) προφανώς μπορείτε να προχωρήσετε στην λύση όπως περιγράφετε παραπάνω αλλά θα μπορούσατε να προχωρήσετε και σε τακτοποίηση μόνο της επιπλέον επιφάνειας με ΥΔ και με αναλυτικό το τμήμα των 37m² αφού δεν υπάρχει κάποια απαγόρευση στον 4178 για την περίπτωση αυτή (περαιτέρω αλλαγή χρήσης ήδη ρυθμισμένου χώρου με τακτοποίηση), απεναντίας δίνει την δυνατότητα για περαιτέρω αλλαγή χρήσης ήδη τακτοποιημένου χώρου με την έκδοση άδειας, το οποίο αποτελεί και την τρίτη εναλλακτική σας επιλογή. Δηλαδή, άδεια αλλαγής χρήσης των 37m² και τακτοποίηση με τον 4178 του τμήματος των 5,93m².

317. Ακίνητο βρίσκεται σε οικισμό που είναι χαρακτηρισμένος ως παραδοσιακός. Το εν λόγω ακίνητο, όπως περιγράφεται στην οικοδομική άδεια, αποτελείται από έναν όροφο κατοικίας, κατασκευασμένο με φέρουσα τοιχοποιία, ξύλινη αυτοφερόμενη στέγη και πέτρινη θεμελίωση. Εσωτερικά του περιγράμματος της πέτρινης θεμελίωσης στην εν λόγω άδεια δεν περιγράφεται χώρος, αλλά μπάζωμα. Από την αυτοψία στο ακίνητο διαπιστώθηκε ότι η χαρακτηρισμένη ως πέτρινη θεμελίωση του κτιρίου, που περιγράφεται ως μπάζωμα στην οικοδομική άδεια, αποτελεί ενιαίο ισόγειο χώρο με βοηθητική χρήση. Χαρακτηρίστηκε λοιπόν σαν υπέρβαση δόμησης εμβαδού 47,86m². Η υπέρβαση δόμησης εμβαδού 47,86m² που δηλώνεται άνωθεν αφορά το ισόγειο τμήμα του κτιρίου πέτρινου περιγράμματος. Το συνολικό εμβαδόν αυτού του τμήματος είναι 72,03m², ίσο με το εμβαδόν του ορόφου και αφαιρούνται τα τετραγωνικά της επιφάνειας της λιθοδομής, τα οποία σύμφωνα με τον Ν.Ο.Κ. (Ν.4067/9-4-2012), Άρθρο 11, Παρ. 6κβ., δεν προσμετρούνται στον Σ.Δ. Ο υπάλληλος της πολεοδομίας ισχυρίζεται ότι τα τετραγωνικά της λίθινης τοιχοποιίας θα πρέπει να προστεθούν στην υπέρβαση δόμησης. Τί γίνεται σε αυτή την περίπτωση;

Έχει δίκιο ο υπάλληλος της Υ.ΔΟΜ. Δείτε την ερώτηση 285.

Τα αναφερόμενα στον Ν.Ο.Κ. ή στον Γ.Ο.Κ. αφορούν νόμιμα κτίρια.

318. Εκτός σχεδίου γήπεδο συνορεύει σήμερα, κατά το πίσω όριό του, με οδό, η οποία διανοίχθηκε αποδεδειγμένα (Α/Φ, Υ.Δ.Ε.) μετά τον χρόνο εκτέλεσης της υπάρχουσας επί του παραπάνω γηπέδου αυθαίρετης κατασκευής. Στην προκειμένη περίπτωση, κατά το έλεγχο ως προς τη δυνατότητα υπαγωγής της αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του Ν. 4178/13, θα αγνοηθεί το εδάφιο δ, της παρ. 2, του άρθρου 2 του νόμου 4178/13;

Η παράγραφος 2δ του άρθρου 2 ορίζει ότι η ζώνη ασφαλείας της υπεραστικής συγκοινωνίας ορίζεται σύμφωνα με το ισχύοντα κατά την εκτέλεση της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάσταση της αυθαίρετης χρήσης.

Ο έλεγχος γίνεται από τον χαρακτηρισμό της οδού και όχι από την ημέρα διάνοιξης της.

Αν λοιπόν η αυθαίρετη κατασκευή προϋπάρχει του χαρακτηρισμού της οδού τότε μπορείτε να κάνετε υπαγωγή. Αν όχι, θα πρέπει να εξετάσετε αν η περίπτωση σας εμπίπτει στην εξαίρεση της συγκεκριμένης παραγράφου, δηλαδή αν εντός του γηπέδου υπάρχει κατασκευή με νόμιμη άδεια.

319. Σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο έχει γίνει υπέρβαση ύψους 40εκ. συνολικά. Στο ακίνητο δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Η υπέρβαση ύψους θα υπολογιστεί: α) με βάση το εμβαδόν κάλυψης (αφού δεν υπάρχει σύσταση) β) με βάση το σύνολο της επιφάνειας όλων των ορόφων ή γ) με επιμερισμό ύψους ανά σύνολο επιφανείας ορόφου; Μπορούμε να θεωρήσουμε ως δεδομένο ότι στο υπόγειο δεν υφίσταται υπέρβαση ύψους (εφόσον τηρείται η στάθμη του δαπέδου); Εάν ναι, σε αυτή την περίπτωση η επιφάνεια του υπογείου δεν υπολογίζεται στην υπέρβαση ύψους;

Το ύψος όπως έχει ειπωθεί από πολλούς συναδέλφους αποτελεί ίσως τη χειρότερη περίπτωση υπολογισμού του προστίμου στον 4178 (και στον 4014 που ήταν όμοιος).

Η υπέρβαση ύψος προκαλεί έναν αυθαίρετο όγκο. Η λογική λέει ότι ο όγκος αυτός θα πρέπει να είναι η βάση υπολογισμού του προστίμου. Είτε αυτούσιος (όγκος επί κάποιο σταθερό ποσό όπως γίνεται στην πισίνα) είτε με αναγωγή του αυθαίρετου όγκου σε μία ισοδύναμη επιφάνεια και χρήση του γενικού κανόνα υπολογισμού (όγκος / εγκεκριμένο ύψος, δεν απαιτείται και καμία αλλαγή στην πλατφόρμα). Αντί αυτών, έγινε η επιλογή να ορίζεται ως βάση αναφοράς του υπολογισμού του προστίμου η επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η υπέρβαση του ύψους. Σε συνδυασμό ότι υπάρχει ο έλεγχος για το ποσοστό υπέρβασης του ύψους το 20%, προκύπτει το εξής παράδοξο (παράλογο, άδικο και άλλα πολλά): σε μία περιοχή με μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος π.χ. 21 μέτρα, σε μία επιφάνεια 100m² είτε η υπέρβαση ύψους είναι 20 εκατοστά είτε 420 εκατοστά το πρόστιμο είναι ίδιο... Καμία δηλαδή αναλογικότητα στο πρόστιμο του νόμου (έννοιες που έχουν ξεκαθαρισθεί και ορισθεί και στο Σύνταγμα).

Στην περίπτωση σας λοιπόν αφού δεν υπάρχει σύσταση είστε μέσα στα πλαίσια του παραρτήματος να θεωρήσετε συνολική την υπέρβαση ύψους και να την υπολογίσετε με επιφάνεια αναφοράς την κάλυψη της οικοδομής.

320. Σε κατοικία, εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 με οικοδομική άδεια του 1990, έχει πραγματοποιηθεί επιπλέον αυθαίρετο ισόγειο κλειστό γκαράζ 65m² το οποίο κατασκευάστηκε σε απόσταση 1,70m. από το όριο, μικρότερη δηλαδή του Δ (2,50 μ.) από το νομίμως υφιστάμενο κτήριο. Πως γίνεται σωστά η τακτοποίηση μιας τέτοιας παράβασης; Θεωρώ το γκαράζ ότι έχει παραβιάσει πλάγιες αποστάσεις ή βάζω επιπλέον τον μεταξύ τους κενό χώρο ως παράβαση Υ.Δ. και Υ.Κ.; Στην δεύτερη περίπτωση θα μπει και ο κενός χώρος όπως το γκαράζ;

Στο ίδιο ακίνητο κατά την Ο.Α. φαίνεται κλιμακοστάσιο, το οποίο έχει προσμετρηθεί σε κάλυψη και δόμηση, στο κέντρο της κάτοψης όπου εξυπηρετεί δυο διαμερίσματα στο ισόγειο και ένα στον όροφο. Στην πραγματικότητα όμως κατασκευάστηκε κλίμακα εξωτερικά, εκτός περιγράμματος κτηρίου και τα 3 διαμερίσματα μεγάλωσαν. Η αυθαίρετα κατασκευασμένη κλίμακα είναι Υ.Δ. & Υ.Κ.; Τα διαμερίσματα που αυξήθηκε το εμβαδόν τους αλλά χωρίς να έχω Υ.Δ. - Υ.Κ. πως τακτοποιούνται;

Θα δηλώσετε ως υπέρβαση πλάγιου ορίου την ζώνη του κλειστού γκαράζ που βρίσκεται σε απόσταση <2,50 από το κτίριο και όχι την αδόμητη ζώνη μεταξύ των 2 κτιρίων.

Από τη στιγμή που το τμήμα έχει προσμετρηθεί στην δόμηση και στην κάλυψη, θα το δηλώσετε με διαμερισμάτωση (και στους 2 ορόφους).

321. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου με εμβαδόν γηπέδου E= 4010 τμ

για ανέγερση διωρόφου οικοδομής με υπόγειο και σήμερα διαπιστώνεται ότι το γήπεδο είναι 3600τμ . (η άδεια δεν έχει ανακληθεί). Με το Ν.4178/13 σύμφωνα με το παράρτημα Α θεωρείται ολόκληρο το κτίριο ως αυθαίρετο και λαμβάνεται με Συντελεστή 2 ως να μην έχει καθόλου οικοδομική άδεια όμως με το νέο ΦΕΚ 39/14-1-2014 αναφέρεται ότι « Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης ,της κάλυψης του ύψους και της θέσης των προβλεπομένων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια ». Τι σημαίνει αυτό το αποκλειστικά; Δηλαδή θα θεωρούνται ως αυθαίρετα σαν να μην οικοδομική άδεια (Συντελεστής 2) ΜΟΝΟ οι υπερβάσεις που βρίσκονται στο συγκεκριμένο ακίνητο και τα υπόλοιπα τμ θα θεωρηθούν ως νομίμως υφιστάμενα αυτά που περιλαμβάνονται στην οικοδομική άδεια; Και στην περίπτωση που δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές σε μια ανάλογη περίπτωση γηπέδου με εμβαδόν μικρότερου εμβαδού από τα δεδομένα της οικοδομικής αδείας πως θα χαρακτηρίζεται το γήπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο ή μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο;

Δείτε την απάντηση 273.

322. Θα ήθελα να ρωτήσω σε περίπτωση που έχει εκδοθεί Ο.Α. θεωρώντας κακώς

δημοτική οδό αντί για επαρχιακή με αποτέλεσμα αντί για απόσταση από την οδό 15 μ. να έχει 10 μ. αλλά σύμφωνη με την Ο.Α., θεωρείται κακώς εκδοθείσα λόγω ψευδών στοιχείων και όλο το κτίριο αυθαίρετο ή θεωρώ μόνο το τμήμα εντός της ζώνης ασφαλείας αυθαίρετο ως παράβαση προκηπίου και λαμβάνω υπόψη και τυχόν άλλες αυθαιρεσίες;

Από την στιγμή που μία διοικητική πράξη δεν έχει ανακληθεί είτε από την Διοίκηση είτε μετά από δικαστική απόφαση, θεωρείται ισχυρή.

Ο ιδιώτης μηχανικός δεν έχει την εξουσιοδότηση να κρίνει το αν μία άδεια εκδόθηκε ή όχι σωστά.

323. Για τις δηλώσεις σε οριστική υπαγωγή του Ν.4014/13 που έχουν υποβληθεί όλα τα

απαιτούμενα ψηφιακά αρχεία πλην ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. / Μελέτης Στατικής Επάρκειας αφού ακόμα και σήμερα εκκρεμεί η σχετική Υπουργική Απόφαση που θα καθορίζει το περιεχόμενό τους, δεν πρέπει να εξαιρεθούν της υποχρέωσης υπαγωγής στο Ν.4178/13 μόνο και μόνο για αυτή την εκκρεμότητα ή έστω της καταβολής του ανταποδοτικού τέλους;

Όχι. Στον 4014 υπήρχε η δυνατότητα υποβολής του Δελτίου Δομικής Τρωτότητας του ΟΑΣΠ. Επίσης μετά την δημοσίευση του σχεδίου νόμου του 4178 υπήρχε ο χρόνος υποβολής του ΔΕΔΟΤΑ που είχε προταθεί από το ΤΕΕ, αφού με την παράγραφο 4 του άρθρου 30 γίνονται δεκτά.

Έχετε δίκιο ότι το θέμα ήταν μπερδεμένο και πολλοί συνάδελφοι ανάμεναν διευκρινίσεις και δεν ανέβασαν τίποτα περιμένοντας κιόλας ότι θα μπορούν να προσθέτουν στοιχεία στις δηλώσεις του 4014 μέχρι τη λήξη του 4178 αφού αυτό λέει η §6 του άρθρου 30 που ΔΕΝ έχει τροποποιηθεί

Η δήλωση σας θα πρέπει να μεταφερθεί και μετά την πληρωμή του ανταποδοτικού τέλους, να συμπληρωθεί με το Δελτίου Δομικής Τρωτότητας το πρότυπο του οποίου θα δημοσιευθεί σε Υ.Α..

324. Έχω αυθαίρετη διαμερισμάτωση (ένα γραφείο σε τέσσερα-πρόστιμο 500€) και

ταυτόχρονα αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από γραφείο σε φροντιστήριο (από κύρια χρήση σε κύρια) σε έναν όροφο εμβαδού επτακοσίων τετραγωνικών μέτρων. Το πρόστιμο το υπολογίζω με αναλυτικό προϋπολογισμό και μου δίνει μία παράβαση δηλ. 500€. Το παράβολο πώς το υπολογίζω; Βάσει των 700m² της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (δηλ. παράβολο 2000€; Το σύστημα του Τ.Ε.Ε. δεν το υποστηρίζει και μου υπολογίζει και πρόστιμο για 700m²) ή παράβολο 500€ επειδή δεν έχω υπέρβαση δόμησης;

Η αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια χρήση, από τη στιγμή που δεν επιφέρει αύξηση του συντελεστή δόμησης υπολογίζεται με αναλυτικό και χρεώνεται με μία λοιπή παράβαση ανά 15000€ προϋπολογισμού.

Η διαμερισμάτωση όταν δηλώνετε σε δήλωση με άλλες παραβάσεις, δηλώνεται με μία λοιπή παράβαση. Επομένως θα δηλώσετε τον αριθμό των λοιπών παραβάσεων που προκύπτει από την παραπάνω διαδικασία. Δεν θα υπολογισθεί παράβολο με βάση τα τετραγωνικά μέτρα της επιφάνειας που άλλαξε χρήση.

325. Σε κτίριο κατοικίας με υπόγειο έχει γίνει αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία με το Ν. 3843/10. Στο κτίριο υπάρχουν και άλλες υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης που θα υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 4178/13.

- i. **Η αλλαγή χρήσης του υπογείου θα υποβληθεί εκ νέου με συμψηφισμό των καταβληθέντων προστίμων ή δεν είναι απαραίτητο, δεδομένου ότι η διαδικασία του 3843/10 έχει περαιωθεί;**
- ii. **Σε περίπτωση που δεν είναι απαραίτητο το παραπάνω, για την επιλογή της κατηγορίας του άρθρου 9 του Ν. 4178/13 είναι σαφές ότι η παραπάνω αλλαγή χρήσης θα ληφθεί υπ' όψη. Για τον υπολογισμό όμως του προστίμου με το Ν. 4178/13 των άλλων υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης, για την επιλογή του κατάλληλου συντελεστή δόμησης (υπ' αριθμ. 5 του Παραρτήματος Α) θα ληφθούν υπ' όψη μόνον οι νέες υπερβάσεις ή και η επιφάνεια που είχε δηλωθεί στον Ν. 3843/10;**

- i. Είναι επιλογή του ιδιοκτήτη για το αν επανυποβληθεί η αλλαγή χρήσης με συμψηφισμό του καταβληθέντος ποσού ή αν το υπόγειο μείνει τακτοποιημένο με τον 3843.
- ii. Για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης ΔΕΝ θα ληφθούν υπόψη τα ήδη τακτοποιημένα τμήματα (για τα οποία ΔΕΝ θα γίνει υποβολή στον 4178). Θα μετρήσουν κανονικά μόνο στην περίπτωση που επιλεγεί επανυποβολή τους στον 4178 με συμψηφισμό φυσικά του ποσού που έχει καταβληθεί.

326. Για τον υπολογισμό του προστίμου σε ποιμνιοστάσιο με Ο.Α., το οποίο δεν το εκμεταλλεύεται εδώ και αρκετά χρόνια κτηνοτρόφος, συνεπώς οι αυθαιρεσίες δεν μπορούν να δηλωθούν βάσει άρθρου 23 παρ. 13, οι αυθαίρετοι χώροι θεωρούνται κύριοι ή βοηθητικοί; Η χρήση είναι άλλη κατοικία ή μεταποίηση πρωτογενούς τομέα; Θα χρειαστεί έλεγχος στατικής επάρκειας για τις κατασκευές ή ΔΕΔΟΤΑ;

Ο 4178 δεν κάνει την διάκριση σε χώρους κύριας χρήσης και σε χώρους βοηθητικής χρήσης, αλλά σε χώρους κύριας χρήσης και σε χώρους που μπορούν να επωφεληθούν του μειωτικού συντελεστή. Ένα ποιμνιοστάσιο δεν βρίσκεται σε καμία από τις περιπτώσεις του μειωτικού συντελεστή. Ως χρήση μπορεί να επιλεγεί ο συντελεστής 3ε του Παραρτήματος Α ως κτηνοτροφική παραγωγική μονάδα μεταποίησης προϊόντων.

327. Σε κτίριο με οικοδομική άδεια (ποιμνιοστάσιο) χωρίς υπερβάσεις σε δόμηση και κάλυψη, υπάρχει διαφοροποίηση στον στατικό φορέα του. Συγκεκριμένα έχει γίνει μια μικρή μετακίνηση κάποιων υποστηλωμάτων. Η παράβαση αυτή ακυρώνει την ύπαρξη οικοδομικής άδειας, ή δεδομένου ότι είναι μικρής έκτασης και σημασίας μπορεί να αντιμετωπιστεί ως μια παράβαση της κατηγορίας 13;

Ο διαφορετικός στατικός φορέας ΔΕΝ τακτοποιείται με τον 4178. Μπορείτε να προχωρήσετε σε άδεια νομιμοποίησης.

328. Σε κτίριο με Ο.Α. σε περιοχή εκτός σχεδίου, στο τοπογραφικό διάγραμμα αποτυπώθηκε μια περιοχή γύρω από το κτίριο 10 στρ. (βάσει αυτής έγινε υπολογισμός δόμησης, κάλυψης και αποχαρακτηρισμός από το δασαρχείο) ενώ αναφέρεται πως η έκταση αυτή αποτελεί μέρος μεγαλύτερου αγροτεμαχίου 100 περίπου στρ. Κατά την αποτύπωση του γηπέδου βρέθηκε ότι η έκταση γύρω από το κτίριο είναι 20 στρ. και το κτίριο τοποθετημένο σε άλλη θέση με μικρό τμήμα εντός δ. Ο ιδιοκτήτης είχε στην κατοχή του - και έχει πλέον πουλήσει - και άλλες εκτάσεις στη γύρω περιοχή, με διαφορετικά συμβόλαια, που πράγματι στο σύνολό τους φτάνουν τα 100στρ. Θα θεωρούσατε ότι έχει γίνει παράνομη κατάτμηση, άρα δεν θα λαμβάνετε τον συντελεστή για ύπαρξη Ο.Α., προκειμένου να υπολογίσετε το πρόστιμο για την παραβίαση πλάγιας απόστασης;

Θα πρέπει να αναζητήσετε τους τίτλους για να διαπιστώσετε αν έγινε η κατάτμηση.

Η κατάτμηση είτε παράνομη είτε νόμιμη, από τη στιγμή που υπάρχει και βάσει του παραρτήματος Α όπως αυτό έχει τροποποιηθεί, οδηγεί σε χρήση του συντελεστή ΟΧΙ για την ύπαρξη άδειας.

329. Έχω υποβάλλει στον 4014/11 την αλλαγή χρήσης υπόγειων βοηθητικών χώρων σε δύο κατοικίες αφαιρώντας την προβλεπόμενη στην άδεια τοιχοποιία. Κατά την μεταφορά στον 4178/13 δηλώνοντας την παραπάνω αλλαγή χρήσης σαν υπέρβαση δόμησης είμαι υποχρεωμένος να προσθέσω την τοιχοποιία, με συνέπεια την αύξηση της επιφάνειας και ως εκ τούτου νέο υπολογισμό του προστίμου, ή έχω το δικαίωμα να διατηρήσω την αλλαγή χρήσης με αυξημένο συντελεστή αφαιρώντας την τοιχοποιία ούτως ώστε να μην έχω αλλαγή της επιφάνειας;

Μετά την εγκύκλιο 4 και το παράδειγμα που εδαφίου 38, μπορείτε να αφαιρέσετε και στον 4178 το εμβαδόν που τοιχοποιών των οποίων η νομιμότητα καλύπτεται από οικοδομική άδεια.

330. Στον 4014/11 έχω υποβάλει την παραβίαση πλαγίων αποστάσεων στεγανού βόθρου δηλώνοντας την επιφάνεια που παραβιάζει τις αποστάσεις. Μπορώ να διατηρήσω το παραπάνω φύλλο ως έχει στον 4178/13;

Η δεξαμενή συλλογής λυμάτων, δεν είναι στις κατασκευές που ορίζονται στην παράγραφο 18.5α (§19, §26 και §57 άρθρο 2 του Ν.Ο.Κ.) ή σε αυτές της παραγράφου 18.5β.

Παρότι λοιπόν η λογική λέει ότι μία δεξαμενή λυμάτων δεν μπορεί να «στοιχίζει» όσο ένας χώρος κύριας χρήσης, από τη στιγμή που βολεύει (λόγω της μεταφοράς) κανείς δεν θα μπορεί να επιχειρηματολογήσει εναντίον της σκέψης αυτής.

331. Σε ισόγεια οικοδομή κατοικίας με οικοδομική άδεια έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο υπόγειο με χρήση κατοικίας και δεν έχουν ολοκληρωθεί οι επιχώσεις. Το πρόστιμο υπολογίζεται με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή και μία λοιπή παράβαση για τις επιχώσεις που δεν έγιναν;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 στο εδάφιο 36 του μειωτικού συντελεστή υπόγειας στάθμης μπορεί να τον επωφεληθεί νομίμως υφιστάμενη υπόγεια στάθμη, δηλαδή με βάση οικοδομική άδεια και μόνο στην περίπτωση που το δάπεδο του υπογείου έχει υλοποιηθεί στη στάθμη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια.

Συνεπώς ένα εντελώς αυθαίρετο υπόγειο δεν πληροί τις προϋποθέσεις που θέτει η εγκύκλιος 4 και ΔΕΝ μπορεί να επωφεληθεί του μειωτικού συντελεστή (παράλογο).

Επομένως, ΥΔ χωρίς μειωτικό και με αναλυτικό προϋπολογισμό οι εκχωμάτωση.

332. Σχετικά με το άρθρο 11παρ.8β: Σε περίπτωση που απαιτείται Στατικός έλεγχος , δύναται να υποβληθεί εντός 5ετίας. Εντωμεταξύ η δήλωση θα παραμένει ανοιχτή μέχρι την υποβολή της μελέτης;

Δεν υπάρχει ακόμα πληροφόρηση. Γενικά πάντως στην ψηφιακή πλατφόρμα του 4014 υπήρχε η δυνατότητα να προσθέσουμε σχέδια ακόμα και σε δήλωση που ήταν σε ολοκληρωμένη υπαγωγή. Το πρόβλημα είναι άμα στην ομάδα μηχανικών δεν υπάρχει Πολιτικός Μηχανικός και θα πρέπει να προστεθεί. Σε κάθε περίπτωση είναι ένα θέμα διαδικαστικό που σίγουρα θα λυθεί.

333. Περίπτωση υπόστυλου χώρου, αντίστοιχου με αυτόν που φαίνεται στο σχέδιο, ο οποίος έχει κεκλιμένη στέγαση από αυλακωτή λαμαρίνα και έχει ακουμπήσει κατά τη μεγάλη του πλευρά στο κτίριο και κατά τις άλλες δύο πλευρές απέχει μικρή απόσταση (~10 εκ.) από την μάντρα στο όριο του οικοπέδου, η οποία είναι προ του 1955. Από το μικρό κενό ανάμεσα στην μάντρα και τη στέγαση περνάει αέρας και φως, δηλαδή τα υλικά δεν συνδέονται. Ο παραπάνω χώρος θα θεωρηθεί ανοιχτός υπόστυλος χώρος και το πρόστιμο του θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό ή πρέπει να υπολογιστεί ως βοηθητικός ισόγειος χώρος;

Δεν είναι δυνατός ο χαρακτηρισμός ενός χώρου μέσα από μία περιγραφή. Εσείς που έχετε την εικόνα της κατασκευής θα πρέπει να αποφασίσετε πως θα το αντιμετωπίσετε.

334. Τριώροφη οικοδομή από αυτοτελείς ιδιοκτησίες: Υποβάλλω μία δήλωση για όλες τις αυθαίρετες κατασκευές. Οι δύο πρώτοι όροφοι κατασκευάστηκαν με άδεια προ του 1983, που οι αυθαίρετες κατασκευές τους είναι υπέρβαση ύψους και επίσης μικρή ΥΔ, άρα ΚΑΤ.2. Ο τελευταίος όροφος, κατασκευάστηκε αυθαίρετα το 2010, άρα ΚΑΤ.5. Υποβάλλοντας στο νόμο το τριώροφο, κατά την υποβολή για τον υπολογισμό των προστίμων, βγαίνει μήνυμα: "ΦΚ: Στην επιλογή "Κατηγορίας 2" δεν επιτρέπεται η ύπαρξη άλλου ΦΚ με κατηγορίες 4 ή 5 και εμβαδό χώρων". Εφόσον η κατ.5 αφορά άλλη ιδιοκτησία γιατί σε αυτή την περίπτωση το σύστημα δεν δέχεται την διαφορετική κατηγοριοποίηση σε ξεχωριστά Φ.Κ. ανεξάρτητων Ο.Ι.;

Έχω ήδη υποβάλλει στο Σύστημα άλλη περίπτωση αυθαίρετης τετραώροφης οικοδομής χωρίς Ο.Α. δύο δηλώσεις για τις ξεχωριστές Ο.Ι. ανά όροφο, εκ των οποίων: η πρώτη δήλωση αφορούσε τους δύο ισόγειους ορόφους προ του '75 άρα ΚΑΤ.1 , και τον τέταρτο προ του 2003 άρα ΚΑΤ.5. Η δεύτερη δήλωση αφορούσε την αυτοτελή ιδιοκτησία του 3ου ορόφου, κατασκευή προ του '83 άρα ΚΑΤ.2 . Η δήλωση προχώρησε κανονικά.

Διευκρινίστε μας λοιπόν: Για να εντάξουμε μια αυτοτελή ιδιοκτησία σε πολυκατοικία στην ΚΑΤ.2, θα πρέπει να εξετάσουμε σε ολόκληρο το κτίριο να μην έχει κατασκευάσει κανείς από τους άλλους ιδιοκτήτες των άλλων οριζοντίων ιδιοκτησιών αυθαίρετη κατασκευή μετέπειτα, ή απλά ελέγχουμε την οριζόντια ιδιοκτησία; Αυτό δεν ξεκαθαρίζεται ούτε στην εγκύκλιο 4

Για την υπαγωγή μία αυτοτελούς ιδιοκτησίας στην κατηγορία 2, ελέγχουμε ότι δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές μετά την 01.01.1983, ΕΝΤΟΣ της οριζόντιας ιδιοκτησίας, πλην των αυθαίρετων κατασκευών της κατηγορίας 3.

Ο 4178 δίνει την επιλογή, σε μία δήλωση να υπαχθούν παραπάνω από μία οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Προφανώς όμως το σύστημα δεν μπορεί να ξεχωρίσει, ούτε υπάρχει η δυνατότητα δήλωσης από εσάς ότι έχετε κάνει υπαγωγή για ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες....

Η άλλη περίπτωση σας προχωράει κανονικά αφού η κατηγορία 1 συνδυάζεται και με τις κατηγορίες 4 και 5.

335. Μεταξύ των άλλων δικαιολογητικών του Ν4030, απαιτείται η ηλεκτρονική υποβολή Διαγράμματος κάλυψης. Διευκρινίστε μας παρακαλώ:

- i. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχει Ο.Α., υποβάλλεται το υπάρχον Διάγραμμα κάλυψης που έχουν περαστεί οι αυθαίρετες κατασκευές και σε υπόμνημα αναφέρονται οι υπερβάσεις βάση των Παραρτημάτων Α & Β του νόμου.
- ii. Για τις αυθαίρετες κατασκευές χωρίς Ο.Α., και σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η από την αρχή σύνταξη Διάγραμμα Κάλυψης, θα είναι των προδιαγραφών του 4030, δηλ. διάγραμμα Δόμησης με όψεις, τρισδιάστατες απεικονίσεις και τα σχετικά ή Διάγραμμα κάλυψης, όπως το παρουσιάζαμε βάση των προδιαγραφών του '83?
 - i. Ναι, αυτό αναφέρεται στην §6.α.iii του άρθρου 11 του 4178.
 - ii. Σύμφωνα με την §6β του άρθρου 11 του 4178, όταν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια ΔΕΝ απαιτείται υποβολή διαγράμματος κάλυψης.

336. Σε πολυκατοικία με οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορεί ο ιδιοκτήτης μιας οριζόντιας στην δήλωση Ν4178 που αφορά αυθαιρεσία στην ιδιοκτησία του, να συμπεριλάβει και αυθαιρεσίες των κοινοχρήστων αν έχουμε την συναίνεση των συνιδιοκτητών;

Όχι, δεν προβλέπεται κάτι τέτοιο. Το συγκεκριμένο μπορεί να γίνει σε οικόπεδο χωρίς σύσταση ή οριακά σε περίπτωση που σε μία δήλωση γίνεται υπαγωγή του συνόλου των Ο.Ι..

337. Σε ισόγεια οικοδομή κατοικίας με οικοδομική άδεια έχει κατασκευασθεί αυθαίρετο υπόγειο με χρήση βοηθητικών χώρων χωρίς να επηρεάζει την κάλυψη, την δόμηση και το ύψος του κτίσματος. Το πρόστιμο πρέπει να υπολογισθεί με βάση τα τετραγωνικά και κατά συνέπεια με υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή ή μπορεί να πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Δείτε την ερώτηση 331

338. Σε περίπτωση απώλειας φακέλου αδείας του 1962, που υπάρχει μόνο το στέλεχος της άδειας. Με τι ελέγχει κανείς διαμέρισμα στο δώμα του 1963, στο οποίο έχει γίνει αυθαίρετη επέκταση το 1988; Μπορεί να ελέγξει κανείς τα τετραγωνικά του διαμερίσματος του 1963 με βάση τα τετραγωνικά που αναφέρονται στο φύλλο αδείας και τη διαρρύθμιση με βάση την κάτοψη που έχει επισυναφθεί στην σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας; Είναι απαραίτητη η ανασύσταση φακέλου; Διότι ο νόμος αναφέρει ότι μπορεί να γίνει ανασύσταση φακέλου συνολικά για το κτίριο χωρίς να αναφέρει ότι αυτή είναι υποχρεωτική. Η ανασύσταση φακέλου σε πολλές περιπτώσεις είναι εξαιρετικά δύσκολη, καθώς οι ιδιοκτήτες είναι πολλοί και δύσκολα θα αφήσουν να γίνει αποτύπωση της ιδιοκτησίας τους.

Πράγματι, η αποτύπωση που αναφέρεται στην παράγραφο 6γ του άρθρου 11 αφορά το σύνολο του κτιρίου. Ο έλεγχος της νομιμότητας μπορεί να γίνει μόνο με τα εγκεκριμένα σχέδια της άδειας ή πλέον βάσει των σχεδίων αποτύπωσης του άρθρου 6γ του άρθρου 11 στον Ν.4178/2013.

Δεν προκύπτει από πουθενά ότι μπορεί να γίνει χρήση των σχεδίων σύστασης αφού προπαντός σε παλαιότερες συστάσεις είναι σύνηθες τα σχέδια της σύστασης να είναι διαφορετικά από αυτά της οικοδομικής άδειας.

Θα πρέπει να γίνει σαφές στο σύνολο των συνιδιοκτητών ότι ο φάκελος της αποτύπωσης θα πρέπει να δημιουργηθεί και ενόψει της ταυτότητας του κτιρίου.

Επίσης ας έχουμε στο μυαλό μας ότι η ανασύσταση φακέλου λόγω απώλειας με ευθύνη της πολεοδομίας, γίνεται με ευθύνη της υπηρεσίας. ([Π.Δ.](#), [εγκύκλιος](#), [διευκρινίσεις επί της εγκυκλίου](#)).

339. Τριώροφο κτίσμα χωρίς σύσταση με Ο.Α. έτους 1982. Κατά την έκδοση της άδειας έχει ζητηθεί από την ΕΠΑΕ δημιουργία προεξοχών περιμετρικά του Β' ορόφου του κτιρίου. Υπάρχει σημείωση στα σχέδια των όψεων που λέει "προεξοχή 20-40εκ.". Η κάτοψη του Β' ορόφου, η τομή και το διάγραμμα κάλυψης δεν έχουν διορθωθεί και δεν φαίνεται η προεξοχή. Στο σχέδιο της κάτοψης στέγης φαίνεται περασμένο το περίγραμμα της προεξοχής στα 40εκ. περιμετρικά των τριών όψεων και περιγράφεται σαν "όριο Β' ορόφου". Πιθανολογώ ότι πρόκειται για αρχιτεκτονική προεξοχή και όχι για κλειστούς εξώστες. Στην κατασκευή έχουν κατασκευαστεί κλειστοί εξώστες όπου ζητήθηκε προεξοχή από την ΕΠΑΕ που βρίσκονται σε όψη προς ακάλυπτο σε όψη προς δρόμο μέσα από την Ο.Γ. κατά την έκδοση της άδειας. Στην μία όψη έχω κλειστό εξώστη πάνω από δρόμο πλάτους κατά την έκδοση της άδειας 3,85μ (πλάτος δρόμου) με τμήμα του εξώστη εμβαδού 0,30m² να είναι πάνω από κοινόχρηστο χώρο. Επισημαίνω ότι το περίγραμμα του κλειστού εξώστη πάνω από τον δρόμο είναι ακριβώς όπως φαίνεται στην εγκεκριμένη από την άδεια κάτοψη της στέγης, απλά πάνω από τον δρόμο έχω κλειστό εξώστη και όχι προεξοχή ίδιου όμως μεγέθους. Εντάσσω όλο το εμβαδόν των κλειστών εξωστών σαν υπέρβαση δόμησης οπότε δεν καλύπτεται λόγω μεγεθών από την περίπτωση ιστ. της κατηγορίας 3 οπότε δεν μπορώ να ξεπεράσω το θέμα του δρόμου. Πως μπορώ να ρυθμίσω το τμήμα του κλειστού εξώστη εμβαδού 0,30μ² που είναι πάνω από το δρόμο;

Σε κοινόχρηστο χώρο πόλης τακτοποιούνται μόνο ανοιχτοί εξώστες κατά τον γενικό κανόνα. Επίσης υπάρχει η περίπτωση Γ.ιστ του άρθρου 9.

Από τη στιγμή που τα πράγματα είναι όπως τα περιγράφετε, τότε ΔΕΝ μπορεί να τακτοποιηθεί η μετατροπή των αρχιτεκτονικών προεξοχών πάνω από τον κοινόχρηστο δρόμο σε κλειστό εξώστη. Δείτε άμα στην περιοχή επιβάλλονταν τα έρκερ, μήπως τελικώς δεν είναι αρχιτεκτονική προεξοχή.