

1180. Εντός σχεδίου ακίνητο σε προσφυγικό οικισμό κάτω των 2.000 κατοίκων με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Το κτίσμα έχει οικοδομική άδεια και αυθαιρεσίες που έχουν γίνει πριν την 31-01-1983. Πρόκειται για στάσιμο οικισμό σύμφωνα με το ΦΕΚ 392Δ/83. Μπορώ να δώσω την βεβαίωση νομιμότητας χωρίς υπαγωγή των αυθαιρεσιών στον 4178/13 σύμφωνα με τις διευκρινίσεις στην Εγκύκλιο 4;

Η παράγραφος 2δ του άρθρου 1 του Ν.4178/2013 αναφέρει:

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν.1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση

Η παράγραφος 1 του άρθρου 15 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

Αναστέλλεται η κατεδάφιση των αυθαιρέτων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι 31-1-83 και που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή εντός οικισμών που υπάρχουν πριν από το έτος 1923, αν οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από τις παρ.4 και 5 του άρθρου αυτού. "Η αναστολή ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή μη κάθε συγκεκριμένου αυθαίρετου".

Για αυθαίρετα, που έχουν ανεγερθεί κατά τη χρονική περίοδο από 10-12-81 μέχρι 31-1-83, η αναστολή από την κατεδάφιση που προβλέπει η παράγραφος αυτή ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νόμου.

Επίσης αναστέλλεται η κατεδάφιση των κτισμάτων που ανεγείρονται με άδεια που εκδόθηκε μετά από έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής και που μεταγενέστερα ανακαλείται για οποιονδήποτε λόγο, εκτός αν η ανάκληση οφείλεται σε υποβληθέντα αναληθή στοιχεία ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας πραγματικής κατάστασης.

Η αναστολή από την κατεδάφιση ισχύει μέχρις ότου κριθεί η οριστική διατήρηση ή όχι του κτίσματος, που γίνεται με απόφαση του νομάρχη(*), με σύμφωνη γνώμη του Συμβουλίου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος(*) του νομού το οποίο λαμβάνει υπόψη του και τις περιπτ.α,β και γ της παρ.1 του Αρθ-16 του νόμου αυτού.

Για τα αυθαίρετα αυτά έχουν εφαρμογή μόνο οι παρ.2 και 3 του παρόντος Αρθ-15 "

Το άρθρο 21 του Ν.1337/1983 αναφέρει:

Μπορεί να εξαιρεθούν από την υποβολή δηλώσεων **κατά το Αρθ-15** του νόμου αυτού οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων που έχουν κατασκευαστεί πριν από την 31-1-83 και βρίσκονται σε οικισμούς που παρουσιάζουν στασιμότητα ανάπτυξης και οι οποίοι προσδιορίζονται με απόφαση του Υπουργού Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου δεν εφαρμόζονται σε παραδοσιακούς οικισμούς.

Σύμφωνα με την Εγκύκλιο 128/1986:

η παράγραφος 3 του άρθρου 23 του ΓΟΚ ΔΕΝ ισχύει για αυθαίρετα:

β. ανεγερθέντα πριν από την 31-1-83 μέσα σε στάσιμους οικισμούς, για τα οποία δεν υπήρχε, σύμφωνα με τα Αρθ-21 του Ν-1337/83, υποχρέωση υποβολής δηλώσεων του Αρθ-15 του ίδιου Νόμου (Ν-1337/83).

Στην Εγκύκλιο 4/2013 του Ν.4178, στις Διευκρινίσεις Κατά Άρθρο στο εδάφιο 2 αναφέρεται:

2) Παρ. 2.δ: Διευκρινίζεται ότι η εξαίρεση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων κατασκευών προ 1983 κατά το άρθρο 15 του ν. 1337/83, που βρίσκονται εντός στάσιμων οικισμών ορίζεται στο άρθρο 21 του ν. 1337/83 (ΦΕΚ 33Α').

Κατά την γνώμη μου η διάκριση προ 10-12-81 (για όλα τα αυθαίρετα) και από 10-12-81 μέχρι 31-1-83 (μόνο για την κύρια και μοναδική κατοικία) ισχύει και για τα αυθαίρετα του άρθρου 21 διότι το 21 εξαιρεί από την υποβολή δηλώσεων αυτά που μπορούν να κάνουν «**κατά το Αρθ-15**» δήλωση και δεν προσθέτει και άλλες περιπτώσεις πέραν αυτών του άρθρου 15 (κατά το 15 πχ βιοτεχνία που έγινε το 1982 δεν έχει δικαίωμα δήλωσης). Άλλως, θα πρέπει να διευκρινιστεί από του υπουργείου.

Βάσει των ανωτέρω:

Οι αυθαίρετες κατασκευές σε στάσιμους οικισμούς που κατασκευάστηκαν **ΠΡΙΝ την 10.12.1981 και ανεξαρτήτως χρήσης ή από 10.12.1981 ως 31.01.1983 αλλά αποτελούν μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη**:

- i. ΔΕΝ είχαν υποχρέωση δήλωσης με τον 1337/1983,
- ii. ΔΕΝ έχουν υποχρέωση δήλωσης με τον 4178/2013.

1181. Σε διώροφο οικοδομή με υπόγειο και στέγη (μεζονέτα), με άδεια του 2009 έχουμε τα παρακάτω αεροφωτογραφία του Ιανουαρίου του 2011 όπου φαίνεται η οικοδομή με ολοκληρωμένο τον σκελετό και καταστάσεις ΙΚΑ με όλα τα ένσημα του οικοδομικού σκελετού, όλα τα ένσημα των τοιχοποιιών και πάνω από τα μισά ένσημα των επιχρισμάτων μέχρι τον 7ο του 2011. Οι υπόλοιπες εργασίες ολοκληρώθηκαν μετά τον 7ο του 2011. Από την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι το περίγραμμα του κτιρίου είναι μικρότερο από αυτό της άδειας. (δεν αποτελεί παράβαση), έχει κατασκευαστεί διαφορετική στέγη από αυτή που προβλέπονταν στη οικοδομική άδεια. Το ύψος της είναι 1,80μ αντί για 1,00μ που προβλέπονταν (βάσει όρων δόμησης το μέγιστο ύψος της στέγης στην περιοχή είναι 1,00μ), το υπόγειο είναι ξεμπαζωμένο από τη νότια πλευρά, υπάρχει αλλαγή χρήσης σε ένα τμήμα του υπογείου σε κατοικία και έχει γίνει διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου με παράβαση της επιτρεπόμενης φύτευσης.

- i. Μπορεί να δηλωθεί η στέγη, η οποία έγινε ψηλότερη και έγινε μετά τον 7ο του 2011; Πως θα δηλωθεί; Με αναλυτικό; Για την παράβαση αυτή και μόνο για αυτή, θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13; Θα κάνω τον έλεγχο: (υπέρβαση ύψους στέγης)/(συνολικό ύψος της οικοδομής βάσει άδειας) < 20%;
- ii. Μπορεί να δηλωθεί το ξεμπαζωμα του υπογείου δεδομένου ότι η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου ολοκληρώθηκε μετά το 2011; Βέβαια η τελική στάθμη του εδάφους ορίστηκε από τις εκσκαφές πριν το 2011, απλά η επίστρωση έγινε μετά το 2011.
- iii. Η αλλαγή χρήσης του υπογείου σε κατοικία θα δηλωθεί ως υπέρβαση δόμησης βοηθητικών χώρων, λόγω υπόγειας στάθμης της άδειας. Η παράβαση αυτή θα πρέπει να ακολουθεί τις τιμές 20% κάλυψης-δόμησης-ύψους επειδή θα γίνει χρήση του άρθρου 23 παρ 14 του Ν4178/13 ή δεν μας ενδιαφέρει, καθώς πρόκειται για παράβαση πριν το 2011;
- iv. Η μη τήρηση της φύτευσης και η διαφορετική διαμόρφωση του περιβάλλοντος μπορεί να δηλωθεί;

Θα αναπτύξω μία προσωπική άποψη. Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, η διαδικασία αυτή έχει ως σκοπό την κατάθεση από μέρους του γράφοντα την όσο το δυνατόν τεκμηριωμένης άποψης του βάσει των διατάξεων. Πάντα υπάρχει η υποκειμενικότητα της σκέψης η οποία εντείνεται όσο ο νόμος κινείται σε θολά νερά. Κάθε συνάδελφος που μπαίνει στην διαδικασία παρακολούθησης των Ε/Α θα κρίνει αν ακολουθήσει στο σύνολο της, σε τμήμα της ή θα απορρίψει εντελώς την προτεινόμενη άποψη.

Το άρθρο 8 του Ν.4178 αναφέρει ότι στον νόμο υπάγονται κτήρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός μέχρι 28.07.2011 ή έχει εγκατασταθεί η χρήση πριν την ημερομηνία αυτή. Και αν το θέμα της χρήσης είναι ξεκάθαρο, στο θέμα των κατασκευών υπάρχει μεγάλη σύγχυση.

Μπορεί κάποιος ο οποίος ολοκλήρωσε βάσει οικοδομικής άδειας τον Φ.Ο. προ 28.07.2011 (ας θεωρήσουμε ότι είναι καθόλα νόμιμος) να κλείσει τους Η/Χ το 2016 και να έρθει να το δηλώσει σήμερα;; Η γνώμη μου είναι ότι ΔΕΝ μπορεί. Αν δεχόμασταν ότι μπορεί, θα άνοιγε παράθυρο να κλείσουν όλοι οι ανοιχτοί Η/Χ που δημιουργήθηκαν (και έμειναν ανοιχτοί) από την εφαρμογή του ΓΟΚ και μετά... Και αν σε πρώτη ανάγνωση φαίνεται υπερβολικό, με λίγη σκέψη θα καταλήξουμε ότι δεν υπάρχει δικλείδα για το θέμα αυτό. Ή θα μπορούσαν να μούνε όλα ή κανένα.

Η 28^η Ιουλίου 2011 αποτελεί την ημερομηνία ορίζοντα για την τακτοποίηση αυθαίρετων κατασκευών. Αποτελεί την βασική προϋπόθεση για την υπαγωγή. Κάθε εργασία που γίνεται μετά την 28/7/2011 χωρίς άδεια ή καθ' υπέρβαση αυτής αποτελεί "νέο" αυθαίρετο. Εξαιρέση προβλέπεται μόνο στο 23.14 υπό τις εξής προϋποθέσεις:

- i. Να έχει ξεκινήσει ο Φ.Ο. πριν της 28.07.2011 (όχι απαραίτητως ολοκληρωμένος)
- ii. Οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολο τους μετά της 28.07.2011
- iii. Θεώρηση έναρξης εργασιών προ 28.07.2011 από την Αστυνομική αρχή.
- iv. Οι υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20%

Θα πρόσθετα ότι οι αυθαίρετες κατασκευές πρέπει να είναι επί του νόμιμου κτιρίου (δηλαδή όχι ανεξάρτητες).

Θα πρέπει να διευκρινιστεί από το υπουργείο ο χρόνος αποπεράτωσης του εργασιών της προϋπόθεσης ii. Έχει dead line ή μπορεί να ολοκληρωθούν εις το διηνεκές;;;

Κατά την άποψη μου τουλάχιστον οι εργασίες αποπεράτωσης που προκαλούν αυθαίρετες κατασκευές (και όχι όλες) θα πρέπει να ολοκληρώθηκαν ως 08.08.2013 (ημερομηνία δημοσίευσης του Ν.4178/2013) και όχι να μπορούν να ολοκληρωθούν... κάποτε.

Θα προσπαθήσουμε να σχηματοποιήσουμε την άποψη μας.

A. Αυθαίρετες κατασκευές σε κτίριο με οικοδομική άδεια:

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

A. ο Φ.Ο. βάσει άδειας. α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

B. ο Φ.Ο. με αυθαιρεσίες. α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

β. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που έγιναν μετά της 28.07.2011, δύναται να τακτοποιηθούν εφόσον πληρούνται στο σύνολο τους τα κριτήρια της 23.14.

B. Εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο κτίριο:

1. Ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Έκδοση άδειας αποπεράτωσης δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012

2. **Μη** ολοκληρωμένος Φ.Ο. πριν της 28.07.2011

α. Δεν υπάρχει διάταξη που να καλύπτει την υπαγωγή στον Ν.4178/2013 για ολοκλήρωση του. Μπορεί να γίνει χρήση της Υ.Α. 2932/21.01.2015

Για την περίπτωση σας τώρα, στην υπαγωγή βάσει του άρθρου 23 παράγραφος 14 και συνυπολογίζοντας και την παράγραφο 25γ του άρθρου 10 του Ν.4315/2014 (στα ποσοστά της παραγράφου 14^α του άρθρου 23 του Ν.4178/2013 δεν προσμετρούνται υπόγειες επιφάνειες, όπως αποτυπώνεται ο όγκος αυτών στην οικοδομική άδεια που έχει εγκριθεί) λάβετε υπόψη σας την εγκύκλιο 19/04.04.1989 η οποία αναφέρει ότι για την αλλαγή χρήση αρκεί να έχουν πραγματοποιηθεί δομικές εργασίες που συντελούν σε αυτή (στην αλλαγή χρήσης του χώρου) και δεν απαιτείται να έχει λειτουργήσει με τη χρήση (την αυθαίρετη) αυτή.

1182. Σε οικόπεδο εντός ρυμοτομικού σχεδίου έχει κατασκευασθεί μεταλλικό γκαράζ ΜΕΤΑ το σχέδιο το οποίο κατά ένα τμήμα του είναι εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου, χωρίς αυτό να έχει παραχωρηθεί. Για να γίνει μεταβίβαση του οικοπέδου πρέπει πρώτα να γίνει παραχώρηση του ρυμοτομούμενου τμήματος του οικοπέδου με το τμήμα του γκαράζ που ρυμοτομείται και μετά να γίνει τακτοποίηση του υπόλοιπου τμήματος του κτιρίου, για να δοθεί βεβαίωση για το καθαρό οικόπεδο πλέον; Μπορεί να γίνει η παραχώρηση πριν την τακτοποίηση; Είναι δυνατή κάποια άλλη λύση; (ίσως εκδίδοντας κάποια άδεια κατεδάφισης;)

Όταν λέτε να παραχωρηθεί εννοείται να συντελεστεί η απαλλοτρίωση;

Αν είναι αυτό τότε δύναται να τακτοποιηθεί και το τμήμα που είναι εντός του ρυμοτομούμενου.

Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να προσεγγίζουμε το θέμα με την λογική. Απαντώντας στο ερώτημα «τί θα μεταβιβασθεί» επομένως «για ποιο οικόπεδο θα δώσω βεβαίωση», τότε απαντώνται και τα ερωτήματα αν πρέπει ή/και αν μπορούμε να τακτοποιήσουμε το τμήμα αυτό.

Καλό είναι σε τέτοιες περιπτώσεις να προηγείται κουβέντα με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο. Δεν είμαστε όλοι εξοικειωμένοι με τις διαδικασίες απαλλοτρίωσης, τα δικαιώματα επί της γης αναλόγως της φάσης της απαλλοτρίωσης κ.λπ..

1183. Σύμφωνα με άρθρο 17 παρ. 6 τρίτεκνοι με οικογενειακό εισόδημα 40000 ευρώ καταβάλλουν 30% του προστίμου. Σύμφωνα με εγκύκλιο 3 η απόδειξη της πλήρωσης των προϋποθέσεων γίνεται μέσω της φορολογικής δήλωσης, ενώ με εγκύκλιο 4 η ιδιότητα του τρίτεκνου αποδεικνύεται και πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης. Στο πιστοποιητικό αναγράφονται και τα 3 τέκνα. Τι γίνεται όμως στην περίπτωση που κάποιος έχει παντρευτεί; Ο Δήμος διαγράφει το τέκνο αυτό από τη μερίδα και ανοίγει νέα με το ζευγάρι. Χάνεται η ιδιότητα του τρίτεκνου; Και αν αυτός ανήκει σε σύλλογο τρίτεκνων; Μπορεί τότε να χρησιμοποιηθεί ο μειωτικός συντελεστής λόγω ειδικής ομάδας; Αντίστοιχα τι γίνεται και με πολύτεκνο με 4 παιδιά που έχουν παντρευτεί τα 2 και τα άλλα 2 εργάζονται και δεν αποτελούν προστατευόμενα μέλη;

Όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν η ιδιότητα του τρίτεκνου χάνεται όταν ένα από τα παιδιά σταματήσει να είναι προστατευόμενο μέλος της οικογένειας, ενώ η ιδιότητα του πολύτεκνου είναι ισόβια. Το ότι κάποιος ανήκει στον σύλλογο τρίτεκνων δεν λέει κάτι. Το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης μπορεί να χρησιμοποιηθεί αν κάποιος ξέρει να το διαβάσει σωστά... Γενικά λοιπόν είναι εύκολο να διαπιστώσεις πρώτα από όλα ως μηχανικός αν ο ιδιοκτήτης πληροί τις προϋποθέσεις του νόμου για να χαρακτηριστεί τρίτεκνος. Άμα το διαπιστώσεις τότε θα βρεις και τα κατάλληλα χαρτιά για να το υποστηρίξεις.

Ο πολύτεκνος δεν χάνει την ιδιότητα του ποτέ. Το θέμα είναι πως θα υπολογισθούν οι στεγαστικές του ανάγκες αν κάποιος/κάποια από τα παιδιά του έχουν πλέον σταματήσει να θεωρούνται προστατευόμενα μέλη. Θα ήταν ίσως δικαιότερο να θεωρήσουμε ότι προσφέρουν το σύνολο των παιδιών. Δεν προκύπτει όμως από κάπου επομένως είναι ασφαλέστερο να θεωρήσουμε ότι αθροίζονται μόνο τα προστατευόμενα κατά την υπαγωγή τέκνα.

1184. Μπορώ να κατασκευάσω πέργκολα σε ρυθμισμένο κτίριο που βρίσκεται σε μη άρτιο οικοπέδο με τη διαδικασία της έγκρισης μικρής κλίμακας; Στο άρθρο 25 παρ.5 του Ν.4178/13 αναφέρεται ότι μπορώ να κάνω εργασίες μικρής κλίμακας. Αναφέρεται μόνο στο κτίριο η μπορώ να κάνω σχετικές εργασίες και στο οικόπεδο;

Σύμφωνα με το άρθρο 25 παράγραφος 5 του 4178, σε χώρους που έχουν τακτοποιηθεί με τον 3775/2009, 3843/2010 και 4178/2013 με εξόφληση τουλάχιστον του 30% του συνολικού προστίμου, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη:

στ) εργασίες που προβλέπονται στις §2 και §3 του άρθρου 4 του Ν.4067/2012.

Οι εργασίες ΔΕΝ επαυξάνουν το κτίσμα σε όγκο εκτός συγκεκριμένων περιπτώσεων.

Στην §2.ιστ του Ν.4067 προβλέπεται η κατασκευή πέργκολας.

Κατά την γνώμη μου η «επαύξηση του κτίσματος» δεν έχει να κάνει με το αν μετράει η κατασκευή στον συντελεστή όγκου έτσι όπως αυτός ορίζεται στο άρθρο του ΝΟΚ αλλά εννοείται κάθε κατασκευή κατ' επέκταση του αυθαιρέτου.

Θα ήταν άλλη περίπτωση αν επί του οικοπέδου επιτρεπόταν η έκδοση άδειας μετά την τακτοποίηση του όποιου αυθαιρέτου και άλλη περίπτωση αυτή που περιγράφετε στο συγκεκριμένο ερώτημα όπου μιλάμε για ένα ΜΗ άρτιο οικόπεδο. (Απαραίτητη διευκρίνιση ότι ΣΕ ΟΛΑ τα ερωτήματα που τίθενται επί της κρίσης μας, η απάντηση αφορά ως επί το πλείστον το συγκεκριμένο ερώτημα και δεν είναι πάντα φρόνιμο να υιοθετείται για παρόμοιες (παρόμοιες κατά την κρίση του καθενός) περιπτώσεις όπου ακόμα και μία λεπτομέρεια μπορεί να αλλάξει τα δεδομένα).

Δεν μπορεί δηλαδή το συγκεκριμένο κενό οικόπεδο να μην μπορεί να βγάλει άδεια για πέργκολα και να μπορεί να βγάλει (άδεια) όταν έχει τακτοποιημένο αυθαίρετο. Είναι παράλογο.

Προφανώς λοιπόν στην περίπτωση σας επιτρέπονται οι εργασίες επί των τακτοποιημένων αυθαιρέτων π.χ. ενίσχυσης, βελτίωσης της υγιεινής και γενικά όσες προβλέπονται στο 25.5 εξαιρουμένων αυτών που αυξάνουν τον όγκο, ασχέτως του αν μετρούν στον συντελεστή όγκου όπως αυτός ορίζεται στον Ν.4067.

Το Υπουργείο θα πρέπει να προχωρήσει στην έκδοση της προβλεπόμενης στο τελευταίο εδάφιο της 25.5 Υ.Α., γιατί έτσι όπως είναι διατυπωμένη η παράγραφος και με την πολύ στενή ερμηνεία προκύπτουν και πολύ παράλογα. π.χ. η τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης η οποία προκαλεί έστω και μικρή αύξηση του όγκου. Προφανώς και το πνεύμα του νόμου ΔΕΝ είναι αυτό.

1185. Σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο εκδόθηκε οικοδομική άδεια από την Πολεοδομία, για ανακατασκευή τμήματος ισόγειας κατοικίας ίσου όγκου και εμβαδού που κρίθηκε κατεδαφιστέο μετά από σεισμό. Κατασκευάστηκε καθ' επέκταση υπάρχοντος ισογείου. Συγχρόνως, κατασκευάζεται αυθαίρετος όροφος. Το ισόγειο τμήμα της κατοικίας που προϋπήρχε, αναφέρεται στην οικοδομική άδεια ως "υπάρχον", χωρίς όμως στοιχεία νομιμότητας.

- i. Δέχομαι την νομιμότητά του εφόσον δεν είναι αρμοδιότητα του Μηχανικού να ελέγξει Διοικητική Πράξη που δεν έχει ανακληθεί;
- ii. Το οικόπεδο είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο επειδή δεν πληροί το ελάχιστο εμβαδόν ούτε της παρέκκλισης. Όμως προϋπάρχει της ημερομηνίας που θέτει η παρέκκλιση. Για τα ποσοστά των υπερβάσεων του προστίμου, χρησιμοποιώ τους όρους δόμησης της αρτιότητας ή της παρέκκλισης που είναι και η συμφέρουσα;

Το πρώτο ερώτημα έχει απαντηθεί πολλές φορές.

Για το δεύτερο ερώτημα, δεν καταλαβαίνω τι ακριβώς ρωτάτε. Το οικόπεδο έχει τους γενικούς κανόνες που χτίζει (συντελεστή δόμησης, κάλυψη, κ.λπ.). Έχει και κάποια ελάχιστα όρια αρτιότητας τα οποία όμως ΔΕΝ λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των ποσοστών τετραγωνιδίων όπως ρητά αναφέρει η Εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 33. 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.

Π.χ. για τον υπολογισμό του ποσοστού υπέρβασης δόμησης στον παρονομαστή θα έχετε το γινόμενο (συντελεστής δόμησης)×(εμβαδόν οικοπέδου), αδιαφορώντας αν το εμβαδόν οικοπέδου υπολείπεται του ελαχίστου κατά κανόνα ή κατά της παρέκκλισης.

1186. Κατασκευάστηκε, κατ' επέκταση σε υπάρχουσα οικοδομή, ισόγεια λυόμενη κατοικία, με άδεια προσθήκης που προέβλεπε η κατασκευή της να γίνει με συμβατικό τρόπο (οπλισμένο σκυρόδεμα – τοίχοι πλήρωσης οπτοπλινθοδομή). Το εμβαδόν της είναι κατά 10m² μεγαλύτερο από το προβλεπόμενο των 50m². Εντάσσουμε την κατασκευή στον Ν4178/13 με υπέρβαση δόμησης κατά 10m² και με αναλυτικό προϋπολογισμό, για την 50m² λόγω διαφορετικού τρόπου κατασκευής, ή θεωρείται όλη η επέκταση αυθαίρετη και πρέπει να ενταχθεί με 60m² σαν υπέρβαση δόμησης;

Η λογική θα έλεγε ότι το κτίσμα αυτό είναι εντελώς αυθαίρετο και θα έπρεπε να δηλωθεί στο σύνολο του.

Το τροποποιημένο όμως παράρτημα Α αναφέρει για την αντίστροφη περίπτωση (άδεια για λυόμενο κατασκευή με συμβατικό τρόπο) ότι θα δηλωθεί ΧΩΡΙΣ άδεια και ότι [*θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.*]

Οπότε κατά αναλογία αλλά πέρα λογικής μπορείτε να δηλώσετε μόνο τα 10m².

Και μία διευκρίνιση: το απόσπασμα από την τροποποιημένο παράρτημα αναφέρει «και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια»

1187. Σε διαμέρισμα πολυκατοικίας που ανεγέρθηκε με οικοδομική άδεια του 1972 υπάρχει μοναδική αυθαιρεσία αυθαίρετος εξώστης. Μπορώ να δώσω βεβαίωση για μεταβίβαση σύμφωνα με την παρ.1α του άρθρου 3 του Ν.4178/13 ή πρέπει να κάνω δήλωση ρύθμισης;

Έχουμε πει αρκετές φορές ότι τα θέματα βεβαιώσεων καλά θα είναι να αντιμετωπίζονται από τον συνάδελφο που θα υπογράψει την βεβαίωση.

Εγώ πιστεύω ότι θα πρέπει να τακτοποιούνται όλα τα αυθαίρετα προ της μεταβίβασης ασχέτως αν ο νόμος δίνει (που δίνει) κάποιες δυνατότητες σε ορισμένες περιπτώσεις. Μία από αυτές είναι και αυτή που περιγράφετε.

Σε κάθε περίπτωση καλό είναι να αναφέρετε τι αυθαίρετα βρήκατε και να αιτιολογείτε την άποψή σας γιατί τα αυθαίρετα αυτά ΔΕΝ εμποδίζουν την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης.

1188. Σε μερικώς αποπερατωμένο κτίριο που διαθέτει οικοδομική άδεια, οι αυθαιρεσίες εντοπίστηκαν στα ημιτελή τμήματα (ολοκληρωμένος Φ.Ο. μόνο, -το 2004-) και τακτοποιήθηκαν με τον Ν.4178. Βάσει του Αρ. 25 - παρ. 5(α) του ν.4178 δύναται να χορηγηθεί άδεια εργασιών αποπεράτωσης.

- i. υπάρχει χρονικός περιορισμός από την περαίωση της τακτοποίησης και μετά, μέσα στον οποίο ο ιδιοκτήτης πρέπει να προχωρήσει στην έκδοση άδειας αποπεράτωσης; (δηλ. π.χ. μπορεί μετά από 15 χρόνια να ξεκινήσει διαδικασία αποπεράτωσης, μιας και η τακτοποίηση είναι για 30 χρόνια;)
- ii. στο σύστημα του ΤΕΕ, τι σχέδια πρέπει να υποβληθούν για τα ημιτελή τμήματα και κατά πόσο δεσμεύουν σε πρώτο χρόνο τον ιδιοκτήτη (διότι προφανώς, τη μορφή των προς αποπεράτωση τμημάτων θα την επιλέξει στο απώτερο μέλλον, όταν θα αποφασίσει την υλοποίηση)
- iii. προκύπτει ζήτημα μιας εκ προοιμίου νέας αρχιτεκτονικής μελέτης, που θα αφορά τα προς αποπεράτωση τμήματα (διαμόρφωση όψεων-ανοιγμάτων-εσωτερικού χώρου), η οποία όμως δεν έχει ανατεθεί στο μηχανικό που καλείται να διεκπεραιώσει την τακτοποίηση;
 - i. Δεν υπάρχει κάπου χρονικός περιορισμός για την έκδοση άδειας αποπεράτωσης. Θα πρέπει όμως το υπουργείο να σκεφτεί και να επιβάλλει την ολοκλήρωση των όψεων και της στέγης εντός κάποιου χρονικού ορίου από την υπαγωγή, στην λογική του άρθρου 26 παράγραφος 6 του Ν.4067/2012
 - ii. Δεν είναι ακριβώς έτσι. Η Υ.Α. 2975/2012 ορίζει τον τρόπο έκδοσης άδειας αποπεράτωσης. Θα πρέπει να δηλωθούν και αναλόγως να πληρωθούν τα τμήματα που θα χρησιμοποιηθούν ως χώροι κύριας χρήσης ή ως Η/Χ κ.λπ.. Ιδιαίτερη προσοχή στη παράγραφο 5 του άρθρου 2 η οποία αναφέρει επί λέξει: «Στο Διάγραμμα κάλυψης ή στο Διάγραμμα δόμησης του ν. 4030/11 αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση, δηλ. θέση, κάλυψη, δόμηση, ύψος κ.λπ. του κτίσματος. Επίσης υπολογίζονται τα πολεοδομικά μεγέθη των κτιρίων, των οποίων ζητείται η αποπεράτωση, **με βάση την οριστική μορφή τους** και αναγράφεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η σχέση τους με τους όρους δόμησης, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, με εξαίρεση τη χρήση της αυθαίρετης κατασκευής, η οποία σε κάθε περίπτωση πρέπει να επιτρέπεται από τις ισχύουσες στην περιοχή γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις.» Θα πρέπει λοιπόν να καθορισθεί ποια θα είναι η τελική μορφή.
- iii. Νομίζω ότι σας καλύπτει το προηγούμενο ερώτημα.

1189. Σε γήπεδο εμβαδού 4200τ.μ. έχει ανεγερθεί από το 1988 διώροφη κατοικία. Τα όρια του γηπέδου ήταν υλοποιημένα με ξερολιθιά (κυκλαδίτικος πέτρινος τοίχος ύψους περίπου 1,00μ.), πλην του βορεινού ορίου του γηπέδου (ευθεία μήκους 80,00 μ.) που υλοποιήθηκε εκ των υστέρων. Η κατοικία έχει τοποθετηθεί στην σωστή θέση σύμφωνα με το τοπογραφικό της αδείας. Το βορεινό όμως όριο υλοποιήθηκε λανθασμένα, κατά 1,0μ. περίπου, με αποτέλεσμα σήμερα η κατοικία να βρίσκεται σε απόσταση 14,00 μ. απ' αυτό και να υπάρχουν τμήματά της με παραβίαση ορίων. Οι σημερινοί ιδιοκτήτες δεν επιθυμούν την ορθή ανακατασκευή του ορίου, σύμφωνα με τα τοπογραφικά συμβολαίων και Ο/Α, λόγω κόστους, λόγω κακών σχέσεων με το γείτονα, διαδικασίας κλπ. Να σημειωθεί ότι το εμβαδόν του γηπέδου με την νέα σύγχρονη καταμέτρηση είναι σχεδόν το ίδιο και δεν δημιουργείται κάποιο πρόβλημα με το κτηματολόγιο. Πέραν των άλλων υπερβάσεων που θα τακτοποιηθούν, πως θεωρείται ότι μπορεί να αντιμετωπιστεί η παραβίαση πλαγίων αποστάσεων του κτιρίου που προέκυψε από την λανθασμένη υλοποίηση ορίου; Η απάντησή σας πιθανόν να μπορούσε να γενικευτεί και για παραβιάσεις αποστάσεων κτιρίων, σε περιπτώσεις που έχουμε μετακίνηση ορίου λόγω άλλων αιτιών, π.χ. για να μεγαλώσει το πλάτος υπάρχοντος δρόμου (συνήθης περίπτωση στα νησιά).

Από ότι καταλαβαίνω το πρόβλημα είναι η λανθασμένη υλοποίηση του ορίου η οποία σε καμία περίπτωση δεν προκαλεί υπέρβαση πλάγιας απόστασης στο κτίριο που δομήθηκε βάσει οικοδομικής άδειας.

1190. Σε οικοπέδο εντός οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων, είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια Ισογείου αγροτικής αποθήκης το 1992, διαστάσεων (2,50 X 4,60 μ. και ύψος καθαρό 2,80 μ.) με φέροντα οργανισμό από οπλισμένο σκυρόδεμα και επικάλυψη με πλάκα, σε επαφή με τα όρια του οικοπέδου στις τρεις πλευρές (μία δημοτική οδός και δύο σε όμορα ακίνητα. Η αποθήκη είχε προσμετρήσει στον συντελεστή κάλυψης και δόμησης του οικοπέδου. Το κτίριο κατασκευάστηκε, μικρότερο σε επιφάνεια και ύψος. Επίσης στην Ανατολική πλευρά αντί να κατασκευασθεί σε επαφή με το όριο, κατασκευάστηκε σε απόσταση 0,34-0,47 μ. Η «αποθήκη» χρησιμοποιείται σαν λουτρό, αφού έχει κατασκευασθεί κατ' επέκταση και άλλο τμήμα (κατοικία) που θα ενταχθεί. Το πρόστιμο θα υπολογισθεί σαν αυθαίρετο όλο το κτίριο με υπέρβαση κάλυψης 0% και δόμησης 0% αφού είναι μικρότερο της άδειας, με υπέρβαση πλάγιας απόστασης <20%, με μειωτικό συντελεστή και αναλυτικό οι εργασίες αλλαγής χρήσης;

Εσείς που έχετε την όλη εικόνα θα δείτε καλύτερα.

Από την περιγραφή σας (το επισυναπτόμενο ΔΕΝ ανοίχθηκε, δεν είναι δυνατόν να ανοίγουμε και να κοιτάμε σχέδια) θα το αντιμετωπίσετε όπως λέτε με μία μικρή παρατήρηση ως προς το ποσοστό της υπέρβασης πλάγιου ορίου. Κατά την γνώμη μου το τμήμα που είναι εντός των 2,5 μέτρων από την πλευρά που πλέον δεν εφάπτεται το κτίσμα, πρέπει να χρεωθεί με υπέρβαση πλάγιου ορίου, δηλαδή μία ζώνη 2,03-2,16 με ποσοστό υπέρβασης >20%.

1191. Κατόπιν της τοποθέτησής σας στην Ερώτηση Νο1175 και δεδομένου ότι το θέμα αφορά καθαρά το Ν.4178/13 και δεν είναι καθόλου νομικό, αναδιατυπώνεται το ερώτημα με παράδειγμα. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου (όπου δεν ισχύει η απαγόρευση του άρθρου 2 του Ν.Δ. 690/48) ανεγέρθηκε κατόπιν Ο.Α. ένα κτήριο. Μεταγενέστερα και ενώ η παραπάνω Ο.Α. βρίσκεται σε ισχύ, έγινε κατάτμηση από την οποία το γήπεδο εντός του οποίου κείται το παραπάνω κτήριο κατέστη πλέον μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο και κατ' επέκταση το κτήριο εξ' ολοκλήρου αυθαίρετο. Σύμφωνα με τα παραπάνω αφενός δεν έχουμε υποχρέωση να δηλώσουμε το κτήριο στο Ν.4178/13 ως αυθαίρετο, αφετέρου όμως έχουμε ένα παντελώς αυθαίρετο.

- i. Στην περίπτωση συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης, χορηγούμε βεβαίωση νομιμότητας (αφού το κτήριο έχει Ο.Α. σε ισχύ) αλλά ο αγοραστής αγοράζει αυθαίρετο.
- ii. Αντίστοιχα στην περίπτωση που ο αγοραστής θελήσει να προβεί σε κάποια προσθήκη επί του προαναφερόμενου κτηρίου, πώς η Πολεοδομία θα του χορηγήσει την οποιαδήποτε άδεια αφού αυτό θα έχει καταστεί πλέον αυθαίρετο.
- iii. Επομένως μήπως θα πρέπει σε αυτές τις περιπτώσεις να δηλώνονται στο Ν.4178/13 και τα προκύπτοντα αυθαίρετα κτήρια ή τμήματα αυτών παρόλο που υπάρχει για αυτά Ο.Α. σε ισχύ;

iv. Σε αρνητική περίπτωση πως αντιμετωπίζονται οι ανωτέρω (Α και Β) περιπτώσεις;

Συνάδελφε, αναφέρουμε ότι η κατάτμηση είναι άκυρη και θεωρείτε ότι ΔΕΝ είναι νομικό θέμα;;;

Ακόμα και να εκδοθεί βεβαίωση μεταβίβασης, τι θα γραφεί στην δήλωση του 651 που θα ζητηθεί;;;

Η δική μου άποψη είναι να μιλήσετε με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο. Αν δεν θέλετε να το κάνετε ή μετά την κουβέντα θεωρείτε ότι είναι όλα καλώς καμωμένα, τότε μπορείτε να προχωρήσετε στην υπαγωγή κατά τα γνωστά. Τμήματα δηλαδή που καλύπτονται από την οικοδομική άδεια ΔΕΝ δηλώνονται, λόγω της κατάτμησης θα επιλέξετε ΟΧΙ στο πεδίο της οικοδομικής άδειας.

Φυσικά δεν υπάρχει περίπτωση να μιλήσουμε για προσθήκη στο συγκεκριμένο μη άρτιο οικόπεδο.

1192. Σε αγροτεμάχιο 400m² στο οποίο δεν υπάρχουν τίτλοι ιδιοκτησίας (του έχει δοθεί δια λόγου από μεγαλύτερο όμορο αγροτεμάχιο πάνω από 20 χρόνια) σύμφωνα με ένορκη βεβαίωση του κληρονόμου αυτού που του το παραχώρησε και ενός μάρτυρα και έχει δηλωθεί στο τελευταίο Ε9 του σημερινού ιδιοκτήτη. Μπορώ με αυτά τα στοιχεία να κάνω τακτοποίηση αυθαίρετης κατασκευής από αυτόν που το νέμεται σήμερα χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας;

Από την περιγραφή σας καταλαβαίνω ότι μπορείτε να κάνετε χρήση της παραγράφου 1.ε του άρθρου 11 που αφορά τον «νομέα και κάτοχο του αυθαιρέτου κτίσματος επί γηπέδου ή οικοπέδου χωρίς τίτλους ιδιοκτησίας, μόνο εφόσον υποβληθεί νόμιμο προσύμφωνο από το οποίο θα προκύπτει ότι ο ιδιοκτήτης του γηπέδου υπόσχεται να του μεταβιβάσει το τμήμα εδάφους που έχει καταλάβει και επί του οποίου έχει ανεγείρει αυθαίρετο κτίσμα, μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου....»

1193. Θα ήθελα να ρωτήσω για περίπτωση ακινήτου εντός σχεδίου στο οποίο έχουν γίνει σύσταση κάθετης και οριζόντιας ιδιοκτησίας. Στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας έχουν γίνει λάθη και υπάρχουν τμήματα του οικοπέδου και του κτιρίου τα οποία δεν ανήκουν σε κάποια ιδιοκτησία ούτε αποτελούν κοινοχρήστους χώρους. Πρόκειται να γίνει τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας προκειμένου να διορθωθούν αυτά τα σφάλματα και πρώτα πρέπει να γίνει τακτοποίηση μέσω Ν. 4178/13 σε κάθε ιδιοκτησία. Το ερώτημα είναι αν στα τμήματα που δεν έχει καθοριστεί ο ιδιοκτήτης μέσω της υπάρχουσας σύστασης, μπορεί να γίνει τακτοποίηση με βάση το πως θα διανεμηθούν στους ιδιοκτήτες μετά την τροποποίηση σύστασης; Το ερώτημα προκύπτει καθώς θα γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις Ν. 4178/13 για κάθε ιδιοκτήτη και θα πρέπει να υπολογισθούν οι συντελεστές ανά ιδιοκτησία.

Η ερώτησή σας έρχεται και κουμπώνει με την τελευταία παράγραφο της Ε/Α 1184.

Υπάρχουν θέματα που είναι νομικά και για τα οποία δεν είμαστε όλοι εξοικειωμένοι.

Από όσα γνωρίζω, τα τμήματα που δεν περιγράφονται ως οριζόντιες ιδιοκτησίες είναι κοινόκτητα. Δεν υπάρχουν δηλαδή «ορφανά» ως προς το ιδιοκτησιακό τμήματα.

Αυτό που θέλετε να κάνετε θα μπορούσε (θεωρητικά) να γίνει με ένα προσύμφωνο. Ο 4178 όμως προβλέπει την διαδικασία αυτή στις περιπτώσεις 1.δ και 1.ε του άρθρου 11 οι οποίες είναι διαφορετικές από το δικό σας θέμα.

Άποψη μου είναι να γίνει μία κοινή δήλωση για όλο το οικόπεδο και να καθορισθούν τα οφειλόμενα ποσά σε ένα ιδιωτικό συμφωνητικό. Αν δεν μπορέσει να γίνει αυτό, τότε δηλώσεις για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία και μία επιπλέον για τα κοινόκτητα.

1194. Βοηθητικό κτίσμα ισογείου με χρήση garage, με Ο.Α. του 1978 (ΓΟΚ73) κατασκευάστηκε σε άλλη θέση του οικοπέδου από την προβλεπόμενη (εντός πλάγιας αποστάσεως Δ) η οποία όμως ήταν νόμιμη με τα τότε ισχύοντα. Όλα τα υπόλοιπα στοιχεία (εμβαδόν, ύψος, απόσταση από το κύριο κτίριο) ήταν σύμφωνα με την Ο.Α. και τα προβλεπόμενα για βοηθητικά κτίσματα στον ΓΟΚ 1973. Μπορώ να το τακτοποιήσω με το άρθρο 9Γ παρ.1ε του 4178/13 ως μια λοιπή παράβαση;

Η τακτοποίηση γίνεται με το τι ισχύει σήμερα. Επομένως δεν μπορεί να γίνει χρήση της Γ.1ε.

Βάσει των τότε ισχυόντων μπορείτε να νομιμοποιήσετε.

1195. Σε γεωτεμάχιο μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο Ε=629,86τμ, σε εκτός σχεδίου περιοχή και εντός Ζ.Ο.Ε. με στοιχείο 7 έχει κτισθεί αυθαίρετη κατοικία. Χρειάζεται να προσκομισθεί τοπογραφικό; Σε περίπτωση που υπάρχει τοπογραφικό εξαρτημένο από ΕΓΣΑ 87 από άλλο συνάδελφο και όχι εμένα, που έχει συνταχθεί το 2009 μπορεί να χρησιμοποιηθεί σήμερα στο σύστημα ή πρέπει να γίνει καινούριο;

Κατά τη δήλωση τακτοποίησης απαιτείται τοπογραφικό εφόσον ΔΕΝ έχει εκδοθεί άδεια. Στην περίπτωση σας δηλαδή απαιτείται.

Προφανώς και θα μπορείτε να το χρησιμοποιήσετε. Να έρθετε όμως σε επαφή με τον συνάδελφο που το έχει συντάξει γιατί κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να δηλωθεί και αυτός στο σύστημα. Ας μην λησμονούμε ότι το τοπογραφικό αυτό αποτυπώνει πέρα του οικοπέδου και τις κατασκευές εντός αυτού, κατά το χρόνο σύνταξής του.

1196. Σε πολυκατοικία του 1972 συνενώνονται το 2000 δυο διαμερίσματα (χρήση κατοικία) του ίδιου ιδιοκτήτη με τροποποίηση των ΗΜ. Κατά την αυτοψία διαπιστώνονται και κάποιες άλλες μικρές παραβάσεις της κατηγορίας 3. Άρα έχουμε διαμερισμάτωση (ως λοιπή παράβαση) και παραβάσεις κατηγορίας 3. Για την πολυκατοικία υπάρχει στατική επίλυση στον φάκελο της αδείας. Απαιτείται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α., στατική μελέτη ή κανένα από τα δύο;

Το αν απαιτείται δικαιολογητικό για το «στατικό» κομμάτι εξαρτάται από την κατηγορία των αυθαίρετων κατασκευών. Οι κατηγορίες 1 και 2 ΔΕΝ απαιτούν τέτοιο δικαιολογητικό.

Το είδος, εξαρτάται από την επικρατούσα χρήση του κτιρίου. Αν η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία τότε εφόσον απαιτείται θα κατατεθεί ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..

1197. Εντός σχεδίου ακίνητο από τετραώροφη οικοδομή 4 οριζόντιων ιδιοκτησιών κατοικίας επί οικοπέδου εμβαδού κατά την άδεια 286,83μ². Το οικόπεδο προέρχεται από παραχώρηση της Διεύθυνσης Κοινωνικών Υπηρεσιών της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης και είναι κατά παρέκκλιση άρτιο. Είναι μεσαίο και βρίσκεται σε πυκνοδομημένο τμήμα του οικισμού και το κτίσμα σύμφωνα με την Ο.Α. και την υφιστάμενη κατάσταση εφάπτεται των δύο πλαγίων ορίων. Σύμφωνα τόσο με το παραχωρητήριο όσο και με το τοπογραφικό διάγραμμα της άδειας το οικόπεδο έχει πρόσοψη 12,55μ. Σύμφωνα με την αποτύπωση και την επί τόπου επιμέτρηση το οικόπεδο έχει πρόσοψη 12,00μ, είναι περιφραγμένο και το κτίσμα εφάπτεται των πλαγίων ορίων πλέον με διάσταση 12,00μ που είναι η πρόσοψη του οικοπέδου και όχι 12,55μ που είναι κατά το παραχωρητήριο και την άδεια. Η οικοδομική άδεια είναι του έτους 1987, υπάρχει στο στέλεχος σφραγίδα από την αρμόδια Πολεοδομία για την αποπεράτωση των εργασιών από 29-3-88, άρα το αργότερο από το 1988 δηλαδή εδώ και 28 χρόνια το οικόπεδο έχει τις διαστάσεις που έχει και σήμερα και όχι αυτές που αναγράφονται στο παραχωρητήριο και την άδεια. Στα όμορα οικόπεδα υπάρχουν επίσης κτίσματα που εφάπτονται των πλαγίων κοινών ορίων και είναι προϋφιστάμενα του παρόντος κτίσματος. Πρόκειται να γίνει υπαγωγή των αυθαιρεσιών του κτιρίου στο Ν. 4178/13.

- i. Πώς χειρίζομαι το πρόβλημα του οικοπέδου για την υπαγωγή στον Ν. 4178/13 καθώς λόγω του μικρότερου εμβαδού του δεν είναι «ως παρεχωρήθη» και δεν έχει το κατά κανόνα εμβαδό για να είναι άρτιο αλλά και γενικά πώς χειρίζομαι το διαφορετικό περίγραμμα και εμβαδόν σε ποσοστά πάνω από τις επιτρεπόμενες ανοχές.
- ii. Το κτίσμα έχει συνολικά ανά όροφο περίπου το ίδιο εμβαδόν κάτοψης, λόγω όμως της λωρίδας των 55εκατοστών που του λείπουν από την πρόσοψη έχει στην πράξη μεγαλύτερο βάθος. Φαντάζομαι ότι δεν μπορεί να συμψηφιστεί το εμβαδόν που λείπει με το εμβαδόν που έχει προστεθεί σε βάθος και ότι το εμβαδόν κατά το οποίο είναι μεγαλύτερο σε βάθος θα πρέπει να θεωρηθεί Υ.Δ. και Υ.Κ.

Για να ξεκινήσουμε από το δεύτερο ερώτημα που είναι και ευκολότερο, θα το κάνετε έτσι όπως το περιγράφετε.

Για το πρώτο ερώτημα, καλό θα είναι να το δείτε αναλυτικά με συνάδελφο τοπογράφο. Είναι θέματα που ΔΕΝ μπορούν να αναλυθούν μέσα από αυτή τη διαδικασία.

1198. Σε ενιαίο οικόπεδο υπάρχουν δύο κτίρια με την ίδια οικοδομική άδεια, σε απόσταση το ένα από το άλλο. Το ισόγειο και των δύο κτιρίων, από γκαράζ έχει μετατραπεί σε αποθήκες, με την σχετική διαμερισμάτωση.

- i. Για την αλλαγή χρήσης (από βοηθητική σε βοηθητική χρήση) υπολογίζουμε με αναλυτικό προϋπολογισμό τις εργασίες; Υπολογίζεται και επιπλέον 500€ για την αλλαγή χρήσης; Μπορούν να συμπεριληφθούν στον ίδιο αναλυτικό προϋπολογισμό με αλλαγές όψεων και περιβάλλοντος χώρου;
- ii. Η αλλαγή διαμερισμάτωσης του ισογείου, γίνεται και για τα δύο κτίρια μαζί (1x500€) ή ξεχωριστά για κάθε κτίριο (2x500€);
- i. Η αλλαγή χρήσης από βοηθητική σε βοηθητική υπολογίζεται με αναλυτικό δυνάμει της παραγράφου 5 του άρθρου 18. Δεν χρειάζεται διαφορετικός αναλυτικός για τις εργασίες της αλλαγής χρήσης και διαφορετικός για την αλλαγή χρήσης. Υπολογίζεις τον πρώτο (εργασίες που έγιναν για την αλλαγή χρήσης). Αν οι εργασίες που αναφέρετε στις όψεις κ.λπ. προέκυψαν λόγω της αλλαγής χρήσης τότε θα συμπεριληφθούν στον αναλυτικό της αλλαγής χρήσης, άλλως κατά τη γνώμη μου θα πρέπει να γίνει δεύτερος. Είμαι της άποψης ότι οι εργασίες αλλαγής χρήσης, η διαμερισμάτωση, μετακίνηση σε άλλη σύννομη θέση (Γ.ιστ) κ.λπ. είναι αυθαιρεσίες που πρέπει να δηλώνονται διακριτά.
- ii. Η διαμερισμάτωση δηλώνεται ανά όροφο και προφανώς ανά κτήριο...

1199. Σε οικοπέδο εμβαδού 1000τ.μ. του οποίου η αρτιότητα ορίζονταν στα 1000τ.μ. κατασκευάστηκαν 2 κτίρια με 3 διώροφες κατοικίες (κτίριο Α: 2 κατοικίες και κτίριο Β: μία κατοικία). Η οικοδομική άδεια εκδόθηκε κατά Γ.Ο.Κ.'73, και σύμφωνα με αυτήν προβλέπονταν και η κατασκευή ενός κτιρίου Γ, το οποίο θα αποτελούσε 3 θέσεις στεγασμένων χώρων στάθμευσης (έναν για κάθε ιδιοκτησία). Σύμφωνα με το Γ.Ο.Κ '73 οι στεγασμένοι αυτοί χώροι στάθμευσης δεν μετρούσαν ούτε στη δόμηση αλλά ούτε και στην κάλυψη, στο δε συμβόλαιο σύστασης ιδιοκτησιών, αποτελούν παρακολουθήματα των κατοικιών. Μία εκ των δύο κατοικιών του κτιρίου Α έχει ορισμένες παραβάσεις που εντάσσονται στις διατάξεις του Ν.4178, ο κύριος όγκος του προστίμου όμως προέρχεται από τη νομιμοποίηση της μετατροπής του στεγασμένου χώρου στάθμευσης που της αναλογούσε σε κατοικία. Ο ιδιοκτήτης ενδιαφέρεται να πραγματοποιήσει ενεργειακή αναβάθμιση της κατοικίας που βρίσκεται στο κτίριο Α και να συμψηφίσει τις δαπάνες με το πρόστιμο της υπαγωγής στο νόμο και τα ερωτήματά μου είναι τα παρακάτω:

- i. Ενεργειακή αναβάθμιση νοείται σε συνολικό κτίριο ή σε τμήμα αυτού, θα μπορούσε λοιπόν η δαπάνη της αναβάθμισης να συμψηφιστεί τη στιγμή που το πρόστιμο περιλαμβάνει παραβάσεις που αφορούν μεν την ίδια ιδιοκτησία, βρίσκονται όμως σε διαφορετικό κτίριο; (αναβαθμίζουμε τμήμα του κτιρίου Α, εντάσσουμε στο ν. 4178 παραβάσεις του κτιρίου Α αλλά και τη μετατροπή του κλειστού χώρου στάθμευσης του κτιρίου Γ σε κατοικία και συμψηφίζουμε το 50% του συνολικού προστίμου της υπαγωγής).
- ii. Στην περίπτωση που τακτοποιούνται οι παραβάσεις του κτιρίου Γ (κατηγορία παράβασης 4) ως μέρος της ιδιοκτησίας της κατοικίας του κτιρίου Α, με τη συναίνεση των συνυποπεδούχων, θα μπορούσε η κατοικία πλέον του κτιρίου Γ (και όχι ο κλειστός χώρος στάθμευσης), έπειτα από νέα σύσταση ιδιοκτησιών, να αποτελέσει ανεξάρτητη ιδιοκτησία; (να πάρει μετρητή Δ.Ε.Η., να συνδεθεί ανεξάρτητα με τα δίκτυα ύδρευσης-αποχέτευσης και να μεταβιβαστεί ενδεχομένως ξεχωριστά;)
- iii. Σχετικά με ορισμένες απαντήσεις που αφορούν τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων είτε για να καθοριστεί η κατηγορία της παράβασης είτε για τον καθορισμό του αυξητικού συντελεστή ανά φύλλο καταγραφής και στις περιπτώσεις όπου σε κοινόχρηστο οικόπεδο υπάρχουν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες, πώς είναι δυνατό να συνυπολογιστούν «όλοι οι κλειστοί αυθαίρετοι χώροι» τη στιγμή που η εκδοθείσα οικοδομική άδεια είναι μία, οι συντελεστές δόμησης κ.λπ. καθορισμένοι στο σύνολο των κτισμάτων και οι ιδιοκτησίες πολλές; Υπονοείται μήπως καταμερισμός των συντελεστών (δόμησης και κάλυψης) στις ιδιοκτησίες βάσει των συμβολαίων και σύγκριση των αυθαιρεσιών με τα επί μέρους αναλογούντα στην κάθε ιδιοκτησία μεγέθη;
- i. Σύμφωνα με την Υ.Α.42554/11.08.2014 (ΦΕΚ Β'/2440/15.09.2014) στο άρθρο 3 παράγραφος 1 «...που έχουν δηλωθεί και πραγματοποιηθεί για την ενεργειακή αναβάθμιση ή την στατική ενίσχυση της ιδιοκτησίας ή του ακινήτου.». Το ερώτημα σας για το αν δύναται να συμψηφιστεί το πρόστιμο της αλλαγής χρήσης του τμήματος του κτιρίου Γ με την ενεργειακή αναβάθμιση του κτιρίου Α, δεν έχει διευκρινιστεί. Προσωπική άποψη είναι ότι μπορεί να γίνει αφού το παρακολουθήμα είναι μέρος της ιδιοκτησίας κατά το προαναφερόμενο εδάφιο.
- ii. Θα πρέπει να απευθυνθείτε στον δικηγόρο και στον συμβολαιογράφο του πελάτη σας.
- iii. Ο υπολογισμός των ποσοστών δεν γίνεται ανά φύλλο καταγραφής αλλά ανά ιδιοκτησία. Για τις αυθαιρεσίες στα κοινόκτητα όπως έχουμε αναφέρει και κατά το παρελθόν ΔΕΝ υπάρχει κάποια οδηγία για το πώς πρέπει να υπολογίζονται οι συντελεστές υπέρβασης. (Είναι μία καλή ερώτηση μας είχε απαντήσει ο νομικός του ΥΠΕΚΑ). Κατά τη γνώμη μου και αυτό εφαρμόζω βάζω στον παρανομαστή το σύνολο των μέτρων. Τα ποσοστά συνιδιοκτησίας έχουν λογική μόνο στις αυθαίρετες κατασκευές επί ιδιοκτησιών.

1200. Θεωρείτε ότι τα κυβικά μέτρα της πισίνας πρέπει να υπολογίζονται καθαρά (χωρητικότητα νερού) ή μεικτά (με τοιχεία και πυθμένα από οπλισμένο σκυρόδεμα);

Κατά τη γνώμη μου είναι ο όγκος του νερού.

1201. Πελάτισσά μου διαθέτει 4όροφη πολυκατοικία, κατασκευασμένη προ του 1975, και αποτελείται από ισόγειο κατάστημα και 3 ορόφους διαμερισμάτων, με επικρατούσα χρήση κατοικίας. Έκανα έλεγχο στο κτίριο και διαπίστωσα αυθαιρεσίες σε κάποιες από τις ιδιοκτησίες, εκ των οποίων ιδιοκτησιών η μια ήταν το κατάστημα. Μπορώ να βάλω όλες τις ιδιοκτησίες μαζί σε έναν φάκελο ή πρέπει για κάθε ιδιοκτησία να φτιάξω ξεχωριστό. Το ερώτημα δημιουργείται διότι στη Εγκύκλιο 3 σχετικά με το άρθρο 9 στο σημείο 27) λέει ότι «Στις περιπτώσεις όπου έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, η υπαγωγή κατά τις διατάξεις του παρόντος άρθρου γίνεται υποχρεωτικώς ανά διηρημένη ιδιοκτησία», ενώ σχετικά με το άρθρο 11 στο σημείο 36 λέει ότι «Στις περιπτώσεις περισσότερων αυθαιρέτων ιδιοκτησιών στο οικόπεδο ο ιδιοκτήτης μπορεί να υποβάλλει μια αίτηση υπαγωγής αυθαιρέτων»;

Ο νόμος επιτρέπει την υπαγωγή περισσότερων ιδιοκτησιών σε μία δήλωση ΕΚΤΟΣ της περίπτωσης που γίνεται υπαγωγή στην κατηγορία 1, όπου απαιτείται μία δήλωση ανά οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία.

Υπαγωγή στην κατηγορία 1 γίνεται κατά τον νόμο για κτίρια αποκλειστικής χρήσης κατοικίας, κατά την εγκύκλιο για κτίρια επικρατούσας χρήσης κατοικίας και φυσικά ΜΟΝΟ για τις ιδιοκτησίες με χρήση κατοικία.

Επομένως εσείς και εφόσον δεχτείτε τα της εγκυκλίου και οι οριζόντιες ιδιοκτησίες σας πληρούν της απαιτήσεις της κατηγορίας 1, θα πρέπει σε κάθε δήλωση να υπάρχει το πολύ μία ιδιοκτησία με υπαγωγή στην κατηγορία 1.

1202. Πρόκειται να εκδώσω άδεια αλλαγής χρήσης καταστήματος σε κατάστημα Υ.Ε. σε 6όροφη οικοδομή. Για την σύνταξη νέου διαγράμματος κάλυψης πρέπει να ελέγξω όλες τις ιδιοκτησίες του κτιρίου; Τι γίνεται σε περίπτωση όπου ένας ιδιοκτήτης δεν μου επιτρέπει την είσοδο στην ιδιοκτησία του, δεν θα μπορώ να συντάξω νέο διάγραμμα κάλυψης; Παρακαλώ πολύ σε περίπτωση όπου δεν χρειάζεται η αυτοψία σε όλες τις ιδιοκτησίες του κτιρίου παρά μόνο στην ιδιοκτησία που με ενδιαφέρει, προκειμένου να συντάξω το νέο διάγραμμα κάλυψης, θα ήθελα να γνωρίζω την πολεοδομική διάταξη που με κατοχυρώνει.

Δεν γνωρίζω να υπάρχει ερμηνεία που να απαλλάσσει τον μηχανικό από την υποχρέωση αποτύπωσης του συνόλου του κτιρίου. Ανά ΥΔΟΜ υπάρχει και διαφορετική πρακτική αλλά βάσει του Ν.4030 θα πρέπει να συνταχθεί κανονικά διάγραμμα δόμησης για το σύνολο του κτιρίου.

Σε περίπτωση που διαπιστωθούν αυθαίρετες κατασκευές και εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών προ 28.07.2011, σας καλύπτει η παράγραφος 2 του άρθρου 25 του 4178 ως προς την αναγκαιότητα ή όχι δήλωσης των αυθαιρέτων κατασκευών σε άλλες ιδιοκτησίες.

Αναλυτικότερα θα δείτε και την εγκύκλιο ΓΓΠΑΧ/οικ.925/24.02.2014 παράγραφο 3.

1203. Αυθαίρετο διώροφο κτήριο με υπόγειο (χωρίς καμία άδεια) προϋφιστάμενο του 1975, χωρίς σύσταση επί του ακινήτου οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας, ανήκει εξ αδιαιρέτου κατά ποσοστό 50% πλήρους κυριότητας σε δύο συνιδιοκτήτες, οι οποίοι δεν έχουν καθόλου καλές σχέσεις. Την αίτηση στη διαδικασία ρύθμισης του Ν.4178/13 για το σύνολο του κτηρίου, μπορεί να την υποβάλει ο ένας εκ των δύο χωρίς συναίνεση του δεύτερου, ή υποχρεούμαστε να ζητήσουμε και την συναίνεση του έτερου συνιδιοκτήτη; Εφόσον την αίτηση μπορεί να υποβάλλει ένας εκ των ιδιοκτητών, αυτός αρκεί να κατέχει οποιοδήποτε ποσοστό συνιδιοκτησίας (έστω και 1%);

Σύμφωνα με το εδάφιο 20 της εγκυκλίου 4 «Σε περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών επί κοινόκτητων/κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου για το οποίο δεν έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, κατά το σκοπό της διάταξης, τη δήλωση δύναται να υποβάλει ένας εκ των συνιδιοκτητών με την προϋπόθεση ότι συναινεί η πλειοψηφία των συνιδιοκτητών (άνω του 50%) του ακινήτου λαμβάνοντας υπόψη τα ποσοστά συνιδιοκτησίας καθενός συνιδιοκτήτη.».

1204. Συμφωνείτε ότι το πρόστιμο υπογείου μηχανοστασίου πισίνας υπολογίζεται με αναλυτικό; Σημειώνετε ότι (παρόλο που δημιουργείται κλειστός χώρος) σύμφωνα με τους σημερινούς όρους δόμησης το υπόγειο μηχανοστάσιο πισίνας δεν προσμετράτε ούτε στην δόμηση ούτε στην κάλυψη (ΝΟΚ, Παρ.6ιστ, του Αρ.11, Παρ.4δ, του Αρ.12 και Παρ.6α του Αρ.17). Επίσης υπάρχει και η αναφορά του Εδ.10, της Εγκ.4 ότι στις αυθαίρετες μικρές κατασκευές εμπίπτουν και «...οι εγκαταστάσεις της Παρ.19, του Αρ.2, του Ν.4067/12».

Όχι δεν συμφωνώ.

Δεν προκύπτει από κάπου αυτό που λέτε. Είναι διαφορετικό το πώς αντιμετωπίζεται ο χώρος αυτός στον ΝΟΚ και πώς στον 4178 για τον υπολογισμό του προστίμου.

Με την ίδια λογική, Η/Χ που ξεπερνούν το 20% του συντελεστή δόμησης θα έπρεπε να υπολογίζονται από τον 4178 με επιφάνεια..

1205. Σε συνέχεια της ερώτησης 759 στην απάντηση στο σημείο i επιστάτε την προσοχή αναφέροντας ότι θα πρέπει να εκδοθεί η βεβαίωση της περίπτωσης iii Μάλλον από λάθος εννοείται βεβαίωση τύπου i. Επειδή πρόκειται να εκδώσω τέτοια βεβαίωση για πιο λόγο δεν πρέπει να είναι τύπου II;

Εφόσον η προς μεταβίβαση οριζόντια ιδιοκτησία:

- ΔΕΝ έχει καμία αυθαίρετη κατασκευή καθ' υπέρβαση της δόμησης, κάλυψης και ύψους, τότε δίνουμε την βεβαίωση που περιγράφεται στην παράγραφο 1.α.ii του άρθρου 3.
- Έχει αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στην παράγραφο 2 του άρθρου 1, τότε δίνουμε την βεβαίωση που περιγράφεται στην παράγραφο 1.α.iii του άρθρου 3.. Ενδεικτικά, ότι έχει τακτοποιηθεί με τον 4178 και έχει πληρωθεί τουλάχιστον το 30% του προστίμου, τα προ του 1955 με αυθαίρετες κατασκευές κ.λπ..

1206. Σε μη άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο και συγκεκριμένα σε αυθαίρετη κατοικία έτους 1960 έγινε μικρότερη προσθήκη κατ' επέκταση το έτος 1980 και ενοποίηση αυτής από λειτουργική άποψη στο υπάρχον (έτους 1960) παλαιό τμήμα της κατοικίας. Το δε παλαιό τμήμα της κατοικίας είναι στεγασμένο με κεραμοσκεπή ενώ το μεταγενέστερο αυτής τμήμα (έτους 1980) είναι ασκεπές. Όλοι οι ανωτέρω αυθαίρετοι χώροι (κατοικία, στέγη) δηλώθηκαν στο Ν.4178/13, ενώ σύμφωνα με την παρ. 5στ του άρθρου 25 του Ν.4178/13 ο ιδιοκτήτης προτίθεται να προβεί στην αντικατάσταση της υπάρχουσας στέγης (διαδικασία μικρής κλίμακας). Με βάση τα παραπάνω και δεδομένου ότι από τους όρους δόμησης της περιοχής επιβάλλεται η στέγη:

- i. μπορεί ο ιδιοκτήτης παράλληλα με την αντικατάσταση της στέγης να προβεί και στην ανέγερση νέας στέγης στο ασκεπές τμήμα της κατοικίας και ποια διαδικασία θα πρέπει να ακολουθηθεί για τις παραπάνω δύο εργασίες;
- ii. Θα μπορούσε και με ποιες προϋποθέσεις, να θεωρηθεί η κατασκευή της νέας στέγης ως εργασία επισκευής ή αποπεράτωσης της ήδη υπάρχουσας προς αντικατάσταση στέγης;

Από τη στιγμή που το αυθαίρετο τμήμα είναι ασκεπές από το 1980 (...) τότε προφανώς μιλάμε για ένα ημιτελές αυθαίρετο. Οι εργασίες αποπεράτωσης του ημιτελούς θα πρέπει να γίνουν δυνάμει της Υ.Α. 2975/2012 και η αντικατάσταση της στέγης δυνάμει του άρθρου 4 παράγραφος 2.κζ.

Μου μένει μια απορία το πώς έγινε η «ενοποίηση αυτής από λειτουργική άποψη» από τη στιγμή που το τμήμα που κατασκευάστηκε το 1980 είναι ασκεπές.

1207. Σε συνέχεια της Ε/Α 1149 παρακαλώ για διευκρινιστούν τα παρακάτω. Όπως αναφέρετε οι εργασίες της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13 (μεταξύ αυτών και η κατασκευή στέγης) γίνονται σύμφωνα με την Υ.Α. 2975 (ΦΕΚ 43/Β/2012).

- i. από πού προκύπτει ότι εξακολουθούμε να εφαρμόζουμε την παραπάνω υπουργική απόφαση με το σχετικό αυτής έντυπο για τις εργασίες της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13;
- ii. δεδομένου ότι οι εργασίες της παρ. 17 του άρθρου 24 του Ν.4014/11, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 49 του Ν.4030/11, περιορίζονται αποκλειστικά σε εργασίες επισκευής και αποπεράτωσης, όπως άλλωστε περιορίζεται και η ανωτέρω Υ.Α. 2975, πως είναι δυνατόν και εργασίες πέραν των προαναφερομένων (π.χ. κατεδάφιση, κατασκευή στέγης, κ.λ.π.) να εγκρίνονται με την ίδια διαδικασία; Αναλυτικότερα, στην περίπτωση που από τους όρους δόμησης της περιοχής επιβάλλεται στέγη, πώς μπορώ κάνοντας χρήση της παρ. 5 του άρθρου 25 του Ν.4178/13, να κατασκευάσω στέγη σε αυθαίρετο δηλωθέν με το Ν.4178/13, χωρίς να εκδώσω άδεια δόμησης, ακολουθώντας τη διαδικασία της Υ.Α. η οποία αναφέρεται μόνο σε εργασίες επισκευής και αποπεράτωσης;
- iii. Μήπως η κατασκευή στέγης (εξ αρχής) σε αυθαίρετο δηλωθέν με το Ν.4178/13 θεωρείται αποπεράτωση ή επισκευή για λόγους υγιεινής, αισθητικής βελτίωσης – αποκατάστασης κ.λ.π. του δηλωθέντος αυθαιρέτου;
- iv. Στην περίπτωση που τελικά απαιτείται η κανονική διαδικασία της άδειας δόμησης για την κατασκευή στέγης σε δηλωμένο αυθαίρετο με το Ν.4178/13 και το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο ΔΕΝ είναι άρτιο και οικοδομήσιμο που πρακτικά σημαίνει ότι δεν μπορώ να εκδώσω εντός αυτού άδεια δόμησης, πως μπορώ να κάνω χρήση του δικαιώματός μου για κατασκευή στέγης που απορρέει από το άρθρο 25 του Ν.4178/13;
- v. Ποια είναι η διαφορά μεταξύ της διαδικασίας της άδειας δόμησης και αυτής της Υ.Α. 2975 (κατάθεση φορολογικών μηχανικού - ιδιοκτήτη και λοιπών δικαιολογητικών-μελετών)

Προκύπτει από την εγκύκλιο 4 εδάφιο 54. Η Ε/Α 1149 θα έπρεπε να έχει πιο ολοκληρωμένη διατύπωση, αναφέροντας το τελευταίο εδάφιο της παραπάνω παραπομπής «για τις εργασίες που περιγράφονται σε αυτή». Προφανώς και για τις υπόλοιπες εργασίες θα απαιτηθεί η διαδικασία που προβλέπεται από τις ισχύουσες διατάξεις. Για την αντικατάσταση στέγης η διαδικασία της ΕΕΜΚ, για τις ενισχύσεις κανονική άδεια δόμησης κ.λπ.

Στο παράδειγμα της Ε/Α 1199 η κατασκευή στέγης θα αντιμετωπιστεί ως αποπεράτωση.

Η 25.5 έχει την φράση «κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη» οπότε το μη άρτιο οικόπεδο δεν αποτελεί εμπόδιο. Αυτό φυσικά δεν σημαίνει ότι μπορούμε να βγάλουμε ότι άδεια θέλουμε αν και εφόσον έχουμε ένα τακτοποιημένο αυθαίρετο. Θα ήταν πέρα από την λογική. Δείτε και την Ε/Α 1176.

Για την στέγη λοιπόν που ενδιαφέρεστε:

- εφόσον η στέγη επιβάλλεται τότε μπορεί να δοθεί η έγκριση είτε ως διαδικασία αποπεράτωσης (προηγούμενη Ε/Α) είτε ως συμμόρφωση προς τους όρους δόμησης της περιοχής μετά από απόφαση της επιτροπής του άρθρου 12, είτε και μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου όταν δεν συντρέχει κανένας από τους προηγούμενους λόγους (π.χ. να έχει πλάκα και να θέλει να γίνει στέγη)
- εφόσον η στέγη ΔΕΝ επιβάλλεται, τότε μπορεί να γίνει με την διαδικασία αποπεράτωσης εφόσον εγκριθεί από την Υ.ΔΟΜ. ή να προβλέπεται σε ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον υφίσταται υπέρβαση ύψους σε σχέση με τα προβλεπόμενα στην άδεια ως 10%.

1208. Το ερώτημα αφορά την έκδοση άδειας δόμησης νομιμοποίησης σε συνδυασμό με τακτοποίηση του Ν4178/2013. Συγκεκριμένα αναφέρομαι σε ξενοδοχείο σε εκτός σχεδίου περιοχή με οικοδομική άδεια του 1996 και με Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)=4.000μ², ο οποίος έχει εξαντληθεί σύμφωνα με την οικοδομική άδεια κατά ΓΟΚ. Το ξενοδοχείο αποτελείται από επτά (7) ανεξάρτητα διώροφα κτίρια εκ των οποίων τα πέντε (5) αναφέρονται στην οικοδομική άδεια και στα οποία έχουν γίνει και αυθαίρετες κατασκευές (αλλαγή χρήσης, υπέρβαση δόμησης, υπέρβαση ύψους και Δ), ενώ τα υπόλοιπα δύο (2) διώροφα κτίρια είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετα δηλαδή προκαλούν υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών σύμφωνα με την οικοδομική άδεια. Οι αυθαιρεσίες των πέντε κτιρίων που φαίνονται στην οικοδομική άδεια όπως και των εξ ολοκλήρου αυθαιρέτων άλλων δύο δύναται να τακτοποιηθούν με τον Ν.4178/13 εκτός από μία προσθήκη ορόφου η οποία κατασκευάστηκε το 2013. Μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης νομιμοποίησης αυθαιρέτων στην οποία θα χρησιμοποιώ και θα εξαντλώ το Σ.Δ. των 4.000μ² σύμφωνα με τον ΝΟΚ σε τέσσερα (4) κατ' επιλογή κτίρια νομιμοποιώντας και τις αυθαιρεσίες που έχουν, συμπεριλαμβανομένης και της αυθαίρετης προσθήκης ορόφου που κατασκευάστηκε το 2013, ενώ τα τρία υπόλοιπα κτίρια να τακτοποιηθούν εξ ολοκλήρου κατά ΓΟΚ με τον Ν4178/13;

Φυσικά και μπορείτε και δεν θα αντιμετωπίσετε και κανένα πρόβλημα στην ΥΔΟΜ αφού θα νομιμοποιήσετε στατικά ανεξάρτητα κτίρια (4 κτίρια). Δεν θα έχετε δηλαδή κτίρια με στατικά εξαρτημένα τακτοποιημένα τμήματα, τα όποια (κακώς κατά τη γνώμη μου) δημιουργούν προβλήματα ως προς την νομιμοποίηση τους σε ορισμένες Υ.ΔΟΜ..

Προφανώς όμως θα πρέπει να δείτε ότι τα 4000μ² καλύπτουν τόσο τα αυθαίρετα όσο και τα νόμιμα και προς νομιμοποίηση μέτρα.

1209. Θα ήθελα μια διευκρίνιση στην ερώτηση/απάντηση 1174. Θα δηλωθεί ως αυθαίρετο το τμήμα του κτιρίου το οποίο λόγω στροφής, κατασκευάστηκε σε μη σύννομη θέση και ταυτοχρόνως δεν καλύπτεται από το περίγραμμα αυτού που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια. Η λοιπή παράβαση θα δηλωθεί για το υπόλοιπο τμήμα του κτιρίου που μετά τη στροφή βρίσκεται σε σύννομη θέση ανεξαρτήτως αν καλύπτεται από το περίγραμμα αυτού που προβλεπόταν στην οικοδομική άδεια ή θα υπολογιστεί πρόστιμο για το εκτός αλληλεπικάλυψης περιγράμματος;

Η περίπτωση σας είναι λίγο παράξενη.

Η θέση είναι μη σύννομη αλλά το κτίσμα είναι στην ίδια θέση που προβλέπεται από την άδεια (δεν δείχνανε το ρέμα) αλλά κατασκευάστηκε με στροφή...

Στη θέση σας, ίσως να τακτοποιούσα όσο μέτρα δεν καλύπτονται από την άδεια (προφανώς και πρέπει να γίνει) και μέσω αυτού και βάσει των σχεδίων που θα κατέθετα να τακτοποιούσα ουσιαστικά και το θέμα της στροφής. Χωρίς δηλαδή επιπλέον κόστος. Είναι νομίζω η λογικότερη προσέγγιση ή τουλάχιστον η λογικότερη που σκέφτομαι αυτή τη στιγμή.