

1337. Βιομηχανικό ακίνητο σε εκτός σχεδίου περιοχή παρουσιάζει υπερβάσεις σε σχέση με τις Οικοδομικές Άδειες η τελευταία εκ των οποίων εκδόθηκε το 1980. Το 1988 καθορίστηκε ΖΟΕ με επιτρεπόμενες χρήσεις κατοικίας, κτηρίων και εγκαταστάσεων κοινής ωφέλειας, γεωργικών αποθηκών, αντλιοστασίων, θερμοκηπίων, στεγαστρών, κτηρίων αποθηκών οριζοντίου ή κατακόρυφου τύπου (σιλό). Στις 26-8-2011 εγκρίνεται ΓΠΣ με προβλεπόμενη χρήση γης: «Πρόνοια - Κοινωνικές λειτουργίες (Γηροκομείο)». Στο ΓΠΣ ορίζεται ότι οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης στις επεκτάσεις και μέχρι την Πολεοδόμηση τους είναι οι προβλεπόμενες από τη ΖΟΕ με κατάργηση των χρήσεων γεωργοκτηνοτροφικών - γεωργοκτηνοτροφικών κτηρίων και βιομηχανικών - βιοτεχνικών οχλουσών εγκαταστάσεων. Επίσης ορίζεται ότι υφιστάμενες νόμιμα δραστηριότητες που η χρήση τους δεν είναι συμβατή με τις προβλεπόμενες από το ΓΠΣ χρήσεις παραμένουν και επιτρέπεται η ανανέωση της άδειας λειτουργίας τους, ο εκσυγχρονισμός, οι επισκευές κλπ. και η επέκτασή τους εντός των ορίων των γηπέδων τους, υπό την προϋπόθεση ότι το επίπεδο όχλησης δεν θα υπερβεί το επίπεδο μέσης όχλησης. Το εργοστάσιο σταμάτησε τη λειτουργία του το 2000.

- i. Επιτρέπεται η υπαγωγή όσων αυθαίρετων κατασκευών ολοκληρώθηκαν μετά το 1988 από τη στιγμή που με τη ΖΟΕ δεν προβλεπόταν βιομηχανική χρήση;
- ii. Οι αυθαίρετες κατασκευές θα συγκριθούν με τους όρους δόμησης του ΠΔ 24-5-1985 ΦΕΚ 270Δ'/1985 αλλά για ποια χρήση; Ίσως με την πιο συμβατή π.χ. κτήρια αποθηκών οριζοντίου ή κατακόρυφου τύπου (σιλό) ;

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.4178, επιτρέπεται η τακτοποίηση εφόσον η χρήση τους ΔΕΝ απαγορεύονταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Επομένως όσες αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει πριν 28.07.2011 και με χρήση που επιτρέπονταν κατά τον χρόνο έκδοσης της αρχικής άδειας, μπορούν να τακτοποιηθούν.

Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 33 αναφέρει:

iii) Τα γήπεδα που βρίσκονται στην υπόλοιπη περιοχή της Επικράτειας είναι εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου. Στις περιπτώσεις αυτές, όπου δεν υπάρχουν ειδικότερες διατάξεις ελέγχου ή προστασίας της περιοχής που να θέτουν όρους δόμησης, εφαρμόζονται οι όροι δόμησης που ορίζονται στο άρθρο 1 «Γενικές διατάξεις» του π.δ/τος της 24/31.5.1985 (Δ' 270), είτε στα επόμενα άρθρα του ανάλογα με τη χρήση.

Επομένως θα δείτε αν θέτει όρους δόμησης η ΖΟΕ και αν όχι θα πείτε ΕΙΤΕ με το άρθρο 1 του Π.Δ. 24/31.05.1985 ΕΙΤΕ με τα επόμενα άρθρα.

1338. Σε σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών αναφέρεται ότι η οριζόντια ιδιοκτησία του δώματος έχει την αποκλειστική χρήση όλης της ταράτσας ακόμα και του κλιμακостаσίου και μηχανοστασίου ανελκυστήρα! Με βάση την αναφορά αυτή μπορούν να τακτοποιηθούν στην ίδια δήλωση η αυθαίρετη προσθήκη της οριζόντιας ιδιοκτησίας, η αυθαίρετη προσθήκη του Μη/σίου και καπνοδόχοι τζακιών άλλων διαμερισμάτων;

Το πως έχει δοθεί η αποκλειστική χρήση του μηχανοστασίου είναι πράγματι περίεργο...

Ίσως δε μπορώ να καταλάβω ακριβώς το ερώτημα σας. Από τη στιγμή που είναι όλα σε κοινόκτητο χώρο (όχι όλα σε κοινόχρηστο), δε βρίσκω το λόγο να μην τα τακτοποιήσετε με μία δήλωση. Το ότι υπάρχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης επηρεάζει την αναγκαιότητα αναζήτησης συναίνεσης.

1339. Πρόκειται να μεταβιβαστεί (μειοψηφικό) ποσοστό νόμιμης ιδιοκτησίας από ιδιοκτήτη. Στην περίπτωση αυτή, τι ποσοστό ιδιοκτησίας βάζουμε σ' αυτόν τον ιδιοκτήτη; Το ποσοστό του στην ιδιοκτησία, ή 100% (εννοώντας του μεταβιβαζόμενου ποσοστού της), με την ανάλογη επεξήγηση στα σχόλια; Γιατί αν βάλουμε πχ το 30%,θα πρέπει να αναφέρουμε και τον συνιδιοκτήτη με το ποσοστό του, κι επομένως θα χρειαστούν κι απ αυτόν συναίνεσεις, υπεύθυνες, δηλώσεις κλπ...Κι αν δεν συναινεί; Είναι λογικό να μη μπορεί να μεταβιβάσει κάποιος νόμιμη συνιδιοκτησία χωρίς συναίνεση του συνιδιοκτήτη;

Όπως έχουμε πει κατά το παρελθόν η απαίτηση του συστήματος για ποσοστά ιδιοκτησίας 100%, μας οδηγεί στο μονόδρομο της πρώτης λύσης. ΣΕ ΚΑΜΙΑ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ δε θα αναφέρετε στην ειδική φόρμα τα ονόματα και ποσοστά υπόλοιπων συνιδιοκτητών από τη στιγμή που ΔΕ σας έχουν εξουσιοδοτήσει. Θα βάλετε 100% στον ιδιοκτήτη που σας εξουσιοδότησε και στα σχόλια ή/και τεχνική έκθεση θα γράψετε το πραγματικό του ποσοστό.

1340. Έχω για ρύθμιση αυθαίρετο ανελκυστήρα σε τριώροφη οικοδομή, για την κατασκευή του οποίου έχει παραχωρηθεί χώρος από τα διαμερίσματα. Η ερώτησή μου είναι αν εκτός από την 1 λοιπή παράβαση που θα βάλω για τον αυθαίρετο ανελκυστήρα, θα πρέπει να βάλω και διαμερισμάτωση σε κάθε όροφο;

Με κάποιο τρόπο θα πρέπει να δείξετε τις αλλαγές στα διαμερίσματα. Αν σας καλύπτει η Ε/Α23 της εγκυκλίου 3 (για το αν είναι παράβαση ή όχι), τότε απλά θα το δείξετε στο σχέδιο. Άλλως θα πρέπει να τακτοποιήσετε είτε με αναλυτικό, είτε με κατηγορία 3 (αν υπάρχει παραβάσεις του κτιριοδομικού). Γενικά δε «διαβάζω» στο ερώτημα σας διαφορετική διαμερισμάτωση. Αν θέλετε τη γνώμη μου, ΔΕΝ έχει και μεγάλη σημασία αν τελικώς το ονομάσετε διαμερισμάτωση ή το τακτοποιήσετε (εφόσον απαιτείται τονίζω ξανά) με αναλυτικό.

1341. Υπάρχει «άδεια ανεγέρσεως οικοδομής» από Σταθμό Χωροφυλακής της « Ελληνικής Βασιλικής Χωροφυλακής» κοινότητας, για ανέγερση αποθήκης, το 1965, που με την κατασκευή της χρησιμοποιήθηκε άμεσα σαν κατοικία. Τότε το οικόπεδο ήταν εκτός οικισμού-δεν υπήρχε τότε χαρακτηρισμένος οικισμός. Το 1974 εκδόθηκε άδεια προσθήκης ορόφου για κατοικία (εντός οικισμού τότε πλέον) και στα σχέδια περιγράφεται ΚΑΙ το ισόγειο σαν κατοικία (κοιτών, κουζίνα, καθημερινό, χωλ). Μπορεί να θεωρηθεί η αλλαγή χρήσης της αποθήκης ως αλλαγή χρήσης προ ΓΟΚ 85 (ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ εγκύκλιος 12Αρ πρ 17414/5.3.90); Οι δυο κατοικίες είναι ξεχωριστές, δηλώνονται ξεχωριστά στο Ε9 κι έχουν ξεχωριστό ρολόι Δ.Ε.Η.. Δεν έχει γίνει όμως σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών. Μπορούν να τακτοποιηθούν με ΜΙΑ δήλωση κατηγορίας 1 (καθώς υπάρχουν μικροαυθαιρέσιες και στον όροφο), αφού κατασκευάστηκαν και οι δυο προ 9.6.1975; (στο Ε9 αναφέρονται ως έτη κατασκευής 1965 και 1970, λανθασμένα προφανώς το δεύτερο, αλλά μπορεί να διορθωθεί.)

Στη θέση σας θα τακτοποιούσα με ΜΙΑ δήλωση.

1342. Σε βιοτεχνικό κτήριο βάσει Ο.Α. κατά το έτος 1980, διαπιστώθηκε αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση και αλλαγή χρήσης αυτού. Συγκεκριμένα ο πρώην βιοτεχνικός χώρος διαχωρίστηκε και διαμορφώθηκε κατά το ήμισυ σε κατάστημα, ενώ το υπόλοιπο τμήμα του παρέμεινε ως βιοτεχνικός χώρος ο οποίος όμως τα τελευταία χρόνια έπαψε να λειτουργεί. Με βάση το νέο Παράρτημα Α (ΦΕΚ 39/Β/14) όπου γίνεται αναφορά για το είδος χρήσης (αφορά στο είδος της υφιστάμενης χρήσης στις αυθαίρετες κατασκευές ή στη χρήση με βάση την Ο.Α.), ποια χρήση θα πρέπει να επιλέξουμε (3γ ή 3δ) κατά την ένταξη στο Νόμο της αυθαίρετης προσθήκης κατ' επέκταση, η οποία συνενώθηκε λειτουργικά με τον πρώην βιοτεχνικό χώρο που σήμερα όμως βρίσκεται εκτός λειτουργίας;

Στην αυθαίρετη προσθήκη, βλέπετε χρήση καταστήματος (Υπηρεσίες) και επομένως αυτή θα δηλώσετε.

1343. Σε νόμιμο κτήριο με Ο.Α. διαπιστώθηκε αυθαίρετη υπερύψωση αυτού και αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση. Λόγω μεταγενέστερης της Ο.Α. κατάτμησης του γηπέδου στο οποίο αυτή εκδόθηκε και σύμφωνα με το νέο Παράρτημα Α (ΦΕΚ 39/Β/14, για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της προβλεπόμενης δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης, προβαίνουμε στην επιλογή: «ΧΩΡΙΣ Ο.Α.». Επιλέγοντας όμως το παραπάνω, απενεργοποιείται η επιλογή της υπέρβασης δόμησης και κατά συνέπεια δηλώνοντας σε φύλλο καταγραφής την υπερύψωση του νομίμως υφιστάμενου κτηρίου, δεν έχουμε τη δυνατότητα της επιλογής «χωρίς υπέρβαση» προκειμένου να υπολογιστεί το πρόστιμο με το συντελεστή 0,2 που προβλέπεται στην παρ.1 του άρθρου 19 του Ν.4178/13. Πως μπορεί να δηλωθεί σωστά στο σύστημα η υπερύψωση στη συγκεκριμένη περίπτωση;

Επικοινωνήστε με το ΤΕΕ στο n4178@central.tee.gr και περιγράψτε του το πρόβλημα. Έχω την εντύπωση ότι το «διορθώνουν» οι ίδιοι τους.

1344. Σε ισόγειο κατάστημα έχει διανοιχθεί, κατά παράβαση της άδειας, οπή στην πλάκα οροφής υπογείου και έχει κατασκευαστεί κλίμακα που οδηγεί σε υπόγεια αποθήκη. Στα σχέδια της Ο.Α. η πρόσβαση στην υπόγεια αποθήκη γίνεται από το επίπεδο της οδού (και όχι μέσα από το κατάστημα). Επίσης ο χώρος που καταλάμβανε το κλιμακοστάσιο έχει καταληφθεί από το ισόγειο κατάστημα, αφού η κλίμακα δεν κατασκευάστηκε στη θέση που προβλεπόταν. Δεδομένου ότι και οι δύο ιδιοκτησίες είναι του ίδιου ιδιοκτήτη και θα γίνει μια δήλωση και για τις δύο, θα μπορούσε η μετακίνηση της θέσης της κλίμακας και η λειτουργική συνένωση των δύο ιδιοκτησιών να δηλωθούν ως μία παράβαση που υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό; Τέλος, η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικίες, για τη δήλωση που αφορά στο ισόγειο κατάστημα θα γίνει σύνταξη ΔΕΔΟΤΑ ή ΜΣΕ;

Από τη στιγμή που η επικρατούσα χρήση του κτιρίου είναι κατοικίες θα συνταχθεί ΔΕΔΟΤΑ.

Επιτρέπεται η κοινή δήλωση άνω της μίας Ο.Ι..

1345. Η παρ. 2στ του αρθ. 2 του Ν. 4178/13 αναφέρει ότι απαγορεύεται η υπαγωγή «Σε δάσος σε δασική ή αναδασωτέα έκταση». Αυθαίρετη προσθήκη που έχει γίνει σε παλαιά προ του έτους 1955 κατοικία η οποία βρίσκεται σε έκταση που έχει χαρακτηριστεί ως ιδιωτική δασική από το έτος 1969 (ως βοσκότοποι και γεωργοδενδροκομικώς καλλιεργούμενες εκτάσεις), τα οποία κτίσματα βρίσκονται στο καλλιεργούμενο τμήμα της έκτασης, μπορεί να ενταχθεί στο νόμο η εμπίπτει στην απαγόρευση της παραπάνω διάταξης; Ένα συμβόλαιο μπορεί να κατοχυρώνει την ιδιοκτησία αλλά δεν αλλάζει το δασικό χαρακτήρα της έκτασης...

1346. Στο ισόγειο οικοδομής υπάρχουν 2 καταστήματα (ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες). Εκτός από διάφορες άλλες αυθαιρεσίες που έγιναν στο ένα κατάστημα που αποτελεί και αντικείμενο δήλωσης στο Ν.4178/13, διαπιστώθηκε η επικοινωνία των δύο καταστημάτων μέσω εσωτερικού ανοίγματος. Επίσης αντίστοιχο εσωτερικό άνοιγμα υπάρχει μεταξύ του υπό ένταξη καταστήματος και ενός καταστήματος που κείται όμως σε όμορο οικοπέδο (άλλη ιδιοκτησία). Σύμφωνα με τα παραπάνω:

- i. A1. Πέραν των άλλων αυθαιρεσιών που θα δηλωθούν, θα πρέπει να δηλωθεί απαραίτητα και η προαναφερόμενη επικοινωνία των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών προκειμένου να χορηγηθεί η βεβαίωση νομιμότητας και γιατί; Η παρ. 10 του άρθρου 23 του Ν.4178/13 αναφέρεται μόνο σε συγκεκριμένη περίπτωση τροποποίησης των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, τα οποία εξειδικεύονται στην Εγκ 4/13
- ii. A2. Μήπως η περίπτωση αυτή αντιμετωπίζεται με την παρ 9β του άρθρου 6 του Ν.4030/11 ή και με την περίπτωση ιθ (εσωτερικές διαρρυθμίσεις) της παρ.2 του άρθρου 4 του ΝΟΚ;
- iii. B1. Ομοίως θα πρέπει να δηλωθεί και η αντίστοιχη επικοινωνία του καταστήματος με το άλλο κατάστημα που κείται εντός ξεχωριστού όμορου οικοπέδου και από πού προκύπτει ότι επιτρέπεται αυτό από το Νόμο;
- iv. B2. Μήπως η περίπτωση αυτή αντιμετωπίζεται με τη χορήγηση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, όπως περιγράφεται στην παρ 2β του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 55174/13 (ΦΕΚ 2605/Β/13) απόφασης (λειτουργική συνένωση χώρων);

Η λειτουργική συνένωση χώρων, επιτρέπεται ακόμα και για χώρους όμορων οικοπέδων. Δείτε ΝΟΚ άρθρο 23 παράγραφος, Υ.Α. 13448/16.03.2012 και 13451/16.03.2012

Από τη στιγμή που επιτρέπεται (η λειτουργική συνένωση) είτε θα πρέπει να προβείτε σε νομιμοποίηση της υφιστάμενης κατάστασης είτε να τακτοποιήσετε. Το αν θα το δηλώσετε με διαμερισμάτωση, αναλυτικό (είμαι αυτής της άποψης) ή δε θα το δηλώσετε γιατί θα κρίνετε ότι δεν αποτελεί αυθαιρεσία (διαφωνώ) είναι κάτι που θα το αποφασίσετε εσείς που έχετε όλα τα στοιχεία μπροστά σας.

1347. Σε οικόπεδο επιφάνειας 352τ.μ. εντός οικισμού προϋφιστάμενου του 1923 έχουν συσταθεί δύο κάθετες ιδιοκτησίες (1) & (2) κατά το έτος 1982. Κύριοι αυτών είναι η σύζυγος της (1) από το 1982 και της (2) ο σύζυγος από το 1984. Το 1987 εκδόθηκε άδεια διώροφης οικοδομής με ισόγειο κατάστημα & όροφος κατοικία, στο όνομα του συζύγου, ιδιοκτήτη της κάθετης ιδ/σίας (2) ως και αναθεώρηση της εκδοθείσας άδειας ως προς την αρχιτεκτονική και στατική μελέτη. Στην εκδοθείσα αρχική άδεια ως και στην αναθεώρηση αυτής, το οικόπεδο από άγνοια των ιδιοκτητών δηλώθηκε ενιαίο και από αμέλεια κατά τον έλεγχο οι άδειες εκδόθηκαν σε ενιαίο οικόπεδο. Αποτέλεσμα του παραπάνω λάθους που προφανώς έγινε χωρίς πρόθεση, είναι η ανεγερθείσα οικοδομή να καταλαμβάνει χώρο και των δύο καθέτων ιδιοκτησιών. Πως μπορεί το υπάρχον πρόβλημα να τακτοποιηθεί στα πλαίσια του Ν.4178/2013 προκειμένου να τακτοποιηθούν οι αυθαιρεσίες και να εκδοθεί η βεβαίωση νομιμότητας ώστε να μπορούν να μεταβιβάσουν την οικοδομή στα τέκνα τους; Συγκεκριμένα :

- i. Το τμήμα της οικοδομής που βρίσκεται εντός της κάθετης ιδιοκτησίας της συζύγου (κάθετη ιδ/σια 1) θεωρείται αυθαίρετο παρ' όλο που κτίστηκε με νόμιμη άδεια; και αν ναι θα υπολογιστεί με συντελεστή οικοδομικής άδειας (ναι) ή (όχι);
- ii. Το τμήμα της οικοδομής που βρίσκεται εντός της κάθετης ιδιοκτησίας του συζύγου (κάθετη ιδ/σια 2) στο όνομα του οποίου έχει εκδοθεί η άδεια θεωρείται νόμιμο;
- iii. Επειδή στον όροφο έχω χρήση κατοικίας $E=143,64$ τ.μ. και στο ισόγειο χρήση καταστήματος $E=147,53$ τ.μ. τι συντελεστή θα βάλω στο είδος χρήσης;
- iv. Η ρύθμιση στο Ν.4178/2013 θα γίνει στο όνομα και των δύο συζύγων ή διαφορετικά;

Έχετε ένα κτίριο που έχει οικοδομηθεί βάσει άδειας η οποία ΔΕΝ έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί. Επομένως το κτίριο υφίσταται νόμιμα. Τα ιδιοκτησιακά θέματα είναι κάτι που πρέπει να αντιμετωπιστούν από συμβολαιογράφο και δικηγόρο. Εσείς θα τακτοποιήσετε με επικρατούσα χρήση καταστήματος και ως ιδιοκτήτες στη θέση σας θα έβαζα και τους δύο.

1348. Αποθήκη που πληροί τα γεωμετρικά μεγέθη της παρ. ιγ της κατηγορίας 3 αλλά παραβιάζει πλάγια απόσταση μπορεί να θεωρηθεί ως μικρή παράβαση ;

Ναι, δεν προκύπτει από κάπου το αντίθετο.

1349. Σε μεταλλικό στέγαστρο κάτωθεν του οποίου έχουν τοποθετηθεί επαγγελματικά ψυγεία εκτός από την τακτοποίηση του στεγάστρου ως πολεοδομική παράβαση υποχρεωνόμαστε τα επαγγελματικά ψυγεία που είναι μη πακτωμένα να τα υπολογίσουμε ως δόμηση;

Το βρίσκω υπερβολικό. Στη θέση σας ΔΕ θα τακτοποιούσα τα μη πακτωμένα ψυγεία.

1350. Περίπτωση οικοπέδου με κτίσμα που βρίσκεται στο στάδιο του σκελετού με σύσταση οριζοντίων συνιδιοκτησιών εντός οικισμού με οικοδομική άδεια του 1992. Οι παραβάσεις που σημειώνονται είναι αποκάλυψη του μισού υπογείου και τμήμα του κτιρίου (μια γωνία) βρίσκεται εντός αποστάσεων Δ (όχι γιατί μετακινήθηκε το κτίριο, αλλά γιατί οι διαστάσεις του οικοπέδου που αποτυπώνονται στο τοπογραφικό της άδειας δεν είναι σωστές (με μικροδιαφορές όμως). Δεν χάνεται η αρτιότητα από αυτό. Η ερώτηση αφορά στο εξής:

- i. οι οριζόντιες ιδιοκτησίες οι οποίες δεν έχουν επαφή ούτε με το ξεμπάζωμα, ούτε με το τμήμα που βρίσκεται εντός απόστασης Δ μπορούν να πάρουν βεβαίωση για μεταβίβαση; Ως προς τις διαστάσεις είναι ίδιες με την οικοδομική άδεια και από τη μεριά τους τηρούνται οι αποστάσεις Δ από τα όρια.
- ii. εφόσον το i ισχύει, οι νόμιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες μπορούν να βγάλουν άδεια αποπεράτωσης (ο σκελετός έχει τελειώσει αλλά η άδεια του 1992 δεν πήρε παράταση και έληξε) χωρίς να τις επηρεάζουν οι παραβάσεις των υπολοίπων οριζοντίων ιδιοκτησιών;
- iii. εφόσον το i δεν ισχύει, τη δήλωση στο νόμο για τακτοποίηση των παραπάνω πρέπει να την κάνουν οι ιδιοκτήτες όλων των οριζοντίων ιδιοκτησιών του κτιρίου;

Έχουμε αναφέρει πολλές φορές κατά το παρελθόν ότι τα θέματα έκδοσης βεβαίωσης μεταβίβασης ΔΕ μπορούν να απαντηθούν μέσω του συγκεκριμένου δίαυλου. Κάθε μικρή λεπτομέρεια μπορεί να ανατρέπει την πραγματικότητα. Κάθε λάθος από μέρους μας μπορεί να στοιχίσει. Γενικά, η έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης μπορεί να γίνει ανά οριζόντια ιδιοκτησία. Τυχόν αυθαιρεσίες σε κοινόκτητα τμήματα ή/και σε άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες ΔΕΝ επηρεάζουν την έκδοση αυτής.

Το είχαμε «κουβεντιάσει» και κατά το παρελθόν. Γνώμη μου είναι ότι η άδεια αποπεράτωσης προϋποθέτει δήλωση / τακτοποίηση του συνόλου των αυθαιρεσιών. «Οριακά» (ας μου επιτραπεί η έκφραση) θα μπορούσαμε να συζητήσουμε για αποπεράτωση εργασιών μόνο εντός της Ο.Ι. και όχι στα κοινόκτητα μέρη...

Δηλώσεις μπορούν να γίνουν από τους ιδιοκτήτες για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία για τις ιδιοκτησίες τους. Για τα κοινόχρηστα μέρη απαιτείται σύμφωνη γνώμη του ποσοστού που προβλέπεται στον κανονισμό. Ο 4178 δίνει την δυνατότητα κοινής δήλωσης για άνω της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας.

1351. Οικοδομική άδεια εκδόθηκε για βιομηχανικό κτήριο διαστάσεων 125μ.Χ32μ. Στη συνέχεια εκδόθηκαν άδειες για ανέγερση άλλων κτηρίων εντός του γηπέδου, οι φάκελοι των οποίων έχουν απολεσθεί. Στα στελέχη των νέων αδειών το αρχικό κτήριο αναγράφεται με διαστάσεις 145μ. Χ 32μ. όπως είναι στην πραγματικότητα και όπως εμφανίζεται και στα σχέδια Αδειών λειτουργίας από Νομαρχία. Μπορεί να θεωρηθεί ολόκληρο το κτήριο αυτό ως νομίμως υφιστάμενο;

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν.Ο.Κ., ένα κτίριο είναι νόμιμο ή θεωρείται νομίμως υφιστάμενο όταν:

- i. Έχει ανεγερθεί βάσει άδεια
- ii. Έχει νομιμοποιηθεί
- iii. Αν έχει εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης δυνάμει του 1337 ή του 4178.

Έχει και άλλες περιπτώσεις όπως π.χ. αν προϋφίσταται της 09.08.1955 κ.λπ..

Κατά τη γνώμη μου λοιπόν, το ότι απλώς αναφέρεται σε μεταγενέστερη άδεια, ΔΕ καλύπτει την νομιμότητα. Ίσως είναι ψιλά γράμματα και στην πραγματικότητα κανείς να μην αναζητήσει την ύπαρξη ή όχι της άδειας όταν αναφέρεται στην τελευταία εκδοθείσα άδεια...

1352. Containers σε εταιρεία Cargo (εταιρεία μεταφοράς εμπορευμάτων) όπου ανά τακτά διαστήματα μεταφέρονται και τοποθετούνται κοντέινερ για μικρά χρονικά διαστήματα και όσες ημέρες διαρκεί η φορτοεκφόρτωση και εκφόρτωση του κατά την έκδοση βεβαίωσης του κτιρίου που διαπιστώθηκαν containers που προορίζονται για φορτοεκφόρτωση και εκφόρτωση εάν μπορώ να εκδώσω βεβαίωση του Ν.4178/2013;

Τα containers που χρησιμοποιούνται για φορτοεκφόρτωση και τα «containers» που έχουν γίνει σπίτια, κάνουν (να το πούμε λαϊκά) μπαμ...

1353. Σε δήλωση του Ν.4178/13 που θα επιλέξουμε 'Προς έκδοση Ο.Α.', επιτρέπεται εφόσον διαπιστωθεί ότι δεν μπορεί να εκδοθεί η Ο.Α. για διάφορους λόγους, να αλλάξουμε τη δήλωση εντός της 3ετίας σε 'Προς ρύθμιση'; Σε καταφατική περίπτωση μπορούμε να ζητήσουμε την εξόφληση του προστίμου μειωμένο κατά 20% που προβλέπει ο Νόμος;

Σύμφωνα με τον 4447/2016 η διάρκεια έκδοσης άδειας νομιμοποίησης έχει γίνει 4 έτη.

Αν διαπιστωθεί ότι δε μπορεί να εκδοθεί άδεια και είναι ενεργός ο νόμος (είτε κάποιος αντίστοιχος) τότε μπορεί να γίνει η αλλαγή, άλλως εφαρμόζονται οι διατάξεις περί αυθαιρέτου.

1354. Κτίσμα σε εκτός σχεδίου οικόπεδο 4000τμ, εντός ζώνης οικισμού. Δύο ιδιοκτήτες, ο πρώτος 75% και ο άλλος 25%.Ο πρώτος πληροί τις προϋποθέσεις για κύρια και μοναδική κατοικία. Ο άλλος όχι. Στην άδεια είχα ισόγειο κατοικία 200τμ, υπόγειο με βοηθητικούς χώρους (αποθήκες) επίσης 200τμ.Στην πράξη το κτίσμα μετακινήθηκε χωρίς παραβίαση πλαγίων αποστάσεων. Η επικάλυψη του πραγματικού περιγράμματος με το εγκεκριμένο της άδειας είναι 100τμ.Άρα έχω 100τμ με Υ.Κ. και Υ.Δ. σε ισόγειο και υπόγειο. Το υπόγειο ξεμπαζώθηκε από την μία πλευρά και δεν μπορεί πλέον να πάρει μειωτικό συντελεστή για τα 100τμ.Έχω επίσης αυθαίρετη ισόγεια βοηθητική αποθήκη 30τμ. Υπολογισμός προστίμου ισογείου: 1ο Φ.Κ. για τον πρώτο ιδιοκτήτη για τα 70τμ από τα 100τμ της υπέρβασης που αποτελούν κύρια και μοναδική κατοικία λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. 2ο Φ.Κ. για τα υπόλοιπα 30τμ από τα 100τμ της υπέρβασης 3ο Φ.Κ. για την ισόγεια αποθήκη για τον πρώτο ιδιοκτήτη για τα 22,50τμ (75%X30τμ) που παίρνουν τον ίδιο συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας, λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. 4ο Φ.Κ. για την ισόγεια αποθήκη για τον δεύτερο ιδιοκτήτη για τα 7,50τμ (25%X30τμ) λαμβάνοντας υπόψη το ποσοστό συνιδιοκτησίας του. Υπολογισμός προστίμου ισογείου: 5ο Φ.Κ. για τα 100τμ χωρίς μειωτικό συντελεστή (δεν είναι πλέον υπόγειο από την μία πλευρά). Δεν έχει νόημα να 'σπάσω' το υπόγειο σε ένα Φ.Κ. ανά ιδιοκτήτη μιας και ο πρώτος δεν μπορεί να δώσει τον μειωτικό συντελεστή κύριας και μοναδικής κατοικίας στα τετραγωνικά που του αντιστοιχούν στο υπόγειο (τα έχει εξαντλήσει στο ισόγειο) ή μήπως μπορεί γιατί το υπόγειο είναι βοηθητικός χώρος όπως η ισόγεια αποθήκη? 6ο Φ.Κ. για το ξεμπαζώμα του υπογείου. Τι λέτε; Είναι σωστός ο υπολογισμός; Στο υπόγειο τι από τα δύο είναι το σωστό;

Δε μπορώ να παρακολουθήσω την αριθμητική. Το πιθανότερο είναι να κάνω λάθος. Επίσης δεν είναι η λογική της διαδικασίας αυτή. Γενικά:

Ελέγξτε αν μπορεί να γίνει χρήση της παραγράφου Γ.1ε του άρθρου 9.

Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας, οι μειώσεις εφαρμόζονται κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας που αφορά τον ιδιοκτήτη που δικαιούται της μείωσης.

Το ότι έχει αποκαλυφθεί το ισόγειο ΔΕΝ αποτελεί από μόνο του λόγω να απολεσθεί ο μειωτικός συντελεστής. Αν έχει υλοποιηθεί η εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη, έχετε δυνατότητα να τον χρησιμοποιήσετε.

1355. Σε εκτός σχεδίου επί Επαρχιακής οδού έγινε η ανέγερση διώροφου κτιρίου για κατάστημα ισογείου 336,00 τ.μ. και γραφείο ορόφου 168,00 τ.μ. σε γήπεδο που δημιουργήθηκε βάσει τίτλου κατάτμησης το 1987 λαμβάνοντας υπόψη η πολεοδομία ένα έγγραφο (το οποίο με τη σειρά του επικαλείται μια ένορκη βεβαίωση μαρτύρων) από τον Αντιδήμαρχο(!) ότι το αγροτεμάχιο προϋπάρχει του 1975. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι ο όλος ο πρώτος όροφος έχει αλλάξει χρήση σε δύο κατοικίες με κλείσιμο δύο Η/Χ 25 τ.μ. ενώ υπάρχουν και λοιπές αυθαιρεσίες (πατάρι καταστήματος και παραβάσεις αναλυτικού προϋπολογισμού). Έχοντας διαβάσει την Ε/Α 89 για τον συντελεστή αλλαγής χρήσης και επειδή θεωρώ ότι πρέπει να δηλώσω ΟΧΙ στην οικοδομική άδεια, πώς μπορώ να το κάνω συμφωνώντας και με το εδάφιο 38 της εγκυκλίου 4, που λέει ότι πρέπει να δηλώσω με οικοδομική άδεια; Θεωρείτε ότι πρέπει να αντιμετωπίσω διαφορετικά τη συγκεκριμένη περίπτωση;

Θα δηλώσετε ΟΧΙ εφόσον η κατάτμηση έγινε μετά την έκδοση άδειας.

Το πώς δημιουργήθηκε το οικόπεδο και οι τίτλοι του ΔΕ σας ενδιαφέρουν.

1356. ~~Ιδιοκτήτης ακινήτου ο οποίος κατά το διάστημα το οποίο είχε την ψιλή κυριότητα κατασκεύασε αυθαίρετο καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας την οποία είχε εκδώσει προσφάτως και πριν την έναρξη του νόμου περί αυθαιρέτων μεταβίβασε την ψιλή κυριότητα στο υιό του παρακρατώντας την επικαρπία. Σήμερα δεδομένου του ότι ήταν ο υπαίτιος της κατασκευής του αυθαιρέτου και έχοντας την επικαρπία του ακινήτου δύναται να το δηλώσει με σύμφωνη γνώμη του υιό του αξιοποιώντας το μειωτικό συντελεστή λόγω της αναπηρίας.~~

Η διαγραφή των φράσεων στην ερώτηση έγινε από εμένα. ΔΕΝ παίζει κάποιο ρόλο αν είναι υπαίτιος ή όχι.

Έχω αναπτύξει την άποψη μου κατά το παρελθόν ότι μπορεί να γίνει χρήση μειωτικών συντελεστών από τον επικαρπωτή.

Δεν απαγορεύεται από τον νόμο. Η «αντίθετη» σχολή ισχυρίζεται ότι ιδιοκτήτης είναι ο ψιλός κύριος. Εμένα η γνώμη μου είναι ότι εφόσον ο επικαρπωτής «νέμεται» την ιδιοκτησία, πληρώνει φόρο (σε αναλογία με τον ψιλό), τυχόν ενοίκια δηλώνονται ως δικά του έσοδα κ.λπ., μπορεί να το δηλώσει (με τη σύμφωνη γνώμη του ψιλού) και να κάνει χρήση των μειωτικών συντελεστών.

1357. Παρακαλώ να διευκρινιστεί σε ό,τι αφορά το ποσοστό υπερβασης 10% οποιουδήποτε όρου δόμησης, εφαρμόζεται:

- i. Επί των επιτρεπόμενων όρων δόμησης;
- ii. Επί των υπαρχόντων δομημένων επιφανειών;
- iii. Στο σύνολο της υπάρχουσας δόμησης τα αυθαίρετα δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν το 10% των επιτρεπόμενων; Δηλαδή αν ένα οικοπέδο χτίζει 100μ² και εντός αυτού υπάρχουν νόμιμα 80μ², τα αυθαίρετα μπορεί να είναι 30μ² $((100+(100*10\%))=110$ επομένως $110-80=30μ^2$ αυθαίρετα ή τα αυθαίρετα μπορούν να είναι έως 10% στο σύνολο τους ήτοι έως 10μ²;
- iv. Σε περίπτωση οικοπέδου που χτίζει για παράδειγμα 100μ² και εντός του οποίου υπάρχει μόνο κτίσμα αυθαίρετο 50μ², μπορεί να ενταχθεί στο νόμο ή το αυθαίρετο μπορεί να είναι έως 10μ²; Λογικά μπορεί να ενταχθεί αφού μπορεί να νομιμοποιηθεί με έκδοση οικοδομικής αδείας.

Είναι μία κακογραμμένη διάταξη του νόμου που χρήζει διευκρίνησης. Εύκολης διευκρίνησης. Το ότι ΔΕΝ έχει δοθεί, χρήζει... ερμηνειών.

Γνώμη μου είναι ότι θα πρέπει να ισχύει το iii.

Επίσης βάλτε στην σκέψη σας τον ορισμό της νέας ανεξάρτητης κατασκευής όπως αυτή δίνεται στην εγκύκλιο 3.

1358. Προσπαθώ να ερμηνεύσω το άρθρο 8 του νόμου. Ειδικά για τις περιπτώσεις που η χρήση δεν επιτρέπεται ή δεν επιτρεπόταν εκτιμώ ότι το άρθρο 8 - Ρύθμιση αναστολής και εξαιρέσης από κατεδάφιση δεν αποτελεί απαγόρευση υπαγωγής. Άλλωστε οι περιπτώσεις για τις οποίες απαγορεύεται η υπαγωγή καλύπτονται από το άρθρο 2 - Απαγόρευση υπαγωγής και όχι το άρθρο 8. Ο Ν.4178/13 παρέχει στον αιτούντα/ιδιοκτήτη δύο πράγματα: α) την δυνατότητα μεταβίβασης (σύστασης εμπράγματου δικαιώματος) και β) την αναστολή επιβολής κυρώσεων (περαιτέρω πρόστιμα ή/και κατεδάφιση) για 30 χρόνια. Εκτιμώ ότι στις περιπτώσεις που ενεργοποιείται το άρθρο 8 (όταν δηλαδή κατά τα χρονικώς οριζόμενα σ' αυτό η αυθαίρετη χρήση δεν επιτρέπεται ή δεν επιτρεπόταν), τότε α) μπορούμε μεν να υπάγουμε την ιδιοκτησία ώστε αυτή να μπορεί να μεταβιβαστεί αλλά β) δεν μπορούμε να "καρπωθούμε" την αναστολή από την επιβολή των κυρώσεων. Τούτο βέβαια είναι κάτι που πιθανώς "μεταβιβάζεται" στον επόμενο ιδιοκτήτη μαζί με το ακίνητο. Παρακαλώ για την άποψή σας.

Διαφωνώ και παρακαλώ να ΜΗΝ ενεργήσετε ποτέ κατά τον τρόπο που περιγράφετε.

Το άρθρο 8 βάζει στην διαδικασία τακτοποίησης και την παράμετρο της χρήσης. Όπως περιγράφεται. Αν ΔΕ σας καλύπτει καμία από τις περιπτώσεις, ΔΕ μπορείτε να ενταχθείτε. ΔΕ μπορείτε να κάνετε χρήση του 4178. ΔΕ μπορείτε να κάνετε δήλωση.

1359. Στο άρθρο 16 του Ν. 4178/2013 (Ειδικές περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών ακινήτων του Δημοσίου), στις παρ. 1α, 1β, 1γ, 1δ, 1ε, 1ζ, 1η, και 1θ περιγράφονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις για την τακτοποίηση των οποίων απαιτείται αίτηση, τοπογραφικό διάγραμμα και τεχνική έκθεση και δεν καταβάλλεται παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο, πλην της περίπτωσης θ', όπου καταβάλλεται παράβολο. Στην συνέχεια στην παρ. 2 αναφέρεται ότι στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται «Λιμενικές εγκαταστάσεις παντός είδους και κτίρια εντός χερσαίας ζώνης λιμένα, που ανήκουν σε δημόσια αρχή». Στην παρ. 2 δεν αναφέρει όμως αν για τις κατασκευές αυτές καταβάλλεται ή όχι παράβολο και ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Επειδή από τον Οργανισμό Λιμένος Ηγουμενίτσας (ΟΛΗΓ Α.Ε.) μου έχει ανατεθεί η τακτοποίηση εγκαταστάσεων αντισφαίρισης και λοιπών κατασκευών στην Χερσαία ζώνη λιμένος Ηγουμενίτσας ερωτώ: Ο ΟΛΗΓ θα επιβαρυνθεί με παράβολο και πρόστιμο για την τακτοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών;

Το άρθρο 16 χρήζει (σιγά σιγά θα πρέπει να βάζουμε τον αόριστο) ερμηνειών...

Για να μη μπερδευτούμε θα πω ότι πρόστιμο ΔΕ πληρώνουν μόνο όσοι πληρούν τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1.

Δείτε λοιπόν αν ο ΟΛΗΓ Α.Ε. ανήκει σε μία από τις περιπτώσεις α-θ της παραγράφου 1 του άρθρου 16.

1360. Σε διαμέρισμα που οι παραβάσεις του έχουν τακτοποιηθεί με το Ν3843/10 μπορεί εκδοθεί βεβαίωση του Ν4178/13 ή πρέπει να δηλωθεί οπωσδήποτε με το Ν4178/13 με συμψηφισμό προστίμου; Το ρωτώ γιατί ο νόμος αναφέρει (άρθρο 1 παρ 2στ) ότι εξαιρούνται οι χώροι για τους οποίους έχει περατωθεί η διαδικασία του Ν3843/10 για χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτόν και υπό τις προϋποθέσεις του Ν4178/13.

ΔΕ χρειάζεται νέα υποβολή. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση μεταβίβασης.

Πάντα λέω όμως ότι καλό είναι να εξεταστεί πλέον με ωριμότητα και έχοντας το εργαλείο 4178, αν ήταν σωστή η τακτοποίηση με τον 4178, ελέγχοντας τον «εγκεκριμένο κτιριακό όγκο».