

1364. Σε ακίνητο εντός οριοθετημένου οικισμού με 4 ιδιοκτήτες το 1987 αποδέχτηκαν οι 2 από αυτούς το 1/4 εξ αδιαιρέτου που τους ανήκει. Το 1991 ο ένας από αυτούς εκδίδει οικοδομική άδεια όχι στο όλο οικοπέδο αλλά δείχνει ένα κομμάτι από αυτό ως ανεξάρτητο. Το ίδιο και ο άλλος που έχει αποδεχτεί το άλλο 1/4. Σήμερα δεν υπάρχουν άλλα συμβόλαια και θέλουν σύσταση καθέτου στα 4 του όλου. Θεωρώ τις οικοδομές που οικοδομήθηκαν με τις άδειες εξ ολοκλήρου αυθαίρετες, αφού εκδόθηκαν σε τμήμα του όλου οικοπέδου; (Στο φάκελο της πολεοδομίας δεν υπάρχουν συμβόλαια.) ή βάζω όχι στο κουτάκι της οικοδομικής άδειας και τακτοποιώ ότι αυθαιρεσίες έχουν από την οικοδομική άδεια;

Όπως έχουμε πει κατά το παρελθόν, ΔΕ θεωρώ σωστή την έκφραση «να θεωρήσω εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα». Το διοικητικό δίκαιο ΔΕΝ αφήνει περιθώρια παρερμηνείας. Από τη στιγμή που η άδεια ΔΕΝ έχει ακυρωθεί ή ανακληθεί παράγει αποτέλεσμα.

Δε βρίσκω το λόγο να βάλετε ΟΧΙ στην άδεια. Το τροποποιημένο παράρτημα Α μιλάει για κατάτμηση. Εσείς έχετε (ποιητική αδεία) συνένωση..

1365. Στο Λουτράκι στη θέση "Πούσι Μεϊντάνι" (εκτός σχεδίου) βρίσκεται τριώροφη οικοδομή με υπόγειο ιδιοκτησίας μου, η οποία είναι στο στάδιο επιχρισμάτων. Έχει ενταχθεί στο Ν.1337/83 με πρώτη δήλωση Βα 638/1.8.83 και δεύτερη δήλωση Θ7/10.1.85, εξαιρώντας το από κατεδάφιση. Αναμένοντας την Γ' φάση σταμάτησα τις οικοδομικές εργασίες, τις οποίες θέλω σήμερα να ολοκληρώσω και να προβώ σε αποπεράτωση της οικοδομής μου. Θα ήθελα όπως με ενημερώσετε με ποια διαδικασία μπορώ να εκδώσω άδεια συνέχισης εργασιών της οικοδομής αυτής.

Απευθυνόμενος σε έναν μηχανικό, ο οποίος θα κάνει χρήση της Υ.Α. 2975/2012.

1366. Έκανα αρχική υποβολή σε ακίνητο Ι.Ν. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΣ 2 (κατασκευή του 1970) και βλέπω ότι το σύστημα απαιτεί δομική τρωτότητα και όσον αφορά την εκκλησία στατική επάρκεια. Εφόσον είναι προ 1982 θεωρώ ότι δεν απαιτείται για την δήλωση. Έχω λάθος; δεν το βλέπω στον Νόμο. Απαιτείται στην ταυτότητα κτιρίου όχι και στην δήλωση.

Και η δική μου άποψη ταυτίζεται με τη δική σας. Δυστυχώς όμως το σύστημα το απαιτεί..

Μία καλή λύση για να το παρακάμψετε είναι να συντάξετε μία δήλωση που να «ανέβει» αντί της μελέτης, στην οποία και θα εξηγήτε τη θέση σας.

1367. Σε οικοδομή που αποτελείται από 4 διαμερίσματα (αυτοτελείς ιδιοκτησίες με βάση πράξη οριζόντιας ιδιοκτησίας), διαπιστώθηκε αύξηση πλευρικής διάστασης του κτηρίου κατά 1 μέτρο (από 10μ*10μ έγινε 11μ.*10μ.). Αποτέλεσμα της παραπάνω αύξησης είναι η μετατόπιση κατά 1 μέτρο των υποστυλωμάτων και Η/Χ στους οποίους έχουν πρόσβαση οι ανωτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες, προς τον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Παράλληλα και κατά την ίδια διάσταση (1 μέτρο) μετατοπίστηκαν οι τοιχοποιίες των διαμερισμάτων εις βάρος των Η/Χ. Με βάση τα παραπάνω έχουμε για κάθε διαμέρισμα, υπέρβαση δόμησης κατά 1 μέτρο (λόγω μετατροπής τμήματος Η/Χ σε κατοικία) και προσθήκη κατ' επέκταση Η/Χ κατά 1 μέτρο εντός ακαλύπτου χώρου της οικοδομής. Δεδομένου ότι τα τρία από τα τέσσερα διαμερίσματα ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη, είναι ορθό το παρακάτω σκεπτικό; Υποβολή 1 δήλωσης και για τα τρία διαμερίσματα. Για το κάθε διαμέρισμα υπολογίζονται ξεχωριστά οι συντελεστές υπέρβασης δόμησης, ανάλογα με το ποσοστό δόμησης που αντιστοιχεί σε κάθε μία ιδιοκτησία. Για την προσθήκη κατ' επέκταση των Η/Χ εντός ακαλύπτου χώρου, προσκομίζεται υπεύθυνη δήλωση συναίνεσης του ιδιοκτήτη του 4ου διαμερίσματος και υπολογίζεται για το σύνολο αυτών (και των τριών) μία λοιπή παράβαση (και όχι τρεις).

Η καλύτερη λύση θα ήταν να τακτοποιήσετε και του 4^{ου} ιδιοκτήτη.

Συμφωνώ με το σκεπτικό σας με μόνη διαφοροποίηση ότι θα πρέπει να τακτοποιηθούν το σύνολο των υπερβάσεων επί των κοινόχρηστων χώρων.

1368. Σας υποβάλλω εκ νέου το ερώτημά μου που έχει να κάνει με την εφαρμογή του ν.4178/2013: Ποιά η διαδικασία επιστροφής τμήματος του προστίμου που προέκυψε από λάθος εκ μέρους του μηχ/κου κατά τη διαδικασία υποβολής δήλωσης ρύθμισης αυθαίρετων χώρων και διαπιστώθηκε αφού είχε εξοφληθεί πλήρως - εφ'άπαξ το πρόστιμο; (έχει διορθωθεί το λάθος στο σύστημα)

Απαντώ εκ νέου ότι ΔΕΝ έχει ακόμα εκδοθεί η απαραίτητη Κ.Υ.Α..

Στο θέμα παρενέβει ο Συνήγορος του Πολίτη (όχι ακριβώς για τη δική σας περίπτωση). Μπορείτε να δείτε τη [Σύνοψη της Διαμεσολάβησης](#) και τα [έγγραφα του ΣτΠ](#).

1369. Σε δύο όμορα οικόπεδα διαφορετικών ιδιοκτητών είχαν εκδοθεί το 1969 δύο οικοδομικές άδειες για την ανέγερση δύο ανεξάρτητων τριώροφων κτιρίων. Στην πράξη όμως κατασκευάστηκε εξ αρχής ένα ενιαίο κτίριο σαν τα δύο οικόπεδα να ήταν ένα, με ένα κλιμακοστάσιο και ενιαία λειτουργία. Στη συνέχεια το έτος 1990 οι ιδιοκτήτες των δύο ανεξάρτητων οικοπέδων προχώρησαν στη σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών σε καθένα από τα δύο αρχικά οικόπεδα λαμβάνοντας υπ' όψιν τις ιδιοκτησίες που προέβλεπαν τα σχέδια των δύο ξεχωριστών αδειών. Κατά την άποψη μου εδώ έχουμε παράτυπη συνένωση οικοπέδων και αυθαίρετη κατασκευή ενός ενιαίου κτιρίου που αφορά την μη υλοποίηση των δύο οικοδομικών αδειών (ενιαίος φέρων οργανισμός, ένα κλιμακοστάσιο για την πρόσβαση στους ορόφους αντί για δύο ανεξάρτητα). Η άποψη των συμβολαιογράφων είναι ότι θα πρέπει να καταργηθούν οι δύο συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών, να συνενωθούν τα οικόπεδα και να συσταθεί μία καινούργια σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών με την σημερινή κατάσταση. Όμως αυτά προϋποθέτουν την έκδοση βεβαιώσεων νομιμότητας του Ν4178/13. Ποια κατά την άποψη σας θα μπορούσε να είναι η αντιμετώπιση της περίπτωσης αυτής στα πλαίσια του Ν.4178/13; Μπορώ να το αντιμετωπίσω με διαφορετικές διαμερισματώσεις ανά όροφο;

Η ορθότερη προσέγγιση θα ήταν η νομιμοποίηση του ενιαίου κτιρίου...

Αν για κάποιο λόγο δε θέλετε να το κάνετε, τότε μία πιθανή προσέγγιση θα ήταν η εξής:

1. Κατάργηση των συστάσεων
2. Σύνταξη και υπογραφή προσυμφώνου στο οποίο θα αναφέρετε τι θα κατέχει ο κάθε ένας μετά την τακτοποίηση
3. Τακτοποίηση των αυθαίρετων (είστε προ 1975 οπότε αν είναι κατοικίες τακτοποιείται πολύ οικονομικά)
4. Μετατροπή του προσυμφώνου σε ισχυρό συμβόλαιο.

Δε μπορώ να σας πω από εδώ ποια τμήματα να θεωρήσετε αυθαίρετα και ποια όχι. Είναι κάτι που θα το αποφασίσετε εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα.

1370. Μου ζητήθηκε να εκδώσω βεβαίωση μεταβίβασης σε οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν 3 ισόγεια κτίσματα εγκαταλελειμμένα (χαρακτηρισμένα ως ετοιμόρροπα από την Υπηρεσία Δόμησης του Δήμου στο οποίο ανήκει). Πρόκειται για προσφυγικά κτίσματα κατασκευασμένα προ του έτους 1955. Τι βεβαίωση πρέπει να εκδοθεί;

Μιλάτε για κτίσματα και όχι για ερείπια (αν και ετοιμόρροπα). Θα δοθεί η βεβαίωση περί εξαιρέσεων. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να ενημερώσετε τον ιδιοκτήτη ότι πλέον έχει μεγάλες ευθύνες (πάντα τις είχε) σε περίπτωση που γίνει κάτι στα ετοιμόρροπα. Τα ετοιμόρροπα θα πρέπει πρωτίστως να επισκευάζονται ή να κατεδαφίζονται.

1371. Παρακαλώ να διευκρινιστεί καλύτερα η απάντηση στην ερώτηση Νο1320. Αντικείμενο της δήλωσης είναι μία μόνο οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία ΔΕΝ πληροί τους όρους της παρ. Γιστ του άρθρου 9 (υπέρβαση ύψους >5%), αλλά στο σύνολό της η οικοδομή τους πληροί (συνολική υπέρβαση ύψους της όλης οικοδομής <5%)

Δε ξέρω πως μπορώ να το διευκρινίσω καλύτερα.

Αν τακτοποιήσετε όλη την οικοδομή τότε καλύπτεστε.

Αν τακτοποιήσετε μόνο την Ο.Ι. και αυτή ΔΕΝ καλύπτεται από την Γ.ιστ, τότε θα πάτε με τους γενικούς κανόνες.

1372. Σε οριστική υπαγωγή αυθαίρετου έγινε λανθασμένος υπολογισμός εμβαδού επιφάνειας, με αποτέλεσμα η επιφάνεια η πραγματική να είναι μεγαλύτερη κατά 7.00μ². Το αυθαίρετο έχει κατασκευασθεί το 1970. Το ερώτημά μου είναι αν είναι δυνατή η επαναφορά της δήλωσης σε Υπαγωγή για να διορθωθεί το εμβαδόν και να μην πληρώσει πάλι νέο τέλος υπαγωγής (500ευρώ) ή θα πρέπει να γίνει νέα δήλωση;

Να αιτηθείτε μέσω του ηλεκτρονικού συστήματος αιτημάτων την αλλαγή της κατάστασης από οριστική υπαγωγή σε υπαγωγή.

1373. Σε τριώροφη μονοκατοικία, στην προβλεπόμενη στέγη έγινε σοφίτα με ταυτόχρονη υπερύψωση της στέγης και αλλαγή της διάταξής της. Ο κορφιάς έχει ύψος 2,50 μ. και η στέγη καταλήγει στους πλαϊνού τοίχους που έχουν καθαρό ύψος 1,90. Ο παραπάνω χώρος θεωρείται σοφίτα βάσει ορισμού ώστε να μπορώ να πάρω το μειωτικό συντελεστή.

Δε μπορώ να σας απαντήσω μέσω μίας περιγραφής 2 σειρών αν θεωρείται σοφίτα ή όχι.

Από το ύψος και μόνο κλίνω προς το όχι, αλλά γενικά είναι «επικίνδυνο» να γίνεται κάτι τέτοιο.

1374. Σε υπερυψωμένη ισόγεια κατοικία, χωρίς οικοδομική άδεια και εκτός σχεδίου, το ύψος της θα το συγκρίνω με το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής που είναι 7,50 μ.;

Κατά τη γνώμη μου με το 4μ.

1375. Τριώροφη οικοδομή εντός σχεδίου αποτελείται από ισόγειο κατάστημα και 2 ορόφους κατοικίας, στην οποία έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Κατά τον έλεγχο του παραπάνω κτηρίου διαπιστώθηκαν οι παρακάτω αυθαιρεσίες: Α. Μετατόπιση της οικοδομής και συγκεκριμένα κατά 40εκ εντός του προκηπίου. Η εν λόγω παραβίαση του προκηπίου γίνεται μόνο από το ισόγειο κατάστημα και όχι από τα διαμερίσματα τα οποία σε σχέση με το κατάστημα βρίσκονται σε εσοχή (έχουν μικρότερο περίγραμμα) Β. Κλείσιμο τμήματος Η/Χ τόσο στο κατάστημα, όσο και στα διαμερίσματα. Οι αυθαιρεσίες αυτές δηλώθηκαν στο Ν.3843/10 (περαιωμένη διαδικασία) αλλά τα τ.μ. αυτών παρουσιάζουν μικροαποκλίσεις λόγω του στενού πλαισίου εφαρμογής του τότε Νόμου 3843/10 (εντός κτηριακού όγκου και δήλωση σε κάθε περίπτωση μόνο της καθαρής επιφάνειας των δηλουμένων χώρων, ανεξάρτητα αν οι περιμετρικοί τοίχοι του Η/Χ προβλέπονταν από την Ο.Α. [δες τέλος 2ης σελ. από την ερμηνευτική Εγκ. 5/3-5-10 (αρ. πρωτ. 17879)] Αντίθετα στο Ν.4178/13 οι περιμετρικοί τοίχοι αφαιρούνται μόνο όταν αυτοί καλύπτονται από την Ο.Α.). Γ. Αύξηση διαστάσεων του περιγράμματος της οικοδομής κατά 30εκ. Με βάση τα παραπάνω:

- i. Προβλέπεται και με ποια διάταξη η δήλωση όλων των αυθαίρετων στο Ν.4178/13 συμπεριλαμβανομένων των ήδη τακτοποιημένων Η/Χ με το Ν.3843/10 (περαιωμένη διαδικασία), αφαιρώντας το καταβληθέν παλαιότερο πρόστιμο; Σε καταφατική περίπτωση απαιτείται να γίνει κάποια διαδικασία (π.χ. ενημέρωση της ΥΔΟΜ, απόφαση ακύρωσης της περαιωμένης διαδικασίας, κ.λ.π.);
- ii. Στην περίπτωση που ο δηλωθέν χρόνος εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης στο Ν.3843/10 είναι διαφορετικός από τον αντίστοιχο που προκύπτει από το Ε9 (αποδεικτικό χρονικό στοιχείο στο Ν.4178/13), τι υπερισχύει;
- iii. Όσον αφορά τη μετακίνηση του κτηρίου, στην περίπτωση που αυτό ήταν ενιαίο χωρίς αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, θα δηλωνόταν αποκλειστικά μόνο το τμήμα του καταστήματος που δεν καλύπτονταν από την Ο.Α. με Υ.Δ., Υ.Κ. και παραβίαση προκηπίου. Στην προκειμένη όμως περίπτωση που έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και θα γίνουν ξεχωριστές δηλώσεις για κάθε μία ιδιοκτησία, κατά τη δήλωση ενός διαμερίσματος είναι ορθό να μην δηλωθεί καμία παράβαση ως προς τη μετακίνηση, αυθαιρεσία που θα αποτελεί αποκλειστικά υποχρέωση του καταστήματος, όταν και εφόσον αυτό δηλωθεί; Να σημειωθεί ότι όπως προαναφέρθηκε οι όροφοι των διαμερισμάτων κατασκευάστηκαν σε εσοχή και κατά συνέπεια με τη μετακίνηση του κτηρίου τα περιγράμματα των ορόφων εξακολουθούν να βρίσκονται εντός του προβλεπόμενου από την Ο.Α. περιγράμματος του καταστήματος.
- iv. Σύμφωνα με την Ο.Α. το ένα άκρο της πρόσοψης του ισογείου καταστήματος απέχει κάθετη απόσταση από τη ρυμοτομική γραμμή 4μ. και το άλλο άκρο 7μ. Η οικοδομική γραμμή είναι παράλληλη της ρυμοτομικής και σε απόσταση 4μ. Με την παραπάνω περιγραφείσα μετακίνηση των 40εκ του κτηρίου, οι ως άνω αποστάσεις τροποποιούνται πλέον σε 3.6μ. και 6.6μ. αντίστοιχα. Θα πρέπει συνεπώς να δηλωθεί σε ένα φύλλο καταγραφής το τμήμα του καταστήματος που δεν καλύπτεται από την Ο.Α. και βρίσκεται εντός προκηπίου με Υ.Δ., Υ.Κ. και παραβίαση προκηπίου. και σε άλλο φύλλο καταγραφής το υπόλοιπο τμήμα που μετακινήθηκε αλλά δεν θίγει τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις με Υ.Δ. και Υ.Κ.;
- i. Μπορείτε να το δηλώσετε και να αφαιρεθεί το ήδη καταβληθέν πρόστιμο. Η διάταξη που αναζητάτε είναι η παράγραφος 1 του άρθρου 20.
- ii. Υπερισχύει η αλήθεια.
- iii. Το κατάστημα λόγω της μετακίνησης έχει ΥΔ, ΥΚ και παραβίαση προκηπίου. Τα διαμερίσματα έχουν μόνο ΥΔ από τη στιγμή που το περίγραμμα τους ΔΕΝ καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Προφανώς ΔΕΝ έχουν ΥΚ από τη στιγμή που βρίσκονται μέσα στην εγκεκριμένη από την Ο.Α. κάλυψη
- iv. Το προσεγγίζετε πολύ ορθά.

1376. Δήλωση που ήταν ολοκληρωμένη στο 4014 και με ανεβασμένα όλα τα δικαιολογητικά, ο ιδιοκτήτης θέλει να κάνει μεταβίβαση. Μια από τις αυθαιρεσίες του κτιρίου ήταν η μετακίνηση του κτιρίου και η επιφάνεια που ήταν έξω από το εγκεκριμένο περίγραμμα δεν είχε ληφθεί ως παράβαση με εμβαδόν αλλά με αναλυτικό. Για την έκδοση βεβαίωσης πρέπει να υπολογίσω τις αυθαιρεσίες βάσει του 4178, που θεωρεί πλέον το εμβαδόν εκτός νομίμου περιγράμματος, λόγω μετακίνησης του κτιρίου ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης.

Δε θυμάμαι να προέβλεπε ο 4014 αυτό που περιγράφετε.

Δεν είναι ξεκάθαρο το ερώτημα σας αλλά λογικά ρωτάτε αν ισχύει αυτό και τι πρέπει να κάνετε.

Θα πρέπει να πληρώσετε κανονικά αυτά που έπρεπε να πληρώσετε και με τον 4014.

Μεταφορά, διόρθωση, εξόφληση και μετά βεβαίωση.

1377. Όταν σε υφιστάμενη οικοδομή, για την οποία έγινε σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, πρόκειται να μεταβιβαστεί η αδόμητη αέρινη στήλη (αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία με ποσοστό στον πίνακα χιλιοστών), ποια βεβαίωση από τις δύο παρακάτω πρέπει να επισυναφτεί στο συμβόλαιο; (i) στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα (αδόμητο) ή (ii) στο ακίνητο ή στη διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτητών ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης και του ύψους της ιδιοκτησίας και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια; Ομοίως ποια από τις παραπάνω βεβαιώσεις επισυνάπτεται όταν σε οικοδομή για την οποία έγινε σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών προ πάσης ανεγέρσεως, πρόκειται να μεταβιβαστεί το δικαίωμα ανέγερσης οριζόντιας ιδιοκτησίας που προβλέπεται στην Ο.Α. (π.χ. β' όροφος) αλλά δεν έχει ακόμα ανεγερθεί; Ομοίως ποια από τις παραπάνω βεβαιώσεις επισυνάπτεται όταν σε οικοπέδο στο οποίο έγινε σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας πρόκειται να μεταβιβαστεί η αυτοτελής αδόμητη κάθετη ιδιοκτησία, ενώ η άλλη κάθετη ιδιοκτησία είναι δομημένη. Στη συγκεκριμένη περίπτωση η επιλογή του τύπου βεβαίωσης επηρεάζεται από την ημερομηνία της πράξης συστάσεως (π.χ. προ ή μετά της 28-7-2011);

Προφανώς και δεν σας έχουν τύχει όλες αυτές οι περιπτώσεις αλλά κάνουμε ασκήσεις επί χάρτου.

Δήλωση για αδόμητο δίνουμε όταν μέσα στο οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα. ΜΟΝΟ.

Στις υπόλοιπες περιπτώσεις, αν η μεταβιβαζόμενη Ο.Ι. εμπίπτει στις εξαιρέσεις του άρθρου 1 παράγραφος 2 τότε δίνουμε την βεβαίωση που αναφέρει τα περί εξαιρέσεων, άλλως ότι δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές κ.λπ..

1378. Οικοδομή με άδεια του 1977 αποτελείται από 2 κτίρια Α και Β. Στην πλωτή του κτιρίου Α, η οποία στα σχέδια της πολεοδομίας φαίνεται κενή (χωρίς καμία θέση στάθμευσης), έχουν διαγραμματιστεί θέσεις στάθμευσης, οι οποίες μάλιστα μνημονεύονται και στην πράξη σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών το 1978. Χρειάζεται να υπαχθεί η πλωτή για δημιουργία θέσεων στάθμευσης στις ρυθμίσεις του Ν.4178/13; Αν ναι θα μπει σαν αλλαγή από βοηθητική χρήση σε βοηθητική, με πρόστιμο 500 €; Βέβαια εδώ δεν έχουμε προϋπολογισμό, αφού η μόνη εργασία που έχει πραγματοποιηθεί είναι η διαγράμμιση των θέσεων. Μπορεί το παραπάνω πρόβλημα να λυθεί μόνο με ενημέρωση φακέλου στην πολεοδομία; Επίσης για την ίδια οικοδομή στον περιβάλλοντα χώρο (στην στάθμη του ισογείου) υπήρχε στην άδεια βοηθητικός χώρος, ο οποίος ήταν χωρισμένος σε 2 αποθήκες. Τελικά κατασκευάστηκαν έξι αποθήκες και έγινε τροποποίηση της σύστασης το 1980. Εδώ έχουμε διαφορετική διαμερισμάτωση. Μπορεί και οι θέσεις στάθμευσης στην πλωτή του κτιρίου Α και η διαφορετική διαμερισμάτωση των αποθηκών, που ανήκουν στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου Β, να μπου σαν διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου & χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης στην πλωτή και να πληρωθεί πρόστιμο μόνο 1 X 500 €, αφού και η πλωτή του κτιρίου Α και η αποθήκη στον περιβάλλοντα χώρο του κτιρίου Β ανήκουν στην ίδια στάθμη (ισόγειο); Εάν για την πλωτή δεν γίνει κάποια τακτοποίηση μπορώ να δώσω βεβαίωση για το διαμέρισμα και για την αποθήκη που θα έχει τακτοποιηθεί (η θέση στην πλωτή αφορά παρακολούθημα του διαμερίσματος);

Από τη στιγμή που δεν υπάρχουν υπερβάσεις, δείτε τη δυνατότητα ενημέρωσης.

Από εκεί και πέρα, θα επαναλάβω την άποψη μου (που έχει διατυπωθεί και στις απαντήσεις του helpdesk) ότι η διαφορετική διαμερισμάτωση αποτελεί διακριτή αυθαιρεσία και θα πρέπει να «πληρώνεται» μόνη της.

1379. Στην ΕΡ/ΣΗ Νο1325 και συγκεκριμένα στην περίπτωση (iii) αναφέρετε ότι πρέπει να μπει Υ.Υ. (και υποχρεωτικά Υ.Δ.). Αυτό συμβαίνει διότι η αυθαιρεσία Β (προσθήκη καθ' ύψος αποθηκευτικού χώρου) παρόλο που δεν είναι χώρος κύριας χρήσης (όπως λέει η Εγκ), αποτελεί τη μοναδική αυθαιρεσία καθ' ύψος; Για τον ίδιο παραπάνω λόγο μπαίνει Υ.Υ. <20% ανεξάρτητα του ύψους του αυθαίρετου χώρου; Η παραπάνω λογική ισχύει παρομοίως και για τη δόμηση – κάλυψη; Δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση η αυθαιρεσία Α (προσθήκη κατοικίας) δηλώνεται με Υ.Δ. και Υ.Κ. επιλέγοντας το ποσοστό υπέρβασης τους ανάλογα με το αποτέλεσμα (υπέρβαση)/(επιτρεπόμενα), ενώ αν η αυθαιρεσία είχε βοηθητική χρήση τότε θα δηλωνόταν υποχρεωτικά ως η μοναδική αυθαιρεσία επιλέγοντας σε κάθε περίπτωση Υ.Δ. <50% και Υ.Κ.<20% ανεξάρτητα από το μέγεθος της αυθαιρεσίας;

Μετά την εγκύκλιο 4 στην οποία προστέθηκε το εδάφιο «Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι κύριας χρήσης που προσauζάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.» προφανώς για να υπάρξει μία έμμεση μείωση κάποιων προστίμων, η προσέγγιση που περιγράφετε είναι σωστή.

1380. Όταν έχω σαν παράβαση 1 διαμερισμάτωση απαιτείται να κάνω αναλυτικό προϋπολογισμό;

Όχι.

1381. Έχω αλλαγή διαρρύθμισης (δεν έχω υπέρβαση κάλυψης, δόμησης ή ύψους, ούτε αλλαγή διαμερισμάτωσης) σε διαμέρισμα με άδεια του 1978. Κάνω τακτοποίηση όμως για διαφορετική διαμερισμάτωση αποθήκης και διαφορετική χωροθέτηση θέσεων στάθμευσης στην πυλωτή. Όλες οι ιδιοκτησίες ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη (διαμέρισμα, θέση στάθμευσης, αποθήκη). Μπορώ με την χωροθέτηση των θέσεων στάθμευσης να βάλω με αναλυτικό με το ίδιο 500άρικο και την διαφορετική διαρρύθμιση του διαμερίσματος, σαν μία λοιπή παράβαση και τα 2 μαζί? Αν όχι κάνω για την διαρρύθμιση ενημέρωση φακέλου στην πολεοδομία; Πάντως για την διαφορετική διαρρύθμιση μπορώ να δώσω βεβαίωση νομιμότητας, σωστά;
Δείτε την Ε/Α 1378

1382. Το ερώτημα αφορά περίπτωση ανώνυμης εταιρείας (ξενοδοχειακού συγκροτήματος) που είχε κάνει υπαγωγή στον Ν4178/13 με ολοσχερή εξόφληση των προστίμων. Σήμερα η συγκεκριμένη εταιρεία έχει απορροφηθεί από άλλη ανώνυμη εταιρεία με ίδιους μετόχους και Δ.Σ. αλλά με διαφορετική επωνυμία και διαφορετικό Α.Φ.Μ. Μπορεί να γίνει οριστική υπαγωγή στον Ν4178/13 με τα στοιχεία της νέας ανώνυμης εταιρείας απλώς αλλάζοντας τα στοιχεία ιδιοκτήτη στα υπάρχοντα αλλά και σε όσα αρχεία υπολείπονται ή υπάρχει κάποια άλλη διαδικασία που ακολουθείται;
Αλλάζετε τον ιδιοκτήτη.

1383. Σε οικόπεδο το οποίο βάσει του εγκεκριμένου ρυμοτομικού χαρακτηρίζεται ως Κ.Χ. υπάρχει διώροφος οικοδομή με υπόγειο, με άδειες που εξεδόθησαν τα έτη 1967, 1978 & 1981 (βάσει του Ν.5269/31 και του άρθρου 101 ΓΟΚ 73), στην οποία έχουν κατασκευασθεί ο φέρων οργανισμός από οπλισμένο σκυρόδεμα και οι τοίχοι πληρώσεως. Αρχικά το οικόπεδο ήταν εντός του κοινόχρηστου χώρου, όπως προέβλεπε το αρχικό διάταγμα ρυμοτομίας (έτους 1955). Το έτος 1987 έγινε τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού στην οποία λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση, ήτοι το οικόπεδο με το ήδη κατασκευασμένο κτήριο (σκελετός και μέρος οπτοπλινθοδομών) το οποίο πλέον ΔΕΝ εντασσόταν στον κοινόχρηστο χώρο αλλά χαρακτηριζόταν ως οικοδομήσιμο. Το έτος 1995 έγινε νέα τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού κατά την οποία το οικόπεδο με το κτήριο εντάσσεται εκ νέου στον κοινόχρηστο χώρο και επιπλέον ρυμοτομείται. Στην συνέχεια ο ιδιοκτήτης κατόπιν προσφυγής στην Δικαιοσύνη πετυχαίνει την άρση της απαλλοτρίωσης το έτος 2013. Υποβάλλεται στην συνέχεια Φάκελος στην Περιφέρεια για άρση της απαλλοτρίωσης και τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού και η διαδικασία συνεχίζεται έως και σήμερα με την υπόθεση να βρίσκεται στο ΣΥΠΟΘΑ. Μετά και από αυτή την εξέλιξη δεσμένου ότι το οικόπεδο με το κτήριο είναι ΜΕΧΡΙ σήμερα σε Κ.Χ. ερωτάται αν είναι δυνατή η υπαγωγή του συγκεκριμένου ακινήτου στις διατάξεις του Ν.4178/13, λαμβάνοντας υπόψη την παρ. 2α του άρθρου 2 του Ν.4178/13 αλλά και των διευκρινίσεων της εγκυκλίου 3/2013 του ΥΠΕΚΑ, με σκοπό την αποπεράτωση του κτηρίου, κάνοντας χρήση του άρθρου 25 του Ν.4178/13.
Το κλειδί είναι αν έχει συντελεστεί η απαλλοτρίωση, δηλαδή αν έχει αποζημιωθεί ο ιδιοκτήτης είτε με άμεση πληρωμή είτε με κατάθεση του ποσού στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων.
Αν έχει συντελεστεί, ΔΕ μπορεί να τακτοποιηθεί, άλλως μπορεί με την αίτηση ότι δε δικαιούται αποζημίωσης σε περίπτωση που τελικώς ολοκληρωθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης.

1384. Πρόκειται για αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση στην απόληξη κλιμακοστασίου στο δώμα πολυκατοικίας η οποία πολυκατοικία «κολλάει» στα πλάγια όρια του οικοπέδου. Η προσθήκη στο κλιμακοστάσιο όμως δεν κολλάει στο πλάγιο όριο του οικοπέδου και αφήνει μια απόσταση μικρότερη από Δ (αφήνει 60 εκ. απόσταση από το πλάγιο όριο). Θα πρέπει να χρεωθεί παράβαση πλάγιων ορίων Δ;
Εγώ στη θέση σας θα χρέωνα και υπέρβαση πλάγιας απόστασης.

1385. Όταν έχω αυθαίρετο κτίσμα με στέγη χωρίς οικοδομική άδεια χρειάζεται να δηλώσω και την στέγη σαν πολεοδομική παράβαση;
Όχι.

1386. Για αποδεικτικό παλαιότητας το τιμολόγιο από υλικά κατασκευής της αυθαίρετης κατασκευής μας καλύπτει; Θεωρείται δημόσιο έγγραφο;
Όχι, δεν είναι δημόσιο έγγραφο.

1387. Όταν βάζω σε μια πολεοδομική παράβαση μια αποθήκη 15μ2 και ύψος 2,50μ. στη συνολική δόμηση και κάλυψη που αφορά όλο το κτίριο θα το μετρήσω;
Αν εννοείται για τον υπολογισμό του ποσοστού Υ.Δ., όχι. Δείτε την Ε/Α 1379.

1388. Είμαι ιδιοκτήτης κατά $\frac{1}{4}$, σε εξ αδιαιρέτου οικοπέδο συνολικής εκτάσεως περίπου 600 τ.μ., εντός σχεδίου πόλεως. Το έτος 1993 ο γείτονας μου ξεκίνησε να κτίζει πολυόροφη οικοδομή (πολυκατοικία). Κατέλαβε όμως και μέρος από το οικοπέδο μας, περίπου 160 τ.μ. και έκτισε και σε αυτό. Μετά από πολύχρονες δικαστικές διαμάχες, σχετικά πρόσφατα, δικαιώθηκα. Σύμφωνα με τελεσίδικη απόφαση Εφετείου, είμαι ο νόμιμος κάτοχος –ιδιοκτήτης - νομέας κοκ του οικοπέδου και το δικαστήριο καλεί τον αντίδικο να μου δώσει πίσω τα εδαφικά μέτρα που παρανόμως κατέλαβε επί τόσα χρόνια. (Δεν τον διατάσσει να με αποζημιώσει χρηματικά, ούτε να μου δώσει μέρος του κτίσματος κοκ). Θέλω να μεταβιβάσω το συγκεκριμένο περιουσιακό μου στοιχείο (μερίδιο μου), να το πουλήσω, δηλαδή να πουλήσω το $\frac{1}{4}$ του εξ αδιαιρέτου οικοπέδου συνολικής έκτασης 600 τ.μ που μου ανήκει και είναι περίπου 150 τ.μ. στην αναλογία μου. Ο συμβολαιογράφος μου, μου είπε πως σύμφωνα με το νέο νόμο 4178/13, δεν μπορεί να το περιγράψει ως οικοπέδο μόνο (κάτι τέτοιο θα ήταν μη νόμιμο) και πρέπει να περιγραφεί ως οικοπέδο με κτίσμα επάνω. Επίσης ότι χρειαζόμαστε βεβαίωση μηχανικού. Απευθύνθηκα σε πολιτικούς μηχανικούς και κανείς δε μπορεί να μου δώσει βεβαίωση για αυτή την περίπτωση, δε γνωρίζουν πώς να την αντιμετωπίσουν σωστά και με συμβούλευσαν να αποταθώ στην Νομική Υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, ώστε να μας απαντήσει πως γίνεται να βγει βεβαίωση μηχανικού για μεταβίβαση ακινήτου στη συγκεκριμένη περίπτωση. Η πιο σχετική περίπτωση με την δική μας, που έχουμε βρει με τους νομικούς μου, είναι..... Στον νόμο 4178/13 (ΦΕΚ 174 Α/8-8-2013) Άρθρο 11 παράγραφος 1ε «...Ο νομέας και κάτοχος του αυθαίρετου 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. Το ως άνω προσύμφωνο συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα, στο οποίο αποτυπώνεται η αυθαίρετη κατασκευή με το τμήμα εδάφους που έχει καταληφθεί, το ποσοστό του τμήματος που αναλογεί στο συγκεκριμένο γήπεδο / οικοπέδο και περιλαμβάνει απόσπασμα χάρτη γης με τον προσδιορισμό του τμήματος που έχει καταληφθεί, καθώς και του συνολικού γηπέδου / οικοπέδου...» Περιγράφει τον τρόπο για αυτόν που έκτισε το αυθαίρετο. Ο τρόπος όμως για τον οικοπεδούχο ποιός είναι;

Από τη στιγμή που έχετε απευθυνθεί σε συναδέλφους μου μηχανικούς, έχουν εξετάσει την περίπτωση σας και απεφάνθησαν ότι δε μπορούν να κάνουν κάτι αυτή τη στιγμή, προφανώς και δε μπορώ να πω/γράψω κάτι παραπάνω. Έχετε στα χέρια σας μία δικαστική απόφαση υπέρ σας.... Στριμώξτε λίγο παραπάνω τον νομικό σας... Για το πώς θα εκτελεστεί...

1389. Σε ακάλυπτο χώρο πολυκατοικίας έχει κατασκευαστεί κλιμακοστάσιο που ενώνει το υπόγειο (με χρήση αποθήκης) με το ισόγειο. Η επέκταση αυτή καταλαμβάνει ολόκληρο τον ακάλυπτο. Το υπόγειο και το ισόγειο αποτελούν οριζόντιες ιδιοκτησίες και ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη όπως και όλες οι οριζόντιες της πολυκατοικίας. Πως θα χειριστώ τη ρύθμιση; Θα δηλωθεί ως χώρος κοινοχρήστων σε ένα Φ.Κ ο χώρος αυτός ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης Κ.Χ.(ισόγειο) και ως υπέρβαση δόμησης Β.Χ (υπόγειο); και το ότι ενοποιεί κατά κάποιο τρόπο υπόγειο και όροφο μας επηρεάζει;

Όλα ανήκουν σε ένα άτομο. Θέματα συναινέσεων ΔΕΝ τίθενται.

Τακτοποιείται ότι υπάρχει στον ακάλυπτο με μία δήλωση. Ένα κλιμακοστάσιο έχετε... Γιατί να πληρώσετε ΥΔ.; Προσωπικά θα αρκούμε στον αναλυτικό.

1390. Σε τετραώροφη οικοδομή χωρίς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας έχει γίνει υπαγωγή στον Ν.4014/11 υπερβάσεων δόμησης και κάλυψης στο δώμα. Όμως με νεότερη αυτοψία διαπιστώθηκαν ότι υπάρχουνε αυθαιρεσίες (κλείσιμο Η/Χ, πατάρι και υπόγειο) που δεν έχουνε υπαχθεί στον νόμο. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178/13 νέα δήλωση με συμψηφισμό του προστίμου από τον Ν.4014/11 με νέο μηχανικό ή πρέπει να γίνει μεταφορά στον Ν.4178/13 και να συνεχιστεί η διαδικασία με προσθήκη νέων φύλλων καταγραφής και με τον παλιό μηχανικό;

Μεταφορά από τον 4014 στον 4178.

1391. Σε μια υπαγωγή με το ν.4178/2013 που αφορά τρία διαμερίσματα με επιφάνεια $22\mu^2 + 25\mu^2 + 22\mu^2$ σύνολο $69\mu^2$ που είναι $<70\mu^2$ είναι δύο συνιδιοκτήτες - πατέρας και γιος - που έχουν κυριότητα 50% ο καθένας είναι και οι δύο μακροχρόνια άνεργοι ο μεν πατέρας όμως μένει σε άλλη κατοικία ο δε γιος έχει κύρια κατοικία ένα από τα διαμερίσματα -εμπίπτει στο αρ.17 παρ. 7 ώστε να ληφθεί η έκπτωση των μακροχρόνια ανέργων; -μπορεί να μπει η έκπτωση στο φύλλο καταγραφής του ενός διαμερίσματος στο οποίο μένει ο γιος;

Για να γίνει χρήση της 17.7 πρέπει να τακτοποιείται η κύρια κατοικία. Η έκπτωση γίνεται για το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ατόμου που μπορεί να κάνει χρήση του μειωτικού (στην περίπτωση μας για το 50% του υιού).

1392. Ο Δήμος μας είναι στη διαδικασία αδειοδότησης των αθλητικών εγκαταστάσεών του και ως εκ τούτου απαιτείται η υπαγωγή στο Ν.4178/13 των κτιρίων που δεν έχουν οικοδομική άδεια. Στη πρώτη περίπτωση ενός γηπέδου ποδοσφαίρου εντός σχεδίου, ρυμοτομείται τμήμα του περιφραγμένου χώρου του, βάσει του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως. Στην περίπτωση αυτή προχωρώ κανονικά την υπαγωγή των κτισμάτων-αποδυτηρίων στο Ν. 4178/13; Στην δεύτερη περίπτωση, η οποία αφορά και πάλι γήπεδο ποδοσφαίρου εντός σχεδίου, το εν λόγω γήπεδο με τις λοιπές κτιριακές εγκαταστάσεις καταλαμβάνει 4 οικοδομικά τετράγωνα από το εγκεκριμένο σχέδιο πόλεως, χωρίς να έχει γίνει στο παρελθόν κάποια τροποποίηση. Στην περίπτωση αυτή προχωρώ κανονικά την υπαγωγή των κτισμάτων-αποδυτηρίων στο Ν. 4178/13;

Για την πρώτη περίπτωση θα τακτοποιήσετε κανονικά.

Για τη δεύτερη δεν κατάλαβα το ερώτημα σας.

1393. Ιδιοκτήτης διώροφης οικοδομής με οικοδομική άδεια εντός οικισμού τοπικής κοινότητας με κατοίκους < 3000 έχει αυθαίρετα διαμορφώσει κατοικία στο αδιαμόρφωτο ισόγειο της οικοδομής 65 τ.μ. Στον όροφο υφίσταται κατοικία 85 τ.μ με 5 τ.μ παραβάσεις σε σχέση με την οικοδομική άδεια. Στην ιδιοκτησία του υπάρχει ένα αγροτεμάχιο (γεωτεμάχιο - εκτός ορίων οικισμού άρτιο και οικοδομήσιμο στην ίδια τοπική κοινότητα). Η κατοικία που διαμένει είναι το ισόγειο. Τα 65τ.μ του ισογείου που είναι αυθαίρετα κατασκευασμένα και που κατοικεί ο ιδιοκτήτης θα καταχωρηθούν ως κύρια και μοναδική κατοικία;

Ναι, αφού ότι κτίσμα υπάρχει σε κοινότητα < 3000 κατοίκους, ΔΕΝ προσμετρά στον έλεγχο την κύρια και μοναδική κατοικία.

Το αγροτεμάχιο ΔΕΝ προσμετράτε σε καμία περίπτωση. Μόνο τα οικόπεδα.

1394. Έχω την εξής περίπτωση αυθαιρέτου και θα ήθελα τη βοήθεια σας. Πρόκειται για οικόπεδο στο οποίο υπάρχουν 6 κτίρια με οικοδομική άδεια για ξενοδοχείο. Το στάδιο των εργασιών των κτιρίων είναι αποπερατωμένος ο οικοδομικός σκελετός και σε δύο αυτά έχει αποπερατωθεί και η τοιχοποιία. Πραγματοποιώ τακτοποίηση των παραπάνω κτιρίων με χρήση κατοικίες λαμβάνοντας υπόψη, υπέρβαση δόμησης, κάλυψης (λόγω διαφορετικών όρων δόμησης) και εφαρμόζω και συντελεστή αλλαγής χρήσης. Ως αποδεικτικό για τη χρήση χρησιμοποιώ τις δηλώσεις Ε9 του ιδιοκτήτη όπου σε όλα τα προηγούμενα έτη (και πριν το 2011) δηλώνεται το σύνολο των κτιρίων με χρήση κατοικίας άρθρο 7 παρ 2 του Ν. 4178/2013 (Πέραν της αεροφωτογραφίας για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, ο χρόνος της αλλαγής χρήσης αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής στο οποίο αναφέρεται το ακίνητο και η χρήση όπως περιγράφονται κατά την υπαγωγή) Το ερώτημα μου είναι αν όντως σκέπτομαι ορθά και μπορώ να προχωρήσω στην τακτοποίηση των ανωτέρω κτιρίων και εν συνεχεία σε έκδοση άδειας αποπεράτωσης.

Ο συντελεστής αλλαγής χρήσης χρησιμοποιείται μόνο στις περιπτώσεις εκτός σχεδίου όπου η αλλαγή χρήσης υποκρύπτει αύξηση του συντελεστή δόμησης. Δείτε το παράδειγμα της εγκυκλίου 4.

Το να χρησιμοποιήσεις για ένα κτίρια ΚΑΙ Υ.Δ. και αλλαγή χρήσης είναι λάθος.

Δείτε το παράδειγμα της εγκυκλίου 4 και αν θέλετε επανέλθετε.