

1410. Για αυθαίρετο εντός οικοπέδου το οποίο ευρίσκεται σε περιοχή εντός σχεδίου στην οποία δεν έχει συντελεστεί πράξη εφαρμογής. Το οικοπέδο παρουσιάζει ρυμοτομούμενο τμήμα με κτίσμα (προϋπάρχον του 1955) εντός αυτού, για το οποίο δεν έχει συντελεστεί πράξη παραχώρησης σε κοινή χρήση. Ποιο εμβαδόν οικοπέδου λαμβάνουμε υπόψη στο διάγραμμα δόμησης; Με ή χωρίς το προς παραχώρηση τμήμα; Συντάσσοντας διάγραμμα δόμησης (για υπαγωγή στο Ν. 4178) το τμήμα κτιρίου εντός του ρυμοτομούμενου τμήματος οικοπέδου θα μπει στη συνολική πραγματοποιούμενη δόμηση και κάλυψη του οικοπέδου; Επιπλέον για την εύρεση κατηγορίας αυθαιρέτου το ρυμοτομούμενο τμήμα κτιρίου (προ του 1955) θα μπει στη συνολική νόμιμη δόμηση και κάλυψη του οικοπέδου;

Θεωρώ ότι μιλάμε για ένα αυθαίρετο διαφορετικό από του προ 1955.

Ο έλεγχος της κατηγορίας γίνεται με τα μεγέθη της άδειας. Αν ΔΕΝ υπάρχει άδεια και παρότι μπορεί να υπάρχει κτίριο προ 1955, η γνώμη μου είναι ότι θα δηλωθούν σε κατηγορία διαφορετική της 4.

Για το ερώτημα του οικοπέδου... αν ΔΕΝ έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία απαλλοτρίωσης, εγώ θα το λάμβανα υπόψη μου.

1411. Παρακαλώ για την γνώμη σας στο παρακάτω θέμα: Σε κτίσμα σύμφωνα με την οικοδομική άδεια προβλεπόταν η κατασκευή στέγης, σε περιοχή όπου είναι υποχρεωτική η κατασκευή της από τις πολεοδομικές διατάξεις. Μπορεί να θεωρηθεί η μη κατασκευή στέγης παράβαση και να ενταχθεί στον Ν4178/13; Αν ναι θα συνυπολογισθεί ο προϋπολογισμός των εργασιών που έγιναν αντ' αυτής στο δώμα μαζί με άλλες λοιπές παραβάσεις του κτίσματος; Στην ίδια περίπτωση θα ισχύει και η βεβαίωση σύνδεσης με τα δίκτυα κοινής ωφελείας που εκδίδεται από το σύστημα, για την σύνδεση του υπόλοιπου κτίσματος με την ΔΕΗ; (η πολεοδομία δεν θεωρεί την άδεια για τον σκοπό αυτό επειδή δεν μπορεί να αναθεωρηθεί η άδεια για την μη κατασκευή στέγης)

Για να μιλάτε για αναθεώρηση της άδειας, προφανώς έχετε μία άδεια σε ισχύ. Γιατί δεν κατασκευάζεται η στέγη τώρα;

Γενικά πάντως είμαι της άποψης ότι ο 4178 ΔΕΝ καλύπτει την περίπτωση σας. Έχει «στηθεί» με άλλη λογική. Των επιπλέον εργασιών. Αν βρείτε κάτι άλλο αυθαίρετο, το δηλώσετε και μετά κάνετε την διαδικασία που προβλέπεται και στον 4178 για την σύνδεση δικτύων κ.λπ...

1412. Πρέπει να εκδώσω Βεβαιώσεις του Ν.4178, με σκοπό την μεταβίβαση, για ακίνητα εντός των οποίων υπάρχουν και λειτουργούν φωτοβολταϊκά. Η εγκατάστασή τους έγινε σύμφωνα με Εγκρίσεις Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Δυστυχώς οι περιφράξεις τους δεν συμφωνούν με τις Συντεταγμένες σε ΕΓΣΑ 87 που αναφέρονται στα Τοπογραφικά Διαγράμματα που συνοδεύουν τις παραπάνω Εγκρίσεις Εργασιών. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα κάποια Φωτοβολταϊκά Πλαίσια:

- i. Να παρουσιάζουν παραβίαση των πλαγιών αποστάσεων, 2,50μ. καθώς το ύψος τους δεν υπερβαίνει τα 2,50.
- ii. Να βρίσκονται εν μέρει ή και ολόκληρα εκτός του περιγράμματος του ακινήτου, όπως αυτό ορίζεται στο έδαφος από τις συντεταγμένες που δίνονται στα παραπάνω Τοπογραφικά Διαγράμματα.

Για την πρώτη περίπτωση πως υπολογίζονται τα πρόστιμα της παραβίασης της πλάγιας απόστασης και για την δεύτερη τι νομιμοποιώ και πως.

Επισημαίνω ότι τα ακίνητα βρίσκονται στη Ρόδο όπου υπάρχει Κτηματολόγιο, όχι το Εθνικό, και την ευθύνη του καθορισμού στο έδαφος ενός ακινήτου την έχει ο Μηχανικός και όχι ο Ιδιοκτήτης.

Είναι λίγο δύσκολο να σας απαντήσω τι να κάνετε και πολύ περισσότερο αν δώσετε βεβαίωση.

Γενικά, θα πρέπει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο να είναι ελεύθερο από αυθαιρεσίες ή να έχουν τακτοποιηθεί.

Αφού λοιπόν αποτυπώσετε την πραγματικότητα και την συγκρίνετε με τα εγκεκριμένα, θα μπορέσετε να έχετε μία αρχή.

Τα φωτοβολταϊκά πλαίσια κατατάσσονται στις κατασκευές με αναλυτικό οπότε δεν τίθεται θέμα πλάγιας απόστασης.

1413. Στα εξ' αυθαιρέτου αγροτεμάχια όταν εντάσσεται στον νόμο μόνο ο ένας ιδιοκτήτης η σύγκριση των ποσοστών υπέρβασης γίνεται με τα επιτρεπόμενα στοιχεία το συνολικού αγροτεμαχίου ή του ποσοστού που αντιστοιχεί στον κάθε ένα ιδιοκτήτη;

Η ερώτηση είναι πολύ γενική και λίγο επικίνδυνο να απαντηθεί με ένα ναι ή ένα όχι. Υπάρχουν τα εξ' αυθαιρέτου των 20 στρεμμάτων με 80 συνιδιοκτήτες, υπάρχουν τα εξ' αυθαιρέτου των 4 στρεμμάτων με 4 συνιδιοκτήτες και οικοδομική άδεια συνολικής δόμησης 50m².

1414. Η/Χ που εξαιρέθηκε από τη δόμηση κατά την έκδοση Ο.Α., φέρει εμβαδό στο οποίο σύμφωνα με το διάγραμμα κάλυψης συμπεριλαμβάνεται και η επιφάνεια των εξωτερικών περιμετρικών τοίχων και υποστυλωμάτων αυτού. Όταν έχουμε αυθαίρετη μετατροπή του παραπάνω Η/Χ σε χώρο κατοικίας:

- i. αφαιρείται η επιφάνεια της εξωτερικής τοιχοποιίας και των υποστυλωμάτων, δεδομένου ότι η νομιμότητά τους (ύπαρξή τους) καλύπτεται από την Ο.Α., αλλά δεν προσμετρήθηκε αυτή στη συνολική δόμηση; Η μόνη αναφορά σε αυτό το θέμα γίνεται στο παράδειγμα του άρθρου 19 της Εγκ.4, που αφορά περίπτωση εφαρμογής του συντελεστή αλλαγής χρήσης και όπου οι εξωτερικοί τοίχοι είναι νόμιμοι αλλά ταυτόχρονα η επιφάνειά τους προσμετρήθηκε στη συνολική δόμηση.
- ii. στην περίπτωση που από την αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλύτερο πάχος από το αντίστοιχο προβλεπόμενο της Ο.Α. (π.χ. 30εκ αντί 20εκ) ή ότι τα υποστυλώματα είναι κατασκευασμένα σε ελαφρώς άλλη θέση από την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει Ο.Α. θέση, ποια επιφάνεια αφαιρούμε, την προβλεπόμενη κατά θέση και εμβαδό βάσει Ο.Α. ή την υφιστάμενη κατάσταση;
 - i. Τοίχος εγκρίθηκε, τοίχος κατασκευάστηκε. Το αν μετρούσε ή όχι στη δόμηση κ.λπ., είναι κάτι που αφορά νόμιμες κατασκευές.
 - ii. Το ερώτημα σας είναι πολύ γενικό... Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια πρέπει να δηλωθεί. Με αυτόν τον κανόνα νομίζω θα το προσεγγίσετε καλύτερα το θέμα σας.

1415. Πατάρι στο οποίο οι 3 πλευρές του είναι κλειστές (ταύτιση με το περίγραμμα της οικοδομής) και η τέταρτη είναι ανοιχτή (βλέπει στον υποκείμενο χώρο του ισόγειου καταστήματος):

- i. θεωρείται ανοιχτός ή κλειστός χώρος προκειμένου να συμπεριληφθούν ή όχι τα τ.μ. της επιφάνειας αυτού στον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών του ισόγειου;
- ii. τα τ.μ. της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι δηλώνονται και αυτά ως Υ.Δ. ή πάνε με αναλυτικό;
- iii. αφαιρείται η επιφάνεια της εξωτερικής τοιχοποιίας και των υποστυλωμάτων, δεδομένου ότι η νομιμότητά τους (ύπαρξή τους) καλύπτεται από την Ο.Α., αλλά ταυτόχρονα προσμετρήθηκαν ως επιφάνειες στη συνολική δόμηση και από πού αυτό προκύπτει στο Ν.4178/1;
- iv. στην περίπτωση που από την αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι εξωτερικοί τοίχοι έχουν μεγαλύτερο πάχος από το αντίστοιχο προβλεπόμενο της Ο.Α. (π.χ. 30εκ αντί 20εκ) ή ότι τα υποστυλώματα είναι κατασκευασμένα σε ελαφρώς άλλη θέση από την αντίστοιχη προβλεπόμενη βάσει Ο.Α. θέση (π.χ. λόγω αύξησης του περιγράμματος του κτηρίου, κατασκευάστηκαν και τα υποστυλώματα σε άλλη θέση), ποια επιφάνεια αφαιρούμε, την προβλεπόμενη κατά θέση και εμβαδό βάσει Ο.Α. ή την υφιστάμενη κατάσταση;
 - i. Κλειστός..
 - ii. Υ.Δ.
 - iii. Ναι
 - iv. Το ερώτημα σας είναι πολύ γενικό... Ότι δεν καλύπτεται από την άδεια πρέπει να δηλωθεί. Με αυτόν τον κανόνα νομίζω θα το προσεγγίσετε καλύτερα το θέμα σας.

1416. Στην ΕΡ/ΣΗ Νο1367 τι εννοείτε γράφοντας ...θα πρέπει να τακτοποιηθούν το σύνολο των υπερβάσεων επί των κοινόχρηστων χώρων; Η μόνη αυθαιρεσία επί των κοινόχρηστων χώρων είναι η προσθήκη κατ' επέκταση όλων των προβλεπόμενων βάσει Ο.Α. Η/Χ κατά 1 μέτρο εντός ακαλύπτου χώρου της οικοδομής. Το ερώτημα αφορούσε κατά πόσο οι προσθήκες κατ' επέκταση των Η/Χ του κάθε ενός εκ των τριών διαμερισμάτων (αυτοτελείς ιδιοκτησίες μετά από σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας) εντός ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου, μπορούν να δηλωθούν όλες μαζί (και των τριών διαμερισμάτων) ως μία λοιπή παράβαση και όχι ως τρεις ξεχωριστές λοιπές παραβάσεις. Υπενθυμίζω ότι τα 3 από τα 4 διαμερίσματα ανήκουν σε έναν ιδιοκτήτη, ο οποίος και προτίθεται να υποβάλλει μία συνολική δήλωση και για τα τρία διαμερίσματα. Σύμφωνα με τα παραπάνω τι εννοείτε με την αναφορά σας ... θα πρέπει να τακτοποιηθούν το σύνολο των υπερβάσεων επί των κοινόχρηστων χώρων; Αν αναφέρεστε στο 4ο διαμέρισμα της οικοδομής αυτό ανήκει σε άλλον ιδιοκτήτη ο οποίος δεν προτίθεται απαραίτητα να ενταχθεί στο Ν.4178/13.

Έχετε αυθαίρετα επί κοινόκτητων χώρων... Εμένα η γνώμη μου είναι ότι όταν τακτοποιούμε κοινόκτητα, πρέπει να τα τακτοποιούμε όλα... Βέβαια η δική σας περίπτωση είναι λίγο ιδιόρρυθμη αφού μιλάμε ουσιαστικά για πρόεκταση υφιστάμενης Ο.Ι..

Εκεί κολλάει η φράση που αναφέρετε... Από εκεί και πέρα κανείς δε θα σας πει γιατί δηλώσετε τα ¾...

1417. Σε Ο.Α. κατά ΓΟΚ 73 προβλεπόταν ανοικτός εξώστης (πατάρι) στο ½ της κάτοψης καταστήματος εκτός Σ.Δ. Η αυθαίρετη επέκταση αυτού του παταριού θα δηλωθεί και σαν υπέρβαση δόμησης; Προφανώς ναι.

1418. Σύμφωνα με την ΕΡ/ΣΗ Νο1377 δήλωση για αδόμητο δίνουμε ΜΟΝΟ όταν μέσα στο οικόπεδο δεν υπάρχει κτίσμα. Σε διαφορετική περίπτωση δίνουμε τη βεβαίωση που αναφέρει τα περι εξαιρέσεων, άλλως ότι δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές κ.λπ. Το παραπάνω ίδιο ερώτημα τέθηκε και στο n4178@central.tee.gr στις 30-12-16 και η απάντηση που δόθηκε, η οποία παρατίθεται επί λέξει παρακάτω, είναι διαφορετική: «Όταν μία ιδιοκτησία για την οποία υπάρχει σύσταση δεν έχει κατασκευαστεί δίνεται βεβαίωση αδομήτου. Επίσης και για το δικαίωμα υψούν οι συμβολαιογράφοι ζητούν βεβαίωση αδομήτου.» Έχοντας υπόψη τα παραπάνω τι ισχύει τελικά:

- i. για το δικαίωμα υψούν σε υφιστάμενη οικοδομή
- ii. για οριζόντια ιδιοκτησία (π.χ. γ' όροφος) που προβλέπεται στην Ο.Α. αλλά δεν ανεγέρθηκε μέχρι σήμερα, ενώ έχουν ανεγερθεί άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες (π.χ. ισόγειο και α' όροφος)
- iii. για αδόμητη σύσταση καθέτου, ενώ στην άλλη κάθετο ιδιοκτησία υφίσταται κτήριο;

Να σημειωθεί ότι τα παραπάνω δεν είναι ασκήσεις επί χάρτου, όπως αναφέρεστε, αλλά πραγματικά ερωτήματα μεταξύ μηχανικού και συμβολαιογράφου.

Αγαπητέ συνάδελφε, όπως έχουμε πει αρκετές φορές τα θέματα βεβαιώσεων καλό θα είναι να τα χειρίζεται ο κάθε ένας όπως πιστεύει καλύτερα.

Η ουσία δεν αλλάζει είτε δώσεις τη βεβαίωση αδόμητου είτε τη βεβαίωση περί μη αυθαιρεσιών.

Προσωπικά συνεχίζω να έχω την ίδια άποψη με αυτή που διατύπωσα στην Ε/Α 1377, αφού δε μπόρεσα να πειστώ από το επιχείρημα «οι συμβολαιογράφοι ζητάνε.....»

Βάσει των παραπάνω:

- i. Δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες
- ii. Δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες
- iii. Αδόμητο

1419. Σε πολυώροφη οικοδομή (4 όροφοι και απόληξη κλιμακοστασίου) γίνεται έλεγχος μιας οριζόντιας ιδιοκτησίας του τρίτου και μιας του τέταρτου ορόφου. Διαπιστώνονται μια σειρά από αυθαιρεσίες που θα δηλωθούν με τον Ν.4178/14. Το ύψος και των δύο ορόφων βρίσκεται σύμφωνο με την οικοδομική άδεια. Υπάρχει υποχρέωση ελέγχου του ύψους όλου του κτιρίου; Ακόμη και αν βρεθεί ΥΥ όλου του κτιρίου, σε αυτή δεν θα έχει συνεισφέρει κανένας από τους δύο ορόφους, ενώ λόγω της ύπαρξης απόληξης κλιμακοστασίου οι όροφοι είναι ενδιάμεσοι. Επίσης τι γίνεται στην περίπτωση που δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί ο έλεγχος ύψους όλης της οικοδομής, διότι η πρόσβαση στον τελευταίο όροφο δεν επιτρέπεται από τους ιδιοκτήτες και δεδομένου ότι αυτός ο όροφος βρίσκεται σε εσοχή και δεν μπορεί να αποτυπωθεί ούτε με τυπογραφικό εξοπλισμό;

Ίσως έχει καταντήσει κουραστικό αλλά όσο ισχύει ο 4178 θα αναφέρω πάντα ότι το θέμα «ύψος» είναι ότι πιο λάθος υπάρχει στον νόμο.

Δε χρειάζεται να αναφέρουμε τα προβλήματα, με μία μικρή έρευνα είτε στο αρχείο των Ε/Α είτε σε οποιοδήποτε φόρουμ με αντικείμενο τον 4178, το διαπιστώνουμε εύκολα.

Προσωπικά, ΔΕ θα έλεγα.

1420. Σε έλεγχο ισογείου διαμερίσματος διαπιστώνεται υπερύψωση της στάθμης κατασκευής του κατά 0,50μ. (λόγω μπαζώματος, δεν υπάρχει υπόγειο). Το ύψος ορόφου είναι σύμφωνο με την οικοδομική άδεια, ωστόσο στη συνολική αύξηση του ύψους του κτιρίου συμμετέχει το ισόγειο (λόγω της υπερύψωσής του). Παρατηρείται επίσης μπαζωμένος εξώστης εντός πρασιάς. Το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό προϋπολογισμό για τον μπαζωμένο εξώστη και την υπερύψωση και δεν θα δοθεί καθόλου ΥΥ για το ισόγειο ή είναι ορθότερο να υπολογισθεί με αναλυτικό μόνο η κατασκευή του μπαζωμένου εξώστη και σε διαφορετικό φύλλο καταγραφής η ΥΥ για όλα τα τμ του ισογείου;

Αφού ρίξετε μια ματιά στην προηγούμενη απάντηση, θεωρώ λάθος την τακτοποίηση της ΥΥ με αναλυτικό. Δεν προβλέπεται. Το πώς θα γίνει, ποιος θα την πληρώσει κ.λπ., είναι κάτι που δε μπορώ να προτείνω (γιατί απάντηση σίγουρα δε μπορώ να δώσω) με τόσα λίγα στοιχεία.

Π.χ. αν μιλάμε για μονώροφο κτίριο, τότε θα το πληρώσει το ισόγειο (δεν υπάρχει και άλλο), αν μιλάμε για πολυώροφη οικοδομή... εκεί αρχίζουν πάλι οι σκέψεις και οι προσεγγίσεις.

1421. Εκδόθηκε Οικοδομική Άδεια για ισόγειο κτίριο 200τμ. Ένα τμήμα του κτιρίου 70τμ δεν κατασκευάστηκε. Σε άλλη θέση κατασκευάστηκε αυθαίρετη ισόγεια προσθήκη 50τμ. Καταγράφουμε σαν αυθαίρετο τα 50 τμ. αλλά δηλώνουμε σ' αυτή την περίπτωση υπέρβαση δόμησης και κάλυψης;

Ναι. Η δόμηση και η κάλυψη ΔΕΝ είναι μόνο αριθμητικά μεγέθη αλλά και «χωροταξικά».

1422. Σε οικοπέδο με επιτρεπόμενη κάλυψη από τους όρους δόμησης της περιοχής 200τ.μ. έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια για κατοικία εμβαδού 70τ.μ. σήμερα υπάρχει αυθαίρετο κτίσμα (επέκταση της νόμιμης κατοικίας) 20τ.μ. εκτός από υπέρβαση δόμησης 20τ.μ. υπάρχει και υπέρβαση κάλυψης; Δηλώνω υπέρβαση κάλυψης τα 20τ.μ. και τα συγκρίνω με τα 200 δηλαδή (<20%) ή δεν θεωρώ ότι έχω υπέρβαση κάλυψης αφού τα 90τ.μ. δεν ξεπερνούν τα 200τ.μ.;

Αφού ρίξετε μία ματιά στην προηγούμενη Ε/Α, δηλώνετε κανονικά υπέρβαση κάλυψης.

1423. Το ερώτημα είναι γενικό, οι αριθμοί τέθηκαν για πληρέστερη κατανόηση. Εκδίδεται οικ. άδεια προσθήκης δίκλινης στέγης με ύψος 2,00m σε διώροφο κατόψεως 10,00*10,00 ύψους 6,50m. Το μεγ. επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή είναι τα 12,00m. Η στέγη κατασκευάζεται με ύψος κορυφής 3,00m και στον υπόστεγο χώρο ανεξάρτητη κατοικία κατόψεως 6,00*10,00=60,00m² (ο υπόλοιπος χώρος μένει ανεκμετάλλετος λόγω χαμηλού ύψους). Το εμβαδόν κατόψεως της στέγης που ξεπερνά τα 2,00m (της αδειάς) είναι 3,30*10,00=33m² -Για τη υπαγωγή του αυθαίρετου συμπληρώνουμε: i) Στο ίδιο Φ.Κ. α. Υ.Δ. κυρίων χώρων 60,00m² και β. υπέρβαση καθ' ύψος (1,00/12,00=8,33%) ήτοι <20% ii) Σε ένα Φ.Κ.: Υ.Δ. κυρίων χώρων 60,00m² και Σε δεύτερο Φ.Κ.: Υ.Δ. χώρων μειωτ. συντελ. 100,00m (όλο το εμβαδόν της στέγης δηλαδή) με υπέρβαση καθ' ύψος (1,00/12,00=8,33%) ήτοι <20% iii) Σε ένα Φ.Κ.: Υ.Δ. κυρίων χώρων 60,00m² και Σε δεύτερο Φ.Κ.: Υ.Δ. χώρων μειωτ. συντελ. 33,00m (το άνω των 2,00m εμβαδόν στέγης) με υπέρβαση καθ' ύψος (1,00/12,00=8,33%) ήτοι <20% iv) Κάτι διαφορετικό; -Εάν στο παραπάνω παράδειγμα δεν έχει κατασκευαστεί κατοικήσιμος χώρος αλλά μόνον η υπερύψωση στέγης πως διαμορφώνεται η συμπλήρωση του Φ.Κ.;

Καταθέτοντας ακόμα μία φορά άποψη (λόγω ύψους...)

Αν ΔΕΝ υπάρχει κατοικήσιμος χώρος: αναλυτικός

Αν υπάρχει κατοικήσιμος χώρος, τότε όσα μέτρα κάτοξης βρίσκονται εκτός των 2μ ύψους θα πάρουν και Υ.Υ., τα υπόλοιπα μέτρα του χώρου (ασχέτως μικρού ή μεγάλου ελεύθερου ύψους) θα πάρουν υπέρβαση δόμησης.

ΚΑΙ στα 2 Φ.Κ. θα εξεταστεί η δυνατότητα χρήσης του μειωτικού συντελεστή.

1424. Η ερώτησή μου έχει σχέση με το άρθρο 26. Μετά την 28/7/11 σε γήπεδο κατασκευάστηκε μία βάση από σκυρόδεμα διάστασης, 10,00*10,00 πάχους 0,20m πάνω στην οποία τοποθετήθηκαν (έδραση και κογλίωση) μεταλλικές δεξαμενές καυσίμου. Μπορούν να πληρωθούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης και να ακολουθήσει έκδοση αδειάς; Σαν αξία αυθαίρετου για το πρόστιμο θα υπολογιστεί με αναλυτικό η οικοδομική κατασκευή (βάση σκυροδέματος) ή θα προστεθεί και η αξία των μεταλλικών δεξαμενών;

Περιγράψτε την διαδικασία νομιμοποίησης και η οποία μπορεί φυσικά να γίνει. Γνώμη μου είναι ότι οι μεταλλικές δεξαμενές ΔΕ θα πρέπει να επιβαρύνουν τον αναλυτικό. Είναι εξοπλισμός (λίγο τραβηγμένο, αλλά όπως π.χ. τα πλακάκια στο μπάνιο ενός αυθαίρετου).

1425. Σε πολυκατοικία με Ο.Α. και εξαντλημένο τον Σ.Δ. και Σ.Κ. καταγράφονται τα έξω: Α) Αποθηκευτικός χώρος στον κοινόχρηστο/ακάλυπτο επιφάνειας 14 τ.μ. (<15 τ.μ.) έξω από το νόμιμο περίγραμμα οικοδομής ο οποίος υπερέχει από το διαμορφωμένο έδαφος 1,50 μ <2,50 μ (ύψος που ορίζεται ως κριτήριο για τις αποθήκες της κατηγορίας αλλά εσωτερικού ύψους χώρου 2,70>2,50 (από το δάπεδο του χώρου -σε τομή- μέχρι την κατάληξη της πλάκας κάλυψης οπλισμένου σκυροδέματος). Μπορεί η παράβαση να δηλωθεί στην κατηγορία Γ ή ως Β.Χ. (ως υπόγειος χώρος); Μπαίνει συντελεστής Υπέρβασής Κάλυψης στην περίπτωση που υπάρχει η δυνατότητα επιλογής κατηγορίας Γ;

Μετρήστε το (εσωτερικά) ξανά.

Αν τελικώς είναι <2,50μ τότε κατηγορία Γ, χωρίς κάλυψη (δεν παίζει ρόλο).

Αν τελικώς είναι >2,50μ τότε Υ.Δ. με μειωτικό εφόσον έχει χαρακτηριστικά υπογείου.

1426. Σε ακίνητο κάποια στιγμή εκτελέστηκαν εργασίες αποκατάστασης βλαβών από σεισμό με νόμιμη άδεια επισκευής σεισμόπληκτου (υπάρχει το σχετικό στέλεχος χωρίς όμως σχέδια επισκευής). Αποτέλεσμα των εργασιών ενίσχυσης ήταν τμήμα υποστύλωματος μήκους 80cm να παραβιάζει την Ο.Γ./Ρ.Γ. κατά 20cm. Επιδέχεται τακτοποίησης ή παράβαση; Στην πίσω πλευρά του κτηρίου να αναεργθεί εξωτερικός σκελετός που αυξάνει την τοιχοποιία κατά 25cm. Πάμε με συντελεστή Υ.Δ. Κ.Χ. ή αναλυτικό μιας και δεν δημιουργούνται νέες επιφάνειες χώρων;

Θα είναι κρίμα να πληρώσετε (με αναλυτικό) κάτι το οποίο ενδεχομένως να προβλέπεται στην άδεια. Κάτι θα έγραφε η άδεια, η τεχνική έκθεση που τη συνοδεύει, το νομικό πλαίσιο βάσει του οποίο εκδόθηκε κ.λπ..

1427. Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν διαπιστωθεί σε διώροφη κατοικία, είναι αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, κατ.3 και 1 λοιπή παράβαση που περιλαμβάνει εργασίες αναλυτικού. Συνιδιοκτήτες στο ακίνητο, είναι ο πατέρας με ποσοστό 62.5%, και οι δύο γιοί με ποσοστό 18.75% έκαστος. Ο πατέρας είναι με αναπηρία 80%, άρα μπορεί να επωφεληθεί τον κοινωνικό συντελεστή 11α. Ποιο είναι τελικά το πρόστιμο:1000 ή 575 ευρώ; Είναι ειδική περίπτωση του άρθρου 19,παρ.4), γιατί δεν υπάρχει ΥΔ, ώστε σε διαφορετικά ΦΚ, ανάλογα με τα ποσοστά του κάθε ιδιοκτήτη, και για όποιον πληροί τις προϋποθέσεις να επωφεληθεί του κοινωνικού συντελεστή και να υπολογιστεί το τελικό πρόστιμο.

Κάνοντας ένα μικρό τεστ σε μία εικονική περίπτωση αυθαιρέτου, θα δείτε ότι ο συντελεστής 11^α (και όλοι οι κοινωνικοί συντελεστές) μειώνουν το πρόστιμο που προκύπτει από τις λοιπές παραβάσεις, όχι όμως και για τα αυθαίρετα της κατηγορίας 3. 575€ εφόσον ο πατέρας ήταν κάτοχος του 100%.

Στην περίπτωση σας ΔΕ ξέρω πώς να το χειριστείτε. Ίσως επικοινωνώντας με τον διαχειριστή της πλατφόρμας.

1428. Θα ήθελα να ρωτήσω αν μπορώ να υποβάλλω δήλωση για αυθαίρετη κατασκευή στην κύρια κ μοναδική κατοικία του πατέρα μου ή υπάρχει κάποιο ασυμβίβαστο λόγω του α' βαθμού συγγενείας; Το σπίτι είναι 100% στο όνομα του.

Κανένα ασυμβίβαστο.

1429. Έχω να δηλώσω σε ένα αγροτεμάχιο μη άρτιο κ μη οικοδομήσιμο και χωρίς καμία Ο.Α. τρία κτίρια στάβλων και ένα κτίριο κατοικίας (όχι προσωρινής διαμονής, της κύριας κατοικίας του ιδιοκτήτη). Μπορώ με μία δήλωση να δηλώσω και τους στάβλους αλλά και την κατοικία μιας και δεν υπάρχει σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών ή υπάρχει κάποιο κόλλημα;

Θα τα δηλώσετε όλα κανονικά σε μία.

Προς αποφυγή παρερμηνειών, οι στάβλοι έτσι όπως μας του περιγράφετε, ΔΕ πληρούν τις απαιτήσεις της 23.13.

1430. Ισόγειος βοηθητικός χώρος ενιαίος πάνω από 50μ2 μπορούν να δηλωθούν τα 50μ2 με το μειωτικό συντελεστή και τα υπόλοιπα σαν κ.χ. ή αφού ξεπερνάω το όριο των 50μ2 και είναι λειτουργικά ενιαίος ο χώρος δηλώνονται όλα μαζί σαν κ.χ;

Όλα μαζί χωρίς μειωτικό.

1431. Βοηθητικός χώρος κατοικίας της κύριας και μοναδικής του ιδιοκτήτη που όμως είναι 75μ2 αντί για 70μ2 μπορεί να δηλωθεί με το μειωτικό συντελεστή της κύριας και μοναδικής κατοικίας που είναι και η επικρατούσα χρήση ή όχι; Αν όχι πως το δηλώνω;

Όπως έχουμε πει και στο παρελθόν, η γνώμη μου είναι ότι οι βοηθητικοί χώροι ακολουθούν τη χρήση του κυρίως κτίσματος. Οπότε ναι.

1432. Στην περίπτωση αναλυτικού προϋπολογισμού ενός ξύλινου στεγάστρου με επικάλυψη από κεραμίδια πώς το υπολογίζω όταν δεν έχω τιμολόγια από τον ιδιοκτήτη που να αποδεικνύουν το κόστος κατασκευής αλλά δεν υπάρχουν και αντίστοιχες εργασίες στον αναλυτικό προϋπολογισμό του παραρτήματος Β; Πως το υπολογίζω;

Με τιμές πιάτσας.

1433. Σε διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια εντός οικισμού, χρήση αποθήκης στο ισόγειο και κατοικίας στον Α' όροφο που έχουν προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης έχει αυθαίρετα μετατραπεί η αποθήκη ισογείου σε κατοικία. Η παράβαση αυτή είναι λοιπή παράβαση με σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού; Θεωρώ πως δεν είναι ορθή η καταχώριση ως παράβαση δόμησης με τετραγωνικά μέτρα αφού έχουν προσμετρήσει οι χώροι στο συντελεστή δόμησης.

Σωστά, με αναλυτικό. Διευκρινίστηκε στην εγκύκλιο 4.

1434. Παρακαλώ να με ενημερώσετε εάν μπορούμε την μεταποίηση ανακύκλωσης λαδιών να την εντάξουμε στην κατηγορία «μεταποίηση α' γενους τομέα»; Και όσον αφορά υπάρχουσες δεξαμενές που χρησιμοποιούνται για αποθήκευση λαδιών μπορούμε να τις δηλώσουμε ως πολεοδομική παράβαση;

Δεν είναι πρωτογενής τομέας το χρησιμοποιημένο λάδι...

1435. Παρακαλώ να μας απαντήσετε εάν σε αρχαιολογικό χώρο εκτός ζώνης Α στο οποίο κατά την ημερομηνία κατασκευής δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με (αυτοψία αρχαιολόγου), μπορούμε τώρα να προβούμε σε τακτοποίηση αυθαιρέτων σύμφωνα με το Ν.4178/2013 αρ. 2 παρ. 2ι ;

Δε μπορεί να τα γράφει πιο ξεκάθαρα ο νόμος...

1436. Κατά την μεταφορά δήλωσης του Ν.4014 στον Ν.4178/13, σύμφωνα με την Υ.Α. 2254 ΦΕΚ 2184 / 5-9-2013, πρέπει η δήλωση να τροποποιηθεί ώστε να είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του Ν.4178/13. Η δήλωση του Ν.4014 ήταν σε κατάσταση <<Ολοκληρωμένης υπαγωγής>> αλλά δεν είχαν υποβληθεί στο σύστημα τα δικαιολογητικά επειδή (προφανώς από αποκλειστική ευθύνη του υπουργού και όχι δικιά μου) δεν υπήρχε επίσημο και εγκεκριμένο κείμενο ΔΕΛΟΤΑ. Όταν τροποποίησα τους συντελεστές (οι επιφάνειες και το είδος των χρήσεων δεν έχουν αλλάξει) και προσδιόρισα και τις κατηγορίες το πρόστιμο δεν άλλαξε. Όμως όταν πρόσθεσα μία διαμερισμάτωση (που είχα παραλείψει), (η οποία υποχρεωτικά, λόγω των περιορισμών του συστήματος του ΤΕΕ μπαίνει με το ψευδώνυμο «λοιπή παράβαση») έγινε το παράλογο, και αντί το πρόστιμο να κατά 500 €, αυτό εξακοντίστηκε, επειδή, προφανώς, το σύστημα (κακώς) συνυπολόγισε μαζί με την λοιπή παράβαση (διαμερισμάτωση) και την αλλαγή συντελεστών. Στην εγκύκλιο 3 ορίζεται σαφώς πότε γίνεται επανυπολογισμός του προστίμου των χώρων που αντιστοιχούν σε επιφάνεια και, προφανώς, η αναφορά της σε μη μεταβολή πολεοδομικών στοιχείων (χώρων – επιφανειών) σημαίνει να μην μεταβάλλεται το πολεοδομικό στοιχείο της χρήσης των χώρων (από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση) και να μην αυξάνονται οι επιφάνειες και δεν συμπεριλαμβάνει την διαμερισμάτωση η οποία ούτε την πολεοδομική χρήση αλλάζει ούτε την πολεοδομική επιφάνεια και άρα είναι προφανές ότι το σύστημα του ΤΕΕ κακώς τις λαμβάνει σαν πολεοδομικά στοιχεία. Η διαμερισμάτωση είναι διακριτή παράβαση (άρθρο 23) και δεν έχει καμία σχέση με τις αλλαγές χρήσης από βοηθητική χρήση σε κύρια χρήση, τις υπερβάσεις επιφανειών και τα πολεοδομικά στοιχεία και για αυτό το λόγο επιβάλλεται ειδικό πρόστιμο 500 €. «Επισημαίνεται ότι τα ανωτέρω αναφερόμενα για τον υπολογισμό του προστίμου στις εκκρεμείς υποθέσεις ισχύουν στην περίπτωση όπου κατά τη μεταφορά των δηλώσεων δεν μεταβάλλονται τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) χωρίς να λαμβάνονται υπόψη επιμέρους συντελεστές. Εφόσον κατά την αίτηση για μεταφορά των στοιχείων στις διατάξεις του Ν.4178/2013 μεταβάλλονται και τα πολεοδομικά στοιχεία της δήλωσης (χώροι – επιφάνειες) η καταβολή των επομένων δόσεων αναπροσαρμόζεται σύμφωνα με το νέο υπολογισμό και ανεξαρτήτως εάν το συνολικό ποσό είναι μικρότερο ή μεγαλύτερο από τον υπολογισμό της πράξης υπαγωγής κατά το Ν.4014/2011.» Το σύστημα του ΤΕΕ παράτυπα και με δική του πρωτοβουλία προσθέτει στις αλλαγές που επανυπολογίζουν όλο το πρόστιμο όχι μόνο τις λοιπές παραβάσεις αλλά ακόμα και τις διαμερισμάτωσεις. Σε παλαιότερη επικοινωνία που είχα με το Τ.Ε.Ε Αθήνας η συνομιλήτριά μου έδωσε την εντύπωση ότι δεν γνώριζε τα σχετικά αναφερόμενα στην εγκύκλιο 3 (και μάλλον ούτε ποιο θεωρούνται συντελεστές) και όταν την ρώτησα αν, η εφαρμογή του συστήματος του Τ.Ε.Ε για το Ν.4178/13, έχει πιστοποιηθεί από το Υπουργείο με κάποιο έγγραφο, ότι λειτουργεί και εφαρμόζει το νόμο σωστά, μου απάντησε ότι δεν υπάρχει τίποτα σχετικό. Αλλά εδώ συμβαίνει ένα ακόμα παράλογο. Ενώ το σύστημα κάνει τα ανωτέρω και επιβαρύνει το πρόστιμο παράλογα για διαμερισμάτωση / λοιπή παράβαση, όταν προσθέτεις παράβαση κατηγορίας 3 (ακόμα και αν αλλάξεις την παλαιότητα – ΝΑΙ ΑΚΟΜΑ ΚΑΙ ΑΝ ΑΛΛΑΖΕΙΣ ΤΗΝ ΠΑΛΑΙΟΤΗΤΑ) δεν αλλάζει το πρόστιμο. Έτσι το σύστημα δέχεται ότι δεν μεταβάλουν τα πολεοδομικά στοιχεία παρανομίες όπως Αποθήκη μέγιστης επιφάνειας 15 τετραγωνικά, Υπέρβαση ύψους των επαγγελματικών, βιομηχανικών, βιοτεχνικών και αγροτικών αποθηκών έως 20% του ύψους που προβλέπεται στη σχετική οικοδομική άδεια, Παραβάσεις του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Υπ. Απόφαση 3046/304/30-1/3.2.1989 (Δ' 59). (Δηλαδή όλου του Κτιριοδομικού Κανονισμού!!!). Αλλά αλλάζει τα πρόστιμα με την διαμερισμάτωση. Τόσο καλά. Παρακαλώ συμβουλευτείτε με πως μπορώ να ξεπεράσω το πρόβλημα.

Σε αρκετά από αυτά που αναφέρετε συμφωνώ, σε κάποια όχι. Δεν έχει ουσία να τα αναλύσουμε ένα ένα.

Η ουσία είναι αν μπορούμε να βρούμε έναν τρόπο να ξεπεράσουμε τον σκόπελο.

Μιλάτε για διαμερισμάτωση, οπότε το μυαλό μου πηγαίνει σε >1 Ο.Ι.. Γιατί να μην δηλωθεί η διαμερισμάτωση από τον έτερο συνιδιοκτήτη με τη συναίνεση του δικού σας πελάτη;;; Μία πρώτη σκέψη είναι αυτή...

1437. Σε περίπτωση που κάνω αυτοψία σε κτίσμα το οποίο είναι κατασκευασμένος ο φέρων οργανισμός και οι τοιχοποιίες αλλά μέσα είναι κενός χώρος. Στο Ε9 ο ιδιοκτήτης το δηλώνει σαν αποθήκη. Κατά την αυτοψία δεν προσδιορίζεται η χρήση του κτιρίου ακριβώς. Στο σύστημα πως το δηλώνω σαν υπηρεσίες σαν κατοικία σαν τι;

Σαν ότι αντιληφθήκατε ότι είναι. Η χρήση εγκαθιστάτε και από τις εργασίες που πραγματοποιούνται κατά την κατασκευή. Π.χ. άλλα ηλεκτρολογικά έχει μία κατοικία, άλλα ένα κατάστημα, άλλα μία αποθήκη.

1438. Σε νόμιμο αυθαίρετο ο εναπομείναν ακάλυπτος δεν έχει τις απαιτούμενες διαστάσεις Δ. Τον μετρώ σαν αυθαίρετο κτίσμα;

Το έχασα...

Τι εννοείται με το νόμιμο αυθαίρετο;

1439. Σε οικισμό προ του 1923, χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και χωρίς κύρωση του δικτύου κοινόχρηστων χώρων, σε κατοικία (προ του 1923) αποτελούμενη από ισόγειο και όροφο ο ιδιοκτήτης έχει κάνει αυθαίρετες κατασκευές τις οποίες θέλει να ρυθμίσει. Η οικία στον τίτλο ιδιοκτησίας (του 1976) περιγράφεται σαν «Οικία πεπαλαιωμένη εντός του χωριού εκτάσεως του οικοπέδου της μέτρων τετραγωνικών πενήντα (50) τ.μ. περίπου συνορευομένης γύρωθεν με οικίαν, με κοινοτικό δρόμον και πέραν τούτου με οικίαν και περιοχόν Ιερού Ναού». Δηλαδή η οικία, σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας, στην μία πλευρά συνορεύει με άλλη οικία στην άλλη με κοινοτικό δρόμο και στις άλλες δύο με περιοχή Ιερού Ναού. Στην οικία, και περί το έτος 2008, ο ιδιοκτήτης έκανε διάφορες αυθαίρετες επεκτάσεις τόσο εις βάρος του δρόμου (δρόμου που αναφέρεται και στον τίτλο) όσο και στην άλλη (απέναντι) πλευρά εις βάρος της περιοχής του Ιερού Ναού. Πιο συγκεκριμένα επέκτεινε το ισόγειο εν μέρει μέσα στον δρόμο κατά 10,00 τ.μ. περίπου, επέκτεινε τον όροφο συνολικά μέσα στον δρόμο κατά 30,00 τ.μ. περίπου, καλύπτοντας ολόκληρο το πλάτος του δρόμου και δημιουργώντας στοά και στην άλλη πλευρά (περιοχή Ιερού Ναού) επέκτεινε το ισόγειο με ημιυπαίθριο χώρο 11,00 τ.μ. περίπου ο οποίος έχει και χρήση βεράντας στον όροφο. Να σημειωθεί ότι πριν από τις επεκτάσεις το περίγραμμα της οικίας ήταν περίπου 47,00 τ.μ. (δηλαδή κοντά στην επιφάνεια των περίπου 50,00 τ.μ. που περιγράφεται στον τίτλο). Ο ιδιοκτήτης ισχυρίζεται ότι μπορεί να γίνει ρύθμιση των αυθαιρέτων επειδή στον Ν.4178/13 (Άρθρο 2 παρ 2α) απαγορεύεται η ρύθμιση των κατασκευών που βρίσκονται <<Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού>> ενώ στο συγκεκριμένο οικισμό που δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ούτε έχει κυρωθεί το δίκτυο κοινόχρηστων χώρων δεν υπάρχουν εγκεκριμένοι κοινόχρηστοι χώροι. Με λίγα λόγια ισχυρίζεται ότι τα αυθαίρετά του, παρά το ότι βρίσκονται έξω από την ιδιοκτησία του (όπως αυτή περιγράφεται στον τίτλο του) δεν βρίσκονται μέσα σε κοινόχρηστο χώρο και μπορούν να ρυθμιστούν. Προφανώς οι ανωτέρω παραβάσεις, λόγω μεγέθους, δεν μπορούν να ενταχθούν στο Άρθρο 9 Παρ. Γ. Κατηγορία 3. Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις. Εδάφιο ιστ. Επιπλέον επικαλείται μια πολύ παλιά φωτογραφία σπιτιού (που έχει τραβηχτεί πολύ πριν το αποκτήσει με τον ανωτέρω τίτλο) που δείχνει ένα σπίτι όπως, περίπου, είναι σήμερα αυτό και στην οποία στηρίχθηκε για να κάνει τις ανωτέρω αυθαίρετες κατασκευές. Έχει δίκιο και μπορεί να γίνει η ένταξη στον Ν.4178/13 ; Ο τίτλος ιδιοκτησίας προσδιορίζει τα όρια της ιδιοκτησίας; Ότι είναι έξω από αυτή και δεν είναι ιδιοκτησία κάποιου είναι κοινόχρηστος χώρος;

Τα όρια ιδιοκτησίας υποδεικνύονται από τον ιδιοκτήτη (σε περιοχές ιδιοκτησιών). Ότι είναι έξω από αυτή ΔΕ μας ανήκει. Το αν ανήκει σε όλους (κοινόχρηστο) ή στον γείτονα έχει μικρή σημασία.

1440. Πελάτης μου διαθέτει 5 ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες σε όροφο, και η χρήση της κάθε ιδιοκτησίας είναι «Αίθουσας φροντιστηρίου», με άδεια οικοδομής του 1977 και το κτίριο να έχει οικοδομηθεί και αποπερατωθεί στο σύνολό του το έτος 1978. Κατά την αυτοψία μου διαπίστωσα ότι: 1) Το περίγραμμα του οικοπέδου και το περίγραμμα της οικοδομής δεν συμβαδίζουν με τα περιγράμματα της άδειας (διαθέτει μόνο πίσω «Δ»), και τα δύο περιγράμματα (οικοπέδου και κτιρίου) είναι μικρότερα σε σχέση με την άδεια, άρα δεν υπάρχει υπέρβαση δόμησης και χωρίς να παραβιάζεται η απόσταση από το πίσω όριο, δηλαδή το «Δ» Κατά το έτος 2009 σε τρεις από τις οριζόντιες ιδιοκτησίες κατασκευάστηκαν 3 αυθαίρετα λουτρά. Πως οφείλω να ρυθμίσω; Πρέπει να πάρω την συγκατάθεση των λοιπών ιδιοκτητών από τη στιγμή που υπάρχουν αλλαγές στις αποχετεύσεις και σε ποιο ποσοστό τους; Για την παλαιότητα της κατασκευής των λουτρών ποια αποδεικτικά παλαιότητας βάζω; Οι χρήσεις στο κτίριο βάσει άδειας οικοδομής είναι «Καταστήματα» στο ισόγειο και «Αίθουσες φροντιστηρίου» σε όλους τους υπόλοιπους ορόφους, Θα χρειαστώ μελέτη στατικής επάρκειας στα επισυναπτόμενα δικαιολογητικά; Μπορώ και τις 5 ιδιοκτησίες να τις εντάξω σε μία ρύθμιση;

Οι 5 ιδιοκτησίες δύναται να τακτοποιηθούν με μία δήλωση.

Ότι γίνεται εντός Ο.Ι., ΔΕΝ απαιτεί συναίνεση λοιπών συνιδιοκτητών.

Αν δεν σας καλύπτει κάποια από τις εξαιρέσεις της Υ.Α., τότε μελέτη στατικής επάρκειας.

1441. Μπορεί να δηλωθεί με το Ν.4178/13 αυθαίρετη κατασκευή σε κοινόχρηστο χώρο της πόλης (τμήμα πεζοδρομίου) από τον φερόμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου που έχει πρόσωπο στον εν λόγω δρόμο, προκειμένου να διαγραφούν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης που έχουν καταλογιστεί από την ΥΔΟΜ σε βάρος του σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 11 σημείωση 18); Η αυθαίρετη κατασκευή έχει καταδαφιστεί, αλλά τα πρόστιμα δεν έχουν πληρωθεί κι εξακολουθούν να βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.

Θεωρητικά, αν κάνετε χρήση του εδαφίου που λέτε και της 23.4 όπως αυτή τροποποιήθηκε (κατά παρέκκλιση της παραγράφου 2 του άρθρου 2 κλπ.), τότε έχετε μία καλή βάση για να το παλέψετε...

1442. Σε οικόπεδο με παλαιά πέτρινη διώροφη κατοικία έχει γίνει προσθήκη κατ' επέκταση νέας διώροφης κατοικίας (υπάρχει επικοινωνία και στο ισόγειο και στον όροφο μεταξύ της παλαιάς και της νέας κατοικίας). Στην άδεια προβλεπόταν σεισμικός αρμός μεταξύ των δύο κτιρίων ο οποίος δεν πραγματοποιήθηκε (το νέο κτίριο κατασκευάστηκε σε επαφή με το παλιό). Επίσης, δεν έχει κατασκευαστεί ενιαία πλάκα στη στάθμη του δαπέδου του ορόφου ούτε έχει κατασκευαστεί ενιαίο σενάζ στις δύο κατοικίες για την τοποθέτηση της ξύλινης στέγης (οι δύο στέγες είναι σε διαφορετικές στάθμες). Όσον αφορά τον σεισμικό αρμό θα εφαρμοστεί η Ε/Α 19 του Helpdesk του υπουργείου, δηλαδή θα χρεωθεί μία λοιπή παράβαση και θα γίνει μελέτη στατικής επάρκειας ή επειδή είναι κατοικία και επειδή είναι στο ίδιο οικόπεδο τα κτίρια δεν χρειάζεται να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας; Επιπλέον, θα μπορούσε η παράβαση της μη πραγματοποίησης σεισμικού αρμού να μην χρεωθεί ως μια λοιπή παράβαση και να ενταχθεί στις παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού;

Ειλικρινά την Ε/Α 19 του helpdesk δεν την κατάλαβα ποτέ...

Δε νομίζω ότι ο 4178 μπορεί να τακτοποιήσει το θέμα της μη κατασκευής αντισεισμικού αρμού. ΔΕΝ τακτοποιεί ότι υπάρχει. Αυτή είναι η γνώμη μου...

1443. Σε πέτρινη διώροφη κατοικία έχει γίνει αλλαγή του ξύλινου πατώματος στη στάθμη δαπέδου του ορόφου και έχει κατασκευαστεί φέρων οργανισμός από μπετόν (υποστυλώματα, δοκάρια και πλάκα οροφής ισόγειου, υποστυλώματα και δοκάρια ορόφου) στο εσωτερικό της σε επαφή με τους τοίχους. Το πρόστιμο για την αυθαίρετη κατασκευή του φέροντος οργανισμού υπολογίζεται με αναλυτικό. Λόγω μη ύπαρξης σεισμικού αρμού μεταξύ των στοιχείων σκυροδέματος και της υφιστάμενης τοιχοποιίας θα πρέπει να υπολογιστεί και μια λοιπή παράβαση και να γίνει μελέτη στατικής επάρκειας σύμφωνα με την Ε/Α 19 του Helpdesk του υπουργείου;

Δείτε την παραπάνω απάντηση

1444. Παλιός πέτρινος τοίχος πάχους 50cm αποτελούσε το όριο του οικοπέδου μου με τον τοίχο να ανήκει σε όλο το πλάτος του στο οικόπεδό μου. Όταν ο τοίχος γκρεμίστηκε ο όμορος ιδιοκτήτης συμπεριέλαβε το τμήμα των 25cm σε όλο το μήκος της πλευράς του οικοπέδου στο οικόπεδό του και με οικ. άδεια κατασκεύασε 2 υπόγεια (λόγω απουσίας μου) καταλαμβάνοντας την λωρίδα αυτή η οποία ταυτόχρονα αποτελεί και τμήμα εντός του Δ της δικής μου οικοδομής. Στην τακτοποίηση αυθαιρεσιών του οικοπέδου μου πρέπει να συμπεριλάβω και την κατασκευή του τοιχίου των δύο υπογείων (λωρίδα 25cm) την οποία κατασκεύασε ο όμορος ιδιοκτήτης εφόσον ακόμα δεν έχουν επιλυθεί οι διαφορές μας ως προς το ιδιοκτησιακό;

Δε νομίζω ότι μπορώ να σας δώσω απάντηση...

Είναι ΚΑΙ θέμα μηχανικού αλλά δε μπορώ να σας πω ούτε καν την γνώμη μου μέσα από μία περιγραφή.

1445. Υπαγωγή στον Ν.4178/13 είναι σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής με πληρωμένο το πρόστιμο. Η υπαγωγή αφορά κοινόχρηστους χώρους στον περιβάλλοντα χώρο πολυκατοικίας, για την τακτοποίηση των οποίων ο μηχανικός αρκέστηκε, εσφαλμένα, στην προφορική έγκριση των συνιδιοκτητών. Εκ των υστέρων οι συνιδιοκτήτες λόγω διαφωνιών μεταξύ τους επιθυμούν να ακυρώσουν την υπαγωγή και να λύσουν τις διαφορές τους στα δικαστήρια. Είναι ενημερωμένοι ότι δεν μπορούν να τους επιστραφούν τα χρήματα που έχουν πληρώσει για την τακτοποίηση (παράβολο + πρόστιμο). Μπορεί να ακυρωθεί η υπαγωγή και τι ενέργειες πρέπει να γίνουν; Σε τι ενέργειες πρέπει να προβεί ο μηχανικός ώστε να είναι καλυμμένος σε κάθε περίπτωση;

Δε γνωρίζω τρόπο να μπορεί να ακυρωθεί μία δήλωση. Ο μηχανικός δεν είναι καλυμμένος.