

492. Στο γήπεδο υπάρχουν δύο τριώροφες οικοδομές (διώροφες οικοδομές με υπερυψωμένα υπόγεια), αυθαίρετη πισίνα και άλλα αυθαίρετα ισόγεια κτίρια. Κάθε μία από τις δύο τριώροφες οικοδομές αποτελείται από δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες (διαμερίσματα-κατοικίες) και έχουν γίνει αυθαίρετες επεκτάσεις στον κοινόχρηστο χώρο. Ο ιδιοκτήτης των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων-κατοικιών) της μίας τριώροφης οικοδομής ΔΕΝ θέλει να τακτοποιήσει τις αυθαίρετες επεκτάσεις της άλλης τριώροφης οικοδομής καθώς και τα αυθαίρετα ισόγεια κτίρια και πισίνα επειδή ισχυρίζεται ότι έχουν τακτοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη των οριζόντιων ιδιοκτησιών της άλλης τριώροφης οικοδομής εντός του ίδιου γηπέδου. Νομίζω ότι πρέπει να κάνω:

- i. Αίτηση Νο1 ένταξης στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 των δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων-κατοικιών), όπου θα ρυθμίσω τις αυθαιρεσίες εντός των συγκεκριμένων οριζόντιων ιδιοκτησιών και
- ii. Αίτηση Νο2 ένταξης στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 τμήματος κοινόχρηστου χώρου με τη συναίνεση όλων των συνιδιοκτητών του γηπέδου. Στο τοπογραφικό θα αποτυπώνω όλα τα αυθαίρετα του γηπέδου και ΔΕΝ θα δώσω βεβαίωση νομιμότητας (μηχανικού) παρά μόνο βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Τα θέματα αυτά έχουν αναλυθεί πολλές φορές. Για το που απαιτείται συναίνεση, που όχι, τι αφορά κάθε βεβαίωση μεταβίβασης κ.λπ..

Επί κοινόχρηστων τμημάτων απαιτείται λοιπόν η συναίνεση της πλειοψηφίας που αναφέρεται στον κανονισμό, άλλως απαιτείται η απλή πλειοψηφία.

Η βεβαίωση μεταβίβασης (όταν υπάρχει σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών) αφορά σε κάθε οριζόντια ιδιοκτησία χωρίς να λαμβάνεται υπόψη του μηχανικού τυχόν αυθαίρετες κατασκευές που υπάρχουν στα κοινόκτητα τμήματα.

493. Στην κατά οικοδομική άδεια υπόγεια στάθμη και κατά υφιστάμενη κατάσταση ισόγεια στάθμη έχω υπέρβαση ύψους 1,50μ. Άρα, έχω υπέρβαση ύψους $1,50\text{m}/7,50\text{m} = 20\%$. Εκτός του συντελεστή υπέρβασης δόμησης κύριων χώρων, βάζουμε και συντελεστή ύψους. Ο συντελεστής ύψους είναι 1,20 ή 1,40;

1,20. Ίσως με μία νέα μέτρηση διαπιστώσετε ότι η υπέρβαση ύψους είναι τελικά 1,49m.

494. Για τον έλεγχο κύριας κατοικίας σε πολύτεκνους, ΔΕΝ εξετάζουμε εάν το αντρόγυνο έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε πρώτη δευτερεύουσα ή δεύτερη δευτερεύουσα κατοικία;

Για τους μειωτικούς συντελεστές του άρθρου 17, ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας.

495. Για τον έλεγχο δευτερεύουσας κατοικίας σε πολύτεκνους, αρκεί να είναι πρώτη δευτερεύουσα κατοικία για τα πρώτα 80m^2 της πρώτης δευτερεύουσας κατοικίας; Το συγκεκριμένο αντρόγυνο έχει και άλλη κατοικία στην πλήρη κυριότητα του συζύγου, καθώς και μία ακόμη κατοικία στην οποία πληρώνει ενοίκιο ως μισθωτής της κατοικίας του ενός τέκνου του. Για τους μειωτικούς συντελεστές του άρθρου 17, ΔΕΝ λαμβάνεται υπόψη η υπόλοιπη περιουσιακή κατάσταση της οικογένειας. Ο νόμος δεν διευκρινίζει άμα η κατοικία είναι η πρώτη ή η δεύτερη δευτερεύουσα, αλλά αναφέρει απλά δευτερεύουσα.

496. Θα ήθελα να ρωτήσω σχετικά με μία υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής στις διατάξεις του Ν.4178/2013. Αφορά 2 κτίσματα πρόχειρης κατασκευής από αμιαντολαμαρίνες και ξύλο εμβαδού 10m^2 και 15m^2 αντίστοιχα και ύψους περίπου 2,00m. Οι κατασκευές είναι εγκατεστημένες σε οικόπεδο εντός σχεδίου, χωρίς καμία οικοδομική άδεια. Ο υπολογισμός του προστίμου γίνεται βάσει αναλυτικού προϋπολογισμού καθώς υπερβαίνει τα 15m^2 του ορίου της περ. ιγ της Κατ.3; Η ως Υπέρβαση Δόμησης με μειωτικό συντελεστή για τα συνολικά 25m^2 των 2 κτισμάτων;

Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 εδάφιο 14 και εγκύκλιο 3 εδάφιο 29, η μία αποθήκη θα πάει ως κατηγορία 3 και άλλη θα πάει με τετραγωνικά μέτρα. Αναλόγως της χρήσης θα δείτε άμα μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον μειωτικό συντελεστή.

497. Σε κτίριο με Ο.Α. έχουν γίνει οι παρακάτω αυθαιρεσίες στην ιδιοκτησία του πρώτου ορόφου: 1) Αλλαγή στην θέση της κύριας σκάλας (ανοιχτή) ανόδου από το ισόγειο στον πρώτο όροφο. Η νέα θέση της ανοιχτής σκάλας είναι σε κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου και εντός Δ. 2) Κατασκευή αυθαίρετου-εξ ολοκλήρου- εξώστη πάνω από κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου και αύξηση της επιφάνειας άλλων εξωστών. 3) Αυθαίρετο κλείσιμο Η/Χ και βεράντας. Είναι σωστό για τον υπολογισμό του προστίμου να πάω τις παραβάσεις 1 και 2 με αναλυτικό, και την 3 με ΥΔ χωρίς αλλαγή χρήσης;

Ναι, αλλά θα πρέπει να αναζητήσετε και τις αναγκαίες συναινέσεις.

498. Σύμφωνα με τις οδηγίες της υπ' αριθ. 3/1-10-2013 Εγκυκλίου του ΥΠΕΚΑ (διευκρινίσεις για άρθρο 1) η διαπίστωση της ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών ή αυθαίρετων χρήσεων γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ 85. Αυτό ισχύει και για κτίσματα με οικοδομική άδεια προγενέστερα του ΓΟΚ 85; Δηλαδή κτίσμα για το οποίο έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια με τον ΓΟΚ 73 και το οποίο έχει κάποιες αυθαιρεσίες από την αρχική κατασκευή του δεν θα πρέπει να ελεγχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του ΓΟΚ 73 που ίσχυαν όταν κατασκευάστηκε τουλάχιστον για τις αυθαιρεσίες που είναι προγενέστερες του ΓΟΚ 85;

Η αναφορά στο εδάφιο 1 της εγκυκλίου 3 έχει να κάνει με το τι θεωρείται αυθαίρετο. Ο έλεγχος γίνεται σύμφωνα με τα σχέδια της οικοδομικής άδειας.

499. Διώροφο κτίσμα με οικοδομική άδεια προγενέστερο της 9.6.75 με κατοικία στον Α' όροφο και αποθήκη στο ισόγειο σύμφωνα με την άδεια και την αυτοψία. Το ισόγειο που είναι αποθήκη έχει λίγο μεγαλύτερο εμβαδόν από το ισόγειο λόγω εσοχών στο επίπεδο του Α' ορόφου. Μπορώ να κάνω υπαγωγή όλου του κτίσματος της κατοικίας δηλαδή του ορόφου και της αποθήκης του ισογείου στην κατηγορία 1, θεωρώντας ότι επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία σαν κύρια χρήση του κτιρίου παρόλο που το εμβαδόν της είναι μικρότερο του εμβαδού της αποθήκης;

Αν η αποθήκη αποτελεί βοηθητικό χώρο της κατοικίας, να το δηλώσετε έτσι όπως το περιγράφετε.

500. Από την Πολεοδομία έχει καταγραφεί ως ΑΥΘΑΙΡΕΤΟ η καθαίρεση δαπέδου ισογείου (gross beton) (πριν τους Νόμους των Αυθαιρέτων -το 2009-). Σήμερα που άρχισαν να στέλνουν πρόστιμο διατήρησης!!!! πώς μπορώ να κλείσω τον φάκελο του αυθαιρέτου με νομιμοποίηση; Τι ΑΥΘΑΙΡΕΣΙΑ να γράψω;

Είτε αναλυτικό (π.χ. αποξήλωση ελαφρώς οπλισμένου σκυροδέματος χρησιμοποιώντας τιμή «πιάτσας») είτε με χρήση της 25.4 περί κατεδάφισης... Από τη στιγμή που η ΥΔΟΜ δέχτηκε καταγγελία, δεν είχε άλλη επιλογή παρά να επιβάλει το πρόστιμο...

501. Θα ήθελα μία διευκρίνιση για το πώς μπορώ να ακυρώσω μία τακτοποίηση που έχω κάνει με το Ν.4178. Η τακτοποίηση έγινε με αφορμή δημιουργίας καταστήματος υγειονομικού ενδιαφέροντος. Το κτίριο είναι υφιστάμενο προ 55' και σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια λειτουργούσε ως το 1990 σαν κατοικία. Ύστερα λειτούργησε ως τράπεζα, βιβλιοπωλείο και έκθεση έργων τέχνης. Επίσης σύμφωνα με την ιδιοκτήτρια δεν είχε βγει καμία άδεια για να λειτουργήσει σαν κατάστημα. Ρώτησα και στην υπηρεσία δόμησης όπου υπάγεται το κτίριο και μου είπαν ότι ο φάκελος έχει χαθεί από πλημύρα. Επομένως εγώ ξεκίνησα διαδικασία αλλαγής χρήσης από κατοικία σε κατάστημα, πρώτα με το Ν.4178 για να τακτοποιήσω όλες τις αλλαγές που είχαν γίνει και ύστερα θα πήγαινα στην υπηρεσία δόμησης για την αλλαγή χρήσης. Το ζήτημα μου είναι ότι η ιδιοκτήτρια βρήκε μία ανακαίνιση που είχε κάνει περίπου το 1980 για μετατροπή της κατοικίας σε κατάστημα και τώρα η τακτοποίηση που έκανα είναι μάταιη και έχει πληρωθεί όλο το πρόστιμο, τι μπορώ να κάνω για να πάρει τα χρήματα της πίσω;

Δεν νομίζω ότι υπάρχει αυτή τη στιγμή κάποια διαδικασία για την επιστροφή αχρεωστήτως καταβληθέντων ποσών. Επικοινωνήστε καλύτερα με το κεντρικό ΤΕΕ που έχει την διαχείριση της πλατφόρμας.