

**510. Τακτοποιώ την αλλαγή όψης μιας διακεκριμένης ιδιοκτησίας πολυκατοικίας. Δεν υπήρχε σχέδιο αυτής της όψης στην οικοδομική άδεια της πολυκατοικίας. Μπορώ να δείξω απλά τις αυθαιρεσίες στην κάτοψη ή πρέπει να κάνω και την όψη;**

Η όψη δεν είναι μέσα στα απαραίτητα προς υποβολή στοιχεία. Γνώμη μου όμως είναι ότι θα πρέπει να σχεδιαστεί και η όψη.

**511. Σε οικοπέδο στην άδεια ισόγειας κατοικίας του 1977 φαίνεται και ένα άλλο κτίσμα (προγενέστερο του 55, που κατασκευάστηκε χωρίς άδεια) το οποίο κατεδαφίστηκε εκ των υστέρων. Πως αντιμετωπίζεται η κατεδάφιση χωρίς άδεια;**

Αντιμετωπίζονται με την παράγραφο 4 του άρθρου 23.

**512. Δημόσια παραχωρημένη έκταση έχει παραχωρηθεί σε κτηνοτρόφο και θα την δηλώσει στον ΟΣΔΕ. Όμως το παραχωρητήριο έχει λήξει εδώ και χρόνια. Έχω εγώ την υποχρέωση να κοιτάξω εάν είναι σε ισχύ ώστε να υποβάλω δήλωση στο νόμο 4178 αφού το έγγραφο παραχώρησης δεν είναι στη λίστα δικαιολογητικών; Αφού πληρώσω το παράβολο των 300€ τότε βγαίνει βεβαίωση για σύνδεση με τη ΔΕΗ. Υπάρχει κάποιο κώλυμα στο να πάρει ρεύμα ο κτηνοτρόφος;**

Λέτε ότι **θα** την δηλώσει στον ΟΣΔΕ... Προφανώς εκεί θα δημιουργηθεί ένα θέμα ως προς την κατοχή ή όχι της γης. Άμα λυθεί, δε βρίσκω το λόγο να μην μπορέσετε να του κάνετε υπαγωγή αφού ο νόμος δε θέτει όριο ως προς το πότε θα πρέπει να έχει δηλωθεί στον ΟΣΔΕ η εγκατάσταση.

**513. Σε τετραώροφη πολυκατοικία (ισόγειο κατάστημα, όροφοι κατοικίες) με σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, στο ένα της όριο υπάρχει κοινός φέροντας οργανισμός με την δίπλα 4όροφη πολυκατοικία.(οι πολυκατοικίες κατασκευάστηκαν μαζί από δύο αδέρφια). Μπορεί να γίνει δήλωση για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες; Λόγω του κοινού φέροντα οργανισμού υπάρχει αυτοδίκαια συνένωση οικοπέδων;**

Η δήλωση γίνεται ανά Ο.Ι. συνεπώς και παρότι τα σχέδια της άδειας είναι διαφορετικά. Για το αν υπάρχει αυτοδίκαια συνένωση, ρωτήστε έναν δικηγόρο ή συμβολαιογράφο.

**514. Οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση κατοικία σε κτίριο με επικρατούσα χρήση συνάθροισης κοινού. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή δελτίο ελέγχου δομικής τρωτότητας;**

Μελέτη στατικής επάρκειας αφού η υφιστάμενη επικρατούσα χρήση μνημονεύεται στην παράγραφο 1.Β.α.ιγ του άρθρου 2 της Υ.Α. 7581/2014

**515. Οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση συνάθροισης κοινού σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικία. Στατική επάρκεια ή δομική τρωτότητα;**

ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α. αφού η υφιστάμενη επικρατούσα χρήση μνημονεύεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της Υ.Α. 7581/2014

**516. Έχω για υπαγωγή δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες που στα συμβόλαια αγοραπωλησίας και στην πραγματικότητα είναι δύο διαφορετικές ιδιοκτησίες ενώ στα σχέδια της οικοδομικής άδειας φαίνονται σαν μία μεζονέτα στους δύο τελευταίους ορόφους οικοδομής. Πώς γίνεται υπαγωγή της αυθαιρεσίας μόνον με αναλυτικό για την υποτιθέμενη καθαίρεση της εσωτερικής σκάλας της μεζονέτας και το κλείσιμο του δαπέδου ή με αναλυτικό και διαμερισμάτωση;**

Η διαμερισμάτωση γίνεται ανά όροφο. Στην περίπτωση σας γνώμη μου είναι ότι θα τακτοποιήσετε με μόνο με αναλυτικό.

**517. Αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κλινική σε γραφεία. Καμία υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους. Απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή δομική τρωτότητα;**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1:

*ι. Για την εφαρμογή της παρούσας ως δομική τρωτότητα ορίζεται η τρωτότητα του φέροντος οργανισμού του κτιρίου και ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.*

Συνεπώς, σήμερα έχει επικρατούσα χρήση γραφεία και επομένως χρειάζεται ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α..

**518. Οριζόντια ιδιοκτησία με χρήση γραφεία. Στατική επάρκεια ή δομική τρωτότητα; ΔΕ.ΔΟ.Τ.Α.**

**519. Το 1979 έγινε νόμιμη κατάτμηση με γονική παροχή ενός οικοπέδου εντός σχεδίου Πόλεως σε δύο οικοπέδα που σήμερα το ένα είναι άρτιο και οικοδομήσιμο στον κανόνα και το άλλο άρτιο και οικοδομήσιμο κατά παρέκκλιση. Στο ένα οικόπεδο (άρτιο στον κανόνα) υπήρχε ισόγεια οικοδομή και κλιμακοστάσιο. Στη γονική παροχή καθορίστηκε δουλεία χρήσεως και διελεύσεως στο υφιστάμενο κλιμακοστάσιο (που ανήκει στο ένα οικόπεδο) και για την μελλοντική οικοδομή στο άλλο οικόπεδο. Στην συνέχεια εκδόθηκαν οικοδομικές άδειες για τα οικόπεδα, (σαν ανεξάρτητα). Έτσι το 1987 κατασκευάστηκε μαζί όλη η σήμερα υπάρχουσα κατασκευή με Ισόγειο καταστήματα και κοινό κλιμακοστάσιο συνολικού εμβαδού 340m<sup>2</sup> και 3 όροφοι με κατοικίες και κοινό κλιμακοστάσιο συνολικού εμβαδού 920μ2. Οι άδειες δεν εφαρμόστηκαν ως προς τις μελέτες τους (έχουν αυθαίρετες κατασκευές ως προς την δόμηση και την κάλυψη) και κυρίως ΚΟΙΝΟ ΦΕΡΟΝΤΑ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ ΟΡΙΟ. Στο ένα οικόπεδο (άρτιο στον κανόνα) υπάρχει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών ενώ στο άλλο όχι.**

**ΜΕ ΔΕΔΟΜΕΝΟ**

- κυρίως τον κοινό φέροντα οργανισμό (στο μεταξύ τους όριο) και την ακολουθούμενη Ταυτότητα Κτιρίου αλλά
- και το κοινό κλιμακοστάσιο καθώς και ότι
- το κοινό όριο των διαμερισμάτων ανά όροφο είναι διαφορετικό

**ΠΡΟΤΕΙΝΩ**

Την δήλωση στον Νόμο όλων των τετραγωνικών μέτρων των οικοδομών, έκδοση άδειας νομιμοποίησης (με το Αρ.23 παρ.1α του Νόμου 4178/2013) , με την συμφωνία όλων για το σύνολο της ενιαίας οικοδομής και τα τετραγωνικά μέτρα που μπορούν να νομιμοποιηθούν, αυτόματη συναίνεση οικοπέδων , και νέα σύσταση για το σύνολο της οικοδομής.

**Συμφωνείτε με την αντιμετώπιση του θέματος; Αν δεν αντιμετωπίζεται το θέμα νομικά πως αλλιώς θα μπορούσαν να αποκτήσουν την απαραίτητη νομιμότητα οι ιδιοκτησίες?**

Συμφωνώ απολύτως ότι η άδεια νομιμοποίηση αποτελεί τον καλύτερο και ασφαλέστερο τρόπο αντιμετώπισης. Η παράγραφος 1 του άρθρου 23 θα σας προστατέψει ως προς την επιβολή των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης επομένως σπεύσατε να το δηλώσετε προς έκδοση οικοδομικής άδειας μέσα στο χρόνο ισχύος του νόμου.

520. Σε διώροφο κτίριο (μεζονέτα) με οικοδομική άδεια παρουσιάζεται υπέρβαση ύψους της οικοδομής από 8.75μ σε 9.00μ. Η διαφορά αυτή έχει προκύψει από υπερέψωση του υπογείου κατά 50εκ και διαφορές στα καθαρά ύψη των ορόφων (στο υπόγειο αρκετά μικρότερο ύψος από το εγκεκριμένο, στο ισόγειο αρκετά μεγαλύτερο). Επίσης, ενώ το ισόγειο έπρεπε να διαμορφώνεται σε μία στάθμη έχει διαμορφωθεί σε δύο. Πρέπει να σημειωθεί πως το κτίριο δεν έχει καμία διαφορά ως προς το περίγραμμα (ΥΔ ή ΥΚ), παρά μόνο κάποιες παραβάσεις που υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό. Για τον υπολογισμό του προστίμου, ποια τετραγωνικά θα δηλώσω για την υπέρβαση ύψους; Του τελευταίου ορόφου (που είναι ο μόνος που δεν έχει διαφορά το ύψος του από το εγκεκριμένο), του ισογείου, την δόμηση ή κάτι άλλο; Επίσης, αυτές οι αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί εσωτερικά στα ύψη των ορόφων και στις στάθμες, καλύπτονται από την υπέρβαση δόμησης ή πρέπει να δηλωθούν και με άλλο τρόπο (πχ αναλυτικός προϋπολογισμός) και αν ναι, θα μπορούσε ο προϋπολογισμός να ενοποιηθεί με των υπολοίπων παραβάσεων ή θα θεωρηθεί ως ξεχωριστή "ομάδα" και θα υπολογισθεί ξεχωριστά;

Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, το ύψος είναι ίσο το χειρότερο σημείο του 4178. Ο προτεινόμενος τρόπος υπολογισμού του προστίμου είναι τόσο λάθος που προκαλεί μεγάλες ανισότητες.

Κατά τη γνώμη μου και με την αίρεση ότι μιλάμε για μία ιδιοκτησία (λόγω μεζονέτας μάλλον έτσι θα είναι) θα πρέπει να χρεωθεί η ΥΥ στην τελευταία στάθμη αφού αυτή είναι εκτός του εγκεκριμένου από την οικοδομική άδεια ύψους, με επιφάνεια αυτήν του ορόφου αυτού (του τελευταίου).

521. Έχω για κοινή υπαγωγή στον 4178/13 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες που αποτελούν μαζί ένα στατικά ανεξάρτητο κτίριο από υπόγειο ισόγειο και όροφο σε συγκρότημα κατοικιών και καταστημάτων. Επικρατούσα χρήση στο στατικά ανεξάρτητο κτίριο που ελέγχω είναι τραπεζικό κατάστημα. Υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- a. Αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε τραπεζικό κατάστημα στις δύο από τις τρεις οριζόντιες ιδιοκτησίες.
  - b. Αυθαιρεσία όψεων
  - c. Κατασκευή χώρου θησαυροφυλακίου με θυρίδες τραπέζης στο υπόγειο της μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας εμβαδού 60m<sup>2</sup> μέσα σε σύννομο περίγραμμα.
  - d. Συνένωση των ισογείων και των υπογείων των δύο οριζόντιων. Οι δύο οριζόντιες που από καταστήματα έχουν συνενωθεί και έχουν γίνει τραπεζικό κατάστημα αποτελούνται η κάθε μία από ισόγειο και υπόγειο. Δεν υπάρχει καμία υπέρβαση δόμησης, κάλυψης και ύψους στις δύο αυτές οριζόντιες.
  - e. Υπέρβαση δόμησης εμβαδού 8,5m<sup>2</sup> στην 3<sup>η</sup> οριζόντια ιδιοκτησία που βρίσκεται στον Α' όροφο και έχει χρήση κατοικίας.
- i. Με δεδομένο ότι η αλλαγή χρήσης έγινε από κατάστημα σε τραπεζικό κατάστημα απαλλάσσεται το κτίριο από την μελέτη στατικής επάρκειας ή θα πρέπει να γίνει σε κάθε περίπτωση λόγω και του θησαυροφυλακίου που έχει κατασκευαστεί στο υπόγειο;
  - ii. Έχω συνένωση δύο οριζόντιων ιδιοκτησιών που η κάθε μία αποτελείται από ισόγειο και υπόγειο και στα δύο επίπεδα. Θα πρέπει να υπολογιστεί πρόστιμο για 2 διαμερισμάτωσεις δηλαδή μία για ισόγειο και μία για υπόγειο ή μόνον 1 διαμερισμάτωση για την συνένωση των δύο οριζόντιων;

Η αλλαγή χρήσης δεν είναι απαραίτητη, αφού ένα τραπεζικό κατάστημα μπορεί να εγκατασταθεί σε έναν χώρο που πολεοδομικά έχει χρήση κατάστημα.

Απαιτούνται 2 διαμερισμάτωσεις αφού η συγκεκριμένη αυθαιρεσία τακτοποιείται ανά όροφο.