

1395. Επαναδιατύπωση του ερωτήματός μου Νο. 1136 (στο αρχείο 43). Σε γήπεδο ανεγείρεται ξενοδοχείο. Κάποια στιγμή μελλοντικά, ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου αγοράζει όμορο γήπεδο 200μ² μη άρτιο και οικοδομήσιμο, όπου κτίζει επιπλέον πτέρυγα δωματίων του ξενοδοχείου. Η πτέρυγα αυτή ωστόσο λαμβάνει σήμα από τον ΕΟΤ ως ενοικιαζόμενα δωμάτια, καθώς ο ιδιοκτήτης του ξενοδοχείου την παρουσιάζει στον ΕΟΤ έως σήμερα ως ανεξάρτητη επιχείρηση. Στην πράξη και εκ της κατασκευής της η πτέρυγα αυτή έχει χρήση ξενοδοχείου, όπως αποδεικνύεται από τα συμβόλαια με τους τουριστικούς πράκτορες, το βιβλίο πόρτας, τις κοινές εγκαταστάσεις βιολογικού καθαρισμού που βρίσκονται εντός του γηπέδου του ξενοδοχείου, τη συνολική διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου καθώς η είσοδος στον Α όροφο αυτής της πτέρυγας γίνεται αποκλειστικά μέσω του γηπέδου του ξενοδοχείου, την κοινή παροχή ρεύματος και νερού στη χρήση του ξενοδοχείου βάση των συνολικών τετραγωνικών της πτέρυγας και του ξενοδοχείου κ.α.. Δεδομένου ότι αυτή η πτέρυγα έχει κατασκευασθεί κατά παρέκκλιση των όρων δόμησης, αλλά όχι και των χρήσεων γης που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής (στην περιοχή επιτρέπονταν τα τουριστικά καταλύματα) θα έπρεπε να περιλαμβάνεται στο σήμα του ξενοδοχείου προκειμένου να τακτοποιηθεί σήμερα ως ξενοδοχείο (βλέπε άρθρο 23 παράγραφο 12 Ν. 4178/13);

Και τότε και τώρα θα σας πω το ίδιο. ΔΕ βρίσκω κάποιον λόγο να μην μπορείτε να το δηλώσετε κατά τις γενικές διατάξεις. Η 23.12 είναι μία ειδική περίπτωση που διευκολύνει τη δήλωση τουριστικών καταλυμάτων κατά παρέκκλιση των χρήσεων γης (κυρίως). Εσείς έχετε ένα αυθαίρετο κτίσμα, σε περιοχή που επιτρέπετε η χρήση. Το δηλώνετε κανονικά προς τακτοποίηση.

1396. Σε γήπεδο Α ανεγείρεται ξενοδοχείο. Στη συνέχεια αγοράζεται όμορο γήπεδο Β 3,5 στρεμμάτων, όπου εκδίδεται άδεια γραφείων. Τα γραφεία εξ αρχής αλλάζουν χρήση σε ξενοδοχείο. Στη συνέχεια αγοράζεται όμορο γήπεδο στο ξενοδοχείο Γ, το οποίο χρησιμοποιείται για την επέκταση του περιβάλλοντος χώρου του ξενοδοχείου και τέλος μετά από λειτουργική τακτοποίηση στον ΕΟΤ τα τρία αυτά γήπεδα αποκτούν σήμα ενιαίου ξενοδοχείου.

- i. Θεωρώ ότι τα γήπεδα αυτά επειδή αποτελούν εν τοις πράγμασι 1 ιδιοκτησία και οφείλουν να τακτοποιηθούν σε 1 δήλωση. Στη δήλωση αυτή αναφέρονται και οι δύο οικοδομικές άδειες και οι υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης συγκρίνονται με τα επιτρεπόμενα μεγέθη όλου του γηπέδου... ή μήπως οι υπερβάσεις στα κτίσματα Α γηπέδου θα έπρεπε να συγκριθούν με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του Α+Γ γηπέδου και οι υπερβάσεις στα κτίσματα του Β γηπέδου με τα επιτρεπόμενα μεγέθη του Β γηπέδου;
- ii. Για τον υπολογισμό της αλλαγής χρήσης των γραφείων σε ξενοδοχείο έκανα χρήση της παραγράφου 5β του άρθρου 18, καθώς υπάρχει αλλαγή χρήσης από κύρια χρήση σε κύρια εντός νομίμου περιγράμματος χωρίς υπέρβαση δόμησης λόγω της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης (η άδεια ανέφερε 600m² και εάν είχε βγει άδεια ξενοδοχείου θα μπορούσα να κτίσω 0,2*3,5=700m² –προφανώς δε θα μπορούσα να βγάλω άδεια ξενοδοχείου εξ αρχής γιατί δεν είχα την αρτιότητα).
- i. Όπως έχουμε πει αρκετές φορές, ο νόμος για τα αυθαίρετα ΔΕ μπορεί να προβλέψει κάθε μία από τις περιπτώσεις που έχουν κατασκευαστεί. Δίνει κατευθυντήριες και από εκεί και πέρα ενεργούμε κατά την κρίση μας. Στην συγκεκριμένη περίπτωση και λόγω της εν τοις πράγμασι συνένωσης, βρίσκω ορθότερο να λειτουργήσετε με τον κανόνα Α+Β+Γ.
- ii. Ορθώς πράξατε.

1397. Θα ήθελα σας παρακαλώ, αν είναι εφικτό, να διευκρινίσετε αν η παρακάτω περίπτωση δύναται να καταχωρηθεί στο φύλλο καταγραφής με μειωτικό συντελεστή. Σε κτήριο κατοικίας με υπόγειο, με ο.α. του 2003, το υπόγειο στην εγκεκριμένη άδεια καταλάμβανε ένα μέρος κάτωθεν του υπερυψωμένου ισογείου. Κατά την κατασκευή το υπόγειο επεκτάθηκε ώστε να καταλαμβάνει το σύνολο του ορίου κάτωθεν της κάτοψης ισογείου. Όλες οι στάθμες (κτηρίου και περιβάλλοντος χώρου) έχουν υλοποιηθεί ακριβώς με τον ΓΟΚ όπου ως υπόγεια στάθμη σύμφωνα με το άρθρο 2 «είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,50 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους». Η επέκταση του υπογείου μπορεί να καταχωρηθεί στο φύλλο καταγραφής με μειωτικό συντελεστή από τη στιγμή που στον Ν4178 αρθ.18 παρ.6 αναφέρει «Για τον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου για όλους τους χώρους σε υπόγειες στάθμες, εσωτερικούς εξώστες (πατάρια) και σοφίτες, όπως ορίζονται στο άρθρο 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79), εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%.» όταν στο αρ.2 του Ν.4067/12 υπόγειο είναι όροφος ή τμήμα ορόφου, του οποίου η οροφή βρίσκεται έως 1,20 μ. ψηλότερα από την οριστική στάθμη του εδάφους; Να επισημάνω ότι το σύνολο του υπογείου είναι ενιαίος χώρος που χρησιμοποιούνταν και χρησιμοποιείται ως αποθήκη. Η απορία αυτή υφίσταται ασχέτως αν θα δηλωθεί προς νομιμοποίηση μεσω έκδοσης ο.α. ή όχι. Μπορεί να γίνει χρήση του μειωτικού συντελεστή, αφού η αυθαίρετη κατασκευή έχει υλοποιηθεί σε εγκεκριμένη υπόγεια στάθμη.

1398. Θα ήθελα τη γνώμη σας στην εξής περίπτωση. Διώροφο κτίριο (χωρίς σύσταση οριζοντίων) σε εκτός σχεδίου περιοχή προβλεπόταν στην άδεια να γίνει καταστήματα, αλλά ο όροφος έγινε εξαρχής κατοικία. Πραγματοποιήθηκε τακτοποίηση καθώς με τη μικτή χρήση η επιτρεπόμενη δόμηση ήταν πολύ μικρότερη. Για την ακρίβεια μέχρι την επιτρεπόμενη δόμηση καλυπτόταν το ισόγειο και ένα τμήμα του ορόφου και τα υπόλοιπα τ.μ. του ορόφου μαζί με κάτι προσθήκες κατ' επέκταση ισογείων garage τακτοποιήθηκαν. Ο νέος ιδιοκτήτης επιθυμεί τώρα να κάνει αλλαγή χρήσης και του ισογείου σε κατοικία. Μπορεί; Από την τοπική ΥΔΟΜ μου λένε ότι δεν μπορεί γιατί στην άδεια δόμησης για αλλαγή χρήσης δεν μπορούν να δεχτούν τ.μ. που υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα, ότι δηλαδή στο διάγραμμα δόμησης πρέπει τα συνολικά μέτρα του ακινήτου να είναι μέχρι τα επιτρεπόμενα. Δεν καταλαβαίνω όμως πως αφού μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης σε τακτοποιημένο χώρο, που προφανώς ξεπερνάει την επιτρεπόμενη δόμηση, πως δεν μπορεί να γίνει στο τμήμα αυτό που καλύπτεται από την οικοδομική άδεια. Εξάλλου, είτε κατάστημα-κατοικία είτε κατοικία-κατοικία, την ίδια δόμηση έχουν και βάση αυτού είναι τακτοποιημένο και το ακίνητο. Δεν προκαλείται δηλαδή με την αιτούμενη αλλαγή χρήσης, υπέρβαση της ήδη τακτοποιημένης δόμησης. Βλέπω και το έγγραφο 6987/16 που λέει ότι μπορεί να γίνει αλλαγή χρήσης, μάλιστα στο νόμιμο τμήμα της αδείας δεν υφίσταται και περιορισμός στις εργασίες, αρκεί να μην αντιβαίνει στις χρήσεις γης της περιοχής.

Νομίζω ότι το έχουμε αντιμετωπίσει ξανά το συγκεκριμένο θέμα. Ακούγεται παράλογο, αλλά το θέμα είναι ότι για τον τακτοποιημένο χώρο υπάρχει νομοθέτημα που το καλύπτει (συνδυασμός παραγράφων 10, 11 και 12 του άρθρου 25) για την άλλη όμως περίπτωση όχι.. Ως ιδέα της στιγμής (η οποία πιθανόν ΔΕΝ είχε «πέσει» την προηγούμενη φορά), είναι αν μπορείτε να το «παλέψετε» στον άξονα ότι μιλάμε για μία ιδιοκτησία (δυστυχώς μόνο συμβολαιογραφικά και όχι λειτουργικά από ότι καταλαβαίνω), οπότε η ιδιοκτησία έχει υπαχθεί στον Ν.4178 και μπορεί να κάνει χρήση των διατάξεων (δε θα στοιχημάτιζα σε εσάς...)

1399. Επί του θολού θέματος: υπέρβασης ύψους – νόμιμης στάθμης κτιρίου: σε επικλινές οικοπέδο έχει εκδοθεί οικ. άδεια το 1985 που προέβλεπε διώροφη οικοδομή. Από τα σχέδια της οικ. άδειας φαίνονται τα εξής: α. ο ακάλυπτος χώρος θα είχε διαμορφωμένη ενιαία κλίση, κατηφορική από νότο προς βορά, στη περιοχή τοποθέτησης του κτιρίου (τομές - όψεις), β. το δάπεδο του ισογείου προβλεπόταν να έχει τις εξής υψομετρικές διαφορές σε σχέση με το διαμορφωμένο ακάλυπτο χώρο: +0,40 μ στη νότια όψη και +1,20 μ στη βόρεια. Διαπιστώθηκε ότι: α. τηρείται η υπερύψωση του δαπέδου του ισογείου των +0,40 μ στη νότια όψη του κτιρίου, β. κάτω από τη στάθμη δαπέδου του ισογείου και επί του περιγράμματος του, έχει κατασκευαστεί αυθαίρετο «υπόγειο» με κύρια χρήση κατοικίας, προφανώς εξ αρχής, το οποίο βρίσκεται εντός του εδάφους νότια και κατά κεκλιμένα τμήματα ανατολικά και δυτικά, ενώ βόρεια βρίσκεται καθ' όλο το ύψος του (~3,00 μ) υπεράνω του διαμορφωμένου εδάφους. Με το σκεπτικό ότι τηρείται η στάθμη του δαπέδου του ισογείου στη νότια όψη σε σχέση με το διαμορφωμένο ακάλυπτο, έχει γίνει υποβίβαση της στάθμης θεμελίωσης και έχει προκύψει ωφέλιμο ύψος για τη δημιουργία χώρου Κ.Χ. και επίσης έχει γίνει αυθαίρετη διαμόρφωση ακαλύπτου χώρου σε σχέση με τα προβλεπόμενα υψόμετρα βόρεια, είναι σωστός ο υπολογισμός προστίμου με ως εξής: ΥΔ χώρου κύριας χρήσης με μειωτικό συντελεστή υπόγειας στάθμης για το τμήμα που πληροί τις προδιαγραφές υπογείου (ύψος οροφής < 1,50 μ από το διαμορφωμένο έδαφος) και χωρίς μειωτικό για το τμήμα που δεν τις πληροί και μια πολεοδομική παράβαση (αναλυτικός προϋπολογισμός) για τη μη προβλεπόμενη διαμόρφωση ακαλύπτου σε σχέση με τα υψόμετρα της οικ. αδείας στη βόρεια όψη του κτιρίου; Αν όχι και με δεδομένο ότι τηρούνται οι υπόλοιπες στάθμες του κτιρίου, σε σχέση πάντα με το νότια του διαμορφωμένο ακάλυπτο, πως αλλιώς θα υπολογιζόταν το πρόστιμο για την ουσιαστικά Υ.Υ. της βόρειας όψης του κτιρίου;

Εσείς έχετε την πλήρη εικόνα, εγώ μέσα από περιγραφές είναι λίγο δύσκολο να μπω στο κλίμα..

Γενικά λοιπόν, αν έχει υλοποιηθεί η θεμελίωση στη σωστή στάθμη και οι στάθμες ορόφων είναι σύμφωνα με την εγκεκριμένη μελέτη, ΔΕΝ έχεις Υ.Υ..

Αν έχει θεμελιωθεί σε υψηλότερη στάθμη, τότε υπάρχει Υ.Υ..

Αν έχει θεμελιωθεί χαμηλότερα, πιθανόν να μην υπάρχει Υ.Υ. αλλά θέλει τακτοποίηση.. Αν τα καταφέρετε με ενημέρωση φακέλου...

Η εκχωμάτωση ΔΕΝ προκαλεί Υ.Υ. παρά μόνο στους παραδοσιακούς οικισμούς.

1400. Τα τετραγωνικά μέτρα που περιλαμβάνει μια πολεοδομική παράβαση π.χ. μια αποθήκη μέχρι 15μ² και ύψος 2,50μ τα προσθέτω στην συνολική κάλυψη και την συνολική δόμηση του κτιρίου;

Για τον υπολογισμό της κατηγορίας: ΟΧΙ (προκειμένου να ελεγχθεί η τήρηση των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 4 συνυπολογίζονται στην επιφάνεια των υπολοίπων αυθαιρέτων κατασκευών (η κατηγορία 3 ΔΕΝ είναι στις υπόλοιπες) και η επιφάνεια...)

Για τον υπολογισμό του συντελεστή υπέρβασης: ΟΧΙ. (Για τον υπολογισμό του ποσοστού των υπερβάσεων των αυθαιρεσιών συνυπολογίζονται όλοι οι αυθαίρετοι κλειστοί χώροι **κύριας** (η αποθήκη είναι βοηθητικής χρήσης) χρήσης που προσαυξάνουν το συντελεστή δόμησης του ακινήτου.)

1401. Καλούμαι να δώσω βεβαίωση του Ν.4178/13 για αυτοτελή οριζόντιο ιδιοκτησία (διαμέρισμα), πολυκατοικίας, για πώληση. Το διαμέρισμα έχει μικρότερες διαστάσεις και επιφάνεια (εκτός των προϋποθέσεων της Κατηγορίας 3) από αυτές της εγκεκριμένης κάτοψης και της σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας. Η δυτική πλευρά του διαμερίσματος είναι σε επαφή με τμήμα του δυτικού ορίου του οικοπέδου. Οι διαφορές (μειωτικές) στις διαστάσεις της βορινής και νότιας πλευράς του διαμερίσματος, που ξεκινούν από την δυτική πλευρά, οφείλονται στο ότι, το δυτικό όριο του οικοπέδου έχει μετατοπισθεί ανατολικότερα, δηλαδή ότι η νότια και βορινή πλευρά του οικοπέδου (και τις πολυκατοικίας) είναι μικρότερες από αυτές των εγκεκριμένων σχεδίων. Το πλάτος (ανατολική πλευρά) του διαμερίσματος είναι σωστό. Δηλαδή η μείωση των διαστάσεων και της επιφανείας του διαμερίσματος οφείλεται σε μείωση των διαστάσεων και της επιφανείας ολοκλήρου του ορόφου(και του οικοπέδου) και όχι σε διαφορετική διαμερισμάτωση (η διαρρύθμιση παραμένει ίδια). Τι πρέπει να κάνω για τη βεβαίωση; Μπορώ να τη δώσω και να αναφέρω στη τεχνική έκθεση τις πραγματικές διαστάσεις με την επιφάνεια του διαμερίσματος και να αναφέρω και για τις πλευρές του οικοπέδου που αφορούν πλέον όλους τους συνιδιοκτήτες;

Εγώ στη θέση σας ΔΕ θα έδινα, παρά μόνο όταν τακτοποιούνταν μέσω αναθεώρησης (αν είναι εφικτή), νομιμοποίησης ή ενημέρωσης φακέλου (προφανώς και δεν μπορεί στην περίπτωση σας λόγω αλλαγής του διαγράμματος κάλυψης/δόμησης, αλλά το αναφέρουμε για λόγους πληρότητας σε παρόμοιες περιπτώσεις).

1402. Κατά τη διαδικασία εκδόσεως άδειας δόμησης για νέο κτίσμα, υπάλληλος πολεοδομίας διαβάζοντας τα συμβόλαια του 2015 (αποδοχή κληρονομιάς) αποφάσισε πως θα πρέπει να πληρωθεί πρόστιμο ανέγερσης για αυθαίρετο το οποίο υφίστατο εντός του οικοπέδου μέχρι λίγο πριν το 2015. Υπήρχε εντός του οικοπέδου αυθαίρετο κτίσμα (πρόχειρη κατασκευή) το οποίο και κατέρρευσε κάποια στιγμή. Το 2012 οι ιδιοκτήτες το είχαν υπάγει στις διατάξεις του Ν.4014/2011 πληρώνοντας παράβολο και 2 δόσεις. Όταν το κτίσμα κατέρρευσε έπαψαν να πληρώνουν τις δόσεις. Σήμερα λοιπόν ο υπάλληλος της πολεοδομίας ισχυρίζεται πως θα βγει πρόστιμο ανέγερσης βασιζόμενος στα μέτρα τα οποία και αναφέρονται στο συμβόλαιο!!!! Υπενθυμίζω πως σήμερα που μιλάμε και αιτείται ο ιδιοκτήτης άδεια δόμησης δεν υφίσταται κανένα απολύτως κτίσμα. Έχει λογική το σκεπτικό του υπαλλήλου για σύνταξη έκθεσης αυτοψίας και υπολογισμού προστίμου βασιζόμενος σε συμβόλαιο;

Πρώτη φορά ακούω κάτι τέτοιο, ίσως μου διαφεύγει κάτι και έχει βάση.

Από εκεί και πέρα μία λύση για να ξεμπεζέτε είναι να κάνετε χρήση της παραγράφου 4 του άρθρου 23.

1403. Σε υπάρχουσα βιοτεχνία με άδεια το 2006 κάνω δήλωση αυθαίρετου τμήματος. Το αρχικό γήπεδο που κατασκευάστηκε η βιοτεχνία είναι 5200m² και έχει πρόσωπο σε αγροτική οδό 25m. Ο ιδιοκτήτης τον Μάιο του 2011 αγόρασε διπλανό γήπεδο στο όνομα της εταιρείας του, με εμβαδό 3400m² στο οποίο η άρση του όρου της διαλυτικής πράξης έγινε τον Οκτώβριο του 2011. Θα συμπεριλάβω και το καινούριο γήπεδο για τον έλεγχο της υπέρβασης κάλυψης και δόμησης;

Όπως έχουμε πει πολλές φορές, ο 4178 βάζει κάποιους κανόνες, ο μηχανικός θα εφαρμόσει αναλόγως της περίπτωσης. Λογικά τα 8600m² λειτουργούν ως ενιαία επιφάνεια και έχουν εν τοις πράγμασι συνενωθεί. Αν ισχύει αυτό τότε στη θέση σας θα έκανα υπολογισμούς με το σύνολο των μέτρων.

1404. Ιδιοκτήτης διαθέτει τρία αγροτεμάχια όμορα μεταξύ τους, τα οποία στην πράξη αποτελούν ένα ενιαίο αγροτεμάχιο. Εξέδωσε οικ. άδεια στο ένα αγροτεμάχιο (το μεσαίο) το έτος 2005, όμως η οικοδομή στην πράξη τοποθετήθηκε σε άλλη θέση με αποτέλεσμα να "πατάει" εν μέρει και στο διπλανό (δικής του ιδιοκτησίας) αγροτεμάχιο. Αν τα τρία αγροτεμάχια του ιδίου ιδιοκτήτη θεωρηθούν ως ένα ενιαίο τότε η αυθαίρετη θέση της οικοδομής δεν παραβιάζει τις πολεοδομικές διατάξεις. Επιπλέον οι διαστάσεις του περιγράμματος του κτιρίου είναι αυτές που προβλέπονταν από την οικοδομική άδεια. Μπορεί η αυθαιρεσία να θεωρηθεί ότι υπάγεται στην κατηγορία 3.ιε. του άρθρου 9; Διαφορετικά πως γίνεται η ρύθμιση;

Ισχύει (αναλογικά) η Ε/Α 1403.

1405. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου χρειάζεται να δώσω βεβαίωση μηχανικού. Το αγροτεμάχιο δεν έχει κτίσμα μέσα είναι άδειο. Περιμετρικά του οικοπέδου υπάρχει μια λιθόκτιστη περίφραξη κατασκευασμένη προ του έτους 1955. Μπορώ να δώσω βεβαίωση με την ύπαρξη της περίφραξης;

Όπως έχουμε πει και άλλες φορές, το αν δώσετε βεβαίωση θα το αποφασίσετε εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα.

Αυτό που μπορούμε να πούμε από εδώ είναι, δείτε τι υπογράφετε. Υπογράφετε ότι δεν υπάρχει κτίσμα, υπογράφετε ότι δεν υπάρχει καμία κατασκευή αυθαίρετη;

Αν είχατε μία κατοικία προ του 1955, θα δίνατε ή όχι;:

1406. Αντιμετωπίζω την εξής περίπτωση: Σε διώροφη οικοδομή επί Pilotis με υπόγειο στην οποία υπάρχουν τρία διαμερίσματα ανά όροφο, κάποια ιδιοκτήτρια κατέχει τα διαμερίσματα Α1 1ου ορόφου και Β1 2ου ορόφου, το ένα πάνω από το άλλο που είναι και όμοια μεταξύ τους. Η οικοδομή δεν διαθέτει κοινόχρηστο ανελκυστήρα και η ιδιοκτήτρια κατά δήλωσή της ζήτησε από τον εργολάβο να κατασκευάσει ιδιωτικό ανελκυστήρα που εξυπηρετεί αποκλειστικά τα δύο αυτά διαμερίσματα. Για την κατασκευή του φρεατίου του ανελκυστήρα έγινε κατάληψη τμήματος από τον κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ενώ στην pilotis και εντός του εγκεκριμένου περιγράμματος κατασκευάστηκε προθάλαμος για τον ανελκυστήρα (χώρος εισόδου). Η κατασκευή είναι του 2001. Σημειώνεται ότι τόσο ο προθάλαμος όσο και το φρεάτιο δεν επηρεάζει με κανέναν τρόπο την διέλευση από και προς το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο της οικοδομής και τη λειτουργία αυτού. Η ιδιοκτήτρια έχει πλήρη κυριότητα για το 50% του κάθε δ/τος και ισόβια επικαρπία για το υπόλοιπο 50%. Είναι απαραίτητη η συναίνεση του ψιλού κυρίου; Σε περίπτωση που βάσει συμβολαίου η ιδιοκτήτρια έχει αποκλειστική χρήση του τμήματος της pilotis που καταλαμβάνει το φρεάτιο, τίθεται θέμα συναίνεσης των ιδιοκτητών των υπόλοιπων διαμερισμάτων της οικοδομής; Δηλώνω υπέρβαση δόμησης για τον προθάλαμο - είσοδο που βρίσκεται εντός της pilotis. Υπέρβαση κάλυψης και δόμησης στο ισόγειο για το φρεάτιο του ανελκυστήρα που βρίσκεται στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Υπέρβαση δόμησης για το φρεάτιο του ανελκυστήρα στον Α' και Β' όροφο. Πρέπει ή όχι να κάνω και αναλυτικό προϋπολογισμό για τον ανελκυστήρα; Αν κάνω και αναλυτικό μήπως πληρώνεται δύο φορές η αυθαιρέσια; Θα μπορούσα να κάνω μόνο αναλυτικό χωρίς την υπέρβαση δόμησης/κάλυψης για το φρεάτιο; Ο αναλυτικός εφαρμόζεται μήπως μόνο για φρεάτιο εντός του εγκεκριμένου όγκου;

Αυθαίρετες κατασκευές επί κοινόχρηστων τμημάτων απαιτούν συναίνεση του ποσοστού που περιγράφεται επί του κανονισμού, άλλως άνω του 50%. Νομικοί δεν είμαστε αλλά γνώμη μου είναι ότι τα διαμερίσματα Α1 και Β1 εκπροσωπούνται και χωρίς τη συναίνεση του ψιλού κυρίου.

Κλίνω προς την τελευταία σας άποψη. Αναλυτικός για ανελκυστήρα εντός εγκεκριμένου όγκου. Εσείς έχετε υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κ.λπ. όπως τα περιγράφετε.

1407. Σε περίπτωση νόμιμης οικοδομής σε περιοχή αμιγούς κατοικίας, το κτίριο (μία αυτοτελής ιδιοκτησία) έχει μετατραπεί σε κτίριο με επαγγελματική χρήση/χρήση γραφείου η οποία δεν προβλέπεται για τη συγκεκριμένη ζώνη αμιγούς κατοικίας. Επιθυμεί ο ιδιοκτήτης να κάνει αλλαγή χρήσης από κύρια (κατοικία) σε κύρια (γραφείο). Η αλλαγή χρήσης θα πάει με αναλυτικό προϋπολογισμό, εφόσον δεν προκύπτει υπέρβαση δόμησης ή θα πάει με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης;

Με ποια διάταξη να θα κάνετε υπαγωγή, όταν απαγορεύεται η χρήση;;;

1408. Σε οικισμό προϋφιστάμενο του 1923 και κάτω των 2000 κατοίκων, υπάρχει ακίνητο στο στάδιο του οικοδομικού σκελετού. Για το ακίνητο αυτό έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια το 1996 και το 1998 (η οποία είναι αναθεώρηση της άδειας του 1996), στην οποία το οικοπέδο συνορεύει με δημοτική οδό. Μετά από απόφαση του ειρηνοδικείου και του πρωτοδικείου, που αναφέρει ότι το τμήμα που περιγράφεται ως δημοτική οδός είναι ιδιοκτησία του όμορου ιδιοκτήτη, έγινε το 2012 μερική ανάκληση της άδειας λόγω παραβίασης της απόστασης «Δ» και διότι τμήμα της οικοδομής περίπου 1,00 τ.μ. εισέρχεται στην όμορη ιδιοκτησία. Παρακαλώ να μου γνωρίσετε: 1) Αν μπορώ να τακτοποιήσω το τμήμα του ακινήτου που είναι εντός της ιδιοκτησίας, ενώ το τμήμα του ακινήτου που εισέρχεται στην όμορη ιδιοκτησία να παραμένει αυθαίρετο, 2) αν μπορώ να το εντάξω στον νόμο «προς έκδοση άδειας οικοδομής» με σκοπό να πραγματοποιήσω προσθήκες τμημάτων ώστε να πάψει να υφίσταται η παραβίαση του «Δ».

Αυτές οι περιπτώσεις έχουν πάντα ιδιαιτερότητες.

Η πρώτη προσέγγιση επί του θέματος θα ήταν η εξής: Χρήση της παραγράφου 1.ε του άρθρου 11 (προσύμφωνο για νομή και κατοχή αυθαίρετου επί οικοπέδου/αγροτεμαχίου χωρίς τίτλο κτήσης), έκδοση άδειας νομιμοποίησης με την 23.1 η οποία θα προβλέπει ότι απαιτείται από προσθήκες.

1409. Αν κτίριο τοποθετείται σε θέση διαφορετική από την εγκεκριμένη σύμφωνα με την οικοδομική άδεια, τέτοια ώστε τα 2 περιγράμματα (νόμιμη θέση και πραγματοποιούμενη) να έχουν σε ένα τμήμα αλληλοκάλυψη, το υπόλοιπο τμήμα για το οποίο δεν υπάρχει αλληλοκάλυψη θα πρέπει να μπει με τετραγωνικά ως υπέρβαση δόμησης και κάλυψης και με «ΟΧΙ» στο πεδίο «ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΑΔΕΙΑ»;

Ναι στο πεδίο της άδειας, αν καλύπτονται οι απαιτήσεις της περίπτωσης Γ.ιε του άρθρου 9 τότε ως κατηγορία 3, άλλως με υπέρβαση δόμησης, κάλυψης κ.λπ..