

1464. Με βάση το παράδειγμα του άρθρου 19 της Εγκ.4, ο υπολογισμός των υπερβάσεων γίνεται στην επιφάνεια που προκύπτει μετά την αφαίρεση της επιφάνειας της εξωτερικής τοιχοποιίας, δεδομένου ότι η νομιμότητά της καλύπτεται από την Ο.Α. Στο συγκεκριμένο παράδειγμα όμως τυχαίνει η εξωτερική τοιχοποιία κατά την αρχική χρήση του κτηρίου (κατάστημα) να είχε προσμετρηθεί στη δόμηση. Κατά συνέπεια:

Α. Σε ισόγειο κατάστημα μεθ' υπογείου, όπου κατά την Ο.Α. ο ισόγειος χώρος συμπεριλήφθηκε στη δόμηση, ενώ το υπόγειο ως βοηθητικός χώρος δεν συμπεριλήφθηκε, έγινε αλλαγή χρήσης του υπογείου σε χώρο κύριας χρήσης. Στο Φ.Κ. που θα δηλωθεί η υπέρβαση δόμησης θα αφαιρεθούν οι περιμετρικοί τοίχοι; Η ερώτηση γίνεται διότι στο Ν.3843/10 προβλεπόταν σε κάθε περίπτωση η αφαίρεση της εξωτερικής τοιχοποιίας ανεξάρτητα από το αν η επιφάνειά της είχε συμπεριληφθεί στη δόμηση, γεγονός το οποίο αντίστοιχα ΔΕΝ προβλέπεται στο Ν.4178/13.

Β. Εντός του ισόγειου χώρου κατασκευάστηκε αυθαίρετο πατάρι. i) Για τον υπολογισμό των τ.μ. που θα δηλωθούν ως υπέρβαση δόμησης, θα προστεθούν τα τ.μ. της σκάλας που οδηγεί στο πατάρι + η επιφάνεια του παταριού χωρίς τους περιμετρικούς τοίχους; Εδώ οι τοίχοι καλύπτονται από την Ο.Α. (πρόκειται για την περιμετρική τοιχοποιία του υπερυψωμένου ισόγειου καταστήματος) αλλά και ταυτόχρονα προσμετρήθηκαν στη δόμηση. ii) Το πατάρι θεωρείται κλειστός χώρος και πάει με μειωτικό συντελεστή. Θεωρείται όμως χώρος κύριας χρήσης προκειμένου να συνυπολογιστεί στο ποσοστό υπέρβασης δόμησης;

Πολλές φορές η προσέγγιση διατάξεων γίνεται «κατά αναλογία» όμοιου ή παρόμοιου νομοθετήματος, εφόσον ΔΕΝ προβλέπεται (στο νεότερο νομοθέτημα) άλλη ερμηνεία.

Στο Α ερώτημα λοιπόν δίνετε ο ίδιος την απάντηση.

Στο Β ερώτημα, οι τοίχοι προφανώς και δεν προσμετρούνται. Από τον ορισμό του παταριού στον ΝΟΚ και τις Τ.Ο. που τον συνοδεύουν, προκύπτει ότι η σκάλα ανόδου συνυπολογίζεται στο μέγιστο επιτρεπόμενο εμβαδόν του εσωτερικού εξώστη, επομένως είναι και αυτή τμήμα του εσωτερικού εξώστη. Τέλος για τη χρήση: εσείς θα δείτε αν χρησιμοποιείται ως χώρος κύριας χρήσης ή όχι.

1465. Αποθήκη 20μ² σε όροφο, σε ένα κτίριο γραφείων, η οποία είναι μια ανεξάρτητη ιδιοκτησία όπως φαίνεται και από τον πίνακα ποσοστών συνιδιοκτησίας, καθώς και από το σχέδιο που συνοδεύει την πράξη σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας τα οποία συμφωνούν με ότι έχει κατασκευαστεί στην πράξη. Στην εγκεκριμένη κάτοψη της αδείας ο χώρος που καταλαμβάνει η αποθήκη δείχνει: μια αποθήκη 4μ², δίπλα ένα WC 2μ² (ανεξάρτητο από την αποθήκη), μια κοινόχρηστη σκάλα 8μ² καθώς και ένα τμήμα του κοινόχρηστου διαδρόμου του ορόφου 6μ². Στην δήλωση θα θεωρήσω ότι τα τετραγωνικά (της αποθήκης και του WC) της κάτοψης είναι τα νόμιμα 4+2=6μ² και τα υπόλοιπα 14μ² είναι ΥΔ κυριών χώρων. Επίσης θα βάλω και αυθαίρετη καταδάφιση μεσοτοιχίας που θα υπολογιστεί με αναλυτικό (θα βάλω μια λοιπή πολ/μική παράβαση). Συνάδελφοι επειδή ο χρόνος είναι περιορισμένος βλέπετε στον υπολογισμό προστίμου να κάνω κάποιο λάθος.

Συνάδελφε, το μόνο που μπορώ να κάνω είναι να υπενθυμίσουμε την απαίτηση συναινέσεων για τα 14μ² που «τρως» από τα κοινόχρηστα.

Προφανώς και δε μπορώ να σου πω τι θα δηλώσεις και πως...

1466. Έχω μια περίπτωση αυθαίρετου, κτισμένου το 1995, για το οποίο βγάζω οικοδομική άδεια μέσω 4178/13. Βρίσκομαι στον έλεγχο μηχανολογικών σχεδίων όπου μου ζητείται μελέτη θερμομονωτικής επαρκείας (και όχι μελέτη θερμομόνωσης), βάσει ΦΕΚ του 2012. Με δεδομένο ότι το σπίτι χτίστηκε το 1995, γιατί μου ζητείται ο συγκεκριμένος έλεγχος, ο οποίος κιόλας δε θα ικανοποιείται καθώς οι απαιτήσεις το 1995 ήταν διαφορετικές από τις σημερινές; Βάσει αυτού είναι σα να μην μπορώ να προχωρήσω σε νομιμοποίηση!

Η νομιμοποίηση αυθαίρετης κατασκευής γίνεται βάσει του άρθρου 4 παράγραφος 6 του ΝΟΚ είτε με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή με αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της. Επιλέγεις αποκλειστικά είτε το ένα είτε το άλλο.

Για την χορήγηση έγκρισης εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής, ισχύει η Υ.Α. 2975/2012, όπου στο άρθρο 2 ορίζεται ότι υποβάλλονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά και μελέτες και εφαρμόζονται οι διαδικασίες που προβλέπονται στο Π.Δ/μα της 8/13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών.» (ΦΕΚ 795 Δ') όπως ισχύει ή στην παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/11 για αιτήσεις που θα υποβληθούν μετά την 1-3-2012.

1467. Σε ενιαίο ακίνητο όπου έχει γίνει σύσταση κάθετου ιδιοκτησίας υπάρχουν 2 κτίρια (Α&Β) βάσει οικοδομικής άδειας (με όρους δόμησης & αρτιότητα επί του συνόλου του οικοπέδου). Στο ένα τμήμα της κάθετης ιδιοκτησίας όπου έχει κτιστεί το ένα κτίριο(Α) πρόκειται να γίνει τακτοποίηση βάσει Ν.4178/13 και οι ιδιοκτήτες του έχουν ποσοστό επί του χώρου αποκλειστικής τους χρήσης από 50% ο καθένας και είναι παντρεμένοι. Η σύζυγος είναι άνεργη εδώ και χρόνια. Μπορεί σαν αποδεικτικό στοιχείο να ληφθεί υπόψη το Ε1 και βεβαίωση του ΟΑΕΔ ότι ασφαλίζεται από τον σύζυγο της, ώστε να χρησιμοποιήσει τον μειωτικό συντελεστή για τον υπολογισμό του προστίμου; Στο ίδιο ακίνητο οι ιδιοκτήτες του διπλανού κτιρίου (Β) υποστηρίζουν ότι έχει μπει μέρος κτιρίου του πρώτου (Α) στον χώρο αποκλειστικής τους χρήσης και εκκρεμεί δικαστήριο. Όσον αφορά την τακτοποίηση του Α κτιρίου μπορεί να προχωρήσει αν ληφθεί υπόψη το εξής: 1.Δεν αμφισβητείται η κυριότητα του κτίσματος (Α) που έχουν γίνει οι αυθαίρετες κατασκευές και αποτελεί αποκλειστικό χώρο των ιδιοκτητών από τα συμβόλαια; 2. Πολεοδομικά δεν υπάρχει αυθαιρεσία ως προς την θέση του κτιρίου; 3. Εάν ληφθούν υπόψη οι ερωταπαντήσεις του ΤΕΕ Πελοποννήσου (αρ.1347),"τα ιδιοκτησιακά θέματα αντιμετωπίζονται από συμβολαιογράφο και δικηγόρο"; Προφανώς και τα ιδιοκτησιακά θέματα αφορούν συμβολαιογράφο και δικηγόρο.

Το αν προχωρήσετε ή όχι στην τακτοποίηση είναι κάτι που θα αποφασίσετε εσείς και όχι εγώ.

Ο μειωτικός συντελεστής λόγω μακροχρόνια άνεργου (όπως και κάθε μειωτικός συντελεστής) μπορεί να χρησιμοποιηθεί για το ποσοστό συνιδιοκτησίας του άνεργου. Είναι άλλο θέμα τα ιδιοκτησιακά, άλλο θέμα η ασφάλιση υγείας κ.λπ..

1468. Σταυλικες εγκαταστάσεις οι οποίες κατασκευάστηκαν το έτος 1980 και χρησιμοποιούνταν από τότε αλλά εγγραφή στον οσδε έκανε το 2017 στην οποία αναφέρονται οι σταυλικες εγκαταστάσεις και το ζωικό κεφάλαιο ο ίδιος όμως τα έχει για προσωπική του εκμετάλλευση και είναι συνταξιούχος. Μπορεί να κάνει υπαγωγή στον νόμο πληρώνοντας το παράβολο των 300€;

Δε γνωρίζω αν η ιδιότητα του «κτηνοτρόφου» που αναφέρεται στην 23.13 εμπεριέχει την εμπορική δραστηριότητα (για το ότι όπως λέτε είναι συνταξιούχος). Προσωπικά θα το δήλωνα.

1469. Η χρήση «ξυλουργείο» ανήκει στην κατηγορία «υπηρεσίες»;

Ότι δεν ανήκει στις υπόλοιπες κατηγορίες χρήσεων, δηλώνεται στην κατηγορία υπηρεσίες.

1470. Σύμφωνα με το ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Α, εάν έχει γίνει κατάτμηση οικοπέδου μεταγενέστερη της Ο.Α. ή αν το οικόπεδο παρά τα αναφερόμενα στην Ο.Α. δεν είναι άρτιο και οικοδομήσιμο, δηλώνουμε ΟΧΙ στην ύπαρξη Ο.Α. Αυτό σημαίνει ότι όλη την οικοδομή τη δηλώνουμε αυθαίρετη ή δηλώνουμε τις υπερβάσεις σε σχέση με την Ο.Α. και το ΟΧΙ έχει να κάνει με το μέγεθος του προστίμου των υπερβάσεων;

Το δεύτερο.

από την οικοδομική άδεια.

Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης, του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια.

1471. Θα ήθελα να πληροφορηθώ με ποιά κατηγορία του Ν 4178/2013 τακτοποιείται η ακόλουθη παράβαση- αν πρόκειται για παράβαση: Σε κτήριο με Α.Ο του 1972 και χρήση επαγγελματική, έχουν δημιουργηθεί σε όλους τους ορόφους του, εξώστες οι οποίοι δεν εμφανίζονται ούτε στα αρχιτεκτονικά της άδειας αλλά ούτε και στα στατικά της. Στο ίδιο κτήριο υπάρχουν και αλλαγές στα ανοίγματα των όψεων που υπερβαίνουν το 10% της Κατηγορίας 3. Μήπως θα μπορούσατε να μου υποδείξετε με ποιά κατηγορία του Ν4178/2013 τακτοποιούνται αυτές οι διαφορές.

Μπορείτε να τακτοποιήσετε με την παράγραφο Γ.δ (κατηγορία 3), ανεξαρτήτως των 10% αφού είναι οι εξώστες σας είναι κατασκευασμένοι προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985. (εδάφιο 29 εγκύκλιο 3)

Οι περιπτώσεις αυθαιρέτων ανοιχτών εξωστών ανεξαρτήτως μεγέθους, που υφίστανται προ ν. 1577/85 υπάγονται στο εδάφιο δ της παρούσας Κατηγορίας, δεδομένου ότι δεν ίσχυε περιορισμός της επιφάνειας τους από τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, με αποτέλεσμα να μην προκύπτει η υπέρβαση επιφάνειας των εξωστών, που ορίζεται στο εδάφιο αυτό.

1472. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, ο όροφος μιας οικοδομής σε κεκλιμένο έδαφος, έχει υπέρβαση ύψους σε ένα μόνο τμήμα της περιμέτρου του. Πρέπει να δηλωθούν όλα τα τετραγωνικά του ορόφου με υπέρβαση ύψους ή μόνο αυτά που αντιστοιχούν στο τμήμα της περιμέτρου που έχει υπέρβαση;

Με κάθε επιφύλαξη (για το αν κατάλαβα σωστά το ερώτημα), μόνο σε αυτό που αντιστοιχεί υπέρβαση.

1473. Σε μια οικοδομή για να ελέγξω αν έχω υπέρβαση ύψους συγκρίνω το ύψος της οικοδομής με το επιτρεπόμενο ύψος από τους όρους δόμησης της περιοχής ή με το εγκεκριμένο ύψος από την οικοδομική άδεια; Σημειώνω ότι στο φύλλο καταγραφής του λογισμικού αναγράφεται ποσοστό υπέρβασης του επιτρεπόμενου ύψους.

Γενικά υπάρχει πρόβλημα διατυπώσεων και κυρίως με το ύψος.

Την απάντησή μας τη δίνει (πέρα από την λογική) και η εγκύκλιος 3 παράρτημα 1 Α.1

Μετά τα παραπάνω και δεδομένου ότι οι οικοδομικές άδειες εκδίδονται και οφείλουν να υλοποιούνται με ακρίβεια οι εγκεκριμένες μελέτες τους, επισημαίνουμε ότι ο εντοπισμός των αυθαιρέτων κατασκευών ή των αυθαιρέτων αλλαγών χρήσης δεν γίνεται με βάση τα εγκεκριμένα μεγέθη των οικοδομικών αδειών, αλλά με τις εγκεκριμένες μελέτες τους.

1474. Σε εκτός σχεδίου περιοχή, σε οικοδομή σε κεκλιμένο έδαφος, έχει ξεμπαζωθεί το υπόγειο στην μία (κάτω) πλευρά του και λειτουργεί σαν ισόγειο γκαράζ. Η παράβαση δηλώνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ή πρέπει να δηλωθεί υπέρβαση ύψους στον ανώτερο όροφο;

Ας κλείσουμε τα μάτια μας στην αλλαγή χρήση και να υπενθυμίσουμε ότι το ξεμπαζώμα αποτελεί παράβαση που τιμωρείται με αναλυτικό πλην των περιπτώσεων σε παραδοσιακούς οικισμούς που τιμωρείται και με υπέρβαση ύψους.

1475. Σε διώροφη οικοδομή με Ο.Α. του 1975, και τοπογραφικό και σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας φαίνονται τα 125τμ ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου. Στην κάτοψη ισογείου που είχε κάνει ο μηχανικός δεν απεικονίζει ούτε τον ακάλυπτο ούτε τον κοινόχρηστο διάδρομο δια μέσου του οποίου θα είχαμε πρόσβαση στον ακάλυπτο. Αυτό που ρωτώ είναι γιατί δεν έδειξε στην κάτοψη τον ακάλυπτο; Η κάτοψη θεωρείται άκυρη σήμερα από την στιγμή που δεν φαίνεται ο ακάλυπτος;

Όχι...

1476. Σε οικόπεδο εκτός σχεδίου, εκδόθηκε Άδεια Οικοδομής (το 2004) για τρεις ανεξάρτητες μονοκατοικίες, οι οποίες (προκειμένου οι τρεις κατοικίες να αποτελούν ενιαίο κτίσμα και να μπορεί να συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία και να μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο το 2005) συνδέονταν μεταξύ τους στα εγκεκριμένα σχέδια με πέργολες. Οι πέργολες αυτές δεν κατασκευάστηκαν ποτέ (η κατασκευή των μονοκατοικιών ολοκληρώθηκε το 2010). Η μη κατασκευή τους θεωρείται αυθαιρέσια και πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση προκειμένου να υπαχθεί η οικοδομή στον Ν.4178 ή μπορώ να εκδώσω βεβαίωση μια και δεν υπάρχει στο οικόπεδο καμία άλλη παράβαση;

Το αν θα δώσετε ή όχι βεβαίωση είναι κάτι που θα αποφασίσετε μόνοι σας.

Γενικά πάντως ο 4178 τακτοποιεί αυθαίρετα που έγιναν και όχι κάτι που ΔΕΝ έγινε. (το έχουμε αντιμετωπίσει πολλές φορές με στέγη).

1477. Συγκρότημα κατοικιών με οικ. άδεια, σε εκτός σχεδίου περιοχή, με κάθετες συστάσεις. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι: τα κτίρια είχαν οικοδομηθεί σε διαφορετικό οικόπεδο εν σχέση με εκείνο που όριζε η οικοδ. άδεια. Συγκεκριμένα ενώ το οικόπεδο της αδείας εμφανιόταν κάθετο στη γραμμή αιγιαλού με πρόσωπο σε αυτή, το υφιστάμενο οικόπεδο ήταν προσανατολισμένο παράλληλα με τη γραμμή αιγιαλού, χωρίς πρόσβαση σε αυτή ή πρόσωπο. Το οικόπεδο έχει μεταβληθεί κατά: τη θέση, το εμβαδό, τον προσανατολισμό, το πρόσωπο στη γραμμή αιγιαλού. Θεωρητικά ένα σημείο των δύο οικοπέδων έχει κοινό τμήμα. Ωστόσο δεν έχει τοπογραφηθεί όλη η ευρύτερη περιοχή για να εξακριβωθεί και βάσει συντεταγμένων. Το υφιστάμενο οικόπεδο έχει τοπογραφηθεί κατά ΕΓΣΑ. Η οικοδ. άδεια δεν έχει μέχρι σήμερα ανακληθεί. Οι κατοικίες στο νέο οικόπεδο, θεωρούνται ότι έχουν οικοδ. άδεια ή τακτοποιούνται ως εξολοκλήρου αυθαίρετες και χωρίς οικοδομική άδεια να τις συνοδεύει;

Το θέμα πέρα από πολεοδομικό είναι και νομικό. Υπάρχουν κτίρια που χτίστηκαν σε οικόπεδο που ανήκει σε άλλον (έστω και μερικώς).

Θα πρέπει να δείτε το θέμα συνολικά σε συνεργασία με συμβολαιογράφο. Το αν δηλώσετε ΝΑΙ ή ΟΧΙ στην άδεια όταν φτάσετε στο σημείο αυτό, είναι κάτι που θα προκύψει από το παράρτημα Α (δείτε και την Ε/Α 1470) αλλά κυρίως από το τελικώς διαμορφωθέν ιδιοκτησιακό καθεστώς.

1478. Βγήκε οικοδομική άδεια το 1977 για οικοδομή με τοπογραφικό στο οποίο το οικοπέδο είχε εμβαδό 976τ.μ. και διαστάσεις 20m x 48,8m. Δύο μήνες πριν την ημερομηνία έκδοσης της άδειας έγινε συμβολαιογραφική πράξη κατάτμησης του οικοπέδου σε δύο διαιρετά τμήματα εμβαδού έκαστο 488 τ.μ. (διαστάσεις 20 m x 24,4 m), τα οποία είναι άρτια και οικοδομήσιμα, χωρίς να ενημερωθεί το τοπογραφικό της άδειας. (Η άδεια εκδόθηκε με εγκεκριμένο τοπογραφικό όπου το οικοπέδο φαίνεται να έχει εμβαδό 976 τ.μ.). Οι συντελεστής δόμησης και κάλυψης του οικοπέδου ήταν και εξακολουθούν να είναι σήμερα 1,2 και 0,4 αντίστοιχα. Από την Ο.Α. προβλεπόταν η ανέγερση οικοδομής στο ένα διαιρετό τμήμα του οικοπέδου (δυτικό) με δόμηση 585,6τ.μ. και κάλυψη 195,2 τ.μ. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι δεν υπάρχουν παραβάσεις δόμησης ή κάλυψης ή παραβίασης πλάγιων αποστάσεων - προκηπίου του διαιρετού τμήματος του οικοπέδου του κτιρίου. Επίσης τα ως άνω μεγέθη δεν υπερβαίνουν τα επιτρεπόμενα και στην περίπτωση που στο τοπογραφικό αδειας φαινόταν οικοπέδο 488 τ.μ. , $585,6 = 1,2 * 488$ και $195,2 = 0,4 * 488$. Από τα παραπάνω εικάζω ότι ο μελετητής εκπόνησε τις μελέτες της οικοδομής, γνωρίζοντας την κατάτμηση που είχε ήδη συντελεστεί και για αυτό τοποθέτησε την οικοδομή εντός του δυτικού διαιρετού τμήματος, τηρώντας τις αποστάσεις από τη ρυμοτομική γραμμή , τα πλάγια όρια και το κοινό όριο των δύο διαιρετών τμημάτων του αρχικού οικοπέδου. (παρόλα αυτά δεν ενημέρωσε το τοπογραφικό όπως προανέφερα).

Δεν διαφωνώ μαζί σας.

Αφού η κατασκευή σας είναι σύννομη η λύση είναι μία άδεια νομιμοποίησης (ουσιαστικά θα αλλάξει μόνο το τοπογραφικό).

1479. Έκανα αυτοψία σε διαμέρισμα του 3ου ορόφου και διαπίστωνα ότι έχει υπέρβαση ύψους ορόφου 3,03 m αντί για το προβλεπόμενο 2,87 m, χωρίς στο διαμέρισμα να διαπιστωθούν υπερβάσεις δόμησης ή κάλυψης. Επίσης διαπιστώθηκε, μεταγενέστερη της κατασκευής, επέκταση του ανατολικού εξώστη και η κατασκευή ξύλινου στεγάστρου άνωθεν του εξώστη. (λοιπή πολεοδομική παράβαση με αναλυτικό προυπολογισμό). Στις διευκρινίσεις του παραρτήματος Α αναφέρει ότι "στον υπολογισμό του προστίμου βάζουμε ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια (κουτάκι 1.β) στην περίπτωση που το οικοπέδο σήμερα είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια. Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αποκλειστικά για τις αυθαίρετες κατασκευές που εκτελέστηκαν καθ' υπέρβαση της δόμησης, της κάλυψης , του ύψους και της θέσης των προβλεπόμενων να κατασκευαστούν στην οικοδομική άδεια". Στην δικιά μου περίπτωση η κατάτμηση πραγματοποιήθηκε πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, απλά δεν αποτυπώθηκε στο τοπογραφικό της άδειας. Προφανώς για την επέκταση του εξώστη και την κατασκευή στεγάστρου άνωθεν αυτού θα υπολογίσω το πρόστιμο , θεωρώντας ότι έχω οικοδομική άδεια και κάνοντας αναλυτικό προϋπολογισμό των αυθαίρετων κατασκευών. Το ερώτημα μου είναι αν στον υπολογισμό του προστίμου για την υπέρβαση ύψους του διαμερίσματος θα πρέπει να βάλω ότι δεν έχει Ο.Α. ή έχει Ο.Α., δεδομένου ότι το διαμέρισμα δεν έχει υπέρβαση δόμησης & κάλυψης, δηλαδή δεν έχει αυθαιρεσία εκτός του νόμιμου περιγράμματος του παρά μόνο υπέρβαση του ύψους του (ύψος ορόφου). Κάνοντας δοκιμές στο σύστημα του Ν.4178 διαπίστωνα ότι το πρόστιμο που βγάζει στην περίπτωση που δηλώσεις ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αντιστοιχεί σε εξολοκλήρου αυθαίρετο διαμέρισμα. Δηλαδή σαν να έχτισες χωρίς άδεια 35 τ.μ. (που είναι το εμβαδό του διαμερίσματος) και βγαίνει κοντά 850 ευρώ (με παλαιότητα πριν το 1983 και τιμή ζώνης 900 ευρώ), χωρίς να λάβει υπόψη του το μειωτικό συντελεστή 0,2 (για υπέρβαση ύψους < 20% του επιτρεπόμενου και μη υπέρβαση δόμησης του διαμερίσματος). Αν βάλω ότι έχει Ο.Α. βγαίνει πρόστιμο υπέρβασης ύψους χωρίς υπέρβαση δόμησης και κάλυψης κοντά στα 80 ευρώ (με παλαιότητα πριν το 1983 και τιμή ζώνης 900 ευρώ). Σε αυτήν την περίπτωση το ηλεκτρονικό σύστημα λαμβάνει υπόψη τον μειωτικό συντελεστή 0,2. Τέλος δεν ξέρω κατά πόσο στην περίπτωση μου έχει ισχύ η προαναφερθείσα διευκρίνιση του Παραρτήματος Α, αφού η κατάτμηση πραγματοποιήθηκε πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας, και όχι μεταγενέστερα, οπότε θα μπορώ να δηλώσω ότι έχει οικοδομική άδεια. Αν τελικά υπολογίσω το πρόστιμο για την υπέρβαση ύψους, θεωρώντας ότι δεν έχω άδεια, μπορεί να εντάξω αυτήν την αυθαιρεσία στην κατηγορία 2 (προ του 1983);

Το «δομικό» πρόβλημα στην περίπτωσης σας είναι ότι έχετε βγάλει μία οικοδομική άδεια σε ένα οικοπέδο που δεν υφίσταντο κατά την έκδοση αυτής...

Δείτε την προηγούμενη απάντηση.

1480. Ισόγειος όροφος που αποτελείται από 1 κατάσταση Υ.Ε. και 2 γραφεία έχει κατασκευαστεί με δύο διαφορετικές άδειες (η πρώτη το 1972 και η δεύτερη το 1985.) Ο ιδιοκτήτης τους θέλει να τα τακτοποιήσει με τον Ν.4178/13. Με την 1 άδεια κατασκευάστηκε τμήμα του Ισογείου, ενώ με την 2η άδεια αποπερατώθηκε το υπόλοιπο τμήμα του ισογείου και προστέθηκε ακόμα ένας όροφος. Τα σχέδια της 1ης άδειας έχουν βρεθεί ενώ ο φάκελος της 2ης άδειας έχει απολεσθεί, σύμφωνα με βεβαίωση της πολεοδομίας. Ο ιδιοκτήτης έχει στην κατοχή του εγκεκριμένο αρχιτεκτονικό σχέδιο της κάτοψης του ισογείου της 2ης άδειας όπου και δείχνονται τα προαναφερόμενα ακίνητα στην τελική τους μορφή. Αρα ο έλεγχος της νόμιμης κάλυψης, δόμησης και πλάγιων αποστάσεων του ισογείου μπορεί να γίνει χρησιμοποιώντας την εγκεκριμένη κάτοψη της 2ης άδειας, ενώ ο έλεγχος του νόμιμου ύψους του ισογείου μπορεί να γίνει από τα σχέδια τομών της 1ης άδειας.

- i. Μπορεί να γίνει υπαγωγή στον Ν.4178 χωρίς να χρειαστεί ανασύσταση φακέλου;
- ii. Αντί για διάγραμμα κάλυψης μπορεί να χρησιμοποιηθεί νέο τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο τα μεγέθη των υπερβάσεων θα συγκριθούν με αυτά που αναγράφονται στα στελέχη των δύο αδειών;

Η ανασύσταση φακέλου ή η διαδικασία που περιγράφεται στην παράγραφο βγ του άρθρου 11, δεν έχουν κύριο σκοπό την τακτοποίηση. Κάθε κτίριο πρέπει να έχει εγκεκριμένα σχέδια τόσο για την ταυτότητα κτιρίου που έρχεται όσο και για τις μεταβιβάσεις που μπορεί να προκύψουν στο μέλλον.

Το αν τακτοποιήσετε με τα υπάρχοντα σχέδια είναι ένα θέμα που θα το κρίνετε εσείς αφού μόνο εσείς γνωρίζετε τι έχετε στα χέρια σας.

Η δική μου άποψη είναι ότι σε φακέλους που έχουν απολεσθεί ή/και καταστραφεί πρέπει να γίνει είτε η διαδικασία ανασύστασης (την ευθύνη φέρει η υπηρεσία και όχι ο πολίτης) είτε η διαδικασία της παραγράφου βγ του άρθρου 11.

Δείτε σχετικά και το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου Β, παράρτημα 1, εγκύκλιος 3.

3) έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια, αλλά τόσο οι εγκεκριμένες μελέτες από το αρχείο του ιδιοκτήτη, όσο και ο σχετικός φάκελος από το Αρχείο της οικείας ΥΔΟΜ δεν είναι δυνατόν να ανευρεθούν μπορεί να προηγηθεί η διαδικασία που ορίζεται στην παρ. βγ του άρθρου 11 του ν. 4178/13, δηλ. η υποβολή στην αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης φακέλου αποτύπωσης κτιρίου, ο οποίος συμπληρώνει τον απωλεσθέντα φάκελο της οικοδομικής άδειας στο αρχείο της Υπηρεσίας Δόμησης.

Η δημιουργία του φακέλου αποτύπωσης κτιρίου :

α) συντελεί στη διερεύνηση της νομιμότητας του υφισταμένου κτιρίου και διευκολύνει τον εντοπισμό των αυθαιρεσιών και

β) αποτελεί απαραίτητο στοιχείο της Ταυτότητας Κτιρίου του άρθρου 4 του ν. 3843/10, όπως προβλέπεται στο υπό επεξεργασία Π.Δ/γμα της παρ. 5 του άρθρου αυτού.

Ακολουθεί η διαδικασία που αναλυτικά περιγράφεται στην προηγούμενη παρ. Β2.

1481. Σε διώροφη οικοδομή με οριζόντια σύσταση και 2 ιδιοκτήτες από 50% ο καθένας, ο ένας ιδιοκτήτης καταγγέλλει για αυθαιρεσίες τον άλλον, η πολεοδομία καταγράφει τις αυθαιρεσίες και εκδίδει το πρόστιμο. Περίπτωση συναίνεσης δεν υφίσταται. Οι αυθαιρεσίες που υπάρχουν είναι οι εξής: επέκταση διαμερίσματος κατα 0.30εκ. προς τον κοινόχρηστο διάδρομο, μεγαλύτεροι εξώστες στις όψεις του κτιρίου, διαφορετική διαμερισμάτωση, διαφορετική θέση ανοιγμάτων και καθαιρέσεις τοίχων και κατασκευή άλλων λόγω διαφορετικής εσωτερικής διαρρύθμισης, καπνοδόχος έξω από την τοιχοποιία.

- i. Μπορεί ο ιδιοκτήτης να τακτοποιήσει αυτά που αφορούν την δικιά του οριζόντια ιδιοκτησία και να αφήσει τα υπόλοιπα που δεν έχει συναίνεση ώστε να μειωθεί το πρόστιμο της Πολεοδομίας;
- ii. οι εξώστες, η καπνοδόχος και τα ανοίγματα που είναι στις όψεις μπορούν να τακτοποιηθούν χωρίς συναίνεση;
- iii. για την διαγραφή προστίμων και μόνο υπάρχει τρόπος χωρίς την συναίνεση του άλλου ιδιοκτήτη να γίνει κάτι εκτός από την κατεδάφιση ενός χώρου 0.30 Μ X 1,10Μ που "πατάει" στον κοινόχρηστο διάδρομο εκ κατασκευής της οικοδομής (1977)

Υπάρχει η δυνατότητα μερικής τακτοποίησης και κατά συνέπεια μερικής διαγραφής προστίμων. Δείτε την παράγραφο Α.4.β της εγκυκλίου 17/2017.

Για το θέμα των εξωστών κ.λπ., ανοίγετε μία μεγάλη κουβέντα την οποία έχουμε κάνει επιδερμικά κατά το παρελθόν... Αν το δούμε με το γράμμα του νόμου, πλην αλλαγής χρήσης τι άλλο θα μπορούσε να τακτοποιηθεί χωρίς συναίνεση;;;

Για τη διαγραφή προστίμων και μόνο, υπάρχει το εδάφιο 18 της εγκυκλίου 4.

Δείτε άμα η σύσταση ή πιθανή αγοραπωλησία προέβλεπε τις συγκεκριμένες αυθαιρεσίες για να ξεφύγετε από τον σκόπελο των συναινέσεων.

1482. Σε αγροτεμάχιο έχει κατασκευαστεί κατοικία χωρίς Ο.Α. και η οποία έχει τακτοποιηθεί με νόμο του 1977. Στο ίδιο αγροτεμάχιο έχουν κατασκευαστεί χωρίς Ο.Α. προκατασκευασμένο εκκλησάκι 2,50 τ.μ., αποθήκη 4,57 τ.μ. με ύψος μικρότερο των 2,50 μ., στέγαστρο βεράντας, πλακοστρώσεις στον περιβάλλοντα χώρο, περίφραξη που ένα τμήμα της αποτελείται από τοίχο οπλισμένου σκυροδέματος σε ύψος 1,00 μ. από το διαμορφωμένο έδαφος ο οποίος φέρει μεταλλικό κιγκλίδωμα 0,80μ. Το υπόλοιπο τμήμα της περίφραξης αποτελείται από απλό συρματόπλεγμα.

- i. Οι πλακοστρώσεις θεωρούνται παράβαση και αν ναι σε ποιά κατηγορία εντάσσονται;
- ii. Μπορεί σαν περιτοίχιση να θεωρηθεί το συμπαγές τμήμα του μανδρότοιχου που έχει ύψος 1,00μ. και όχι και το μεταλλικό κιγκλίδωμα, οπότε η παράβαση να θεωρηθεί κατηγορία 3;
- iii. Στην περίπτωση που ο μανδρότοιχος θεωρηθεί κατηγορία 3 τότε μπορεί να υπάρξει 1 Φ.Κ. που θα περιλαμβάνει τις παραβάσεις 2, 3, 4 και 5 που θα ενταχθούν στην κατηγορία 3, καθώς και 1 Φ.Κ. με την παράβαση 1 ως «λειτουργίες» στην κατηγορία 5;
- iv. Στην περίπτωση που ο μανδρότοιχος δεν μπορεί να θεωρηθεί κατηγορία 3 τότε μπορεί να υπάρξει 1 Φ.Κ. που θα περιλαμβάνει τις παραβάσεις 2, 3, 4 και 5 που θα ενταχθούν στην κατηγορία 5, καθώς και 1 Φ.Κ. με την παράβαση 1 ως «λειτουργίες» στην κατηγορία 5;
- v. Αν δεν ισχύει τίποτα από τα παραπάνω ποιόν τρόπο αντιμετώπισης προτείνεται;

Συνάδελφε, είναι ορισμένα πράγματα που τα αποφασίζει ο κάθε ένας για τον εαυτό του.

Εγώ λοιπόν προσωπικά, θα δήλωνα τις πλακοστρώσεις (από τη στιγμή που στο οικόπεδο δεν έχει βγει καμία άδεια) ως διαμορφώσεις Π.Χ..

Θα θεωρούσα τον μαντρότοιχο κατηγορία 3.

Από τα iii, iv και v, ορθότερο θεωρώ το iii με μόνη διαφοροποίηση ότι «λειτουργίες» = «υπηρεσίες».

1483. Περίπτωση κτιρίου καταστημάτων με μηχανολογικό όροφο, ο οποίος δεν υλοποιήθηκε και μετατράπηκε σε χώρο κύριας χρήσης. Τα μηχανήματα (εξωτερικές κλιματιστικές μονάδες, ηλεκτροπαραγωγό ζεύγος) τοποθετήθηκαν στο δώμα. Το πυροσβεστικό συγκρότημα τοποθετήθηκε στο υπόγειο. Επίσης τμήμα του υπογείου εκτός σ.δ. απέκτησε κύρια χρήση. Ακόμα τα κλιμακοστάσια που εξυπηρετούν το κτίριο βρίσκονται μεν στις ίδιες θέσεις, αλλά έχουν κατασκευαστεί διαφορετικά (έχουν διαφορετικό περίγραμμα). Το κτίριο στο σύνολό του ανήκει στον ίδιο ιδιοκτήτη κι έτσι υποβάλλεται μια δήλωση κι αντιμετωπίζεται συνολικά. Ο μηχανολογικός όροφος και το τμήμα του υπογείου που απέκτησε κύρια χρήση, αντιμετωπίζονται με Υ.Δ. Για τον υπολογισμό της επιφάνειας προσμετρά η περιμετρική τοιχοποιία εφόσον καλύπτεται από την άδεια; Το κλιμακοστάσιο που οδηγεί στον όροφο αυτό θα υπολογιστεί ως Υ.Δ. δεδομένου ότι πλέον εξυπηρετεί όροφο με κύρια χρήση; Η τοποθέτηση των μηχανημάτων στο δώμα υπολογίζεται ως μια παράβαση; Δεν νομίζω ότι θα πρέπει να υπολογιστούν με αναλυτικό (σύμφωνα με τα BTU) εφόσον στην μελέτη του κτιρίου υπήρχε κλιματισμός. Το πυροσβεστικό συγκρότημα στο υπόγειο θα μετρήσει κι αυτό ως μια επί πλέον παράβαση; Το διαφορετικό σχήμα των κλιμακοστασίων σε όλους τους ορόφους, αντιμετωπίζεται ως μια παράβαση για το σύνολο των ορόφων ή ως διαφορετική διαμερισμάτωση ανά όροφο;

Συνάδελφε... ότι έχει μετρήσει στον σ.δ. και άλλαξε χρήση → αναλυτικός

Ότι ΔΕΝ μέτρησε στον σ.δ. αλλά λόγω αλλαγής χρήσης θα έπρεπε → τετραγωνικά μέτρα.

Δε μπορώ να πω μέσα από ένα κείμενο πως πρέπει να αντιμετωπίσεις τα κλιμακοστάσια. Εσείς γνωρίζετε τα εγκεκριμένα και τα κατασκευασμένα. Μπορεί να είναι Υ.Δ. μπορεί να είναι μία απλή εσωτερική διαρρύθμιση κ.λπ..

Δε μπορώ να ξέρω πως είναι τα κλιματιστικά μηχανήματα στο δώμα ενός κτιρίου... κάπου στην χώρα.

Εδώ και 3 χρόνια αναφέρουμε συχνά τυκνά ότι γίνεται μία προσπάθεια ερμηνείας σημείων του νόμου. Προφανώς δε μπορούμε να συμπληρώνουμε τα Φ.Κ....

1484. Στις απαντήσεις με α/α 718 & 729 που αφορούν σε κτίσματα προ '55 που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του νομίμως υφισταμένου που τίθενται με την παράγραφο 1δ του άρθρου 23 του Ν. 4067/12 αναφέρετε ότι γίνεται υπαγωγή των αυθαιρέτων κατασκευών που έχουν υλοποιηθεί μεταγενέστερα χωρίς να γίνεται αναφορά στο ίδιο το κτίριο που στερείται νομιμότητας.

Δεν καταλαβαίνω κάτι από το ερώτημα σας. Ένα κτίσμα προ του 1955 γιατί να μην πληροί τις προϋποθέσεις του νομίμως υφιστάμενου;;;

«1δ. αν προϋφίσταται του Β.Δ./09.08.1955....»

1485. Κτίριο με χρήση κατοικίας, εντός σχεδίου πόλεως, υφιστάμενο πριν από το έτος 1955 σε οικόπεδο μη άρτιο λόγω μικρότερης επιφάνειας. Το 1988 εκδόθηκε οικοδομική άδεια για αντικατάσταση στέγης με πλάκα και για ενίσχυση του κτιρίου με κατασκευή υποστυλωμάτων. Στην άδεια το οικόπεδο παρουσιάστηκε μεγαλύτερο ώστε να εμφανίζεται άρτιο πλην όμως ένα τμήμα του κτιρίου χαρακτηρίστηκε (επί των σχεδίων της Ο.Α.) ως μη νόμιμο ως υπερβαίνων την επιτρεπόμενη κάλυψη του οικοπέδου. Ακόμη, διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές με χρόνο υλοποίησης μεταξύ 1983-2004 για τις οποίες το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

- i. Μπορεί να υπαχθεί στο Ν. 4178/13 το τμήμα που έχει επισημανθεί στα σχέδια της Ο.Α. ως μη νόμιμο ή θα πρέπει να υπαχθεί το σύνολο του κτιρίου και σε ποια κατηγορία; Τι θα δηλωθεί στο πεδίο 1 (περί ύπαρξης οικοδομικής άδειας); Η κατασκευή αυτού ολοκληρώθηκε σαφέστατα πριν από το 1955 πλην όμως το κτίριο έχει ανεγερθεί σε μη άρτιο οικόπεδο και δεν πληροί τις προϋποθέσεις του νομίμως υφισταμένου που τίθενται με την παράγραφο 1δ του άρθρου 23 του Ν. 4067/12.
- ii. Οι κατασκευές που έγιναν σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια θεωρούνται νόμιμες δεδομένου ότι αυτή δεν έχει ανακληθεί;
- iii. Σε ποια κατηγορία θα δηλωθούν οι υπερβάσεις για τις οποίες το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό;

Δεν καταλαβαίνω κάτι από το ερώτημα σας.

Έχει βγει άδεια (δεν εξετάζουμε αυτή τη στιγμή το μέγεθος του οικοπέδου), και αναφέρει ότι κάτι δεν είναι νόμιμο;;; μήπως αναφέρει ότι δεν είναι εντός νομίμου περιγράμματος;

Δείτε και την προηγούμενη Ε/Α.

Άδεια που δεν έχει ανακληθεί, παράγει ισχυρά αποτελέσματα.

Για το ερώτημα iii

υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση αυτή δεν επιλέγεται η Κατηγορία 3 στο σχετικό φύλλο καταγραφής, αλλά όποια άλλη κατηγορία εκ των : Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια.

1486. Σε ακίνητο με αρχική οικοδομική άδεια με ημερομηνία έκδοσης το 2006 (διώροφη οικία με κλειστό ισόγειο γκαράζ) σε στάδιο οικοδομικών εργασιών φέροντα σκελετού και τοιχοποιίας, η οποία έχει πλέον λήξει, έχουν γίνει αυθαίρεσες κατά το χρόνο κατασκευής (κατασκευή υπογείου που δε προβλεπόταν από την άδεια, επεκτάσεις στο ισόγειο, όροφο και στο κλειστό γκαράζ). Προκειμένου να εκδόσω άδεια αποπεράτωσης η πολεοδομία μου ζητάει να υπαγάγω ολόκληρο το κτίσμα ως αυθαίρετο επικαλούμενη το έγγραφο υπ' αριθμ. πρωτ. οικ.30631/14-06-2016 περί "Δυνατότητας τμηματικής νομιμοποίησης και τακτοποίησης αυθαίρετης κατασκευής" με το σχετικό ότι δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια επειδή οι προσθήκες είναι στατικά και λειτουργικά εξαρτημένες από το σύννομο τμήμα και ότι δεν εφαρμόστηκε η οικοδομική άδεια, πράγμα το οποίο αναιρεί την ύπαρξη οικοδομικής αδείας, καθώς και το γεγονός ότι αφορά άδεια αποπεράτωσης και όχι νομιμοποίησης. Σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 25 του ν. 4178/2013 επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, εφόσον περαιωθεί η σχετική διαδικασία.

- i. Δεδομένου ότι δεν υπάρχει δυνατότητα άδειας νομιμοποίησης λόγω υπέρβασης των επιτρεπομένων μεγεθών και υπαγωγή των αυθαίρετων προσθηκών στην κατηγορία 5 του άρθρου 9 του ν.4178/2013, μπορώ να επωφεληθώ των σύννομων τμημάτων και να υπαγάγω στη δήλωση τις αυθαίρετες προσθήκες μόνο και να προχωρήσω στην έκδοση άδειας αποπεράτωσης;
- ii. Λόγω δημιουργίας του υπογείου υπάρχει ξεμπάζωμα που προσαυξάνει σε ύψος την οικία εκτός του επιτρεπομένου ύψους της περιοχής. Επειδή η στάθμη οροφής του υπογείου βρίσκεται στα +2.00μ. από το φυσικό έδαφος, άλλα δε πληροί της απαιτήσεις περί ύψους κατά ΓΟΚ, ΝΟΚ και κτηριοδομικού, μπορεί να δηλωθεί ως χώρος με μειωτικό συντελεστή με υπέρβαση δόμησης;
- iii. Υπάρχει δυνατότητα κατασκευής στέγης όπως προβλεπόταν από την αρχική άδεια, λόγω υποχρέωσης σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου (επιτρεπόμενο ύψος περιοχής 7,00 μ. + 1,50μ. στέγη, πραγματοποιούμενο ύψος πλάκας οροφής ορόφου 8,10 μ.)
- iv. Κατά την ημερομηνία έκδοσης της άδειας ο ισόγειος κλειστός χώρος στάθμευσης δεν προσμετρούσε στη δόμηση κατά ΓΟΚ. Η αυθαίρετη προσθήκη του χώρου στάθμευσης θα ληφθεί υπόψη ως υπέρβαση δόμησης ή θα υπαχθεί μόνο το αυθαίρετο τμήμα με μειωτικό συντελεστή χωρίς ΥΔ, δεδομένου ότι δεν αλλάζει η χρήση του χώρου και υπάρχει δέσμευση με συμβολαιογραφική πράξη κατά την έκδοση της αρχικής αδείας;
- v. Λόγω προσθήκης υπογείου (δημιουργία ενός επιπλέον ορόφου) υπάρχει υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας για την έκδοση άδειας αποπεράτωσης ή υπογραφή δήλωσης αντοχής;

Θα εκδοθεί άδεια αποπεράτωσης σύμφωνα με την Υ.Α. 2975/2012

ΔΕ θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης.

Ότι καλύπτεται από την άδεια, υφίσταται νόμιμα. Τακτοποιείς τα υπόλοιπα και κάνεις την διαδικασία του άρθρου 2 της ως άνω αναφερόμενης Υ.Α..

1. Για τη χορήγηση Έγκρισης Εργασιών αποπεράτωσης αυθαίρετης κατασκευής υποβάλλονται τα προβλεπόμενα δικαιολογητικά και μελέτες και εφαρμόζονται οι διαδικασίες που προβλέπονται στο Π.Δ/μα της 8/13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών.» (ΦΕΚ 795 Δ') όπως ισχύει ή στην παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 4030/11 για αιτήσεις που θα υποβληθούν μετά την 1-3-2012.

Κατά τη γνώμη μου θα καταθέσεις ΔΕΔΟΤΑ στην πλατφόρμα.

1487. Σε γήπεδο εκτός σχεδίου και εκτός οικισμού, η μία πλευρά του οποίου είναι η ακτογραμμή, κατασκευάστηκε κτίσμα σε απόσταση 8m απ' αυτή (και σε στάθμη +7,0m), πριν το 1955. Το 1979 κατασκευάστηκε προσθήκη, μεταξύ ακτογραμμής και του προ 1955 κτίσματος, σε απόσταση 5m απ' αυτή (και σε στάθμη +3,5m), που δηλώθηκε με τον Ν. 1337/1983 (αρχική και β' δήλωση). Στην περιοχή δεν έχει ορισθεί αιγιαλός και παραλία. Η δήλωση στον Ν. 1337/1983 είναι ισχυρή (σε σχέση με το άρθρο 15, παρ. 2); Μπορεί να γίνει ένταξη στον Ν. 4178/2013 για επιπλέον κατασκευές όπως: Προσθήκη εξωτερικής περιμετρικής επένδυσης από λιθοδομή και διαμορφώσεις επί εδάφους μεταξύ των δύο κτιρίων; Στην περίπτωση μας δεν υπάρχουν γεωμορφολογικοί σχηματισμοί από υλικά διάβρωσης των γειτονικών περιοχών, δεν υπάρχει χλωρίδα στην παράκτια ζώνη και δεν προκύπτουν διαβρώσεις, καθώς το έδαφος είναι βράχος.

Η περίπτωση σας δεν είναι απλή...

Για την έκδοση άδειας δόμησης θα έπρεπε να προηγηθεί η χάραξη του αιγιαλού (εντός του ορίου των 100 μέτρων από την ακτογραμμή).

Εσείς όμως θέλετε να τακτοποιήσετε, κάτι διαφορετικό από την έκδοση άδειας...

Όπως και στα ρέματα, μπορεί να απαγορεύεται η δόμηση σε απόσταση 20μ από αυτό (μία περίπτωση) αλλά η τακτοποίηση απαγορεύεται μόνο εντός αυτού...

Θα πρέπει να δεις άμα είσαι εντός της απαγόρευσης της παραγράφου 2.ζ του άρθρου 2. Κατά τη γνώμη μου μπορείς να τακτοποιήσεις από τη στιγμή που ΔΕΝ υπάρχει καθορισμένος αιγιαλός (ή παλαιός αιγιαλός). Τυχόν μελλοντική απαλλοτρίωση ΔΕ θα επηρεαστεί από την υπαγωγή.