

1501. Σε αυθαίρετη τουαλέτα που κατασκευάστηκε από το 1958 καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας και σε επαφή του ενός διαμερίσματος εκ των δύο στον ακάλυπτο χώρο ενός οικοπέδου του οποίου το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι εξ' αδιαιρέτου με ποσοστό συνιδιοκτησίας 50% - 50%, ο ιδιοκτήτης X της αυθαίρετης τουαλέτας και συνδικαιούχος κατά 50% του οικοπέδου έχει προβεί στην τακτοποίηση με το Ν.4178/2013 δίχως την συνυπογραφή και συναίνεση του ετέρου συνιδιοκτήτη κατά 50%, δεδομένου ότι από την υπηρεσία δόμησης τόσο το πρόστιμο ανέγερσης όσο και το πρόστιμο διατήρησης έχει επιβληθεί και πληρώνεται εξ' ολοκλήρου από τον αυθαιρετούχο X κατασκευαστή της αυθαίρετης τουαλέτας στον ακάλυπτο. Επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας (το 1995) και της εκδοθείσας οικοδομικής άδειας της ισογείου οικοδομής των δυο διαμερισμάτων, το διαμέρισμα του ιδιοκτήτη αυθαιρετούχο X στον οποίον επιβλήθηκε το πρόστιμο είναι εμβαδού 57,50μ² σύμφωνα με τη σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας (το 1995), ενώ του ετέρου συνιδιοκτήτη είναι εμβαδού 45,30μ² σύμφωνα με την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας (το 1995) και ως αποτέλεσμα το ποσοστό επί του συγκεκριμένου κατασκευασμένου ακινήτου με την οικοδομική άδεια του '58 υπερβαίνει το 50% της συνολικής δομημένης επιφάνειας και ως εκ τούτου δεν απαιτήθηκε η συνυπογραφή του ετέρου συνιδιοκτήτη με το μικρότερο διαμέρισμα ούτε στην δήλωση ένταξης με το Ν.4178/2013 που έγινε για την αυθαίρετη τουαλέτα. Η αυθαίρετη τουαλέτα αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της οικοδομής και έχει κατασκευαστεί από το 1958 δίχως την συνυπογραφή του συνιδιοκτήτη ο οποίος λείπει στο εξωτερικό και το υπάρχον ισόγειο διαμέρισμα του, έχει ποσοστό μικρότερο του 50% της όλης ισογείου οικοδομής τόσο ως κατασκευή όσο και ως σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας. Επίσης να σημειωθεί ότι αποθήκη επί του δώματος η οποία έχει ενταχθεί στο Ν.4178/2013 από τον έτερο συνιδιοκτήτη έχει κατασκευαστεί σύμφωνα με την σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας στο τμήμα του δώματος που αντιστοιχεί στην κυριότητα του αυθαιρετούχο X. Μπορεί να γίνει η διαγραφή και μόνο του επιβληθέντος προστίμου στον αυθαιρετούχο X και φυσικά δίχως την διεκδίκηση κανενός άλλου εμπράγματος δικαιώματος από την στιγμή που έγινε δήλωση ένταξης στο Ν.4178/2013 και ως μην χρειάστηκε η συνυπογραφή του έτερου συνιδιοκτήτη;

Στο ερώτημα. Νομίζω ότι ανακυκλώνουμε το ερώτημα και ίσως κάπου μπερδευτούμε. Η εγκύκλιος 4 στο εδάφιο 18 αναφέρει: Ως φερόμενος ιδιοκτήτης νοείται και το πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων μετά από αυτοψία, κατά τις κείμενες διατάξεις, ανεξαρτήτως του είδους και του ποσοστού εμπραγμάτου δικαιώματος που έχει επί του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση δεν απαιτείται η συναίνεση των λοιπών συνιδιοκτητών για την υπαγωγή και μόνο, προκειμένου να ακολουθήσει η διαδικασία διαγραφής βεβαιωθέντων προστίμων. Έτσι πως είναι η διατύπωση στην εγκύκλιο μπορεί κανείς να θεωρήσει ότι η ένταξη γίνεται μόνο για την διαδικασία διαγραφής και δεν ισχύουν οι άλλες διατάξεις του νόμου για αναστολή κατεδάφισης ή οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση.

1502. Το 2000 βγήκαν 2 οικοδομικές άδειες εντός οικισμού σε 2 κατά παρέκκλιση άρθρα & οικοδομήσιμα συνεχόμενα οικοπέδα Α, Β ιδίου ιδιοκτήτη, για να έχουν μεγαλύτερη δόμηση, με 2 ανεξάρτητα κλιμακοστάσια και αντισεισμικός αρμός μεταξύ τους. Στην πράξη εφαρμόστηκαν πλήρως τα εγκεκριμένα περιγράμματα στον χώρο του στατικού φορέα αυτών, αφαιρουμένου μόνο τού ενός κλιμακοστασίου, με συμπλήρωση αυτού με μεσόπλακες. Στην πράξη λειτουργικά έχουν ενοποιηθεί τα οροφοδιαμερίσματα στα Α & Β οικοπέδα. Έχει τελειώσει η ισχύς των αδειών αυτών, με θεώρηση, πλήρους αποπεράτωσης με αυτοψία της Πολεοδομίας, των αδειών αυτών. Υποστυλώματα, δοκοί, πλάκες, αντισεισμικός αρμός, δεν έχουν αλλάξει από τα εγκεκριμένα. Δεν υπάρχει σύσταση Ο.Ι. Μετά την Ε/Α 1461 & 1550 στην περίπτωση μας θα προβούμε σε τακτοποίηση: σε μία δήλωση, διότι υπάρχουν μεταγενέστερες προσθήκες, κλείσιμο Η.Χ., να με άδεια (2 άδειες), με διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφων, Α.Π. με αναλυτικό υπολογισμό των εσωτερικών στατικών διαφοροποιήσεων, για να δώσουμε στον Συμβολαιογράφο ένα ενιαίο τοπογραφικό διάγραμμα, για να γίνει 1 σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας. Πλέον ΥΔ κλπ, σε ότι πλέον από τις άδειες υπάρχει. Σας παρακαλούμε να μάς προσδιορίσετε την απάντησή σας, χωρίς να μας παραπέμψετε σε άλλες απαντήσεις σας.

Δεν καταλαβαίνω την τελευταία σας πρόταση...

Θα φανταστώ ότι ενδιαφέρεστε για το ορθό της αντιμετώπισης της περίπτωσης. Κατά τη γνώμη μου έχετε 2 οικοπέδα, με 2 άδειες που ΔΕ μπορούν να συνενωθούν. Αν κατάλαβα καλά, έχουν ενοποιηθεί αυθαιρέτως λειτουργικά και αυτό χρήζει τακτοποίησης.

Κάθε περίπτωση είναι διαφορετική. Αναφέρετε δύο Ε/Α. Η 1550 ίσως να ταιριάζει λίγο με τη δική σας περίπτωση (ίσως να τη «γλυτώνει»), η Ε.Α 1461 (φαίνεται να) είναι διαφορετική.

Το πώς θα κάνει και αν θα κάνει σύσταση η συμβολαιογράφος, δεν το γνωρίζω.

Εγώ προσωπικά, ΔΕ θα υπέγραφα ένα τοπογραφικό που να δείχνει ένα οικόπεδο, ΔΕ θα έδινα μία βεβαίωση.

Για αυτό λέμε πολλές φορές από εδώ μέσα. Τα ιδιοκτησιακά θέλουν βοήθεια από νομικό, τα του οικοπέδου θέλουν συνδρομή από τοπογράφο (που νιώθει).

1503. Οικόπεδο εντός σχεδίου άρτιο και οικοδομήσιμο έχει μέσα κτίριο με οικοδομική άδεια και αυθαιρεσίες. Η οικοδομική άδεια έκανε λόγο για μεγαλύτερο οικόπεδο πάλι άρτιο και οικοδομήσιμο, αλλά με απόκλιση μεγαλύτερη από το 5%. Πέρα από τις αυθαιρεσίες σε σχέση με την οικοδομική άδεια, ο μηχανικός που καλείται να κάνει τη ρύθμιση με το 4178/13, οφείλει να ασχοληθεί και με τη διαφορά στο εμβαδό του οικοπέδου; Το συμβόλαιο αναγράφει το εμβαδό της οικοδομικής άδειας (του 1981) ενώ το κτηματολόγιο έχει το τωρινό μικρότερο εμβαδό.

Εγώ αυτό που μπορώ να σας πω είναι ότι ΔΕ σας καλύπτει το άρθρο 4... Θεωρώ ότι θα πρέπει να γίνει αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας και διόρθωση – τροποποίηση των τίτλων κτήσης.

1504. Έχω οικόπεδο με αυθαίρετες κατασκευές, χωρίς σύσταση οριζοντίου, εντός σχεδίου πόλης, που έχει εν μέρει πρόσωπο (10μ.) σε δρόμο με γραμμική τιμή ζώνης 1300€ και το υπόλοιπο πρόσωπο (40μ.) σε δρόμο με τιμή ζώνης 850€. Για τον υπολογισμό του προστίμου ποια τιμή ζώνης πρέπει να χρησιμοποιήσω; Σημειώνω ότι οι αυθαίρετες κατασκευές βρίσκονται κατά 90% στο δρόμο με την μικρότερη Τ.Ζ. καθώς και το πνεύμα του Νόμου που είναι ευμενέστερο για τον πολίτη στην περίπτωση π.χ. συνιδιοκτητών.

Συνάδελφε, δε θέλω να σας στεναχωρήσω αλλά:

1. Δεν αντιλαμβάνομαι την αναφορά για το πνεύμα του νόμου.
2. Ο νόμος δεν αναφέρει κάτι για την περίπτωση σου
3. Ότι πιο κοντινό έχουμε είναι ο ορισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου από την Δ.Ο.Υ.. Ο υπολογισμός γίνεται ανά Ο.Ι., π.χ. στην οικοδομή σου τα σπίτια που κοιτάζουν προς τα 850€ θα υπολογίζονταν με 850€, το υπόλοιπα με 1300€. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο και στους 2 δρόμους θα υπολογίζονταν με 1300€. Εσείς ΔΕΝ έχετε σύσταση... Οπότε μία ιδιοκτησία που «κοιτάζει» τόσο στα 850€ όσο και στα 1300€...

1505. Πρόκειται για εργαστήριο χαμηλής όχλησης ισόγειο με πατάρια, μεταλλική κατασκευή, εντός σχεδίου, νομιμοποιημένο με το Ν.1337/83 με ολοκληρωμένη Β' φάση. Στο ακίνητο έχουν γίνει μικρού μεγέθους αυθαίρετες επεκτάσεις και ορισμένα επιπλέον αυθαίρετα μικρά πατάρια τα οποία δηλώνονται με το Ν.4178/13. Δύναται η κατασκευή αυτή να απαλλαγεί από την υποχρέωση σύνταξης μελέτης στατικής επάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΦΕΚ 405Β/2014 Β. ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Π γ), θεωρώντας τη δήλωση αντοχής αυθαιρέτου που συνοδεύει τη δήλωση νομιμοποίησης του Ν.133783 ως ένα είδος εγκεκριμένης στατικής μελέτης; Προς υποστήριξη της παραπάνω άποψης η εγκύκλιος 186/83 αναφέρει: «Στη παρ.5 του Αρθ-15 του Ν-1337/83, αναφέρεται ότι ανάμεσα στα στοιχεία που συνοδεύουν τη συμπληρωματική δήλωση των αυθαιρέτων είναι και η δήλωση αντοχής αυθαιρέτων... Είναι φανερό δηλαδή, ότι η δήλωση αντοχής της παρ.5, του αρθ.15 χρειάζεται ακριβώς για να την λάβει υπόψη η επιτροπή που θα εισηγηθεί στο Νομάρχη την εξαίρεση ή όχι από την κατεδάφιση του αυθαιρέτου. Επίσης, ένας από τους σκοπούς της δήλωσης αντοχής, αυθαιρέτων, είναι και ο εντοπισμός τυχόν στοιχείων ή τμημάτων μη επικινδύνου γενικά οικοδομής τα οποία παρουσιάζουν κάποια επικινδυνότητα που μπορεί η επιτροπή να επιβάλλει μέτρα για την άρση της (Αρθ-16, παρ.3 του Ν-1337/83).»

Συνάδελφε, ΔΕ θεωρώ ότι η δήλωση αντοχής που προβλέπεται στον Ν.1337, μπορεί να χαρακτηριστεί ως εγκεκριμένη (από ποιον;,) στατική μελέτη.

1506. 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 κατεδαφιστεί, αλλά τα πρόστιμα δεν έχουν πληρωθεί κι εξακολουθούν να βαρύνουν τον φερόμενο ιδιοκτήτη.

Νομίζω ότι «ταιριάζει» περισσότερο η παράγραφος 4 του άρθρου 23, όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει σήμερα (μην δείτε το αρχικό κείμενο, αναζητήστε το τροποποιημένο).

1507. Αν σε κτίσμα που δεν έχει καμία άλλη υπέρβαση ως προς το εμβαδόν και τον όγκο και υπάρχει μόνο διαφοροποίηση ως προς το εμβαδόν ή ως προς το σχήμα του εξώστη μπορώ να δώσω βεβαίωση νομιμότητας μηχανικού;

Όπως έχουμε πει πολλές φορές ΔΕ θα πούμε από εδώ μέσα δώσε ή όχι βεβαίωση μεταβίβασης.

Παραθέτουμε μόνο τις διατάξεις και απόψεις.

Γενική αρχή είναι να δούμε τι υπογράφουμε. Μία δήλωση λοιπόν που λέει ότι «στην ιδιοκτησία δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές που να επηρεάζουν δόμηση, κάλυψη και ύψος» καλύπτει την περίπτωση σας;; Γνώμη μου είναι πάντως να τακτοποιούνται ακόμα και αυθαίρετα που δεν εμποδίζουν την μεταβίβαση. Ποτέ δεν ξέρουμε τι θα ισχύσει «αύριο» π.χ. με την ταυτότητα κτιρίου.

1508. Έχω υποβάλλει την δήλωση στο Ν.4178/13, με την οποία τακτοποιώ αποθήκη γεωργικών προϊόντων 18,70τμ σε γήπεδο εκτός οικισμού κατά το μεγαλύτερο μέρος του. Αρχικά είχα δηλώσει την αποθήκη ως βοηθητικό χώρο με μειωτικό συντελεστή 50%. Το πρόστιμο που υπολόγισε το σύστημα ήταν 257,5€. Με την εξόφληση του παραβόλου των 500€ εξοφλήθηκε και το αναλογούν πρόστιμο. Εξόφλησα παράλληλα και το ποσοστό ανταπόδοσης ΤΕΕ 15€. Πρόσφατα αντιλήφθηκα ότι η αποθήκη δεν έπρεπε να υπολογισθεί με μειωτικό συντελεστή 50%, αλλά ως 100% υπέρβαση δόμησης κύριων χώρων. Διόρθωσα το λάθος και το νέο πρόστιμο που υπολογίζει το σύστημα είναι 515€. Δε μου εμφανίζει όμως ως χρωστούμενα τα επιπλέον (των 500€) 15€ και δε μου δίνει τη δυνατότητα να τα εξοφλήσω. Οφείλω τελικά να πληρώσω τα επιπλέον 15€ και πως μπορεί να γίνει αυτό;
Λόγω εφάπαξ καταβολής έχει υπολογισθεί η έκπτωση 20% και άρα το αρχικό παράβολο καλύπτει το συνολικό πρόστιμο.

1509. Θα ήθελα να με ενημερώσετε σχετικά με την ρύθμιση με το ν.4178/13 η οποία αφορά στην αλλαγή χρήσης υπόγειας αποθήκης σε κύριο χώρο, σε κτίριο με οικοδομική άδεια η οποία έχει εκδοθεί το έτος 1951. Θα ήταν εύλογο να χαρακτηριστεί νομίμως υφιστάμενη αφού το κτίριο υφίσταται νομίμως προ του '55 ή εφόσον στην οικοδομική άδεια ο χώρος αυτός αναφέρεται αποθήκη (βοηθητικός χώρος) πρέπει να ρυθμιστεί η αλλαγή χρήσης σε κύριο χώρο;

Κλειδί στην περίπτωση σας είναι το πότε συντελέστηκε η αλλαγή χρήσης.

Αν έγινε προ ΓΟΚ 1955, τότε δεν χρειάζεται δήλωση.

Αν έγινε προ εφαρμογής του ΓΟΚ 1985, ΔΕΝ υπάρχει υποχρέωση δήλωσης, εφόσον έγινε αλλαγή σε επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση και εφόσον δεν παραβιάζουν πολεοδομική διάταξη. Δείτε σχετικά την ΕΓΚΥΚΛΙΟ 12 Δ/ΝΣΗ Ο.Κ.Κ./δ Αθήνα 5.3.1990 Αρ. Πρωτ. Οικ. 17414. Από ότι καταλαβαίνω, η συγκεκριμένη αυθαίρετη αλλαγή χρήσης παραβιάζει πολεοδομική διάταξη και συγκεκριμένα υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και θεωρώ ότι πρέπει να ενταχθεί. Εάν αναφερόμασταν π.χ. σε ισόγεια αποθήκη με βάση την οικοδομική άδεια (έχει μετρήσει στον σ.δ.) που αποδεδειγμένα έχει μετατραπεί σε κατοικία πριν την ισχύ του ΓΟΚ/85 τότε δεν θα ήταν απαραίτητη η υπαγωγή.

1510. Σε εκτός σχεδίου μη δασική περιοχή, σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο αγροτεμάχιο, είχε κατασκευαστεί αυθαίρετως ξύλινη οικία, η οποία κάηκε ολοσχερώς από άγνωστη αιτία, σύμφωνα με βεβαίωση της αρμόδιας πυροσβεστικής υπηρεσίας. Θα μπορούσε η εν λόγω κατοικία να αναγερθεί εκ νέου, έπειτα από την υπαγωγή της στον 4178; Ποια η διαδικασία έκδοσης αδειάς δόμησης της;

Όχι δε νομίζω να μπορεί να τακτοποιηθεί. ΔΕΝ έχει αυτή τη στιγμή την έννοια του κτιρίου (έχει καταστραφεί εντελώς από ότι λέτε).

1511. Αυθαίρετη οικία έχει κατασκευαστεί πριν το 1983, το ίδιο και οι λοιπές παραβάσεις που αποτελούν βεράντες, υπόστεγα, διαμορφώσεις περιβάλλοντα χώρου κτλ. Το μόνο που έχει τοποθετηθεί μετά το 1983 είναι ο ηλιακός θερμοσίφωνας. Αν συμπεριληφθεί στο φύλλο καταγραφής των λοιπών παραβάσεων ο ηλιακός, τότε αυτός συμπαράσχει το συγκεκριμένο φύλλο καταγραφής, και κατ' επέκταση όλη την δήλωση, στην κατηγορία 5; Αν δεν δηλωθεί ο ηλιακός (κατ' επιλογήν του ιδιοκτήτη) μπορούν οι υπόλοιπες αυθαίρετες κατασκευές να μπουν κατηγορία 2 ή συμπαράσχει και πάλι την δήλωση στην κατηγορία 5 από τη στιγμή που υφίσταται;

Θα το δηλώσετε σε άλλο ΦΚ ως μία λοιπή παράβαση και κατηγορία 4 ή 5 (τον ηλιακό). Η δήλωση θα προχωρήσει κανονικά. (δεν προχωράει αν σε δήλωση με αυθαίρετα κατηγορίας 2, βάλουμε αυθαίρετα κατηγορίας 4 ή 5 και τετραγωνικά μέτρα). Άλλη λύση η έκδοση μιας 48ωρης άδειας νομιμοποίησης.

1512. Ισόγεια υπερυψωμένη κατοικία κατασκευής 1999 που συμφωνά με την Οικ. Άδεια θα ήταν πετρόκτιστη (φέρουσα τοιχοποιία από λιθοδομή) με ξύλινη στέγη, τελικά κατασκευάστηκε φέρουσα τοιχοποιία από κισινόλιθο. Επίσης, η στέγη έχει διαφορετική μορφή σε σχέση με το εγκεκριμένο σχέδιο στέγης της Οικ. Άδειας καθώς και οι όψεις έχουν διαφοροποιηθεί (διαφορετικά υλικά και κατασκευή χαλιάτι). Η διαφορετική κατασκευή της φέρουσας τοιχοποιίας και της στέγης θεωρούνται αυθαιρεσίες εφόσον δεν επηρεάζουν τα επιτρεπόμενα μεγέθη κάλυψης, δόμησης και ύψους της Οικ. Άδειας; Και εάν ναι, με ποιον τρόπο ρυθμίζονται βάσει Ν4178/13 προκειμένου να δοθεί βεβαίωση για μεταβίβαση του ακινήτου;

Αρχικά δείτε την Ε/Α 1507.

Στη συνέχεια, όπως έχουμε πει αρκετές φορές από εδώ, γνώμη μου είναι ότι έχετε έναν άλλο στατικό φορέα και θα πρέπει να αναθεωρήσετε (αν είναι η άδεια σε ισχύ) ή να νομιμοποιήσετε (με τη χρήση του άρθρου 23 παράγραφος 1) με κατάθεση της νέας στατικής μελέτης.

1513. Μου ζητείται να εκδώσω βεβαίωση μηχανικού όσον αφορά το δικαίωμα ανέγερσης μελλοντικών ορόφων. Στο δώμα της οικοδομής υπάρχει σύμφωνα με την οικοδομική άδεια κοινόχρηστη αποθήκη, η οποία όμως έχει επεκταθεί παράνομα κατά μερικά τμ στον κοινόχρηστο χώρο του δωματος, και μία δεύτερη αποθήκη που προβλέπεται στην οικοδομική άδεια, η οποία όμως έχει επίσης επεκταθεί παράνομα στον κοινόχρηστο χώρο του δωματος και έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία. Κάτω από αυτές τις συνθήκες μπορεί να δοθεί βεβαίωση για το δικαίωμα υψούν ή πρέπει πρώτα να απομακρυνθούν οι αυθαίρετες κατασκευές – χρήσεις? Σε περίπτωση που οι αυθαιρέσιες τακτοποιηθούν με τη συναίνεση του 51% των ιδιοκτητών της οικοδομής, μπορεί μετά να δοθεί η βεβαίωση για το δικαίωμα υψούν; Σημειώνω πως ο ιδιοκτήτης της αυθαίρετης κατοικίας στο δώμα είναι διαφορετικός από τον τον έχων το δικαίωμα υψούν. Αρχικά δείτε την Ε/Α 1507.

Στη συνέχεια, γνώμη μου είναι ότι τυχόν αυθαίρετες κατασκευές στο δώμα, ΔΕΝ επηρεάζουν το δικαίωμα επί της αέρινης στήλης.

1514. Οικοδομική άδεια εντός οικισμού προ 23, αφορούσε νομιμοποίηση υφιστάμενων κτιρίων με το αρ.22 του ΓΟΚ κ επειδή τα εν λόγω κτίρια δεν πληρούσαν την απόσταση 2.5μ από τα όρια, η άδεια έδειχνε ανέγερση κτισμάτων κ ΗΧ ώστε να κολλήσει ένας ενιαίος όγκος στα όρια (στους οικισμούς προ 23 πρέπει ή να κολλάει το κτίριο στο όριο ή να αφήνει 2.5μ απόσταση). Τα κτίσματα αυτά δεν ανεγέρθηκαν ποτέ κ σήμερα το αρχικό κτίσμα έχει αφενός άδεια νομιμοποίησης (με το αρ 22 του ΓΟΚ) αφετέρου δε πληροί τις αποστάσεις από τα όρια (<2.5 μ). Μπορεί να μεταβιβάσει ο ιδιοκτήτης ή πρέπει να προχωρήσει σε κάποια τακτοποίηση;

Σύμφωνα με την Ε/Α 23 της εγκυκλίου 3, θα πρέπει να τακτοποιηθεί η επιφάνεια που προκύπτει ότι αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις και δηλώνεται στη σχετική κατηγορία κατά περίπτωση

1515. Ιδιοκτησία εντός σχεδίου πόλης ανεγέρθηκε σύμφωνα με οικοδομική άδεια (ισόγεια οικοδομή). Μεταγενέστερα έγινε αναθεώρηση του σχεδίου πόλεως και επιβλήθηκε στοά σε τμήμα του ισογείου. Έπειτα ο ιδιοκτήτης έβγαλε οικοδομική άδεια για προσθήκη καθ' ύψος με παράλληλη διαμόρφωση στοάς στο ισόγειο. Η προσθήκη πραγματοποιήθηκε σύμφωνα με την ο.α. αλλά η στοά δεν διαμορφώθηκε. Όλα αυτά πριν το 2011. Μπορεί ο ιδιοκτήτης προκειμένου να μπορέσει να μεταβιβάσει, να υπαχθεί στον 4178/13, αλλά σε αυτή τη περίπτωση τι ακριβώς να τακτοποιήσει;

Ίσως έχει εφαρμογή και σε εσάς η προηγούμενη Ε/Α. Αναφέρω το ίσως, γιατί κάθε τέτοια περίπτωση είναι και διαφορετική και ο μόνος που έχει πλήρη εικόνα είναι ο συνάδελφος που ασχολείται και έχει υπόψη του το σύνολο των αδειών.

1516. Ν 4178/13 ΑΡΘ.11 #8α = για κάθε αυθαίρετη κατασκευή απαιτείται ΔΕΔΟΤΑ, όμως στο αρθ. 9 Κατηγορίες ... αναφέρονται ως «ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ» οι κατηγορίες 1,2,4,5. Η κατηγορία 3 αναφέρεται ως «αυθαίρετες μικρές παραβάσεις». ΕΡΩΤΗΜΑ. Η κατηγορία 3 θέλει ΔΕΔΟΤΑ; Πιθανόν να έχει απαντηθεί, αλλά δεν έχω δυνατότητα να το διερευνήσω...! ΣΗΜ. Ο υπό ψήφιση νόμος εξαιρεί την κατηγ.3 από έλεγχο στατικής επάρκειας. Ζητά μόνον Τεχνική Έκθεση

Δε θα διαφωνήσω μαζί σας (παρά μόνο με την σύνθεση με το υπό ψήφιση σχέδιο νόμου). Άλλωστε δεν είναι απαιτητή και από την πλατφόρμα (χωρίς να είναι απόλυτο κριτήριο) η κατάθεση ΔΕΔΟΤΑ σε δηλώσεις με αυθαίρετες κατασκευές κατηγορίας 3.

1517. Για να μεταβιβαστεί μια ανεξάρτητη οριζόντια ιδιοκτησία ανέγερσης μελλοντικού ορόφου (δικαίωμα υψούν) με τα χιλιοστά της ο μηχανικός εκδίδει βεβαίωση για αδόμητο ή βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών; Μιλάμε πάντα για την περίπτωση που στο δώμα της πολυκατοικίας, όπου θα γίνει μελλοντικά η ανέγερση του επόμενου ορόφου, δεν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές.

Γνώμη μου είναι ότι εκδίδεται βεβαίωση περί μη ύπαρξης αυθαιρεσιών.