

1593. Όσοι δηλωθούν στον Ν4495 θα έχουν έλεγχο από ελεγκτή δόμησης ή επιτροπή παρατηρητηρίου, σε αρχικό ή ενδιάμεσο στάδιο υποβολής της δήλωσης αυθαιρέτου, προκειμένου να κρίνει εάν κρίζονται υπο ένταξη ή εάν η τακτοποίηση έχει γίνει σωστά από τον μηχανικό και σύμφωνα με την πραγματική κατάσταση;

Ο έλεγχος υπαγωγών γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 108. Είναι δειγματοληπτικός και σε καμία περίπτωση συνολικός.

1594. Άδεια οικοδομής που δεν έχει εφαρμοστεί ακριβώς ως προς την τοποθέτηση του κτιρίου, μπορεί να ακυρωθεί ως μη εκτελεσμένη και να νομιμοποιηθεί το κτίριο ως αυθαίρετο για να απαλλαγεί από τις εισφορές ΙΚΑ αν κάποιος τις χρωστάει

Για τα κτίρια που νομιμοποιούνται θα πρέπει να καταβληθούν ασφαλιστικές εισφορές.

Για τα κτίρια που τακτοποιούνται απαλλάσσονται από την καταβολή ασφαλιστικών εισφορών.

Την ακύρωση της άδειας την αποφασίζει η αρμόδια υπηρεσία ή δικαστήριο.

1595. Σύσταση καθέτου ιδιοκτησίας μπορεί να γίνει σε εκτός σχεδίου αν ο χωρισμός φαίνεται με αεροφωτογραφία ότι έχει γίνει από παλιά αλλά δεν έχει γίνει συμβόλαιο;

Η σύσταση κάθετων ιδιοκτησιών γίνεται βάσει των οριζομένων στο άρθρο του Ν.4495 (παλιότερα με το άρθρο 5 του Ν.4178). Δεν καταλαβαίνω τι εννοείται με το «δεν έχει γίνει ακόμα συμβόλαιο».

1596. Αγροτεμάχιο με περίφραξη υπάγεται στην κατηγορία 5 με αναλυτικό προϋπολογισμό (λοιπή παράβαση); Βεβαίωση Ν.4495/17 για συμβόλαιο σε αγροτεμάχιο με περίφραξη απαιτεί υπαγωγή; Ακούγεται αυτονόητο αλλά το αναφέρω γιατί η βεβαίωση αναγράφει σε περιπτώσεις που δεν έχει υπέρβαση κάλυψης, δόμησης, όγκου και αντιμετωπίζεται διαφορετικά από συναδέλφους. Αντίστοιχα η ερώτηση αν έχει πασσάλους στις κορυφές του οικοπέδου οριοθέτησης;

Καταρχήν να διευκρινίσουμε ότι η περίφραξη είναι αυθαίρετη εφόσον δεν υπάρχει άδεια.

Το αν η αυθαίρετη περίφραξη εμποδίζει ή όχι την αγοραπωλησία είναι ένα άλλο θέμα.

Όπως έχουμε αναφέρει δεκάδες φορές ΔΕ θα συμβουλευσουμε ποτέ έναν συνάδελφο να δώσει βεβαίωση μεταβίβαση. Αυτό είναι θέμα που θα το χειριστεί ο καθένας χωριστά.

Το μόνο που μπορούμε να πούμε είναι ότι μηχανικός δεσμεύεται και είναι υπόλογος για το λεκτικό που υπογράφει.

1597. Έστω κτηριακό κέλυφος προϋφιστάμενο του 1955 στο οποίο πχ το 2010 έγινε αυθαιρέτως αντικατάσταση στέγης. Το κέλυφος διατηρεί τον χαρακτήρα του ως προ του 1955 ενώ η στέγη τίθεται στις λοιπές παραβάσεις. Συμφωνείτε;

Καλύτερα να αναφέρετε από εδώ και πέρα ότι έγινε τμηματική επιδιόρθωση της στέγης με αντικατάσταση του Φ.Ο. της.

1598. Υπόστεγο με Ο.Α. που έχει μετρήσει σε κάλυψη, δόμηση, έχει μετατραπεί σε κλειστό χώρο, με χρήση αποθήκης. Το πρόστιμο υπολογίζεται με αναλυτικό ή με υπέρβαση δόμησης; Αν υπολογίζεται με αναλυτικό, ισχύει το ίδιο και για μετατροπή σε κύρια χρήση (π.χ. κατοικία);

Από τη στιγμή που έχει μετρήσει στη δόμηση και κατά αντιστοιχία με την εγκύκλιο 4 του Ν.4178, με αναλυτικό.

1599. Η έκδοση Ο.Α. σε εκκλησιαστικά ιδρύματα πραγματοποιείται με τις διατάξεις του Ν.4030/2011 ή του Ν.4495/2017;

Σύμφωνα με το άρθρο 32 του Ν.4495

1600. Η αλλαγή χρήσης εκτός σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού δεν έχει συμπεριληφθεί σε κάποια κατηγορία του άρθρου 36. Τι ισχύει γι' αυτές τις περιπτώσεις;

Πράγματι. Αναμένεται τροποποίηση (όπως και σε πολλά ακόμα θέματα)

1601. Στο άρθρο 47, περί σύνδεσης του έργου με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, ποια είναι «τα αποδεικτικά καταβολής των οφειλόμενων εισφορών υπέρ του Δημοσίου και ΕΦΚΑ»; Θα απαιτείται εξόφληση των ενσήμων του ΙΚΑ;

Δεν ξέρουμε τι ακριβώς εννοεί με τον ΕΦΚΑ. Υπάρχουν πάντως ΥΔΟΜ που ζητούν τα ένσημα..

1602. Αγαπητοί συνάδελφοι αρχικά θα ήθελα να σας ευχαριστήσω για την εξαιρετική δουλειά που κάνετε!! Ήθελα να σας ρωτήσω για μια περίπτωση όπου δυστυχώς εδώ και καιρό δεν μπόρεσα να βρω λύση. Υπάρχει ένα διώροφο κτίσμα εκτός σχεδίου . Έχει γίνει σύσταση και κάθε όροφος είναι ανεξάρτητος. Το γήπεδο έχει έκταση 1000 τ.μ και η άδεια είχε βγει διότι το γήπεδο ήταν στη ζώνη των 800μ από στάσιμο οικισμό. Σήμερα δεν είναι οικοδομήσιμο διότι είναι σε περιοχή Νατουρα. Όταν έκανα τον έλεγχο αυθαιρεσιών βρέθηκαν διάφορες αυθαιρεσίες. Όταν θέλησα να ελέγξω τη θέση του κτιρίου είδα ότι το τοπογραφικό της άδειας και το τοπογραφικό που απεικονίζει την πραγματικότητα δεν ταιριάζουν στη μορφή αλλά ταιριάζουν στα τετραγωνικά μέτρα. Η διαφορά στη μορφή είναι αρκετά μεγάλη και δεν μπορούν να ταυτιστούν τα δυο περιγράμματα. Από την έρευνα μου είδα ότι το γήπεδο είχε πάντα τη σημερινή μορφή αλλά ο μηχανικός που εξέδωσε την οικοδομική άδεια είχε κάνει εντελώς εσφαλμένο τοπογραφικό με χονδροειδή λάθη στις γωνιές του γηπέδου με αποτέλεσμα η μορφή που αποτυπώνεται στο τοπογραφικό της άδειας να έχει τεράστια διαφορά με την πραγματικότητα. Τι μπορώ να κάνω για να θεραπεύσω τη μετακίνηση του κτιρίου (γιατί σίγουρα δεν είναι στη σωστή θέση) αφού δεν μπορεί να υπολογιστεί αυτή η μετακίνηση μιας και το περίγραμμα του γηπέδου στο τοπογραφικό άδειας δεν ταιριάζει με το πραγματικό περίγραμμα. Αν χρειαστούν συναινέσεις θεωρήστε ότι δεν τίθεται κανένα πρόβλημα 1) Να πω ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει οικοδομική άδεια αφού σήμερα το ακίνητο δεν είναι οικοδομήσιμο (λόγω αλλαγής των όρων δόμησης) παρά τα αναγραφόμενα στην οικοδομική άδεια; Και να προχωρήσω κανονικά (μόνο αυτή την περίπτωση θα μπορούσα να πάρω από το παράρτημα); 2) να γίνει ανάκληση της οικοδομικής άδειας στην πολεοδομία και μετά να γίνει τακτοποίηση; 3) από τη στιγμή που δεν ταιριάζουν τα περιγράμματα του γηπέδου συνεπώς δεν μπορεί Μα βρεθεί με ασφάλεια η μετακίνηση, μήπως η περίπτωση δεν τακτοποιείται;

Είναι ορισμένες περιπτώσεις που δε μπορούν να λυθούν μέσα από τον συγκεκριμένο διάυλο επικοινωνίας.

Γενικά: διερευνήστε τη δυνατότητα νομιμοποίησης με τους όρους που ίσχυαν τότε, ελέγχοντας τους μεταβατικούς όρους του ΦΕΚ που ορίζει την περιοχή ως προστατευόμενη.

1603. Πώς γίνεται η μεταφορά δήλωσης του Ν.4178/2013 στο Ν.4495/2017 όταν ο μηχανικός έχει συνταξιοδοτηθεί; Γίνεται αίτημα στη δήλωση του 4178 για αλλαγή μηχανικού και ο νέος τη μεταφέρει στον 4495 ή η μεταφορά γίνεται από τον αρχικό μηχανικό και η αλλαγή μηχανικού πραγματοποιείται στον 4495; Καλύτερα να επικοινωνήσετε με το κεντρικό τμήμα του ΤΕΕ, εκεί όπου υπάρχει και η υποστήριξη της πλατφόρμας.

1604. Για κατοικία προ του 1975 και για κτίριο προ του 1983, εφόσον έχουν γίνει εργασίες σε μεταγενέστερο χρόνο (και πριν την 28-7-2011) από αυτόν που ορίζεται για την ένταξη στην κατηγορία 1 και 2, αντίστοιχα, και οι οποίες δεν αντιστοιχούν σε επιφάνεια (όπως επισκευή σοβάδων, αλλαγή κουφωμάτων κλπ), πληρούνται οι προϋποθέσεις ένταξης στις αντίστοιχες κατηγορίες με ταυτόχρονη θεώρηση μιας λοιπής παράβασης άλλης κατηγορίας για τις παραπάνω μεταγενέστερες εργασίες;

Και με τον προηγούμενο νόμο εφόσον οι μεταγενέστερες (της 01.01.1983 εργασίες) πληρούσαν τις προϋποθέσεις της κατηγορίας 3 μπορούσε να γίνει υπαγωγή στην κατηγορία 2 (στην 1 γινόταν σε κάθε περίπτωση). Με τον νόμο μάλλον δεν υπάρχει θέμα ακόμα και για αυθαίρετα με επιφάνεια. Και λέμε μάλλον γιατί το σώμα στο σώμα του νόμου υπάρχει τόσο η απαγόρευση όσο και δυνατότητα υπαγωγής... Μένει να διευκρινιστεί ποιο από τα copy paste θα γίνει delete...

1605. Δεδομένου ότι σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 82 η μίσθωση ακινήτου στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή δεν απαγορεύεται αλλά δεν επιτρέπεται: Τι συνέπειες έχει αν συναφθεί μια τέτοια μίσθωση για το μισθωτή και εκμισθωτή; Η νομιμότητα του κτηρίου αποτελεί απαραίτητο στοιχείο που υποβάλλεται υποχρεωτικά κατά τη διαδικασία του ηλεκτρονικού μισθωτηρίου;

Η μίσθωση σε ακίνητο με αυθαιρεσίες απαγορεύεται. Το τι συνέπειες θα έχει ο εκμισθωτής είναι κάτι που δεν το γνωρίζουμε και δεν είναι δουλειά του μηχανικού να το «ψάξει». Ο ιδιοκτήτης πρέπει να ξέρει αν το ακίνητο του έχει αυθαιρεσίες. Αν έχει αμφιβολίες τότε να απευθυνθεί σε μηχανικό. Σε καμία περίπτωση δε θα συμβουλέψουμε κάποιον να δει τι θα πάθει αν παρανομήσει και να το ζυγίσουμε με αυτόν τον τρόπο.

1606. Σε κτίσμα με άδεια για διώροφη οικοδομή, αποπερατώθηκε μόνο το ισόγειο, χωρίς την κατασκευή ούτε του φέροντος οργανισμού για τον όροφο. Ο όροφος κατασκευάστηκε μετά τη λήξη της ισχύος της άδειας και χωρίς άλλη ενέργεια, κατά τα προβλεπόμενα στην οικοδομική άδεια μεγέθη. Χρειάζεται να υπολογίσω παράβαση για την κατασκευή του ορόφου σε χρόνο εκτός της ισχύος οικοδομικής άδειας ή όχι, εφόσον δεν έχω υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης κλπ;

Η καλύτερη λύση είναι η έκδοση άδειας νομιμοποίησης μέσω του 4495 (αν οι εργασίες έγιναν προ 28.07.2011) και άδειας (μαζί) συνέχισης εργασιών.

1607. Σε ακίνητο εντός οικισμού με διαπιστωμένες από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και παραβίασης πλάγιων αποστάσεων (πλήρης κάλυψης του υποχρεωτικώς ακαλύπτου) και παράνομη απόληξη κλιμακοστασίου επιβλήθηκε και πληρώθηκε πρόστιμο ανέγερσης και εφάπαξ διατήρησης σύμφωνα με τους Ν.1337/1983 και 2300/95. Σε μεταγενέστερο χρόνο κατασκευάστηκε χώρος στο δώμα σε συνέχεια της απόληξης κλιμακοστασίου πάνω και από τις προηγούμενες υπερβάσεις. Για τον υπολογισμό της μεταγενέστερης αυθαιρεσίας υπολογίζω μόνο υπέρβαση δόμησης και ύψους χωρίς υπέρβαση κάλυψης και πλάγιων αποστάσεων, θεωρώντας ότι τα τελευταία έχουν πληρωθεί από την υποκείμενη υπέρβαση ή υπολογίζω ξανά το σύνολο των υπερβάσεων του κτιρίου και συμψηφίζω με το πληρωθέν πρόστιμο;

Αν τα «πρώτα» αυθαίρετα έχουν πάρει οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση, έχει λογική η πρότασή σας ως προς την κάλυψη. Σε καμία περίπτωση για δόμηση, ύψος και πλάγιο όριο.

1608. Κατηγορία 4 (εδάφιο ββ). α) Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές (μετά την 1.1983 δεν παραβιάζουν τα αναγραφόμενα ποσοστά, αλλά ξεπερνούν συνολικά (για τις λοιπές χρήσεις) τα 1000 τ.μ. ανά ιδιοκτησία, τότε υπάγονται όλες (εκτός βέβαια αυτών της κατηγορίας 3) στην κατηγορία 5; β) Ημιπάθριοι χώροι δεν συνυπολογίζονται μέχρι ποσοστού 80%, εάν έχουν ενταχθεί με τους προηγούμενους νόμους. Θα προσμετρηθεί δηλαδή το 20%. Εάν τα αυθαίρετα δηλώνονται για πρώτη φορά με τον ν.4495, και σε αυτά υπάρχουν και ημιπαίθριοι χώροι, τότε θα προσμετρηθεί το 100% αυτών και όχι μόνο το 20%; γ) Στα ποσοστά συνυπολογίζονται και αυτά της κατηγορίας 3;

Θα ήταν καλύτερα να περιμένουμε τις τροποποιήσεις το νόμου και πιθανή διευκρίνιση αυτού του σημείου...

1609. Ακίνητο περί τα 400τ.μ. με χρήση Γραφείου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή Γενικής Κατοικίας με τον εξής περιορισμό "Εμπορικά καταστήματα και γραφεία η συνολική μέγιστη επιφάνεια και των δύο αυτών χρήσεων αθροιστικά δεν μπορεί να υπερβαίνει σε κάθε οικόπεδο τα 80τ.μ." Μπορεί να γίνει τακτοποίηση του συνόλου των 400τ.μ. για χρήση γραφείων;

Η γνώμη μας είναι ότι μπορείτε. Προφανώς έχετε την αμφιβολία περί επιτρεπόμενης χρήσης της περιοχής. Έτσι όπως το περιγράφετε, η χρήση γραφεία επιτρέπεται αλλά με περιορισμούς.

1610. Σε αυθαίρετη αλλαγή χρήσης από κατάσταση ή κατοικία σε χώρο συνάθροισης κοινού, σε ισόγειο κτίσμα με υπόγειο, η κατασκευή – του μοναδικού – w.c. στο υπόγειο αντιμετωπίζεται με αναλυτικό ή ως υπέρβαση δόμησης;

Γνώμη μας είναι, αν δεν έχει μετρήσει στη δόμηση με ΥΔ.

1611. Υφιστάμενη κατοικία, που έχει ανεγερθεί ως σταύλος πριν το 1975 αλλά έχει αλλάξει χρήση σε κατοικία μετά το 1975 και πριν το 1980, μπορεί να υπαχθεί στην ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ 1;

Όχι, αφού ΔΕΝ είχε χρήση κατοικίας το 1975.