

531. Ως προς τον υπολογισμό των τετραγωνικών μέτρων ώστε να εκτιμηθεί ποια χρήση είναι η επικρατούσα σε κτίριο προ του 1975 υπολογίζεται το σύνολο των επιφανειών (νόμιμα και αυθαίρετα); Η απόληξη κλιμακοστασίου και η αποθήκη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, θεωρούνται αυθαίρεσιες με χρήση κατοικίας;

Ως σχετικό με το ερώτημα σας, μπορούμε να δούμε την Υ.Α. 7581/2014 που καθορίζει στο άρθρο 1 παράγραφος 1 ότι «ως επικρατούσα χρήση ορίζεται η χρήση άνω του 50% της υφιστάμενης συνολικής δόμησης, κατά την ολοκλήρωση της αυθαίρετης κατασκευής ή την αυθαίρετη αλλαγή χρήσης.» Εσείς προφανώς θέλετε να υπολογίσετε την επικρατούσα χρήση για να δείτε άμα έχετε το δικαίωμα υπαγωγής των τμημάτων με χρήση κατοικίας σε κτίριο με επικρατούσα χρήση κατοικίας στην κατηγορία 1, δυνάμει της εγκυκλίου 4 εδάφιο 1. Σας υπενθυμίζω μόνο ότι το σώμα του νόμου μιλάει για κτίρια αποκλειστικής χρήσης κατοικίας...

532. Σχετικά με την υπ' αριθμ. 505 απάντηση που δώσατε σε ερώτημά μου, σε συνέχεια αυτού και επειδή ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να λύσει οριστικά το ζήτημα για να αποφύγει πιθανά μελλοντικά προβλήματα, θα ήθελα να μου πείτε αν μπορεί σήμερα παρόλο που δεν υπάρχει ανάκληση της αδειάς να προβεί σε ρύθμιση της παράβασης που υπάρχει μετά την νέα κατάσταση που διαμορφώθηκε στο οικόπεδο και αν ναι τότε τι θα πρέπει να δηλώσει;

Η δικαστική απόφαση όπως την περιγράφετε στον ερώτημα σας οριοθέτησε τα όρια του οικοπέδου χωρίς όμως να ακυρώσει (δικαστικώς) την εκδοθείσα άδεια. Συνεπώς η άδεια σας είναι σήμερα ισχυρή. Ο νόμος σας δίνει το δικαίωμα να ενεργήσετε όπως περιγράφετε στην απάντηση 505. Το αν το δηλώσετε σήμερα και το κατά πόσο αυτό θα είναι ισχυρό σε μία μελλοντική «διαμάχη» με τον γείτονα», είναι κάτι αδιευκρίνιστο από του ΥΠΕΚΑ (σε πολύ σοβαρότερες περιπτώσεις από τη δικιά σας όπως π.χ. άδειες που εκδόθηκαν σε μη άρτια γήπεδα κ.λπ.). Προσωπική άποψη είναι ότι από τη στιγμή που έχετε και τη σύμφωνη γνώμη του ιδιοκτήτη και μετά από ενημέρωση του (Verba volant, scripta manent) να προβείτε στην τακτοποίηση του τμήματος που πλέον βρίσκεται εντός του Δ. Σίγουρα θα του φανεί χρήσιμο σε οποιαδήποτε άδεια θέλει να εκδώσει πλέον ο ίδιος για το «νέο» του οικόπεδο.

533. Κάτωθεν νομίμως υφισταμένου Ισόγειου κατοικίας κατασκευάσθηκε αυθαίρετος Υπόγειος όροφος. Λόγω εκτεταμένου ξεμπαζώματος από τις τρεις πλευρές του Υπογείου η κατοικία από το πίσω όριο του οικοπέδου δείχνει διώροφη. Θα υπολογισθεί συντελεστής υπέρβασης ύψους για το Ισόγειο ;

Από τη στιγμή που ΔΕΝ βρίσκεστε σε παραδοσιακό οικισμό, το ξεμπαζώμα υπολογίζεται με αναλυτικό προϋπολογισμό ΧΩΡΙΣ τον υπολογισμό υπέρβασης ύψους.

534. Σε οικόπεδο με κτίριο προ του '55 και μεταγενέστερα αυθαίρετα κτίσματα, όλα χωρίς οικοδομική άδεια, μπορεί να ελεγχθεί η παράγραφος Γ.β του άρθρου 9 "Μείωση του ποσοστού της υποχρεωτικής φύτευσης του ακαλύπτου χώρου του οικοπέδου έως 5%"; Αν είναι μεγαλύτερο το ποσοστό πώς υπολογίζουμε το πρόστιμο;

Από τη στιγμή που δεν έχετε άδεια πως θα υπολογίσετε την μείωση του ποσοστού;

535. Η παράγραφος Γ.δ αναφέρεται σε αλλαγή διαστάσεων εξωστών. Αν έχουμε έναν καινούριο αυθαίρετο εξώστη (άρα δεν έχουμε αλλαγή στις διαστάσεις του ή στο εμβαδόν του) τον κατατάσσουμε στις λοιπές παραβάσεις και υπολογίζουμε το κόστος με αναλυτικό;

Ναι.

536. Οι παραβάσεις του κτιριοδομικού κανονισμού ισχύουν για κτίρια και εργασίες που έγιναν μετά από την έναρξη ισχύος του (18-2-90) ή θα πρέπει να ελέγξουμε για αυτές και κτίσματα προγενέστερα (π.χ. κτίρια του '80);

Το ερώτημα είναι πολύ γενικό και ίσως μία απάντηση με ένα ΝΑΙ ή ένα ΟΧΙ να είναι λάθος. Γενικά, οτιδήποτε διαφορετικό από την εγκεκριμένη μελέτη και άμα θεωρούνταν αυθαίρετο κατά το χρόνο κατασκευής του, πρέπει να ρυθμιστεί.

537. Σε ακίνητο με οικοδομική άδεια, έχει δοθεί η χρήση «κατάστημα» κατά παρέκκλιση, λόγω υφισταμένου κτιρίου. (Η χρήση κατάστημα δεν επιτρέπεται στην περιοχή, ούτε επιτρέπεται κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας). Σε όμορο χώρο υπάρχει η χρήση γραφείο. Οι 2 αυτοί χώροι έχουν συνενωθεί και λειτουργεί ένα ενιαίο κατάστημα. Δεν υπάρχει υπέρβαση των πολεοδομικών μεγεθών, μόνο επέκταση της χρήσης του καταστήματος. Πώς αντιμετωπίζεται;

- a. αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια (άρθρο 18 παρ.5) και διαφορετική διαμερισμάτωση λόγω συνένωσης;
- b. εφαρμόζεται συντελεστής αλλαγής χρήσης; Κι αν ναι μόνο στην καθαρή επιφάνεια του χώρου εξαιρουμένων των περιμετρικών τοιχοποιιών, κλιμάκων κ.λ.π.
- c. δεν μπορεί να γίνει η υπαγωγή επειδή η χρήση δεν επιτρέπεται στην περιοχή;
 - a. ναι
 - b. όχι δεν εφαρμόζεται
 - c. Ο γενικός κανόνας είναι ότι η χρήση του αυθαίρετου που τακτοποιείται θα πρέπει να επιτρέπεται σήμερα ή να επιτρέπεται όταν εκδόθηκε η άδεια ή κατασκευάστηκε η αυθαίρετη κατασκευή. (άρθρο 8). Δείτε όμως άμα εμπίπτετε στο τελευταίο εδάφιο της πρώτης παραγράφου του ίδιου άρθρου όπου αναφέρει: «Θεωρείται ότι η χρήση δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας εφόσον κατά τις κείμενες διατάξεις νομίμως χορηγήθηκε άδεια κατά παρέκκλιση της χρήσης γης της περιοχής.»

538. Μπορεί να δοθεί βεβαίωση νομιμότητας, όταν υπάρχουν κατασκευές κατηγορίας 3 του άρθρου 9 (δεδομένου ότι δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής);

Το ότι δεν υπάρχει καταληκτική ημερομηνία υπαγωγής δεν παίζει κάποιο ρόλο στο αν μπορεί να δοθεί ή όχι βεβαίωση μεταβίβασης.

Το αν μπορεί να δοθεί ή όχι βεβαίωση όταν υπάρχουν αυθαίρετες κατασκευές είναι θέμα που δεν μπορεί να απαντηθεί έτσι απλά. Εσείς που έχετε όλα τα δεδομένα, διαβάστε τι ακριβώς θα υπογράψετε στη βεβαίωση μεταβίβασης (αναλόγως του τύπου της βεβαίωσης) και κρίνετε. Γενικά πάντως και για πολλούς λόγους, ασχέτως του αν μία αυθαίρετη κατασκευή επηρεάζει ή όχι την έκδοση βεβαίωσης μεταβίβασης, δεν παύει να είναι αυθαίρετη και θα πρέπει να τακτοποιείται.

539. Ιδιοκτήτης έκλεισε παράνομα πυλωτή (είχε κρατήσει χιλιοστά για την πυλωτή) σε κατάστημα και κατόπιν αυτοψίας της πολεοδομίας του επεβλήθη πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης: Ο εν λόγω ιδιοκτήτης όμως για την νομιμοποίηση αυτής της αυθαίρεσας προέβη σε αγορά μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης και είχε ολοκληρώσει την συγκεκριμένη διαδικασία (έχει γίνει ΦΕΚ, και έχουν πληρωθεί τα αντίστοιχα ποσά για την συγκεκριμένη μεταφορά). Η διαδικασία όμως έκδοσης οικοδομικής αδειάς με την οποία θα νομιμοποιήτο η αυθαίρετη μετατροπή πυλωτής σε καταστήματα «ΠΑΓΩΣΕ » μετά την γνωστή απόφαση του ΣτΕ (1996) που ακύρωσε την όλη διαδικασία. Ο ιδιοκτήτης μέχρι και σήμερα δεν έχει χρησιμοποιήσει τον συγκεκριμένο τίτλο μεταφοράς. Εφόσον ενταχθεί στις διατάξεις του Ν4178/13 μπορεί το ποσόν που πληρώθηκε για την ΜΣΔ να συμψηφιστεί στα πρόστιμα που παρουσιάζονται στο σύστημα του ΤΕΕ ως παλαιές οφειλές καθόσον πράγματι αφορούσαν το συγκεκριμένο ακίνητο. Επίσης τι κατηγορία θα είχε το ακίνητο; 4 αφού είχε συντελεστή Δόμησης ο οποίος όμως και δεν χρησιμοποιήθηκε (αλλά πρακτικά είχε πληρώσει για το σύνολο των αυθαίρετων τμ) και άρα δεν έχει υπέρβαση > 40 % ή κατηγορία 5 αφού τυπικά δεν έχει εκδοθεί η οικοδομική άδεια για την συγκεκριμένη μεταφορά συντελεστή δόμησης .

Δεν προβλέπεται στον νόμο ο συμψηφισμός του συγκεκριμένου ποσού.

Ο έλεγχος της κατηγορίας γίνεται με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά μεγέθη. Από τη στιγμή που η άδεια ΔΕΝ εκδόθηκε, ΔΕΝ μπορεί να χρησιμοποιηθεί.

540. Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο, υπάρχει διώροφη κατοικία, για την οποία υπάρχει φάκελος αυθαιρέτου από την αρμόδια ΥΔΟΜ, με βεβαιωμένα πρόστιμα. Από το τμήμα Δασών με ενημέρωσαν πως για τη συγκεκριμένη περιοχή δεν υπάρχουν τελικοί χάρτες, και πως ο τελευταίος χαρακτηρισμός (του 1940) είναι δασικό. Μπορώ να κάνω ρύθμιση με το Ν. 4178/2013 ώστε να γίνει αναστολή των προστίμων από το τμήμα οικονομικών του αρμόδιου Δήμου, και όταν αναρτηθούν οι τελικοί χάρτες και εφόσον δεν χαρακτηριστεί τελεσίδικα δασικό και πληρωθεί το σύνολο του προστίμου της υπαγωγής να γίνει διαγραφή από το τμήμα αυθαιρέτων;

Από τη στιγμή που σήμερα ο χώρος χαρακτηρίζεται δάσος, ΔΕΝ μπορεί να γίνει υπαγωγή.

541. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4 άρθρο 17 παρ.5 η ιδιότητα του τρίτεκνου αποδεικνύεται με το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης . Η ηλικία των τέκνων επηρεάζει την ιδιότητα; Δηλαδή αν έχω ο γονέας έχει ένα παιδί < 23 έτη και τα άλλα δύο είναι πάνω από 23 εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 17 Ν.4178/2013 ;

Δείτε την Ε/Α 13.

542. Διώροφη οικοδομή με δύο κατοικίες στο ισόγειο και μία στον όροφο. Στο σύνολο του κτίσματος έχουμε εντοπίσει αυθαιρεσίες. (Δεν έχει γίνει σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών μέχρι σήμερα). Για τις ισόγειες κατοικίες μπορούν οι αγοραστές να υποβάλλουν δήλωση από κοινού για να ρυθμίσουν τις αυθαιρεσίες του ισογείου και να προχωρήσουν σε μεταβίβαση αγοράς των ιδιοκτησιών αυτών σύμφωνα με την παρ. ε) του άρθρου 11 Ν.4178/2013 με προσύμφωνο αγοράς χωρίς την υπαγωγή του Α' ορόφου αφού αυτοί θα αγοράσουν μόνο τις κατοικίες του ισογείου ;

Από τη στιγμή που ΔΕΝ έχει γίνει σύσταση, η μεταβίβαση θα αφορά ποσοστό επί του οικοπέδου και φυσικά ποσοστού επί του συνόλου των κτισμάτων.

Η παράγραφος που αναφέρετε αφορά κάτι άλλο από αυτό που θέλετε να κάνετε εσείς...

543. Σε διώροφη οικοδομή με έχουν καλέσει ως μηχανικό να ελέγξω τη μία από τις δύο Ο.Ι., που υπάρχουν. Κατά το έλεγχο διαπίστωσα ότι ο πελάτης μου στο Δώμα, που έχει την αποκλειστική χρήση τμήματος (πέργκολας) έχει καταπατήσει κοινόχρηστο χώρο (απαίτηση συναίνεσης). Όμως έχει γίνει και μεγαλύτερο το Δώμα, που είναι κοινόχρηστο .Μπορώ να το αγνοήσω; Επίσης στο κτίριο έχει κατασκευαστεί υπόγειο, χωρίς Ο.Α. που δια λόγου το έχουν χωρίσει σε τρία τμήματα, δυο ιδιότητα και ένα κοινόχρηστο. Μπορώ με την συναίνεση του άλλου να δηλώσω μόνο το τμήμα του υπογείου που χρησιμοποιεί ο πελάτης μου; Αυθαιρεσίες στον ακάλυπτο χώρο μπορώ να τις αγνοήσω παρ' όλο που τις έχουν κάνει από κοινού αλλά δεν συμφωνούν να τις δηλώσουν και μαζί;

Από τη στιγμή που θα βγείτε από τα στενά όρια της οριζόντιας ιδιοκτησίας, όλα τα άλλα είναι κοινόκτητα (είτε κοινόχρηστα είναι κατά αποκλειστική χρήση). Τα μεν τμήματα κατά αποκλειστική χρήση μπορείτε να τα δηλώσετε χωρίς συναίνεση, τα δε άλλα απαιτούν συναίνεση τουλάχιστον του (50+1)% ή ότι ορίζει ο κανονισμός.

Τώρα το τι μπορείτε να δηλώσετε και το τι μπορείτε να αγνοήσετε είναι θέμα λεπτό και δεν μπορούν να δοθούν γενικές απαντήσεις... Το σίγουρο είναι ότι όσα κατά τη δική σας απόφαση ΔΕΝ δηλωθούν θα πρέπει να αποτυπωθούν (εφόσον χρειάζεται αποτύπωση) και να μην αποκρυφτούν γιατί μετά μπορεί να «κατηγορηθείτε» για ψευδή αποτύπωση.

544. Στις περιπτώσεις που έχουμε αλλού μειώσεις και αλλού αυξήσεις διαστάσεων του περιγράμματος του κτιρίου ο έλεγχος ποσοστών πρέπει να γίνεται και για τις διαστάσεις που αυξάνονται και για τις διαστάσεις και τα εμβαδά που μειώνονται ώστε να υπαχθούν στην κατηγορία 3; Στο Νόμο γίνεται αναφορά σε μεταβολές διαστάσεων και εμβαδών.

Γενικά ότι δεν καλύπτεται από την εγκεκριμένη κάτοψη θα πρέπει να τακτοποιείται. Για τις μεν μειώσεις των διαστάσεων δείτε την Ε/Α23 της εγκυκλίου 3. Συμφωνώ μαζί σας ότι από τη διατύπωση της περίπτωσης ιστ του άρθρου 9 παράγραφος Γ (αναφέρει αλλαγές) μπορούν και οι μειώσεις να υπαχθούν στην περίπτωση αυτή.

545. Έχω για ρύθμιση διατηρητέο κτίριο κατασκευής 1925. Έχει εκδοθεί το 1987 οικοδομική άδεια για επισκευές και διαρρυθμίσεις στους 5 από τους 8 ορόφους του κτιρίου που είναι όλο μια ενιαία ιδιοκτησία. Υπάρχουν οι εξής αυθαιρεσίες:

- Αυθαιρεσία όψεων σε τμήματα των πίσω όψεων του κτιρίου. Υπολογίζω με αναλυτικό.
- Εσωτερικές διαρρυθμίσεις διαφορετικές από της άδειας. Υπολογίζω με αναλυτικό.
- Αλλαγή χρήσης σε τμήμα του Δ' ορόφου μέσα σε σύννομο περίγραμμα. Αφορά αλλαγή χρήσης από κλινική σε γραφεία. Υπολογίζω με αναλυτικό.
- Σε όλους τους ορόφους μικροδιαφορές σε εξωτερικές διαστάσεις που δημιουργούν αποκλίσεις εμβαδών κυρίως επί έλλαιτον. Συγκεκριμένα έχω σε κάποιες διαστάσεις αύξηση που καλύπτεται από το 5% και αλλού μειώσεις στα μεγέθη των διαστάσεων, συνολικά όμως το εμβαδόν του κάθε ορόφου και όλου του κτιρίου είναι μικρότερο από αυτό που φαίνεται στα σχέδια του 87. Συγχρόνως υπάρχει παραβίαση ρυμοτομικής γραμμής κατά 15 εκ. και πλάτους παρόδιας στοάς κατά 15 εκ. Υπολογίζω παράβαση κατηγορίας 3 για όλα αυτά.
- Στον ημιόροφο του κτιρίου (πατάρι) υπάρχει υπέρβαση δόμησης 12,70μ². Υπολογίζω υπέρβαση δόμησης με μειωτικό συντελεστή.

Το ερώτημά μου αφορά το αν διαχειρίζομαι σωστά τα παραπάνω αλλά και τα στατικά καθώς το κτίριο έχει επικρατούσα χρήση συνάθροισης κοινού. Δεν υπάρχει στατική μελέτη καθώς τα σχέδια της άδειας του 1925 έχουν χαθεί. Στην άδεια του 87 αποτυπώνονται κάποια στοιχεία του στατικού φορέα και συμφωνούν με την υφιστάμενη κατάσταση. Δεν έχω καθόλου στοιχεία για τους τελευταίους 2 ορόφους του κτιρίου για τους οποίους δεν έχει εκδοθεί άλλη άδεια πέραν αυτής του 1925. Τι μπορώ να επικαλεστώ για να απαλλάξω ένα κτίριο 4.000μ² που έχει υπέρβαση μόνο 12,70μ² που δεν μπορεί να πάει όμως στην κατηγορία 3 γιατί δεν καλύπτεται από το 5% των διαστάσεων, από την μελέτη στατικής επάρκειας;

Το αν διαχειρίζεστε γενικά μία δήλωση σωστά είναι κάτι που δεν μπορεί να γίνει μέσω της συγκεκριμένης διαδικασίας.

Για την εκπόνηση ή όχι της μελέτης στατικής επάρκειας: Εφόσον το κτίριο σας εμπίπτει στην κατηγορία II όπως αυτή ορίζεται στην Υ.Α. 7581 στο άρθρο 2, τότε θα πρέπει να ελέγξετε άμα σας καλύπτει κάποια από τις περιπτώσεις της υποπαραγράφου 1.Β.γ του άρθρου 2. Από τη στιγμή που θα έχει εφαρμοσθεί για το νόμιμο τμήμα (αυτό είναι που πρέπει να δείτε πως θα το διαχειριστείτε) η στατική μελέτη, τότε εκ πρώτης όψεως θα μπορείτε να ελέγξετε για το αν σας καλύπτει η περίπτωση ii ή iii.

546. Σύμφωνα με την περίπτωση ιστ του άρθρου 3 καλύπτονται και παραβιάσεις κοινόχρηστων τμημάτων, οικοδομικών- ρυμοτομικών γραμμών, παρόδιων στοών κλπ. Με δεδομένο ότι σε περιπτώσεις μεγάλων κτισμάτων σύμφωνα με τις ανοχές 5% των διαστάσεων μπορεί να προκύψουν μεγάλα τμήματα μέσα σε κοινόχρηστους χώρους, παρόδιες στοές κλπ., υπάρχει κάποιο όριο διάστασης για αυτές τις παραβιάσεις δηλαδή πόσο κατά μέγιστο μπορεί να παραβιαστεί η ρυμοτομική γραμμή, η παρόδια στοά κλπ.

Όχι δεν υπάρχει κάποιο όριο ως προς το μέγεθος του 5%. Υπάρχει όμως ο έλεγχος του 2% στο εμβαδόν.

547. Στο αρχείο της 5ης ομάδας των ερωτήσεων απαντήσεων και συγκεκριμένα στην ερώτηση με αριθμό 171, στην απάντηση αναφέρεται, ότι τα 113,35 μ² θα υπολογιστούν με αναλυτικό και τα υπόλοιπα 590-113,35=476,65 μ² με τον συντελεστή αλλαγής χρήσης. Το ερώτημα μου είναι: για αυτά τα 476,65 μ² εκτός από τον συντελεστή αλλαγής χρήσης θα βάλουμε και Υ.Δ. κύριων χώρων λόγω της αυθαίρετης αυτής αλλαγής;

Γνώμη μου είναι ότι ΔΕ θα χρησιμοποιηθεί ο συντελεστής ΥΔ. Από τη στιγμή που πληρώνεις με το 1,4 την αλλαγή χρήσης είναι παράλογο να πληρώνεις και την ΥΔ.

548. Θα ήθελα να ρωτήσω το εξής: υπάρχει οικόπεδο στα όρια του σχεδίου οικισμού το οποίο έχει χτιστεί 650μ². Θέλω να το συνενώσω με διπλανό τεμνόμενο οικόπεδο εκτός σχεδίου 800μ². Πόσα πρέπει να είναι τα μέτρα του νέου γηπέδου για να έχω το δικαίωμα δόμησης;

Το ερώτημα δεν έχει καμία σχέση με την διαδικασία του Ν.4178.

549. Σε σχέδιο πόλης, σε διώροφη οικοδομή με υπόγειο, βάσει της οικοδομικής άδειας, η στάθμη της οροφής του υπογείου βρίσκεται στο +1,70μ και η στάθμη δαπέδου υπογείου στο -1,20μ. Στην πράξη η στάθμη της οροφής του υπογείου κατασκευάστηκε στο +2,73μ και η στάθμη του δαπέδου του υπογείου στο -0,10μ., δηλαδή το δάπεδο του υπογείου έχει βγει σχεδόν στη στάθμη πεζοδρομίου. Επομένως έχω υπέρβαση ύψους της οικοδομής κατά 1.00μ, σε σχέση με τη στάθμη του πεζοδρομίου. Έχει συσταθεί στην οικοδομή οριζόντια ιδιοκτησία, που σύμφωνα με αυτήν, το υπόγειο και το ισόγειο ανήκουν σε ένα ιδιοκτήτη, ενώ ο α' όροφος ανήκει σε άλλο ιδιοκτήτη. Με τα ανωτέρω δεδομένα και με το ότι το ισόγειο και ο α' όροφος διατηρούν τα ύψη τους σύμφωνα με την άδεια, την υπέρβαση του ύψους θα την χρεωθεί το υπόγειο, που στην προκειμένη περίπτωση θεωρείται ισόγειο ή θα την μοιραστούν οι τρεις όροφοι - ανεξάρτητες οριζόντιες ιδιοκτησίες και πως;

Όπως έχουμε αναφέρει πολλές φορές, η υπέρβαση ύψους είναι η χειρότερη έμπνευση του 4178. Σας παραπέμπω της Ε/Α 163...

550. Παρακαλώ πολύ αν μπορείτε να με ενημερώσετε τι υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης θα βάλω καθώς και σε τι κατηγορία ανήκει το συγκεκριμένο αυθαίρετο για την παρακάτω περίπτωση: Στην ιδιοκτησία υπάρχουν 3 διώροφες κατοικίες με υπόγειο οι οποίες έχουν κατασκευασθεί η μία (πρώτη) με οικοδομική άδεια του 2005 και οι άλλες δύο με οικοδομική άδεια του 2009. Όλες οι οικοδομές ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη. Δεν έχει γίνει σύσταση καθέτων ιδιοκτησιών. Στην 1η οικοδομή δεν υπάρχουν αυθαιρεσίες. Στην 2η και 3η οικοδομή υπάρχουν αυθαιρεσίες που ρυθμίζονται με τον παρόντα νόμο Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης θα υπολογισθεί με το σύνολο των τμ που δικαιούται χτίσει ο ιδιοκτήτης σε όλο το οικοπέδο (αφού δεν έχει γίνει σύσταση καθέτων) ή θα υπολογισθεί με τα τμ της κάθε μίας οικοδομής ξεχωριστά (τα μεγέθη δόμησης και κλπ στο διάγραμμα κάλυψης αναφέρονται στο σύνολο και των 3 οικοδομών). Ομοίως αν συγκρίνω το σύνολο των τμ που έχουν κατασκευασθεί στο οικοπέδο η κατηγορία αυθαιρέτου είναι 4 (<40%) ενώ αν συγκρίνω με την κάθε μία οικοδομή ξεχωριστά θα πάει κατηγορία 5 (>50%).

Από τη στιγμή που δεν έχει γίνει σύσταση κάθετης ή οριζόντιας ιδιοκτησίας, να τα δηλώσετε και να τα τακτοποιήσετε όλα με μία δήλωση υπολογίζοντας ποσοστά υπέρβασης ή ελέγχου της κατηγορίας με το σύνολο του οικοπέδου ή άδειας αντίστοιχα. Αποτελεί την πιο ξεκάθαρη λύση αφού οι υπερβάσεις πρέπει να ελέγχονται στο επίπεδο του οικοπέδου/γηπέδου και όχι σε αυτό της οριζόντιας ιδιοκτησίας.