

ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(άρθρο 99 παρ.δ, ν.4495/2017)

Η παρούσα Τεχνική έκθεση αφορά σε οριζόντια ιδιοκτησία Δ-1 (χώρος γραφείων) ιδιοκτησίας του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (Τμήμα Ανατολικής Στερεάς) που βρίσκεται σε πολυώροφη οικοδομή επί της Πλατείας Ελευθερίας αριθμ. 3, εντός του Εγκεκριμένου Σχεδίου της πόλης της Λαμίας του Νομού Φθιώτιδας – Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας.

Με την υπ' αριθμ. 294/1978 Άδεια Οικοδομής προβλέπονταν η κατασκευή πολυώροφου κτιρίου με υπόγειο (καταστήματα, γραφεία, διαμερίσματα). Σύμφωνα με την από 21/01/1978 εγκεκριμένη κάτοψη που συνοδεύει την παραπάνω άδεια οικοδομής, στον Δ όροφο προβλέπονταν αρχικά η κατασκευή τεσσάρων (4) διαμερισμάτων (Δ-1, Δ-2, Δ-3, Δ-4). Στη συνέχεια, για την παραπάνω οικοδομή, έγινε η αριθμ. 8.453/1980 Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας και Κανονισμός της πολυκατοικίας (09-12-1980 / Συμβολαιογράφος Αθηνών Αναστάσιος Μπακόλας) σύμφωνα με την οποία μεταξύ άλλων στον Δ όροφο της οικοδομής εμφανίζεται η οριζόντια ιδιοκτησία (γραφείο) Δ-1 επιφάνειας 267,00τ.μ με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 32/1000 εξ αδιαιρέτου. Τέλος, με το αριθμ. 9.062/1981 Συμβόλαιο Αγοραπωλησίας Οριζόντιας ιδιοκτησίας, το παραπάνω γραφείο (Δ-1) εμβαδού 267,00τ.μ μεταβιβάστηκε στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος.

Κατά την αυτοψία της 15ης/01/2026 διαπιστώθηκαν τα κάτωθι:

- Αποτυπώθηκε η οριζόντια ιδιοκτησία - γραφείο Δ-1 και το τελικό εμβαδόν της μετράται 262,50τ.μ (απόκλιση εντός του επιτρεπόμενου 2% σε σχέση με την αρχική επιφάνεια των 267,00τ.μ), με αποτέλεσμα να προκύπτει ότι η σημερινή επιφάνεια - κατάσταση της έχει προκύψει κατόπιν:
 - α) αυθαίρετης αλλαγής χρήσης των αρχικών διαμερισμάτων Δ-3 και Δ-4 (που προβλέπονταν στην 294/1978) σε γραφεία,
 - β) διαφορετικής διαμερισμάτωσης και συνένωσης των αρχικών οριζόντιων Δ-3 και Δ-4 σε μια νέα ενιαία Δ-1,
 - γ) διαφοροποίησης των εξωστών και των ανοιγμάτων και σε εσωτερικές διαρρυθμίσεις.

Οι παραπάνω αυθαιρεσίες έχουν γίνει το έτος 1980 (ήδη στη Σύσταση Οριζόντιας Ιδιοκτησίας του έτους 1980 αναφέρεται ως γραφείο Δ-1 επιφάνειας 267,00τ.μ) και ρυθμίζονται ως μια πολεοδομική παράβαση και διαφορετική διαμερισμάτωση, χωρίς υπέρβαση κάλυψης και ως κατηγορία 2 (φύλλο καταγραφής 1). Οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις του άρθρου 89 του ν.4495/2017 και επομένως μπορούν να δηλωθούν και να υπαχθούν στις διατάξεις του ν.4495/2017 (ΦΕΚ 167/Α) ως Κατηγορία 2. Επίσης, σύμφωνα με την Υπουργική Απόφαση ΥΠΕΝ/ΔΑΟΚΑ/19409/1507 (ΦΕΚ Β' 1643 /11-05-2018), οι παραπάνω αυθαίρετες κατασκευές δεν εμπίπτουν στην υποχρέωση εκπόνησης μελέτης στατικής επάρκειας.

Βασικά Στοιχεία Δήλωσης

A/A Δήλωσης: 13584549
Ιδιοκτήτης: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (πλήρης κυριότητα 100%)
Περιγραφή Ακινήτου: Γραφείο Δ ορόφου (Δ-1) εμβαδού 262,50τ.μ
Διεύθυνση ακινήτου: Πλατεία Ελευθερίας 3, 35131 Λαμία,
Δ. Λαμιών, Π.Ε. Φθιώτιδας, Περιφέρεια Στερεάς Ελλάδας

Στοιχεία Υπολογισμού

Τιμή Ζώνης: 1.250,00€, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών της 20.01.2016
Οικοδομική Άδεια: 294/1978
Εντός σχεδίου-οικισμού: Το οικόπεδο βρίσκεται εντός του Εγκεκριμένου Σχεδίου Πόλεως Λαμίας
Επικρατούσα χρήση: Άλλη κατοικία
Τύπος κτιρίου: Ιδιωτικό

Ομαδοποίηση αυθαιρεσιών

1. Αλλαγή εξωστών και ανοιγμάτων, αλλαγή χρήσης από διαμερίσματα σε γραφεία, διαφορετική διαμερισμάτωση και διαρρύθμιση και συνένωση (Φύλλο Καταγραφής 1).

Κατηγορία αυθαιρεσίας: Κατηγορία 2
Είδος χρήσης: Υπηρεσίες
Επιφάνεια κύριων χώρων: 0,00
Επιφάνεια χώρων μειωτικού συντελεστή: 0,00
Υπέρβαση κάλυψης: Όχι
Παραβίαση πλάγιων αποστάσεων: Όχι
Παραβίαση Ο.Γ. σε προκήπιο: Όχι
Ειδικές συνθήκες: Όχι
Παλαιότητα: μέχρι 31/12/1982
Λοιπές παραβάσεις : 1
Διαφορετική Διαμερισμάτωση: Ναι

Τελική επιφάνεια Οριζόντιας ιδιοκτησίας – Γραφείου Δ-1 : $E = 262,50\tau.μ$

15/01/2026, οι εξουσιοδοτημένοι μηχανικοί

