

**1628.** Σε οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως έχει γίνει σύσταση 4 κάθετων συνιδιοκτησιών. Όλες οι κάθετες ιδιοκτησίες έχουν οικοδομηθεί και όλα τα κτίρια σε αυτές έχουν πολεοδομικές παραβάσεις. Τα κτίρια στις κάθετες 1 και 2 έχουν κτιστεί εντός των ιδιόχρηστων τμημάτων τους. Στις κάθετες 3 και 4 έχει κατασκευαστεί ένα ενιαίο, αυτοτελές κτίριο, το οποίο έχει καταλάβει οικοπεδικό τμήμα και από την κάθετη 2. Με δεδομένο ότι για να γίνει συμβολαιογραφική πράξη τροποποίησης της σύστασης των κάθετων συνιδιοκτησιών απαιτείται τακτοποίηση των παραβάσεων και βεβαίωση του Ν.4495/17 για κάθε μια κάθετη ιδιοκτησία ξεχωριστά, τίθενται τα εξής ερωτήματα:

- i. μπορεί να γίνει τακτοποίηση των πολεοδομικών παραβάσεων του κτιρίου στην κάθετη 2, χωρίς να ληφθεί υπ' οψιν το τμήμα εκείνο του κτιρίου από τις 3 και 4 που έχει καταλάβει χώρο και από την κάθετη 2;
- ii. πως μπορούν να ενταχθούν στον Ν.4495/17 οι ιδιοκτησίες 3 και 4, οι οποίες ανήκουν σε διαφορετικούς ιδιοκτήτες (δυο αδελφούς), λαμβάνοντας υπ' οψιν ότι στις δυο αυτές κάθετες «πατάει» ένα ενιαίο αυτοτελές κτίριο, το οποίο έχει καταλάβει και οικοπεδικό τμήμα της κάθετης 2;
- iii. ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν;

Να τους πείσετε ότι για καλό όλων τους συμφέρει να γίνει μία δήλωση για όλο το οικόπεδο (το επιτρέπει ο νόμος, είναι και ο καλύτερος τρόπος) και στη συνέχεια να τροποποιηθούν οι κάθετες. Οι δικηγόροι τους θα τους συμβουλέψουν λογικά να γίνει ένα προσύμφωνο (ΔΕΝ είναι απαραίτητο για τα δήλωση) στο οποίο θα περιγράφονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις κάθε ενός.

**1629.** Όταν δεν υπάρχει Ο.Α., ποιοι χώροι προσμετρώνται στην επιφάνεια για την επιλογή του συντελεστή στα τετραγωνίδια του φύλλου καταγραφής; Π.χ., οι κλειστοί χώροι της κατηγορίας 3 προσμετρώνται ή όχι;

Δείτε την Ε/Α 1618

**1630.** Στην περίπτωση 1 του άρθρου 88 υπάγονται και οι αυθαίρετες κατασκευές με προσωρινό τίτλο μη κατεδαφίσεως του Ν.720/77 ή απαιτείται και οριστικός τίτλος;

Ναι. Ακίνητα που ρυθμίστηκαν με τον Ν.720/77 και δεν εντάχθηκαν στο Ν.1337/83 βρίσκονται σε αναστολή κατεδάφισης, μέχρις ότου ενταχθούν σε ρυμοτομικό σχέδιο, όπως και όλα τα δηλωθέντα με το Ν.1337/83, οπότε θα κριθεί η εξαίρεσή τους. (τα καλύπτει η αναφορά στο άρθρο 20 του Ν.1337/83, που αντιμετωπίζει τα δηλωθέντα με το Ν.720/77.)

**1631.** Οι εγκαταστάσεις της περίπτωσης ιδ της παρ. 1 του άρθρου 114 πρέπει να είναι εντός ορίων του οικισμού που εδρεύει ο σύλλογος;

Το «εδρεύουν και δραστηριοποιούνται σε οικισμούς...» ΔΕΝ αφήνει μεγάλα περιθώρια ελιγμών... Γνώμη μας είναι ότι εγκαταστάσεις πρέπει να είναι εντός του οικισμού.

**1632.** Ποιες είναι οι κυρώσεις που επιβάλλονται στον επιβλέποντα μηχανικό, όταν διαπιστώνεται από τον ελεγκτή δόμησης ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο, χωρίς, ωστόσο, να διαπιστώσει παραβάσεις;

Από την Υ.Α. 299/16.01.2014

Σε περίπτωση που κατά τον αρχικό ή ενδιάμεσο έλεγχο διαπιστωθεί ότι η κατασκευή βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο εργασιών, ο Ελεγκτής Δόμησης διενεργεί τον έλεγχο και σημειώνει στις παρατηρήσεις του το στάδιο των οικοδομικών εργασιών (επισυνάπτεται και φωτογραφία του έργου), καθώς επίσης και τη μη έγκαιρη υποβολή αιτήματος για έλεγχο δόμησης από τον επιβλέποντα μηχανικό, προκειμένου να επιβληθούν κυρώσεις στον επιβλέποντα μηχανικό σύμφωνα με το άρθρο 7 του ν. 4030/2011, λαμβάνοντας υπόψη και το γεγονός της διαπίστωσης ή μη παραβάσεων.

Το άρθρο 7 του Ν.4030/2011 είναι ακόμα σε ισχύ ως ότου εκδοθεί η Υ.Α. που προβλέπεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 33 του Ν.4495/2017.

Γνώμη μας είναι ότι κατ' αναλογία των αναφερομένων στην παράγραφο 10 (του άρθρου 7 Ν.4030/2011) θα υπάρξει έγγραφη επίπληξη.

**1633. Κτίσμα με Ο.Α., εκτός σχεδίου, με προβλεπόμενη απόσταση από τον άξονα Εθνικής Οδού τα 30 μ.. Μετά την έκδοση της Ο.Α., τροποποιείται η νομοθεσία και η απόσταση ορίζεται στα 45 μ.. Μετά την παραπάνω τροποποίηση, κατασκευάζεται αυθαίρετη προσθήκη κατ' επέκταση, που τηρεί τα 30 μ., αλλά όχι τα 45 μ.. Επιλέγεται συντελεστής παραβίασης Ο.Γ. σε προκήπιο;**

Όχι ΔΕ θα επιλεγεί κάποιος συντελεστής. Υπήρχε μία διευκρίνιση στον 4178 για το αν επιλέγεται πλάγια απόσταση όταν το αυθαίρετο είναι εντός της ζώνης απαγόρευσης οικοδόμησης λόγω ρέματος και η απάντηση ήταν όχι. Κατ' αναλογία λοιπόν ΔΕ θα βάλετε πλάγια απόσταση ή προκήπιο. Τέλος η δική στη δική σας περίπτωση ως ζώνη ελέγχου ισχύουν τα 30μ και όχι τα 45μ.

**1634. Οικοδομή, με άδεια σε εκτός σχεδίου δόμηση, τοποθετείται, με βάση το τοπογραφικό διάγραμμα της άδειας, πληρώνοντας τις πλάγιες αποστάσεις από τις όμορες ιδιοκτησίες και το δάσος. Στη συνέχεια, με πράξη αποχαρακτηρισμού του Δασαρχείου, οι πλευρές και η μορφή του αγροτεμαχίου αλλάζουν (παραμένει όμως άρτιο και οικοδομήσιμο), με αποτέλεσμα η νόμιμη οικοδομή να βρίσκεται πλέον εντός των πλαγίων αποστάσεων "Δ". Το γεγονός αυτό θα πρέπει να δηλωθεί ως παράβαση με τον Ν.4495/2017, δεδομένου ότι για τις παραβάσεις των πλαγίων αποστάσεων πρέπει να δηλωθεί και υπέρβαση δόμησης για τα αντίστοιχα τμήματα που δεν πληρούν τις πλάγιες αποστάσεις ; ή δεν πρέπει να δηλωθεί καμία παράβαση αφού η οικοδομή είναι νόμιμη και καλύπτεται από οικοδομική άδεια ;**

Ότι οικοδομήθηκε βάσει άδειας που ΔΕΝ ανακλήθηκε ή ΔΕΝ ακυρώθηκε, υφίσταται νόμιμα.

**1635. Σε οριζόντια ιδιοκτησία διαπιστώθηκαν τα εξής: α) οι περιμετρικές διαστάσεις της ιδιοκτησίας και το εμβαδόν έχουν απόκλιση μικρότερες του 5%. Ως εδώ καταλήγουμε ότι υπάρχει αυθαίρετη μικρή παράβαση β) Λόγω κατασκευής εξωτερικού υποστρώματος σε ολόκληρη την 5όροφη οικοδομή, ο κοινός τοίχος της ιδιοκτησίας φαίνεται στα σχέδια ότι καταπατά ως προς το πλάτος το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Όμως στην κατασκευή υπάρχει το εγκεκριμένο πλάτος του κλιμακοστασίου, δηλαδή φαίνεται ως μετατόπιση κατά 0.20μ της Ο.Ι. και του κλιμακοστασίου. Θα πρέπει να ακολουθήσω την διαδικασία του εδαφίου 5 & 6 ,άρθρου 98; Εφόσον βρίσκομαι εντός των ορίων ανοχής 5% ως αυθαίρετη μικρή παράβαση πιστεύω δεν απαιτεί διόρθωση της σύστασης.**

Για το θέμα της σύστασης καλύτερα να μιλήσετε με έναν συμβολαιογράφο (ο ιδιοκτήτης)

Δε μπορώ να καταλάβω τι εννοείται με το «να ακολουθήσω την διαδικασία». Αυτά που περιγράφονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 98 είναι ευμενέστερα του γενικού κανόνα και σας δίνει την δυνατότητα να μην αναζητήσετε συναινέσεις. Γενικά, ανεξαρτήτως κατηγορίας θα πρέπει να αναζητήσετε τις εκ του νόμου απαιτούμενες συναινέσεις.

**1636. Κατά τη μεταφορά δήλωσης από το Ν.4178/13 στο Ν.4495/17, στην οποία το πρόστιμο πληρωνόταν σε δόσεις, υπάρχει η δυνατότητα αλλαγής του υπολειπόμενου ποσού σε εφάπαξ πληρωμή, με την έκπτωση που προβλέπει ο Ν.4495/17;**

Ναι, η δήλωση μεταφέρεται σε κατάσταση αρχικής υποβολής και μόλις προχωρήσετε για υπαγωγή επιλέγετε τρόπο εξόφλησης.

**1637. Άδεια επισκευής πυρόπληκτου ή σεισμοπλήκτου νομιμοποιεί το υπάρχον κτίριο;.**

Όχι.

**1638. Άδεια επισκευής ή επέκτασης κοινοτική νομιμοποιεί το υπάρχον κτίριο;**

Είναι λίγο «επικίνδυνο» να απαντήσουμε χωρίς να υπάρχουν τα στοιχεία της άδειας. Γενικά ΔΕΝ έχουμε ακούσει για κοινοτική άδεια νομιμοποίησης (του πότε ήταν, αν προβλέπονταν κ.λπ.)

**1639. Παρακαλώ να με ενημερώσετε σε περίπτωση που έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια σε κτίσμα εν επαφή με τα όρια του οικοπέδου και κατά την πραγματοποίηση αυτοψίας διαπιστωθεί απόσταση από τα όρια 60εκ. δίχως καμία υπέρβαση κάλυψης και δόμησης, το αντιμετωπίζω: Ως πολεοδομική παράβαση; Ως κατηγορία 3 παρότι δεν τηρείται η απόσταση Δ ή η επαφή του κτιρίου με τα όρια; Υπάρχει η πλάγια απόσταση 60εκ. Θα υπολογίσω το υπόλοιπο ως το Δ ή δ με παραβίαση πλαγίων αποστάσεων και υπέρβαση δόμησης;**

Έχοντας ως οδηγό την Ε/Α 27 της εγκυκλίου 3 του Ν.4178, θα υπολογίσετε το υπόλοιπο τμήμα ως το Δ ή δ. Δείτε και την περίπτωση για άδεια νομιμοποίησης με προσθήκη σε αυτούς τους 60 πόντους.

**1640.** Παρακαλώ όπως διευκρινισθεί εάν για την έκδοση οικοδομικής αδειάς μέσω της ένταξης στο Ν. 4495/2017 απαιτούνται από τον ΕΦΚΑ ασφαλιστικές εισφορές. (Σε ότι αφορά τακτοποίηση με τον Ν.4495/2017 - όχι με έκδοση οικοδομικής αδειάς - προβλέπεται ότι δεν απαιτούνται ασφαλιστικές εισφορές).

Αν η άδεια νομιμοποίησης προβλέπει εργασίες, για αυτές θα καταβληθούν ασφαλιστικές εισφορές.

**1641.** Σε εκτός σχεδίου ιδιοκτησία κατασκευάστηκε οικία βάσει οικοδομικής αδειάς. Η όλη κατασκευή έχει γίνει με ελάχιστες αποκλίσεις σε σχέση με την οικοδομική άδεια (<5% των διαστάσεων – εμβαδών). Ωστόσο κατασκευάστηκε με μία σοβαρή μετακίνηση ~2μ. που προκαλεί παραβίαση πλευρικών αποστάσεων. Ο τρόπος ρύθμισης κατά τη γνώμη μου, είναι να ρυθμιστούν τα τμήματα που παραβιάζουν τις πλάγιες αποστάσεις με υπέρβαση πλαγιών χωρίς όμως να υπολογιστούν υπερβάσεις δόμησης και κάλυψης, αφού προβλέπονταν στην οικοδομική άδεια. Παρακαλώ για τη γνώμη σας

Έχουμε πει τη γνώμη μας για το συγκεκριμένο θέμα ίσως περισσότερο από κάθε άλλη περίπτωση. Η εγκεκριμένη δόμηση (και κάλυψη) ΔΕΝ είναι μόνο αριθμητικό μέγεθος αλλά και το που αυτή θα τοποθετηθεί. Επομένως: όποιο τμήμα του πραγματοποιούμενου περιγράμματος δεν καλύπτεται από το εγκεκριμένο, είναι αυθαίρετο και πρέπει να τακτοποιηθεί.

**1642.** Κτίριο με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου, έχει μετατοπιστεί και τμήμα του βρίσκεται εντός της αποστάσεως από τα όρια. Δηλώνεται σαν μια λουπή (η μετατόπιση) συν όσα τμ είναι εντός αποστάσεων από τα όρια, χωρίς υπέρβαση δόμησης;

Δείτε την προηγούμενη ερώτηση.

**1643.** Σε γήπεδο εκτός σχεδίου έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και έχει πραγματοποιηθεί το κτίσμα που προβλεπόταν με μερικές αυθαιρεσίες. Ο ιδιοκτήτης από τότε έχει αγοράσει και κάποια από τα όμορα γήπεδα. Υπάρχει ένας νόμος για αυτόματη συνένωση όμορων του ίδιου ιδιοκτήτη. Για την τακτοποίηση το γήπεδο σήμερα αποτυπώνεται στο όσο ήταν στην άδεια ή όσο είναι με τη συνένωση των όμορων

ΔΕΝ είναι τόσο απόλυτος ο νόμος. Σε κάθε περίπτωση και επειδή μιλάμε για νόμο ιδιοκτησίες κ.λπ., καλό είναι να μιλήσετε με δικηγόρο και συμβολαιογράφο.

**1644.** Εάν ένα κτίσμα με οικοδομική άδεια, κατασκευάστηκε σε δυο οικοπέδα, οι όποιες αυθαιρεσίες του πως δηλώνονται;

Θα πρέπει να δοθεί μία λύση τόσο για τα αυθαίρετα (σας αφορά ως μηχανικό) όσο και για το ιδιοκτησιακό (αφορά πρωτίστως νομικούς). Γνώμη μας είναι ότι θα πρέπει να το δείτε συνολικά με τον δικηγόρο και τον συμβολαιογράφο.

**1645.** Κτίριο με οικοδομική άδεια εκτός σχεδίου με ψευδή στοιχεία (δεν είχε τα 4 στρέμματα) δηλώνεται ΟΧΙ στο αν έχει οικοδομική άδεια αλλά σημειώνονται μόνο οι καθ υπέρβαση της άδειας κατασκευές. Η συγκεκριμένη οικοδομή αφορά διώροφο κτίσμα με ισόγειο αδιαμόρφωτο (το οποίο έχει μετρήσει στη δόμηση της άδειας). Η οικοδομή κατασκευάστηκε μεγαλύτερη κατ επέκταση σε ισόγειο και όροφο οπότε σημειώνω σαν αυθαιρεσίες δόμησης και κάλυψης τα τμ της κατοικίας του ορόφου και τα τμ του αδιαμόρφωτου στο ισόγειο. Μπορεί ο ιδιοκτήτης με μια άδεια αποπεράτωσης (ή επισκευής) αυθαιρέτου να μετατρέψει το αδιαμόρφωτο (νόμιμα συν τακτοποιημένα τμ) σε κανονική κατοικία μιας και έχει μετρήσει στη δόμηση;

Για να υπάρξει μία συνολική σκέψη για την περίπτωση σας, θα πρέπει να γνωρίζει κάποιος αν η άδεια έχει κλείσει, πως προβλέπονταν το ισόγειο στην άδεια, ποια είναι η σημερινή κατάσταση του ακινήτου. Γενικά με την τακτοποίηση μπορείς να κάνεις αρκετά πράγματα που πριν τους νόμους αυτούς φάνταζαν... εξωπραγματικά. ΔΕΝ είναι αρνητική η απάντηση αλλά είναι πολύπαραμετρική και δύσκολα θα απαντηθεί από εδώ μέσα.

**1646.** Οι άδειες που αφορούν εργασίες επισκευής σε τακτοποιημένο αυθαίρετο περιλαμβάνουν αντικατάσταση στέγης; Εάν ναι είναι δυνατή η αντικατάσταση δίρριχτης στέγης με μονόρριχτη εάν εξυπηρετεί την υγιεινή; (η μια μεριά της δίρριχτης απορρέει πάνω σε στέγη από λαμαρίνα και δημιουργεί προβλήματα στην υγιεινή).

Κατά τη γνώμη μας, όχι.

**1647.** Έχω περίπτωση πελάτη του οποίου το κτήριο έχει κατασκευαστεί εντός της απόστασης 20 μ από μη οριοθετημένο ρέμα. Πως αντιμετωπίζεται το συγκεκριμένο γεγονός δεδομένου ότι δεν αναφέρει κάτι ο νόμος, η εγκύκλιος 4 δεν αποσαφηνίζει το θέμα και διευκρινιστική ακόμα δεν έχει ανακοινωθεί? Σκέφτομαι την περίπτωση υπολογισμού του προστίμου με πλάγια απόσταση. Όμως οι μετέπειτα ερωταπαντήσεις σας είναι αποτρεπτικές. Η εγκύκλιος 4 στο αντίστοιχο εδάφιο αναφέρει πως "απαγορεύεται η δήλωση αυθαιρέτων που είναι εντός ρέματος και ΔΕΝ εφαρμόζεται συντελεστής πλάγιας απόστασης".. αναρωτιέμαι αν εννοεί πως "αν βρίσκεται εκτός ρέματος και εντός απόστασης 20 μ, μπορεί να επιβαρυνθεί με πλάγια απόσταση". τι να κάνω. Ασάφεια στην ασάφεια μπορεί να βγει λογική. Δεν ξέρω.  
Θα δηλώσετε ότι ΔΕΝ καλύπτεται από την άδεια, χωρίς συντελεστή πλάγιας απόστασης.

**1648.** Δήλωση Ν.4178/13 που αφορά μια οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) και βρίσκεται σε κατάσταση οριστικής υπαγωγής μπορεί να μεταφερθεί στο Ν.4495/17 σε κατάσταση υπαγωγής προκειμένου να προστεθούν αυθαιρεσίες έτερων οριζόντιων ιδιοκτησιών του ιδίου ιδιοκτήτη με συμψηφισμό του ήδη καταβληθέντος προστίμου;  
Όλες οι δηλώσεις μεταφέρονται στον ν. 4495/17 σε κατάσταση «Αρχικής υποβολής». Δεν υπάρχει κάτι άλλο που να απαγορεύει την σκέψη σας.

**1649.** Σύμφωνα με την παρ. 2ζ του άρθρου 89 από την απαγόρευση υπαγωγής εξαιρούνται οι περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων εντός του παλαιού αιγιαλού, εφόσον υφίστανται νομίμως εμπράγματα δικαιώματα πολιτών που προϋφίστανται της σχετικής οριοθέτησης του παλαιού αιγιαλού. Αυτό σημαίνει ότι μπορεί να υπαχθεί πισίνα η οποία εμφανίζεται σε Αεροφωτογραφία έτους 1972 και εμπίπτει ολόκληρη εντός Αιγιαλού η οριογραμμή του οποίου κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη και δημοσιεύθηκε σε ΦΕΚ το έτος 1978 ;  
Ο νόμος είναι σαφής και τον αναπαράγετε και στο ερώτημά σας.

**1650.** Σε διαμέρισμα - κατοικίας επί πολυκατοικίας κατασκευασμένη πριν το 1975 μπορεί να γίνει σε μια οριζόντια ιδιοκτησία υπαγωγή ως κατοικία προ του 1975 κατηγορίας 1;  
Γιατί να μην μπορεί;

**1651.** Η ομαδοποίηση των παραβάσεων κατηγορίας 3 με λοιπές παραβάσεις που προβλέπονταν από το Ν.4178/13 με την εγκ. 4 ισχύει για το Ν.4495/2017;  
Δεν υπάρχει τέτοια πρόβλεψη (μέχρι στιγμής)

**1652.** Γενικά στο ύψος ισχύει το ότι δεν λαμβάνω υπόψη αποκλίσεις έως 2%; Αν έχω επιτρεπόμενο 12μ και η οικοδομή έχει γίνει στο 12,15μ τότε έχω υπέρβαση του επιτρεπόμενου ή όχι;  
Κατά τη γνώμη μας και μέχρι να διευκρινισθεί (αν γίνει) διαφορετικά, στην έννοια της περιμέτρου ΔΕΝ περιλαμβάνεται το ύψος.

**1653.** Διαμέρισμα που δεν έχει κάποια υπέρβαση δόμησης εκτός από τον κλεισμένο ημιπαιθριο, και επιπλέον υπέρβαση ύψους 5εκ σε σχέση με την άδεια, αλλά εντός του επιτρεπόμενου της περιοχής. Η υπέρβαση ύψους υπολογίζεται με αναλυτικό για το διαμέρισμα και μόνο ο ημιπαιθριος με υπέρβαση δόμησης και ύψους με τους συντελεστές του παραρτήματος;  
Γνώμη μας είναι ότι ο αναλυτικός θα καλύψει και την ΥΥ του Η/Χ.

**1654.** Οι εργασίες για τις οποίες σύμφωνα με το άρθρο 30 δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας, όπως π.χ. χρωματισμοί, αντικατάσταση κουφωμάτων ίδιων διαστάσεων, ηλιακοί, διαχωριστικά, διακοσμητικά, φούρνοι, τζάκια, πέργκολα 50 τ.μ., σκάλες, ράμπες κλπ. «νομιμοποιούνται» εφόσον πραγματοποιήθηκαν πριν την ισχύ του Ν.4495/17, δηλ. την 3-11-2017 ή πρέπει να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν.4495/17;  
Η γνώμη μας αποτυπώθηκε στην Ε/Α 1627 και εμμένουμε σε αυτήν μέχρι να διευκρινισθεί διαφορετικά.

**1655.** Θα ήθελα να σας ρωτήσω σε μια περίπτωση ενός ορόφου με δύο διαμερίσματα, τα οποία ανήκουν στο ίδιο ιδιοκτήτη, όπου έχω τα εξής αυθαίρετα, στην άδεια φαίνεται ένα διαμέρισμα - διαφορετική διαμερισμάτωση, κλείσιμο ημιυπαίθριου στο ένα διαμέρισμα, αλλαγές εσωτερικής διαρύθμισης και στα κουφώματα, μπορώ να κάνω μια δήλωση ρύθμισης αυθαίρετου για τον όροφο συνολικά; Στην σύσταση οριζοντίων ιδιοκτησιών φαίνονται δύο ιδιοκτησίες.

Όπως έχουμε αναφέρει και στο παρελθόν η γνώμη μας είναι ότι πρέπει να αντιμετωπίζονται διακριτά, εκτός της περίπτωσης συνολικής υπαγωγής σε ένα οικόπεδο. ΔΕΝ προκύπτει όμως από κάπου, πολλοί τα αντιμετωπίζουν αθροιστικά.

**1656.** Για δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες – διαμερίσματα σε κτήριο με Οικοδομική Άδεια προ του έτους 1975 οι οποίες ενοποιήθηκαν εξ αρχής θα υποβληθούν δύο ξεχωριστές δηλώσεις και σε μια από αυτές θα δηλωθεί και διαμερισμάτωση;

Ίσως είναι προτιμότερο να αντιμετωπίσετε όπως το περιγράφετε.

**1657.** Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 81 δεν συνιστούν αυθαίρετη κατασκευή και δεν καταγράφονται ως παραβάσεις κατά τον έλεγχο οι αποκλίσεις των περιμετρικών διαστάσεων του κτηρίου έως δύο τοις εκατό (2%) από τις αναγραφόμενες στο Διάγραμμα Κάλυψης / Δόμησης της Οικοδομικής Άδειας / Άδειας δόμησης, μετρούμενες σε διαστάσεις κτίστη (φέρων οργανισμός και στοιχεία πλήρωσής του, χωρίς επιχρίσματα - επενδύσεις), εφόσον με τις αποκλίσεις αυτές δεν παραβιάζονται κοινόχρηστοι χώροι του σχεδίου πόλεως. Αυτό ισχύει ακόμα και αν οι αποκλίσεις αυτές βρίσκονται εντός προκηπίου ή Δ ;

Ο νόμος είναι σαφής και τον αναπαράγετε και στο ερώτημα σας. Μιλάει για κοινόχρηστους χώρους ΠΟΛΗΣ. Γιατί να κάνουμε δυσκολότερη τη ζωή μας και να βάλουμε προβληματισμούς αν η πρασιά είναι κοινόχρηστος χώρος πόλης;

**1658.** Η αυθαίρετη προσθήκη νόμιμου παταριού θα λάβει μειωτικό συντελεστή ανεξαρτήτως εμβαδού, ακόμα και αν καταλαμβάνει ολόκληρο το περίγραμμα του υποκείμενου ορόφου ;

Μπερδευτήκαμε λίγο...

Λογικά αντί «νόμιμου» εννοείται «σύννομου».

Γνώμη μας είναι ότι μπορεί να πάρει μειωτικό ανεξαρτήτως μεγέθους.

**1659.** Πότε θεωρείται ότι υπόγεια στάθμη, πατάρι, σοφίτα δεν αποτελεί αυτοτελή / ανεξάρτητο χώρο ;

Αντιγράφοντας το λεξικό της κοινής νεοελληνικής:

*αυτοτελής -ής -ές [aftotelís] που έχει μια ολοκληρωμένη μορφή και μπορεί από μόνος του να λειτουργεί, να εκπληρώνει ένα σκοπό κτλ., χωρίς να εξαρτάται από κτ. άλλο· ολοκληρωμένος και ανεξάρτητος: ~ οντότητα / ύπαρξη / λειτουργία / έννοια. Αυτοτελές φαινόμενο / απόσπασμα / επεισόδιο. ~ ενιαίος και ανεξάρτητος οργανισμός. Η τηλεόραση θα παρουσιάσει μια σειρά από δέκα αυτοτελείς εκπομπές που αναφέρονται σε ισάριθμα γεγονότα του β' παγκόσμιου πολέμου. ~ έκδοση / τόμος, που δεν αποτελεί μέρος ή τμήμα σειράς. αυτοτελώς ΕΠΙΡΡ χωρίς εξάρτηση από άλλο: Εξετάζω κτ. ~.*

**1660.** Όταν έχουμε παραβίαση πλάγιας απόστασης ή / και προκηπίου και η παραβίαση ξεπερνά το 20% των εγκεκριμένων μεγεθών τότε ξεχωρίζουμε το εμβαδόν της αυθαίρετης κατασκευής που είναι εντός της απόστασης του 20% με ξεχωριστό Συντελεστή και το υπόλοιπο εμβαδόν με διαφορετικό συντελεστή ή όλο το εμβαδόν επιβαρύνεται με το μέγιστο συντελεστή υπέρβασης ;

Όλο το εμβαδόν με τον μέγιστο συντελεστή.