

216. Έχω για έλεγχο αυθαιρεσιών ανεξάρτητη από το υπόλοιπο συγκρότημα μεζονέτα αποτελούμενη από ισόγειο, υπόγειο και όροφο με 3 οριζόντιες ιδιοκτησίες, δηλαδή 2 οριζόντιες σε ισόγειο και υπόγειο και ένα μικρό διαμέρισμα στον 1ο όροφο. Το κτίσμα είναι ανεξάρτητο στατικά από τις υπόλοιπες μεζονέτες του συγκροτήματος που έχουν χρήση κατοικίας και υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας. Η επικρατούσα χρήση σε όλο το συγκρότημα είναι κατοικία, στο ανεξάρτητο στατικά όμως κτίσμα που ελέγχω είναι τραπεζικό κατάστημα.

Στο ισόγειο και το υπόγειο που κατά την Ο.Α. και την σύσταση είναι καταστήματα, λειτουργεί χωρίς έκδοση Ο.Α. για αλλαγή χρήσης τραπεζικό κατάστημα.

Οι δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες του ισογείου και του υπογείου όπου λειτουργεί το τραπεζικό κατάστημα δεν έχουν υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους και το κτίσμα έχει σύννομη θέση. Σύμφωνα με το σχέδιο της Υπουργικής Απόφασης άρθρο 2, δεν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας στην περίπτωση που:

έχει εφαρμοστεί η εγκεκριμένη στατική μελέτη ως προς τις διαστάσεις του φέροντος οργανισμού και μεταξύ άλλων

Το σύνολο των αυθαίρετων κατασκευών ανά διηρημένη ιδιοκτησία δεν υπερβαίνει τα 20m². Με δεδομένο ότι οι οριζόντιες που ελέγχω πληρούν τις παραπάνω προϋποθέσεις απαλλαγής αφού στις προϋποθέσεις απαλλαγής γίνεται αναφορά μόνο σε αυθαίρετες κατασκευές και όχι και σε αυθαίρετες χρήσεις, δεν έχω υπερβάσεις εμβαδών και έχει τηρηθεί η εγκεκριμένη στατική μελέτη.

Όπως πολύ σωστά λέτε, μεταφέρετε διατάξεις από το σχέδιο της Υ.Α. που βγήκε σε διαβούλευση. Πριν δούμε το τελικό κείμενο δεν μπορούμε να πούμε τίποτα επί του θέματος.

217. Θα ήθελα να μου διευκρινίσετε πως δηλώνονται οι ανοικτοί ημιυπαίθριοι χώροι οι οποίοι έχουν κατασκευαστεί καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας (εκτός νόμιμου περιγράμματος):

- a) με αναλυτικό προϋπολογισμό;
- b) με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης κύριων χώρων;
- c) με υπέρβαση δόμησης και κάλυψης βοηθητικών χώρων;

Ο υπολογισμός του προστίμου ενός Η/Χ γίνεται με αναλυτικό, ανεξαρτήτως του αν το σύνολο των Η/Χ ξεπερνάει το επιτρεπόμενο από τον οικοδομικό κανονισμό ποσοστό και ανεξαρτήτως αν παραβιάζει πλάγιες αποστάσεις ή προκήπιο.

218. Σε αγροτεμάχιο υπάρχει ένα μόνο κτίριο που αποτελείται από αγροτική-γεωργική αποθήκη η οποία θα υπολογιστεί ως κύριος χώρος σύμφωνα με την εγκύκλιο 4. Ακριβώς δίπλα υπάρχει στάβλος, (δηλαδή στον ίδιο όγκο κτιρίου)

- i. Μπορεί αυτός ο στάβλος να πάρει τον μειωτικό συντελεστή αφού είναι βοηθητικός χώρος της γεωργικής αποθήκης;
- ii. Στην περίπτωση που η αγροτική αποθήκη είναι <15τ.μ. μπορώ να βάλω και κατηγορία 3;
- iii. Θα τους βάλω όλους τους χώρους στη κατηγορία μεταποίηση πρωτογενούς τομέα ή άλλη κατοικία;

Σημείωση: ο πελάτης δεν είναι κτηνοτρόφος στο επάγγελμα ώστε να μπορεί να δηλώσει ως σταυλικές εγκαταστάσεις με 300€ παράβολο.

- i. Από τη στιγμή που διαπιστώνεις ότι ο στάβλος αυτός είναι βοηθητικός χώρος του κύριου κτίσματος τότε μπορείς να χρησιμοποιήσεις τον μειωτικό συντελεστή.
- ii. Η αποθήκη πρέπει να έχει και ύψος <2,50 μέτρα. Από την διατύπωση της παραγράφου ιγ προκύπτει ότι ΔΕΝ περιορίζεται σε αποθήκες βοηθητικούς χώρους, αλλά γίνεται αναφορά γενικά σε αποθήκες δηλαδή ακόμα και αποθήκες όπως γεωργικές.
- iii. Στο παράρτημα Α ορίζεται ότι ως πρωτογενής τομέας θεωρούνται οι γεωργικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές, ιχθυοκαλλιεργητικές παραγωγικές μονάδες (βιοτεχνικές-βιομηχανικές) συσκευασίας και μεταποίησης προϊόντων. Συνεπώς από την διατύπωση ΔΕΝ μπορείτε να χρησιμοποιήσετε τον συντελεστή 3α. Άλλη κατοικία ΔΕΝ μπορεί να επιλεγεί αφού δεν είναι κατοικία. Μένει μόνο ο συντελεστής 3δ.

219. Μετά την εγκύκλιο 4 έχω περίπτωση όπου εντός οικισμού υπάρχουν δυο όμορα οικοπέδα μιας οικογένειας, το ένα ανήκει στη γυναίκα και το άλλο στον άντρα με διαφορετικά συμβόλαια αλλά στην πράξη ουσιαστικά είναι ένα ενιαίο δηλαδή με μια περιγραφή. Αρχικά στο οικόπεδο του άντρα έχει ανεγερθεί νόμιμη κατοικία. Μετέπειτα στο οικόπεδο της συζύγου έφτιαξαν κτίριο με χρήση γκαράζ και αποθήκης, προφανώς ως βοηθητικής χρήσης στην κατοικία.

- i. να υπολογίσω με μειωτικό συντελεστή το γκαράζ δικαιολογώντας στην τεχνική έκθεση τι συμβαίνει με τα όμορα οικόπεδα της οικογένειας;
- ii. σχετικά με την αποθήκη <15τ.μ. κατηγορίας 3 μπορώ να εντάξω το τμήμα κτιρίου που έχει χρήση αποθήκη εάν όντως είμαι μέσα στις προϋποθέσεις αυτής με αυτό τον τρόπο; δηλαδή δεν υποχρεώνομαι από τον νόμο να έχω αυτοτελές κτίριο αποθήκης <15τ.μ.
- i. Νομικά και πολεοδομικά τα οικόπεδα είναι ξεχωριστά από τη στιγμή που οι ιδιοκτήτες είναι διαφορετικοί (ασχέτως που είναι αντρόγυνο). Ακόμα και ο ίδιος να ήταν ΔΕΝ σημαίνει ότι είναι ενιαία η ιδιοκτησία (προ λίγων μηνών ξεκαθάρισε το θέμα από τον [Α.Π.](#)). Πέρα από αυτό που διαφοροποιεί τον αριθμό των δηλώσεων, οι αυθαίρετες κατασκευές που περιγράφετε θα χρησιμοποιήσουν τον μειωτικό συντελεστή ασχέτως που εντός του οικοπέδου δεν υπάρχει χώρος Κ.Χ.
- ii. Όχι, ο νόμος δεν θέτει ως προϋπόθεση η αποθήκη να είναι αυτοτελές κτίριο.

220. Συμφώνα με το άρθρο 9 του 4178/13 για τις κατηγορίες 1 και 2 δεν αναφέρεται η υποχρέωση υποβολής δελτίου δομικής τρωτότητας. Αντίστοιχα το Άρθρο 11 παρ.8 αναφέρει ότι δελτίο δομικής τρωτότητας απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί η εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικίας; Τι ισχύει;

Ο γενικός κανόνας είναι ότι σε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία απαιτείται δελτίο δομικής τρωτότητας. Εξάιρεση αποτελούν τα κτίρια κατηγορίας 1 και 2 στα οποία ΔΕΝ απαιτείται.

221. Για την υπαγωγή μιας αυθαίρετης κατασκευής στην κατηγορία 2 αρκεί να έχει ολοκληρωθεί προ τις 01.01.1983 και χωρίς μεταγενέστερα να πραγματοποιήθηκαν άλλες αυθαίρετες κατασκευές ή πρέπει να μην παραβιάζονται και τα πολεοδομικά μεγέθη (δόμηση & κάλυψη)σε ποσοστό μεγαλύτερο του 40%;

Για την κατηγορία 2 αρκεί να έχει ολοκληρωθεί η αυθαίρετη κατασκευή προ 01.01.1983. Δεν γίνεται έλεγχος του ποσοστού υπέρβασης των πολεοδομικών μεγεθών.

222. Κτίσμα με Ο.Α. για ισόγεια μονοκατοικία με υπόγειο. Έχει κατασκευαστεί μόνον το υπόγειο και τίποτε άλλο (ούτε σκελετός από πάνω). Το υπόγειο έχει 0,50μ μεγαλύτερο ύψος από την άδεια και υπέρβαση εμβαδού κατά 10μ2. Η προβλεπόμενη από την άδεια στάθμη οροφής του υπογείου από το διαμορφωμένο έδαφος είναι +1,50μ. Πως μπορεί να ρυθμιστεί η αυθαιρεσία; (το μήνυμα συνεχίζεται με προτάσεις του συναδέλφου για τον τρόπο υπαγωγής στον 4178, αλλά για λόγους οικονομίας δεν παρατίθεται η συνέχεια του μηνύματος)

Συνάδελφε, η περίπτωση που περιγράφεις ΔΕΝ πληροί την θεμελιώδη απαίτηση του 4178, την ολοκλήρωση δηλαδή του Φ.Ο. προ 28.07.2011.

223. Άτομο με 67% αναπηρία με απόφαση του ΙΚΑ που αναφέρει πάθηση «ψυχοσωματική συνδρομή με φαρμακευτική αγωγή και ιατρική παρακολούθηση», δικαιούται έκπτωση σε δήλωση αυθαιρέτου; Θεωρείται ΑΜΕΑ ή όχι ώστε να μπει στην παράγραφο 1 ή 2 του άρθρου 17.

Άτομο με αναπηρία θεωρείται κάθε άνθρωπος που έχει κάποιου είδους αναπηρία ή πρόβλημα υγείας, οποιαδήποτε φύσης ή πάθησης, είτε μόνιμο είτε περιοδικό.

Ο βαθμός αναπηρίας εδώ και λίγα χρόνια ορίζεται από τις επιτροπές των ΚΕ.Π.Α..

Πηγή: amea-blog.blogspot.gr

Από τη στιγμή λοιπόν που ο αρμόδιος φορέας πιστοποιεί ότι κάποιος πολίτης πληροί τις προϋποθέσεις οποιασδήποτε αναπηρίας (οι αναπηρίες δεν είναι μόνο κινητικές) τότε η αποδοχή από τον μηχανικό ή όχι είναι περιττή. Προφανώς και λόγω του 67% ο πολίτης θα χρησιμοποιήσει την 2^η παράγραφο του άρθρου 17.

224. Σε διώροφο κτίσμα μονοκατοικίας με Ο.Α. ο ισόγειος χώρος φαίνεται στην άδεια σαν χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων και έχει προσμετρήσει στον συντελεστή δόμησης κατά την έκδοση της άδειας με όλο το εμβαδόν του. Κατά την αυτοψία διαπιστώθηκε ότι τμήμα του ισόγειου αυτού δεν έχει χρήση χώρου στάθμευσης αλλά έχει μετατραπεί σε δωμάτιο. Αν θεωρήσω ότι έχει γίνει αλλαγή χρήσης από βοηθητική (χώρος στάθμευσης) σε κύρια χρήση (κατοικία) σύμφωνα με την παρ 5 του άρθρου 18 θα πρέπει να υπολογίσω υπέρβαση δόμησης για ένα τμήμα κτίσματος που ήδη έχει προσμετρήσει στη δόμηση κατά την έκδοση της άδειας δηλαδή θα υπολογίσω στην δόμηση έναν χώρο δύο φορές. Μήπως σε αυτήν την ειδική περίπτωση μπορεί να γίνει υπολογισμός του προστίμου με αναλυτικό;

Μετά την εγκύκλιο 4 όπου στο σημείο 38 αναφέρει:

Διευκρινίζεται ότι η διατύπωση «αυθαίρετης αλλαγής χρήσης βοηθητικών χώρων σε χώρους κύριας χρήσης» του εδαφίου γ στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1 της Εγκυκλίου 3/13, άρθρο 19, παρ. 5, όπου εφαρμόζεται συντελεστής δόμησης αφορά στις περιπτώσεις χώρων, που η επιφάνειά τους προ της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης δεν επαύξανε το σ.δ. (π.χ. υπόγειο με βοηθητικές χρήσεις, ισόγειος χώρος στάθμευσης, δημιουργία σοφίτας εντός νομίμου στέγης κ.λπ.).

Η εγκύκλιος λοιπόν μας λέει ότι ΔΕΝ θα χρησιμοποιήσουμε την ΥΔ. Δεν μας λέει πώς να υπολογισθεί αλλά το μόνο που μένει είναι ο αναλυτικός.

Πέρα από αυτό, υπάρχουν και e-mail από την ΔΟΚΚ σε ερωτήσεις συναδέλφων που αναφέρουν ότι: *Εάν η επιφάνεια του ΒΧ στην οικ. άδεια προσμετρά στο σ.δ. του οικοπέδου η μετατροπή του σε κύρια χρήση θεωρείται αλλαγή χρήσης από κύρια σε κύρια και γίνεται με αναλυτικό προϋπολογισμό."*

225. Ο χρόνος κατασκευής δύο διαμερισμάτων στο ισόγειο οικοδομής, χωρίς Ο.Α., με σύσταση Ο.Ι., αποδεικνύεται:

i. με τη σύσταση Ο.Ι. ως κατασκευές του 1978

ii. με τη ρευματοδότηση μιας εξ αυτών το 1979

iii. με το Ε9 >του 2005, όπου ο τότε ιδιοκτήτης δηλώνει όλο το ισόγειο ως κατασκευή του 1970.

Το 1986, εσωτερικά των διαμερισμάτων και με άλλη διαρρύθμιση οι δύο κατοικίες μετατρέπονται σε κατάστημα και γίνεται τροποποίηση της αρχικής σύστασης το 1998 και με αυτή τη χρήση μεταβιβάζεται σε νέο ιδιοκτήτη. Το 2005 πάλι το κατάστημα μετατρέπεται στις 2 αρχικές κατοικίες και έτσι δηλώνονται στο Ε9 από τον ιδιοκτήτη σήμερα.

Σε ποια κατηγορία μπορώ να εντάξω τις 2 κατοικίες; Ως κατασκευές προ του 1983 και ΚΑΤ.5;

Οι οποιεσδήποτε οικοδομικές εργασίες για τις διαφορετικές χρήσεις έγιναν στο εσωτερικό τους και αυθαίρετα.

Και τα 3 έγγραφα που αναφέρετε μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως αποδεικτικά του χρόνου κατασκευής. Αυτή τη στιγμή το κτίριο σας έχει την αρχική εγκατεστημένη χρήση δηλαδή κατοικία...

226. Άτομο με 67% αναπηρία με απόφαση του ΙΚΑ που αναφέρει πάθηση «ψυχοσωματική συνδρομή με φαρμακευτική αγωγή και ιατρική παρακολούθηση», δικαιούται έκπτωση σε δήλωση αυθαιρέτου; Θεωρείται ΑΜΕΑ ή όχι ώστε να μπει στην παράγραφο 1 ή 2 του άρθρου 17.

Άτομο με αναπηρία θεωρείται κάθε άνθρωπος που έχει κάποιου είδους αναπηρία ή πρόβλημα υγείας, οποιαδήποτε φύσης ή πάθησης, είτε μόνιμο είτε περιοδικό.

Ο βαθμός αναπηρίας εδώ και λίγα χρόνια ορίζεται από τις επιτροπές των ΚΕ.Π.Α..

Πηγή: amea-blog.blogspot.gr

Από τη στιγμή λοιπόν που ο αρμόδιος φορέας πιστοποιεί ότι κάποιος πολίτης πληροί τις προϋποθέσεις οποιασδήποτε αναπηρίας (οι αναπηρίες δεν είναι μόνο κινητικές) τότε η αποδοχή από τον μηχανικό ή όχι είναι περιττή. Προφανώς και λόγω του 67% ο πολίτης θα χρησιμοποιήσει την 2^η παράγραφο του άρθρου 17.

227. Σύμφωνα με όσα ορίζονται στις Διευκρινίσεις του Παραρτήματος Α του Ν.4178/13 «Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης – Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες Διατάξεις» για την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο/οικόπεδο όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, αναφέρεται το εξής στο 1γ:

«Θεωρείται ότι δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, όταν από την αιτιολόγηση της τεχνικής έκθεσης του μηχανικού προκύπτει ότι το υπό εξέταση γήπεδο/οικόπεδο είναι μικρότερο (λόγω μεταγενέστερης κατάτμησης), με συνέπεια να μην ταυτίζεται με αυτό για το οποίο εκδόθηκε η οικοδομική άδεια».

- i. Παρακαλώ όπως καθορίσετε το πλαίσιο ισχύος της ως άνω διάταξης αν αφορά μόνο το συγκεκριμένο Νόμο ή έχει γενικότερη ισχύ.
Εξειδικεύοντας τις περιπτώσεις:
- ii. Περίπτωση που υφίσταται κτίσμα με Ο.Α. χωρίς εξάντληση του Σ.Δ. σε αρχικά ενιαία έκταση και η κατάτμηση δημιουργεί δυο άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα.

Θεωρώ ότι αν με την κατάτμηση δεν δημιουργείται κάποια παραβίαση πολεοδομικού ή κτιριοδομικού κανονισμού στο τμήμα που υφίσταται το κτίσμα, τότε στο έτερο τμήμα μπορεί να ανεγερθεί κτίριο με δόμηση ίση με την εναπομείνουσα επιτρεπόμενη του αρχικά ενιαίου οικοπέδου και ότι σε αυτή την περίπτωση δε μπορεί να θεωρηθεί ότι το αρχικό κτίσμα δεν καλύπτεται πλέον από την Ο.Α. και ότι σαφώς δε μπορεί να θεωρηθεί σαν εξολοκλήρου αυθαίρετο. Σε αυτή την περίπτωση η διατύπωση του Ν.4178/13 θεωρώ ότι είναι λάθος και ότι περιπτώσεις ρύθμισης αυθαίρετων τμημάτων σε ανάλογη περίπτωση, θα πρέπει να επιλέγεις ότι υπάρχει οικοδομική άδεια και ότι σαφώς η κατασκευή που καλύπτεται από αυτή δε χρήζει τακτοποίησης και είναι νομίμως υφιστάμενη.

Παρακαλώ διευκρίνιση ποια είναι η σωστή αντιμετώπιση της ως άνω περίπτωσης.

- i. Περίπτωση που υφίσταται κτίσμα με Ο.Α. με εξάντληση του Σ.Δ. σε αρχικά ενιαία έκταση και η κατάτμηση δημιουργεί δυο άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα. Θεωρώ ότι αφενός το έτερο τμήμα που δημιουργείται και είναι αδόμητο, σαφώς δεν μπορεί να οικοδομηθεί λόγω της εξάντλησης του Σ.Δ. του αρχικού οικοπέδου. Ωστόσο δημιουργείται και το πρόβλημα ότι το τμήμα με το κτίσμα μετά την κατάτμηση θα επιτρεπόταν βάσει εμβαδού και Σ.Δ. να οικοδομήσει λιγότερα τ.μ. από τα πραγματοποιούμενα βάσει Ο.Α. Λογικά αυτές είναι οι περιπτώσεις που θέλει να θίξει ο Νόμος και σε αυτή την περίπτωση κρίνω ως λογικό να θεωρείται ότι το κτίσμα δεν καλύπτεται πλέον από την Ο.Α. και ότι λογίζεται ως εξολοκλήρου αυθαίρετο. Θεωρητικά θα μπορούσε βάσει και του ΝΟΚ να γίνει ενημέρωση φακέλου ή οικοδομική άδεια νομιμοποίησης ή αναθεώρηση σε περίπτωση που η Ο.Α. είναι σε ισχύ, όπου ένα ποσοστό της πραγματοποιούμενης δόμησης θα μπορούσε να καλυφθεί με αυτή και να θεωρηθούν ως αυθαίρετα τα επιπλέον τετραγωνικά μέτρα. Παρακαλώ διευκρίνιση ποιά είναι η σωστή αντιμετώπιση της ως άνω περίπτωσης.
- ii. Σε περίπτωση όπου η οικοδομική άδεια εκδόθηκε για κτίσμα σε οικόπεδο όπου ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα όπου απαγορευόταν η δόμηση παρά το όριο του οικοπέδου και από τη μεταγενέστερη κατάτμηση πλέον το κτίριο είναι επί του ορίου, θεωρείται εξολοκλήρου αυθαίρετη η κατασκευή ασχέτως του αν δημιουργήθηκαν δυο άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα που καλύπτουν την πραγματοποιούμενη δόμηση;

Παρατήρηση:

Α. Αν έχει γενική ισχύ η συγκεκριμένη διάταξη χωρίς την επιφύλαξη δημιουργίας άρτιων και οικοδομήσιμων τμημάτων ή της εξάντλησης ή μη του Σ.Δ., αλλά βασίζεται αποκλειστικά και μόνο στο αν υπάρχει μεταγενέστερη της Ο.Α. κατάτμηση, τότε δημιουργούνται τρομακτικά προβλήματα, ανοίγουν οι ασκοί του Αιόλου και ένα τεράστιο πλήθος κτισμάτων που είχαν Ο.Α. θα θεωρούνται πλέον εξολοκλήρου αυθαίρετα.

Μην ξεχνάμε ότι λόγω του ότι πολλοί ιδιοκτήτες κατείχαν οικόπεδα με προσύμφωνα προ του Ν.651/77 και η οριστικοποίησή και μεταγραφή τους έγινε σε πρόσφατη ημερομηνία ή έγινε με χρησικτησία, με αποτέλεσμα ο χρόνος δημιουργίας των οικοπέδων να είναι πρόσφατος, δεν καλύπτονται πλέον από καμιά παρέκκλιση αρτιότητας ενώ έχουν οικοδομικές άδειες που δεν έχουν ανακληθεί.

Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει δηλαδή σε ενδεχόμενη αυτοψία της ΥΔΟΜ να κριθεί όλη η κατασκευή σαν αυθαίρετη και χρήζει συνολικής ρύθμισης ή νομιμοποίησης;

Β. Παρακαλώ όπως διευκρινιστεί σε μελλοντική εγκύκλιο η συγκεκριμένη διάταξη.

Συνάδελφε, η τοποθέτηση σου έχει σημαντικά στοιχεία που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν από το ΥΠΕΚΑ για την διευκρίνιση του θέματος το οποίο απασχολεί πολλούς από τους συναδέλφους και καλό είναι να σταλεί από εσένα στο Υπουργείο.

Θα μπορούσαν να γίνουν σχόλια επί του θέματος (στα περισσότερα υπάρχει ταύτιση απόψεων) αλλά αυτό θα ήταν κάτι που θα ξέφευγε από την διαδικασία. Το μόνο γενικό σχόλιο μπορεί να είναι το εξής: ο Ν.4178 ΔΕΝ μπορεί να ανατρέψει πολεοδομικές και αστικές διαδικασίες που ισχύουν χρόνια, όπως είναι η κατάτμηση ενός οικοπέδου σε άρτια και οικοδομήσιμα τμήματα που μπορούν να φέρουν τα κτίσματα που τυχόν υπάρχουν εντός τους.

Δεν υπάρχει δυνατότητα «επηρεασμού» ως προς το να συμπεριληφθούν διευκρινίσεις σε επόμενη εγκύκλιο.