

1518. Σύμφωνα με την εγκ.4 Άρθρο 9 α) Αυθαίρετες μικρές κατασκευές: Ομαδοποιούνται οι αυθαιρεσίες που αναφέρονται ρητά στην Κατηγορία 3 ή στην παρ. 5α του άρθρου 18 του νόμου και επιλέγεται ο τρόπος υπολογισμού του ενιαίου ειδικού προστίμου, δηλ. ή κατά τα οριζόμενα στην Κατηγορία 3 ή με αναλυτικό προϋπολογισμό. Στις περιπτώσεις που συνυπάρχουν αυθαίρετες μικρές παραβάσεις της Κατηγορίας 3 με παραβάσεις της παρ. 5α του άρθρου 18 του ν. 4178/13 (δηλ. αυτές που δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α' του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου, καθώς και εγκαταστάσεις όπως ορίζονται στην παρ. 19 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012) είναι δυνατή η σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού για το σύνολο των αυθαιρεσιών (Κατηγορίας 3 και παρ. 5α του άρθρου 18) προκειμένου να υπολογιστεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο. Στην περίπτωση αυτή δεν επιλέγεται η Κατηγορία 3 στο σχετικό φύλλο καταγραφής, αλλά όποια άλλη κατηγορία εκ των : Κατηγορία 1 προ 1975, Κατηγορία 2 προ 1983, Κατηγορία 4 σε οικόπεδο/γήπεδο με οικοδομική άδεια ή Κατηγορία 5 σε οικόπεδο/γήπεδο χωρίς οικοδομική άδεια. Στην περίπτωση που έχουμε μία αποθήκη Κατηγορίας 3 με ένα στέγαστρο θα το εισάγουμε ως μία λοιπή παράβαση; Ρωτώ διότι αναγράφεται στην εγκύκλιο : (.....του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου,). Η αποθήκη αντιστοιχίζεται σε επιφάνεια χώρου! Όπως έχουμε πει πολλές φορές, οι νόμοι έχουν τις γενικές διατάξεις και τις κατ' εξαίρεση διατάξεις. Αποθήκη εμβαδού μικρότερου των 15m<sup>2</sup> και ύψους <2,50m, παρότι έχει εμβαδό, κατ' εξαίρεση των γενικών διατάξεων υπολογίζουμε το πρόστιμο με τις διατάξεις της κατηγορίας 3.

1519. Σε αυθαίρετο που τακτοποιείται με το ν.4178/2013 ο εναπομείναν ακάλυπτος δεν έχει τις απαιτούμενες διαστάσεις Δ. Τον μετρώ σαν αυθαίρετο κτίσμα; Σαν μέτρα το δηλώνω;  
Όχι, δεν το μετράτε.

1520. 1435. Παρακαλώ να μας απαντήσετε εάν σε αρχαιολογικό χώρο εκτός ζώνης Α στο οποίο κατά την ημερομηνία κατασκευής δεν απαγορευόταν η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών με (αυτοψία αρχαιολόγου), μπορούμε τώρα να προβούμε σε τακτοποίηση αυθαίρετων σύμφωνα με το Ν.4178/2013 αρ. 2 παρ. 2ι; Άρα συμφωνείτε η όχι;;;  
Όπως σας είπα και στην 1435, ο νόμος είναι ξεκάθαρος. Ναι. Δε μπορώ να καταλάβω γιατί επανερχόμαστε στα ίδια ζητήματα...

1521. Το ερώτημα σχετίζεται με το Άρθρο 23 παρ.18: 18.α. Στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί σε εκτάσεις για τις οποίες δεν έχουν καθοριστεί ή αναθεωρηθεί καθ'οινδήποτε τρόπο χρήσεις γης τα τελευταία είκοσι πέντε (25) έτη, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του άρθρου 8 του παρόντος. β. Σε κάθε περίπτωση, εξαιρετικά, η αναστολή των διατάξεων της παρούσας παραγράφου ισχύει μόνο για δέκα (10) έτη από την ημερομηνία υπαγωγής. Η εγκατεστημένη χρήση ακινήτου δεν επιτρέπεται με βάση τις ισχύουσες χρήσεις γης και άρα δεν μπορεί να γίνει υπαγωγή στο Νόμο για αλλαγή χρήσης (η εγκατεστημένη χρήση είναι γραφείο >80τ.μ. ενώ οι χρήσεις προβλέπουν Γενική Κατοικία). Η τελευταία αναθεώρηση των χρήσεων γης έγινε με ΦΕΚ του 1992, οπότε η παρέλευση της 25ετίας έγινε το 2017 και πιο συγκεκριμένα τον Ιούνιο. Μεταγενέστερο ΦΕΚ του 1993 δεν διαφοροποιεί καθόλου τις χρήσεις γης για το εν λόγω Ο.Τ., αλλά το Τοπογραφικό αναφέρεται και σε αυτό. Με βάση το δεύτερο ΦΕΚ του '93 δεν υπάρχει η δυνατότητα υπαγωγής. Από τη στιγμή που δεν επηρεάζονται κατά κανένα τρόπο οι χρήσεις γης, θα μπορούσα να χρησιμοποιήσω το ΦΕΚ του 1992, ώστε να γίνει δυνατή η υπαγωγή του ακινήτου;

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο:

1. Κατοικία.
2. Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
3. Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).
4. **Γραφεία**, Τράπεζες, Ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.
5. Κτίρια εκπαίδευσης.
6. Εστιατόρια
7. Αναψυκτήρια.
8. Θρησκευτικοί χώροι.
9. Κρίρια κοινωνικής πρόνοιας.
10. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
11. Πρατήρια βενζίνης.
12. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
13. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
14. Πολιτιστικά κτίρια (εκα εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις)

**1522. Σε υπόγειο με ύψος κάτω από το 1,50μ από την στάθμη του εδάφους ένα τμήμα του με άδεια και το άλλο τμήμα του χωρίς άδεια. Έχει γίνει κατοικία ενώ στην άδεια ήταν αποθηκευτικός χώρος. Πως το δηλώνω στο σύστημα του Ν.4178/2013;**

Εφόσον υπενθυμίσουμε ότι σε τέτοιες απαντήσεις κρύβονται και παγίδες (αφού εσείς έχετε σαφή εικόνα για το αυθαίρετο τμήμα), υπέρβαση δόμησης και χρήση του μειωτικού συντελεστή και για τα 2 τμήματα.

**1523. 1496. Παρακαλώ με ενημερώσετε σε περίπτωση ανοιγμάτων να νομιμοποιηθούν τα ανοίγματα με το Ν.4178/2013 επαφή με την όμορη ιδιοκτησία; απάντηση σας: Να νομιμοποιηθούν όχι. Να τακτοποιηθούν όμως ναι. που το αναφέρει στο ν.4178/2013 ότι μπορούν;**

Ένας νόμος ΔΕ μπορεί να αναφέρει εντός των διατάξεων του ΟΛΕΣ τις περιπτώσεις... Είναι φύση αδύνατο... ΔΕΝ απαγορεύεται από κάπου, επομένως επιτρέπεται. Το τελευταίο (ότι δεν απαγορεύεται, επιτρέπεται) είναι από τα δομικά χαρακτηριστικά των δυτικών δημοκρατιών.