

Ερωτήσεις – Απαντήσεις 29^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Πολίτης με αίτημα του στην υπηρεσία μας ζητά να του απαντήσουμε σχετικά με την καταληκτική ημερομηνία για την έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης (αρ.23 του Ν.4178) για την οποία κατατέθηκε Δήλωση ένταξης στον Ν.4014/2011 την 12/03/2012 και για το οποίο έγινε υπαγωγή στον Ν.4178/2013 στις 19/01/2015.
Απ.: Η καταληκτική ημερομηνία είναι 3 χρόνια από την ένταξη στον ν. 4178/2013 (ως ημερομηνία ένταξης, θεωρείται η ημερομηνία πληρωμής του παραβόλου). Σε περίπτωση παρέλευσης απράκτου του χρονικού διαστήματος των τριών ετών, για λόγους που οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος, εφαρμόζονται οι διατάξεις περί κατεδαφίσεως και επιβολής προστίμου αυθαιρέτων.
2. **Ερ.:** Σε άδεια μικρής κλίμακας για χρωματισμούς όψεων με ικριώματα μπορούμε να αφαιρέσουμε τμήμα ορόφου σε μια από τις όψεις όπου φαίνονται αυθαίρετες εργασίες; Αυτό να φανεί στον τίτλο.
Απ.: Θα μπορούσε να εκδοθεί η σχετική Έγκριση Εργασιών, με εξαίρεση του τμήματος όπου διαπιστώνονται αυθαιρεσίες (εφόσον το τμήμα δεν εντάσσεται σε διηρημένη ιδιοκτησία για την οποία εκδίδεται η ΕΕΜΚ). Στον τίτλο θα φαίνεται το τμήμα για το οποίο χορηγείται η ΕΕΜΚ.
Παράλληλα οι αυθαιρεσίες οφείλουν να καταγραφούν, όχι όμως απαραίτητα πριν την έκδοση της ΕΕΜΚ.
3. **Ερ.:** Έχοντας υπόψη τα παρακάτω:
 - παρ. 9, άρθρο 23, ν4178/13:
«Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου».
 - Ερωταπάντηση: 23, από τις "Απαντήσεις σε Ερωτήματα Ν4178/13 που τέθηκαν στο Help Desk του ΥΠΕΚΑ" και αναρτήθηκαν στο site:
23. Η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, η οποία όμως έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων συνιστά αυθαίρετη κατασκευή;
Όχι, σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 23 του ν.4178/13 σε κάθε περίπτωση η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή ανεξάρτητα αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων και δεν έχει υποχρέωση υπαγωγής στο νόμο.
 - Ερωταπάντηση: 1, από τις "Απαντήσεις σε Ερωτήματα Ν4178/13 που τέθηκαν στο Help Desk του ΥΠΕΚΑ" και αναρτήθηκαν στο site:
 - ο **Οι αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13 μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου και να συμψηφίσουν τα καταβληθέντα ποσά προστίμων ;**

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Διευκρινίζεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές της παραγράφου αυτής εξαιρουμένων των αναφερομένων στο εδάφιο (ζ) δεν έχουν υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4178/13.

Επομένως στην περίπτωση που ο ιδιοκτήτης το επιθυμεί δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής των αυθαιρέτων αυτών στις ρυθμίσεις του ν. 4178/13 εφαρμοζομένων για το συμψηφισμό των ήδη καταβληθέντων προστίμων των οριζομένων στο άρθρο 20 του νόμου. Στις περιπτώσεις αυτές θα πρέπει να γίνεται ειδική μνεία στην Τεχνική Έκθεση του Μηχανικού, που εισάγεται στο πληροφοριακό σύστημα και κατισχύει η ρύθμιση του ν. 4178/13 των ρυθμίσεων με τους προγενέστερους νόμους.

καταλήγω ότι:

Παρόλο που η διαφορετική διαρρύθμιση αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, (ανεξάρτητα εάν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων ή όχι) δεν έχει υποχρέωση υπαγωγής στο ν4178/13, εάν ο ιδιοκτήτης το επιθυμεί, μπορεί να εντάξει τις εργασίες διαφορετικής διαρρύθμισης στο Ν4178/13 στις λοιπές παραβάσεις και να υπολογιστεί το πρόστιμο με αναλυτικό προϋπολογισμό καθώς από το λεκτικό του νόμου δεν προκύπτει απαγόρευση υπαγωγής της διαφορετικής διαρρύθμισης.

Απ.: Καταρχήν, οι αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες απαγορεύεται να υπαχθούν στις διατάξεις του ν. 4178/2013, είναι αυτές που εμπίπτουν στο άρθρο 2 του νόμου - με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό - και καμία πλέον αυτών.

Επομένως καθίσταται προφανές ότι για τα ακίνητα στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις, όπως αυτές περιγράφονται στο άρθρο 1 του ν. 4178/2013, δεν ισχύει απαγόρευση υπαγωγής, αλλά εξαίρεση της υπαγωγής τους στο νόμο, καθώς αυτές έχουν ήδη εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, έχουν αποπερατώσει διαδικασία διατήρησής τους κλπ. Συμπερασματικά προκύπτει ότι τα αυθαίρετα του άρθρου 1, δύνανται να υπαχθούν χωρίς όμως να υποχρεούνται να το κάνουν καθώς ο νόμος τα εξαιρεί από την υπαγωγή.

Η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης αυτοτελούς οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας δεν συνιστά αυθαίρετη κατασκευή και απαλλάσσεται της υποχρέωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις του ν. 4178/13. Και πάλι όπως και παραπάνω, το ότι απαλλάσσεται η διαφορετική διαρρύθμιση διακεκριμένης ιδιοκτησίας της υποχρέωσης υπαγωγής, προφανώς δεν καθιστά απαγορευτική την υπαγωγή της στο νόμο (αφού απαλλάσσεται όμως, γιατί να δηλωθεί?).

Από την άλλη πλευρά, η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται υποχρεωτικά στις διατάξεις του ν. 4178/13 και υποβάλλεται κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου, ενώ ως ειδικό πρόστιμο καταβάλλεται το ποσό των 500€ (χωρίς υποχρέωση καταβολής παραβόλου).