

Ερωταπαντήσεις 38^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ. Μακεδονίας (6-7-2017)

1. **Ερ.:** α) Σε κοινόχρηστο χώρο μπροστά από κατάστημα, συντάχθηκε έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου από την ΥΔΟΜ. Στη συνέχεια για τις συγκεκριμένες κατασκευές έγινε υπαγωγή στις διατάξεις του Ν.4178/13, σύμφωνα με την παρ. 16.α του άρθρου 23 και συνεπώς έτυχαν αναστολής επιβολής προστίμων για 2 χρόνια. Μετά την παρέλευση της προθεσμίας αναστολής των δύο ετών και εφόσον μετά από αυτοψία διαπιστωθεί ότι οι κατασκευές αυτές δεν έχουν απομακρυνθεί ή έχουν απομακρυνθεί μερικώς, από ποια ημερομηνία επιβάλλονται τα πρόστιμα διατήρησης; Από την ημερομηνία κατασκευής των αυθαίρετων κατασκευών σύμφωνα με την αρχική έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου ή από την ημερομηνία της νέας αυτοψίας μετά την παρέλευση των δύο ετών της υπαγωγής;

β) Στην περίπτωση που οι παραπάνω κατασκευές εκτός από δήλωση υπαγωγής στις διατάξεις του Ν.4178/13, σύμφωνα με την παρ. 16.α του άρθρου 23, έχουν υποβάλλει και ένσταση-προσφυγή κατά της έκθεσης αυτοψίας αυθαιρέτου η οποία δεν έχει εκδικαστεί από το αρμόδιο ΣΥΠΟΘΑ μέσα στο διάστημα των δύο ετών της αναστολής επιβολής προστίμων, έχει υποχρέωση για ενέργειες η ΥΔΟΜ μετά την παρέλευση των δύο ετών ή εξακολουθεί να βρίσκεται σε αναμονή της απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ;

Απ.: α) Τα πρόστιμα επιβάλλονται μετά τα 2 έτη καθώς μέχρι τότε το ακίνητο τυγχάνει αναστολής επιβολής προστίμων και γενικά κυρώσεων, κατά τον νόμο.

β) Ίσως θα έπρεπε να εκδικάζεται ως επείγουσα υπόθεση, αλλιώς η ΥΔΟΜ οφείλει να αναμένει την Απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ για να επιβάλλει ή όχι πρόστιμα ανάλογα με το αποτέλεσμα αυτής.

2. **Ερ.:** Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας και της Έγγραφης Ενημέρωσης 48 ωρών για τις εργασίες του Άρθρου 4 παρ.3 (Ν.4067/12 ΦΕΚ 79 Α 9-4-2012).

Απ.: Με την Απόφαση 55174/4-10-2013 (ΦΕΚ 2605/Β'/2013) "Διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά για εργασίες για τις οποίες απαιτείται Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας" καθορίζονται τα γενικά και ειδικά δικαιολογητικά για ΕΕΜΚ. Επίσης, στοιχεία και δικαιολογητικά αναγράφονται και στο υπόδειγμα της αντίστοιχης αίτησης-πράξης.

Με το άρθρο 4 της Απόφασης 63234/2012 –Τεχνικές οδηγίες για την εφαρμογή του ΝΟΚ-, όπως ισχύει και ειδικότερα την παρ. 3 αυτής, ορίζεται ότι «Για την εφαρμογή της διαδικασίας εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών με απλή έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης, υποβάλλεται από τον ιδιοκτήτη στην ΥΔΟΜ και το οικείο Αστυνομικό Τμήμα, προ 48 τουλάχιστον ωρών, το υπόδειγμα που συνοδεύει το παρόν (υπόδειγμα αίτησης-έγγραφης ενημέρωσης, που ήδη έχει αντικατασταθεί με την Έγκ. 4/2013). Καθίσταται σαφές ότι με την έγγραφη ενημέρωση

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

συνυποβάλλονται προς την ΥΔΟΜ και οι τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενες εγκρίσεις άλλων φορέων ... , συναίνεση των συνιδιοκτητών της οικοδομής ... και όσα ειδικότερα αναφέρονται παρακάτω...» . Για παράδειγμα, στο υπόδειγμα της αίτησης-έγγραφης ενημέρωσης εμφανίζεται «Βεβαίωση ένταξης στο πρόγραμμα Εξοικονόμηση κατ' οίκον» (κατά περίπτωση απαιτούμενο δικαιολογητικό που δεν καταγράφουν ο νόμος και η εγκύκλιος) και «Βεβαίωση/αντίγραφο κτηματολογίου» (κατά περίπτωση απαιτούμενο δικαιολογητικό που δεν καταγράφουν ο νόμος και η εγκύκλιος).

Και γενικά δεν μπορεί το κάθε κατά περίπτωση απαιτούμενο δικαιολογητικό να προβλέπεται από τον νόμο, εγκύκλιο, έγγραφο κτλ. Ειδικά οι φωτογραφίες, στις περιπτώσεις που ζητούνται από την υπηρεσία, κατά την γνώμη μας αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα των στοιχείων νομιμότητας του υφισταμένου κτίσματος, που είναι απαιτούμενο δικαιολογητικό.

Σε κάθε περίπτωση η αναζήτηση επιπλέον δικαιολογητικών θα πρέπει να γίνεται με φειδώ από τις υπηρεσίες και μόνο όταν αυτό κρίνεται απολύτως απαραίτητο.

3. **Ερ.:** Στο τέλος της παρ. 1 του άρθρου 3 του Ν 4030/11(ΦΕΚ 249Α/25-11-2011) αναγράφεται “και εγκρίσεις άλλων υπηρεσιών και διοικητικών οργάνων”.

Με την παρ. 8 του άρθρου 29 του Ν4067/12(ΦΕΚ 79Α/9-4-2012) μετά τις λέξεις “διοικητικών οργάνων” προστέθηκε η φράση “η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου”

Με το ΦΕΚ99Α/27-4-2012 «ΔΙΟΡΘΩΣΕΙΣ ΣΦΑΛΜΑΤΩΝ» διορθώνεται η παρ. 8 του άρθρου 29 του Ν4067/12 από το εσφαλμένο “η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου” στο ορθό “εκτός της γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ή του Σ.Χ.Ο.Π. Αιγαίου”

Στο τέλος της παρ.1 του άρθρου 49 του Ν 4178/13 (ΦΕΚ 174Α/8-8-2013) αναγράφεται “καθώς και η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής”

Τελικά η γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής είναι προαπαιτούμενη για την έγκριση δόμησης ;

Εάν δεν απαιτείται (δεδομένου ότι στην παρ. 2 του άρθρου 3 του Ν 4030/11 επαναλαμβάνεται η υποβολή της γνωμοδότησης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής) τότε τι εφαρμόζουμε σε περίπτωση που από το Σ.Α. επιβάλλονται μεταβολές ως προς το εγκεκριμένο διάγραμμα δόμησης; Αναθεωρείται η έγκριση δόμησης;

Ειδικότερα στην περίπτωση ειδικής άδειας οικογενειακής στέγης η Υπουργική Απόφαση 622/61/84 στην παρ. 2 του άρθρου 5 αναφέρει “η Πολεοδομική Υπηρεσία αφού ελέγξει αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της άδειας αποστέλλει το φάκελο στην Ε.Ε.Α.Ε. του Νομού για να αποφανθεί”. Συνεχίζει σήμερα η ισχύς της παραπάνω Υ.Α. και επομένως προηγείται η έγκριση δόμησης της Απόφασης του Σ.Α.;

Απ.: Μετά από την συμπλήρωση (άρθρο 29 παρ. 8 ΝΟΚ) και την διόρθωση σφάλματος (ΦΕΚ 99 Α'27/04/2012) του νόμου, η έγκριση-γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής είναι απαιτούμενο δικαιολογητικό για την άδεια δόμησης (δες ερωτοαπαντήσεις 7^{ης} συνάντησης, ερώτηση 5).

4. **Ερ.:** Η παρ. 2 του άρθρου 24 του Ν 4067/12 αναφέρει ότι στη συνολική επιφάνεια, που προκύπτει από το συντελεστή δόμησης, για τα χαμηλά κτίρια δεν υπολογίζεται, εκτός από τα αναφερόμενα στο άρθρο 11, οι εξώστες και υπαίθριοι στεγασμένου

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

χώροι , ανεξάρτητα από την επιφάνειά τους. Δηλαδή δεν λαμβάνεται υπόψη η δέσμευση του 40%;

Απ.: Όχι, έτσι ήταν και στον προηγούμενο ΓΟΚ/1985.

5. **Ερ.:** Σε κτίριο με πρόβλεψη ανελκυστήρα δεν έχει τοποθετηθεί ο θάλαμος του οποίου οι διαστάσεις είναι εκτός προδιαγραφών για ΑΜΕΑ. Μπορεί σήμερα που υπάρχει αναγκαιότητα εξυπηρέτησης ΑΜΕΑ να τοποθετηθεί ο θάλαμος και με ποια διαδικασία;

Απ.: Το ερώτημα δεν αναφέρει χρόνο κατασκευής, αν απαιτούνταν ή όχι τότε η κατασκευή ανελκυστήρα και τι οικοδομικές εργασίες θα γίνουν.

Εφόσον από την οικοδομική άδεια προβλεπόταν ανελκυστήρας και δεν υλοποιήθηκε, είναι επιτρεπτή η εγκατάστασή του σήμερα όπως προβλεπόταν από την άδεια (αποκατάσταση υπέρβασης αδειάς). Για το είδος της διοικητικής πράξης (άδεια ή ΕΕΜΚ) δεν υπάρχουν επαρκή στοιχεία στο ερώτημα.

Σε περίπτωση νομίμως υφισταμένου κτιρίου χωρίς απαίτηση ανελκυστήρα κατά τον χρόνο κατασκευής, μπορεί να έχει εφαρμογή η παρ. 2 του άρθρου 27 του ΝΟΚ (κατά παρέκκλιση διατάξεων, με ΕΕΜΚ).

6. **Ερ.:** Όταν κάτι δηλώνεται προς νομιμοποίηση και διαπιστώσουμε ότι αυτή δεν έγινε μέσα στην τριετία τι κάνουμε;

Απ.: Εφόσον οι λόγοι καθυστέρησης δεν βαρύνουν την υπηρεσία αλλά τον αιτούντα και εφόσον η άδεια δεν εκδίδεται για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος (παρ. 1β, άρθρ. 23, ν. 4178/13), επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 4178/13, δίχως τα οριζόμενα της παρ. 5 του άρθρου 21, περί εκπτώσεως και μειώσεων του ειδικού προστίμου.

7. **Ερ.:** Με το με αριθμό πρωτ. 14346/25.6.217 έγγραφο ΥΠΕΚΑ Δ/ση Αρχιτεκτονικής προς την ΔΙΠΕΧΩΣ Αν. Μακεδονίας – Θράκης και προς την Αποκεντρωμένη Διοίκηση Κρήτης εκφράζεται η άποψη ότι για τον διαχωρισμό διαμερίσματος απαιτείται οικοδομική άδεια λόγω τροποποίησης διαγράμματος δόμησης ως προς τις απαιτούμενες θέσεις στάθμευσης. Καθώς και επειδή γίνονται εργασίες Η/Μ και υδραυλικές. Τι γίνεται όμως αν δεν αλλάζουν οι παραπάνω μελέτες ή οι θέσεις στάθμευσης; Δεν πρέπει να γίνει ο διαχωρισμός με μικρή κλίμακα;

Απ.: Εάν δεν ισχύουν όλες οι προϋποθέσεις που αναφέρει το υπόψη έγγραφο, δεν τίθεται θέμα εφαρμογής του.

Σε κάθε περίπτωση, το έγγραφο είναι συμβουλευτικού χαρακτήρα, ενώ η ΥΔΟΜ έχει την αρμοδιότητα εφαρμογής των πολεοδομικών διατάξεων.