

Ερωτήσεις-Απαντήσεις 32^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

Ερ. 1: Ζητείται να υποβληθεί φάκελος στην νεοσύστατη Υπηρεσία μας, μιας αυθαίρετης κατοικίας εκτός σχεδίου που θα υπαχθεί στον Ν 4178/13 στην κατηγορία (1) με οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση. Για το εν λόγω κτίριο αρχικά είχε εκδοθεί Ο.Α. με αρτιότητα κατά παρέκκλιση λόγω προσώπου του αγροτεμαχίου σε επαρχιακή οδό, εν συνεχεία όμως ακυρώθηκε η παραδοχή αυτή(δεν μας υπέβαλλε ακόμη συγκεκριμένα στοιχεία), η οδός καταλογίστηκε ως αγροτική με αποτέλεσμα το αγροτεμάχιο να χάσει την αρτιότητά του και το κτίσμα την νομιμότητα.

Σήμερα θέλουν να ασκήσουν την δυνατότητα εργασιών της περίπτωσης (ε)- ενίσχυσης -της παρ-5 του αρθ-25 του Ν4178/13, ως κτίριο που έχει ή θα υπαχθεί στον νόμο, καθόσον δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης σε μη άρτιο αγροτεμάχιο.

Όσο όμως για την εργασία (ε) της ενίσχυσης δεν καθορίζονται τα δικαιολογητικά και το έντυπο της έγκρισης ούτε στην παρ -5 του αρθ- 25 αλλά ούτε και στην Αποφ 2975/12 που παραμένει σε ισχύ. Επίσης δεν καθορίζονται προϋποθέσεις επέμβασης, δηλαδή δεν διευκρινίζεται αν η ενίσχυση θα γίνεται μόνο με σκοπό την αποκατάσταση κάποιου ενδεχόμενου κινδύνου του κτιρίου ή θα μπορεί να γίνεται επέμβαση στον Φ.Ο άνευ προϋποθέσεων με αποτέλεσμα να δύναται να αντικατασταθεί ακόμη και ένα μεγάλο τμήμα του φέροντα οργανισμού του δηλωμένου αυθαιρέτου. Να σημειωθεί ότι μέχρι τον Ν4178/13 επιτρέπονταν μόνο εργασίες αποπεράτωσης και εργασίες που απέβλεπαν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση αποκατάσταση και τη συνήθη συντήρηση των αυθαιρέτων κατασκευών.

Ποια κατά την γνώμη σας διαδικασία πρέπει να ακολουθήσουμε (δικαιολογητικά, έντυπο έγκρισης κλπ) και σε τι βαθμό αποκατάστασης του φέροντος οργανισμού μπορούμε να επέμβουμε στην ως άνω περίπτωση?

Απ.: Στον Ν 4178/2013 ορίζεται ότι όλες οι εργασίες της παραγρ. 5 του άρθρου 25 εκτελούνται μετά από έγκριση της αρμόδιας υπηρεσίας δόμησης. Επομένως, για το έντυπο έγκρισης και τα δικαιολογητικά ισχύει ότι για τις εργασίες επισκευής, όπου ουσιαστικά εντάσσονται και οι εργασίες ενίσχυσης. Για την έκταση των επεμβάσεων, εγκρίνονται όσες εργασίες τεκμηριώνεται από τεχνική έκθεση αρμοδίου μηχανικού ότι αποτελούν εργασίες ενίσχυσης, χωρίς να συνιστούν εργασίες αντικατάστασης ή αποκατάστασης γενικά, κάτι που δεν ορίζει ρητά ο νόμος να επιτρέπεται.

Ερ. 2: Καταγραφή αυθαιρέτου 19-5-2011 (ημερομηνία έκθεσης αυτοψίας). Πρόκειται για μεταλλική κατασκευή με κατακόρυφα και οριζόντια στοιχεία, και κάλυψη με πτυσσόμενα νάιλον έμπροσθεν αρτοζαχαροπλαστείου για ανάπτυξη τραπεζοκαθισμάτων σε προκήπιο. Θεωρήθηκε κύριος χώρος από την πολεοδομία και επιβλήθηκε πρόστιμο ως επιφάνεια χώρου (δηλαδή τ.μ. επί τιμή ζώνης). Έγινε ένσταση και η επιτροπή αυθαιρέτων (ημερομ. απόφασης 24-10-2011) έκανε εν μέρει δεκτή την ένσταση και θεώρησε ότι δεν δημιουργείται κύριος χώρος και επέβαλλε ελάχιστο πρόστιμο διατήρησης 250€ (κατηγορία κτιριολογικά αυθαίρετο). Μετά την τελεσιδικία της υπόθεσης στάλθηκε το πρόστιμο.

Ερχόμαστε σήμερα να κάνουμε επαναπροσδιορισμό του προστίμου. Θεωρούμε ότι η κατασκευή υπολογίζεται με αναλυτικό, σύμφωνα με το παράρτημα Β του Ν4178/13, δηλαδή μεταλλική πέργκολα με επικάλυψη νάιλον; Το νάιλον κατ' αποκοπή; Επειδή είναι σε προκήπιο, δεν ισχύουν τα ελάχιστα σύμφωνα με την παρ25α του άρθρου 10 του Ν4315/14 (δεν πρόκειται για πέργκολα με σταθερή επικάλυψη) αλλά ότι βγει από τον αναλυτικό; Στην προκειμένη περίπτωση το πρόστιμο διατήρησης θα είναι 20,67τμ Χ 20€/τμ (19.01 παράρτημα Β) Χ 5% (ΠΔ) = 20,67€ συν την τιμή του νάιλον.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Ή μήπως πρέπει να συνεχίσει να ισχύει η από 24-10-2011 απόφαση της επιτροπής αυθαιρέτων που επέβαλλε πρόστιμο διατήρησης 250€; Δηλαδή από 2012 έως σήμερα το πρόστιμο είναι 250€ επί 4 χρόνια=1.000€;

Απ.: Από όσα γράφετε προκύπτει ότι η επιτροπή είχε δεχθεί υπολογισμό του προστίμου με αναλυτικές τιμές, επιβάλλοντας όμως το ελάχιστο για τότε ποσό προστίμου διατήρησης κατ' έτος, επειδή μάλλον (στοιχεία φακέλου υπόθεσης;) ο αναλυτικός έδινε μικρότερο ποσό. Το ίδιο θα γίνει και σήμερα (στις αναλυτικές τιμές υπάγονται πλέον θερμοκήπια, πέργολες με σταθερή επικάλυψη και οι κατασκευές των παρ. 72, 74 και 79 του άρθρου 2 του ΝΟΚ-άρθρο 26 παρ. 1 γ του Ν 4178/2013), δηλαδή αναλυτικό υπολογισμό και επιβολή ελάχιστου σήμερα επιβαλλόμενου προστίμου διατήρησης κατ' έτος..

Ερ. 3: Ζητήθηκε αναστολή προστίμου ανέγερσης και διατήρησης σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 25 του Ν4178/13. Προσκομίσθηκαν όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά που προβλέπονται. Στην δήλωση ένταξης παρατηρήθηκε ότι υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές. Δεχόμαστε τη δήλωση ή όχι; Ζητάμε από τον πολίτη να μην υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές προκειμένου να προχωρήσουμε στην αναστολή των προστίμων; Στην παρ. 4 του άρθρου 24 του Ν4178/13 προβλέπεται ότι «Για τις κατασκευές ή τις χρήσεις για τις οποίες υποβάλλεται δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου, δεν επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης ούτε άλλες κυρώσεις, εφόσον εξοφληθούν εμπροθέσμως όλες οι δόσεις καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου και για όσο χρονικό διάστημα ορίζεται στον παρόντα νόμο, που υπολογίζεται από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου».

Γιατί εμφανίζει το σύστημα αυθαιρέτων του ΤΕΕ πχ 6 πληρωμές δόσεων με την ίδια ημερομηνία; Δηλαδή μπορεί σε ένα έτος να εμφανίζει δύο συγκεκριμένες ημερομηνίες με 6 δόσεις κάθε ημερομηνία.

Απ.: Τόσο οι μηνιαίες όσο και εξαμηνιαία δόση εμφανίζουν ως ημερομηνία λήξης τους την ίδια ημερομηνία δηλ. το τέλος του εξαμήνου τους. Επομένως δεν θεωρείται ληξιπρόθεσμη καμία δόση η οποία έχει πληρωθεί εντός του εξαμήνου και πριν από τη λήξη αυτού. Π.χ.: Η μηνιαία δόση του Μαρτίου 2016 λήγει τον Αύγουστο του 2016 και επόμενα αν η πολεοδομία εξετάσει θέμα αναστολής προστίμων τον Απρίλιο του 2016, πρακτικά εφόσον δεν έχει λήξει η δόση του Μαρτίου, ακόμη κι αν δεν έχει καταβληθεί, φαίνεται να μην δικαιούται να τη χαρακτηρίσει ως ληξιπρόθεσμη με επακόλουθο την επιβολή προστίμων ή άλλων κυρώσεων στο αυθαίρετο (παρ. 4 του άρθρ. 24 του Ν4178/13).

Σε άλλη περίπτωση και όταν πράγματι υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές, επιβάλλονται τα ανάλογα πρόστιμα και κυρώσεις.

Ερ. 4: Επαναπροσδιορισμός προστίμων μετά την 21-09-2011.

-όταν έχω αναλυτικό υπολογισμό π.χ. το 2010 (ημερομηνία έκθεσης αυτοψίας), κάνω αναπροσδιορισμό με το αναλυτικό από το παράρτημα Β του Ν4178/2013; Όπου υπάρχει αναλυτικός και δεν έχω διαστάσεις, πώς υπολογίζω το πρόστιμο; Κάνω εκ νέου αυτοψία;

-σε οικισμό που δεν υπήρχε τιμή ζώνης κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης τι κάνω; Ποια τιμή ζώνης βάζω; Όπως σήμερα, δηλαδή όπου δεν υπήρχε τιμή ζώνης βάζω την ελάχιστη που ίσχυε τότε στο νομό;

-στο νομό Χαλκιδικής έχουμε την έννοια της τιμής ζώνης από το 3/4/1989 και μετά. Με εκθέσεις αυτοψίας που έχουν συνταχθεί παλαιότερα τι κάνω; Τι τιμή ζώνης βάζω, δεδομένου ότι επαναυπολογίζεται το πρόστιμο με «την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης»;

-επιβλήθηκε το 2010 πρόστιμο (συμβατική αξία) κατ' αποκοπή 500€ για κατασκευή καμινάδας. Με τον επαναπροσδιορισμό προστίμου διατήρησης τι κάνω; Παραμένει το πρόστιμο 500€ ; Το επαναπροσδιορίζω σύμφωνα με το παράρτημα Β του Ν4178/13; Στο παράρτημα Β του Ν4178/13 δεν υπάρχει τιμή για καμινάδα.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

-επιβλήθηκε το 1993 πρόστιμο κατ' αποκοπή 200.000δρχ για κατασκευή λέβητα. Με τον επαναπροσδιορισμό τι κάνω; Παραμένει το πρόστιμο 200.000δρχ; Στο παράρτημα Β του Ν4178/13 δεν έχει λέβητα.

Απ.: -Ναι, υπολογίζεται πάλι το πρόστιμο με αναλυτικές τιμές. Λεπτομέρειες αναζητάτε στα στοιχεία του φακέλου υπόθεσης και αν χρειαστεί να γίνει νέα επιτόπου μετάβαση για διευκρίνιση κάποιων διαστάσεων, σαφώς δεν γίνεται νέα τοιχοκόλληση.

- Στην παρ. 1 του άρθρου 22 του Ν 4178/2013 αναφέρεται πώς υπολογίζονται τα πρόστιμα όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου δεν έχει καθοριστεί αντικειμενική αξία και συγκεκριμένα ότι λαμβάνεται η τιμή ζώνης που ισχύει στην Τοπική ή Δημοτική κοινότητα όπου ανήκει το αυθαίρετο ή, αν και αυτή δεν έχει καθοριστεί, λαμβάνεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην Περιφερειακή Ενότητα. Πλην των εκτός σχεδίου, για τα οποία ορίζεται διαφορετικά.

- Δες προηγούμενη υποαπάντηση. Για τόσο παλιές κατασκευές πάντως πρέπει να μας δώσετε πιο συγκεκριμένα στοιχεία. Επισημαίνεται ότι ισχύει το ελάχιστο ποσό των 500 ευρώ, που συχνά καλύπτει τις περισσότερες περιπτώσεις.

- Ναι, υπολογίζεται πάλι το πρόστιμο με αναλυτικές τιμές των επιμέρους υλικών ή βάσει τιμολογίων αγοράς ή στην συγκεκριμένη περίπτωση αναλογικό τμήμα της κατ' αποκοπή τιμής «τζάκι με καπνοδόχο», που έχει το παράρτημα.

- Δες προηγούμενη υποαπάντηση.

Ερ. 5: Το κίосκι σε κήπο μπορεί να θεωρηθεί πέργκολα μεταλλική/ξύλινη με σταθερή επικάλυψη λαμαρίνας/κεραμίδια; Το υπόστεγο μπροστά από ένα μαγαζί μπορεί να θεωρηθεί πέργκολα μεταλλική/ξύλινη με σταθερή επικάλυψη λαμαρίνας/κεραμίδια;

Απ.: Όχι, η κάθε μία από αυτές τις κατασκευές έχει τον ορισμό της (άρθρο 2 ΝΟΚ, στέγαστρο, πέργκολα κ.α.). Το κίосκι σε κήπο είναι πιθανότατα στέγαστρο Η πέργκολα δεν μπορεί να έχει σταθερή επικάλυψη. Δες ορισμούς άρθρου 2 του ΝΟΚ.

Ερ. 6: Στο παράρτημα Β του Ν4178/13 δεν έχει τιμή για καμινάδα. Για τιμές που δεν προβλέπονται στον αναλυτικό του παρατήματος Β του Ν4178/13, πως επιβάλλω το πρόστιμο; (Πχ καμινάδα, λέβητας, κλπ).

Απ.: Δες προηγούμενη ερώτηση 4 (Με αναλυτικό των επιμέρους υλικών ή βάσει τιμολογίων αγοράς κτλ).

Ερ. 7: Σύμφωνα με την ΠΟΛ/1009, ΦΕΚ 48/Β/20.01.2016 έχουμε αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζομένων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της χώρας. Πιο συγκεκριμένα η απόφαση λέει ότι «Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές οι οποίες είχαν αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τις συνοδεύουν.....».....Η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21-05-2015.

Οι νέες αυτές τιμές ζώνης ισχύουν και για τον υπολογισμό των προστίμων των αυθαιρέτων, σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν4178/13; Αν ναι, τι γίνεται με τα πρόστιμα που έχουν επιβληθεί από τις 21-05-2015 και μετά; Πρέπει να προχωρήσουμε σε ακύρωση των εκθέσεων αυτοψίας και να συντάξουμε νέες; Μπορεί να κάνει ο πολίτης αποδοχή προστίμου και να έχει την έκπτωση;

Απ.: Δεδομένου ότι η έκθεση αυτοψίας πρέπει να τοιχοκολληθεί αυθημερόν, ορθά συντάχθηκε με την τότε ισχύουσα τιμή ζώνης Σε περίπτωση υποβολής ένστασης ή αίτησης θεραπείας, αυτή θα εξεταστεί από το αρμόδιο όργανο. Εάν εκδοθεί εκτελεστή δικαστική απόφαση, η υπηρεσία οφείλει να συμμορφωθεί με αυτήν. Δεν είναι όμως υποχρεωμένη η διοίκηση να ανακαλέσει οίκοθεν την διοικητική της πράξη, πολύ περισσότερο αν αυτή έχει καταστεί στο μεταξύ τελεσίδικη.

Ερ. 8: Δήλωση Ν 4178 για κατασκευή γεώτρησης και κουβουκλίου που ανήκει στην κατηγορία 3,θ «Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με μέγιστες διαστάσεις 3,00 X 3,00 και ύψους έως 2,50 m» κατά το άρθρο 9 του Ν4178 και σύμφωνα με την παρ. 1)η. « Για την υπαγωγή υποβάλλεται αίτηση

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

και υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, τεχνική έκθεση Μηχανικού, καθώς και φωτογραφίες, ως προβλέπεται από τις διατάξεις του παρόντος». Όχι μελέτη στατικής επάρκειας ούτε Δομική Τρωτότητα.

Ωστόσο στη σχετική ΥΑ 7581/14 [ΦΕΚ 405/Β/2014], άρθρο 2 αναφέρεται ότι :

«1. Μελέτη στατικής επάρκειας απαιτείται για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίρια με επικρατούσα χρήση,

που περιλαμβάνεται στις παρακάτω δύο κατηγορίες υψηλής διακινδύνευσης:

ι. Παραγωγής–Διανομής Ενέργειας, Ύδρευσης, Τηλεπικοινωνιών.»

Πιστεύετε ότι παρά τα όσα ρητά αναφέρει ο Ν4178/13, χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας για το κτίσμα του κουβουκλίου επειδή η ΥΑ είναι μεταγενέστερη του ν4178/13 και έχει ισχύ νόμου καθώς μνημονεύεται στο άρθρο 11, παρ.8γ του ν4178/13;

Απ: Η αναφερόμενη ΥΑ εκδόθηκε κατόπιν του Ν 4178/2013 και δεν μπορεί να ορίζει, ούτε και ορίζει, διαφορετικά από αυτόν. Με την ΥΑ καθορίζονται οι λεπτομέρειες για στατική μελέτη ή δελτίο τρωτότητας, όπου αυτά απαιτούνται από τον Ν 4178/2013. Για κατασκευές της παρ. Α-κατηγορία 3, ο νόμος ορίζει συγκεκριμένα δικαιολογητικά στην παρ. ιη, όπου δεν περιλαμβάνεται ούτε στατική μελέτη ούτε δελτίο τρωτότητας και συνεπώς δεν απαιτείται.

Ερ. 9: Δήλωση Ν4178/13 μιας επιχείρησης που είναι Ν.Π.Ι.Δ. για γήπεδο στο οποίο βρίσκεται η έδρα της επιχείρησης και στο οποίο έχει ανεγερθεί συγκρότημα τριών ανεξάρτητων κτιρίων Κ1, Κ2 και Κ3 με βιοτεχνική-βιομηχανική χρήση και μία ανεξάρτητη μονοκατοικία Μ1 για τον διευθυντή της εταιρίας. Όλα τα κτίρια έχουν κατασκευαστεί χωρίς οικοδομική άδεια και το καθένα έχει ανεξάρτητο στατικό φορέα. Η δήλωση αφορά στο σύνολο του γηπέδου και έτσι η επικρατούσα χρήση για τη δήλωση είναι «τουρισμός-βιομηχανία».

Στο άρθρο 11, παρ.8α του Ν4178/13 αναφέρεται ότι συμπληρώνουμε ΔΕΔΟΤΑ όταν έχουμε κτίρια με επικρατούσα χρήση κατοικία και

στο άρθρο 11, παρ. 8β του Ν4178/13 αναφέρεται ότι εκπονείται μελέτη στατικής επάρκειας για τις ειδικές χρήσεις στις οποίες περιλαμβάνεται και η βιομηχανία.

Είναι επομένως σαφές ότι εφόσον εξετάζουμε το κάθε κτίριο χωριστά, για την κατοικία θα κάνουμε ΔΕΔΟΤΑ και για τα κτίσματα βιοτεχνίας μελέτη στατικής επάρκειας.

Συμφωνείτε με τα παραπάνω;

Το Ηλεκτρονικό Σύστημα Διαχείρισης, δίνει τη δυνατότητα να δηλώσουμε εάν απαιτείται μελέτη στατικής επάρκειας ή ΔΕΔΟΤΑ για το σύνολο της δήλωσης και όχι ανά κτίσμα. Σ' αυτήν την περίπτωση θα δηλώσουμε μελέτη στατικής επάρκειας και στη συνέχεια θ' αναρτήσουμε το ΔΕΔΟΤΑ της κατοικίας μαζί με τη μελέτη στατικής επάρκειας στο πεδίο της στατικής επάρκειας;

Απ.: Ναι. Θα δηλωθεί στο σύστημα η στατική επάρκεια, καθώς δεν υπάρχει άλλη δυνατότητα πολλαπλής επιλογής, στη λογισμική εφαρμογή και θα αναρτηθούν στο αντίστοιχο πεδίο των δικαιολογητικών, εγγράφων, σχεδίων κλπ τα ΔΕΔΟΤΑ και η μελέτη στατικής επάρκειας όπου αυτά απαιτούνται.

Ερ. 10: Μετά από αυτοψία της Δ/σης Πολεοδομίας Θεσ/νίκης το Νοέμβριο του 2002 διαπιστώθηκε η κατασκευή ενός βόθρου στον ακάλυπτο μιας οικοδομής χωρίς ΟΑ όπως αναφέρεται στην έκθεση αυτοψίας. Ο φερόμενος ιδιοκτήτης ήταν ενοικιαστής στο οίκημα κάνει ένσταση γιατί όπως ισχυρίζεται αλλά και σύμφωνα με παλαιότερα αποδεικτικά στοιχεία ο βόθρος προϋπήρχε και αυτός απλά επιδιόρθωσε την επιφάνεια του. Η ένσταση απορρίπτεται γιατί δεν προσκόμισε στοιχεία νομιμότητας Στην εκδίκαση παραβρέθηκε ο γιός του. Επιβλήθηκαν τα πρόστιμα τα οποία και πλήρωσε, ΠΑ, και ΠΔ για το έτος 2001.

Η Πολεοδομία Θεσ/νίκης έστειλε εκ νέου ΧΚ με τα ΠΔ από το 2002 έως το 2013 μέσα στο 2014 και τότε έρχεται ο ενοικιαστής και κάνει αίτηση θεραπείας στο ΣΥΠΟΘΑ λέγοντας για πρώτη φορά ότι το ακίνητο δεν είναι δικό του, ότι κατεδαφίστηκε και στη θέση του κατασκευάστηκε νέα οικοδομή το 2004-2005, προσκομίζοντας ένα έγγραφο από τη Δ/ση Υγιεινής στο οποίο φαινόταν ότι ο βόθρος προϋπήρχε από το 2001 και τέλος ισχυριζόμενος ότι δεν έλαβε γνώση των νέων προστίμων διατήρησης καθώς δεν μένει πλέον σε αυτή τη διεύθυνση.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Το ΣΥΠΟΘΑ κάνει δεκτή την αίτηση θεραπείας και ακυρώνει την προσβαλλόμενη έκθεση αυτοψίας. Σε αυτήν την περίπτωση τι γίνεται με την απόφαση της επιτροπής των ενστάσεων? Πρέπει να επανέλθουμε με νέο ερώτημα ή θεωρούμε ότι ακυρώνεται και αυτή?

Απ.: Ναι, ακυρώνεται και αυτή, δεδομένου ότι το ΣΥΠΟΘΑ, όπως γράφετε, έχει ακυρώσει την έκθεση αυτοψίας, άρα και όλες τις πράξεις βασίζονται σε αυτήν. Άλλωστε η απόφαση ΣΥΠΟΘΑ είναι στην ουσία απόφαση του ίδιου με την επιτροπή εκδίκασης ενστάσεων οργάνου (αλλαγή-αντικατάσταση οργάνου), οπότε ισχύει η τελευταία απόφασή του.

Ερ. 11: Μπορεί να βγει άδεια ανέγερσης τοίχου αντιστήριξης στο πίσω όριο του οικοπέδου;
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΟΙΚΟΠΕΔΟΥ

Το οικόπεδο είναι άρτιο σύμφωνα με τα κατά κανόνα όρια αρτιότητας όπως αυτά έχουν οριστεί με τα ΦΕΚ152Δ -16/09/66 & ΦΕΚ254Δ – 22/10/70 . (σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.1 του ΝΟΚ12)

Στο ίδιο Ο.Τ. και σε επαφή με τη βόρεια πλευρά του υπάρχουν δύο οικόπεδα. Το ένα που έχει πρόσωπο επί της οδού Βαλτετσίου είναι άρτιο και οικοδομήσιμο βάσει του άρθρου 25 του Ν1337/83. Το άλλο οικόπεδο είναι τυφλό.

Με το ΦΕΚ 28Δ-24/01/06 (τροποποίηση ρυμοτομίας – μεταξύ άλλων και στην συγκεκριμένη περιοχή) προεβλέπετο ήδη διανοιγμένη οδός (πεζόδρομος Γ, Σκαρίμπα) η οποία έδινε πρόσωπο στο τυφλό οικόπεδο καθιστώντας το οικόπεδο μας άρτιο και οικοδομήσιμο.

Το ΦΕΚ 28Δ -24/01/06 ακυρώθηκε από το ΣΤΕ για τυπικούς λόγους, και σήμερα ο επαναχαρακτηρισμός έχει προωθηθεί στο ΥΠΕΚΑ για υπογραφή και δημοσίευση του.

Εντός του οικοπέδου κτίστηκε οικοδομή με την 672/83 ΑΟ, όπου αναγράφεται ως άρτιο και οικοδομήσιμο σύμφωνα με το ΦΕΚ 605Β/83, το οποίο δεν αφορά πολεοδομικά θέματα.

Υπάρχουν 2 Πράξεις Τακτοποίησης και Αναλογισμού, που αφήνουν το όμορο οικόπεδο τυφλό.

Λόγω μερικής κατάρρευσης τοίχου αντιστήριξης ανάμεσα στο οικόπεδο μας και στο τυφλό, τα οποία έχουν περίπου 3,50μ υψομετρική διαφορά μεταξύ τους, έχει συνταχθεί και επιδοθεί η 74/15 έκθεση επικινδύνου της υπηρεσίας δόμησης του δήμου Θεσσαλονίκης, και η οποία στάλθηκε στον αρμόδιο εισαγγελέα για την υποχρέωση των ιδιοκτητών των οικοπέδων στην επισκευή του παραπάνω τοίχου αντιστήριξης.

ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

Σύμφωνα με το άρθρο 7 παρ.7 του ΝΟΚ12 η δόμηση που ζητείται δεν παρεμποδίζει την τακτοποίηση του όμορου οικοπέδου στην βόρεια πλευρά για τους εξής λόγους:

Δεν ζητείται κατασκευή δόμησης που να υπολογίζεται στην κάλυψη και στην δόμηση του οικοπέδου

Επαναφέρει κατασκευή που υπήρχε πριν λίγο καιρό (μέχρι την κατάρρευση)

Επίσης γίνεται μνεία στο άρθρο 4 παρ.3 του ΠΔ/13-4-29 (περί επικινδύνων οικοδομών) ότι οι εργασίες που επιβάλλονται με την έκθεση επικινδύνου πρέπει να επιτρέπονται από τις κείμενες διατάξεις.

Επίσης στην εγκ. 12300/94 σχετικά με την άρση κινδύνου σε επικίνδυνες κατασκευές στην παρ.3 αναφέρεται ότι για κάθε διαδικασία άρσης κινδύνου σε επικίνδυνες

Μπορεί για την επιδιόρθωση – ανακατασκευή του τοίχου αντιστήριξης να εκδοθεί άδεια δόμησης; Μπορεί το οικόπεδο μας να θεωρηθεί άρτιο και οικοδομήσιμο;

Απ: Σύμφωνα με την παρ. 7 του άρθρου 7 του ΝΟΚ, δεν επιτρέπεται η δόμηση ακόμη και σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο αν απαιτείται τακτοποίηση γειτονικών οικοπέδων **και**, κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση θα παρεμποδίζει ή θα δυσχεράνει την τακτοποίηση. Εφόσον λοιπόν, κατά την κρίση της πολεοδομικής υπηρεσίας, η δόμηση δεν θα παρεμποδίζει ούτε θα δυσχεράνει την τακτοποίηση, τότε μπορεί να δοθεί άδεια για αυτήν (την δόμηση, το τοιχίο αντιστήριξης εν προκειμένω). Νοείται ότι η κρίση της ΥΔΟΜ πρέπει να είναι επαρκώς αιτιολογημένη.

Ερ. 12: Σε αυθαίρετο που έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας επιβλήθηκε και βεβαιώθηκε πρόστιμο κανονικά μέσα σε δασική έκταση. Στη συνέχεια προσκομίσθηκε πρωτόκολλο παράδοσης – παραλαβής από το Δασαρχείο Αρναίας. Το πρόστιμο διατήρησης παραμένει; Αν ναι, σε ποιόν

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

επιβάλλεται τώρα, στο δασαρχείο; Η εταιρεία στην οποία είχε βεβαιωθεί το πρόστιμο κήρυξε πτώχευση και μας προσκόμισε τη δικαστική απόφαση.

Απ.: Το πρόστιμο βαρύνει την αυθαίρετη κατασκευή και εφόσον αυτή παραμένει και δεν έχει υπαχθεί στον Ν 4178/2013), συνεχίζει να επιβάλλεται. Επιβάλλεται κατ' αρχήν στον ιδιοκτήτη του ακινήτου και σε κατασκευαστή με αντιπαροχή, νομέα, κάτοχο ή επικαρπωτή. Σημειώνεται ότι προβλέπεται η υπαγωγή και δασικών αυθαιρέτων, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στο άρθρο 2, κτιρίων ιδιοκτησίας του δημοσίου κ.α. (άρθρο 16 Ν 4178/2013), ενώ ο ιδιοκτήτης του ακινήτου και ανάλογα με τα ειδικά χαρακτηριστικά του (ιδιότητας, ειδική ομάδα, δήμος με ή χωρίς ιδιόχρηση, δημόσιο κλπ) με τη σειρά του πληρώνει παράβολο, πρόστιμο, μειωμένο πρόστιμο, μόνο παράβολο ή καθόλου παράβολο και πρόστιμο κατά περίπτωση όπως ορίζει ο νόμος

Ερ.13: Τρεις αιτήσεις που αφορούν την ίδια οικοδομή (διώροφη οικοδομή πέντε διαμερισμάτων και ενός καταστήματος):

Η πρώτη για αντικατάσταση κουφωμάτων (της παρ. 3 του άρθρου 4 του Ν. 4067/12)

Η δεύτερη για εργασίες μικρής κλίμακας (της παρ. 2 του άρθρου 4 του Ν. 4067/12), εσωτερικών διαρρυθμίσεων με σκοπό την αλλαγή χρήσης τμήματος του ισογείου από ένα κατάστημα σε δύο διαμερίσματα και

Η τρίτη για απλή ενημέρωση της οικοδομικής αδειάς για την αλλαγή χρήσης από ένα κατάστημα σε δύο διαμερίσματα

Ερώτημα: Μπορεί να γίνει αλλαγή της χρήσης με απλή ενημέρωση του φακέλου χωρίς την έκδοση άδειας δόμησης όταν:

α) Αλλάζουν οι όψεις (π.χ. η τζαμαρία σε πόρτες εισόδου διαμερισμάτων).

β) Λαμβάνουν χώρα μικρές τροποποιήσεις στην ύδρευση, την αποχέτευση και την πυροπροστασία.

γ) Αύξηση του συμβατικού προϋπολογισμού της νέας χρήσης.

Απ.: Εφόσον όλες οι παραπάνω εργασίες προβλέπεται να εκτελεστούν ταυτόχρονα, σύμφωνα με τον Ν 4030/2011 θα πρέπει να εκδοθεί μία διοικητική πράξη για όλες τις εργασίες στο ακίνητο. Κατά τα άλλα, το άρθρο 4 παρ. 1 ε του ΝΟΚ, όπως ισχύει σήμερα, ορίζει με σαφήνεια τότε απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης και τότε όχι.

Ερ. 14: Θα ήθελα να θέσω ένα ερώτημα ενόψει της 32ης τακτικής σύσκεψης ΤΕΕ και ΥΔΟΜ Κ. Μακεδονίας.

Αφορά την αρτιότητα ενός γωνιακού οικοπέδου με πρασιά και στα δύο πρόσωπα που προέρχεται από Πράξη Εφαρμογής και ενώ τηρείται η παρέκκλιση αρτιότητας ως προς το εμβαδό και το πρόσωπο, δεν εγγράφεται ωστόσο ορθογωνικό κτίριο 50 τμ. και πλευράς 5μ. Η Υπηρεσία στο πλαίσιο εξεύρεσης λύσης μελετά την σύνταξη διορθωτικής πράξης εφαρμογής, που θα αφορά την τακτοποίηση του εν λόγω οικοπέδου με την ανταλλαγή ισομεγέθων οικοπεδικών τμημάτων με όμορο οικόπεδο έτσι ώστε να τηρηθεί και η παραπάνω προϋπόθεση αρτιότητας. Στην προτεινόμενη αυτή λύση για να πληρείται η προϋπόθεση εγγραφής ορθογωνικού κτιρίου 50 τμ, εφαρμόζεται η παρ 1στ του αρθ-14 του ΝΟΚ όπου : «στ) Σε περίπτωση που λόγω των υποχρεωτικών αποστάσεων Δ ή δ, δεν μπορεί να εξασφαλιστεί μήκος πλευράς κτιρίου 9,00 μ. τότε το κτίριο τοποθετείται μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ μέχρι την εξασφάλιση των 9,00 μ. και εάν το τμήμα της υποχρεωτικής απόστασης που απομένει είναι μικρότερο του ενός μέτρου, το κτίριο μπορεί να εφάπτεται του αντίστοιχου ορίου.». Σχετικό με το θέμα είναι και το 6-9-2013/32474 έγγραφο της ΔΟΚΚ.

Έχουμε συντάξει και σχετικό ερώτημα με συνημμένο τοπογραφικό σχέδιο προς την τότε αρμόδια ΥΔΟΜ Θεσ/νίκης, την Δ/ση Περ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού και την Αποκεντρωμένη χωρίς ωστόσο να δοθεί απάντηση.

Απ.: Δεδομένου ότι δεν αναφέρεται στο ερώτημα τότε εντάχθηκε σε σχέδιο πόλης η περιοχή ούτε τότε δημιουργήθηκε το οικόπεδο, επισημαίνουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 7 του ΝΟΚ, παρ. 1 και 2, η απαίτηση εγγραφής ορθογωνικού τμήματος κτλ δεν υπάρχει για όλα τα οικόπεδα. Πάντως, για την εύρεση του οικοδομησίμου τμήματος βεβαίως λαμβάνεται υπόψη και το άρθρο 14 του ΝΟΚ.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Ερ. 15: Για την κατασκευή ανελκυστήρα ΑΜΕΑ με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, σε συνδυασμό με το άρθρο 27 παρ.2 του ΝΟΚ:

α. Μπορεί να έχει στάσεις και στους ορόφους που δεν εξυπηρετούν τα ΑΜΕΑ ;

β. Μπορεί να κατασκευασθεί στο προκήπιο;

γ. Απαιτείται η προσκόμιση κάποιου αποδεικτικού ή υπ.δήλωση ότι ο αιτών είναι ΑΜΕΑ ή έχει κινητικά προβλήματα.

Απ.: α) Ναι, από πουθενά δεν προβλέπεται η μη ύπαρξη στάσεων στους υπόλοιπους ορόφους.

β) Ναι, εφόσον το κτίριο πληροί τις οριζόμενες στο άρθρο 27 παρ 2 του ΝΟΚ προϋποθέσεις, οπότε και κατασκευάζεται κατά παρέκκλιση διατάξεων.

γ) Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται ορίζονται στην απόφαση 551742013, όπου δεν συμπεριλαμβάνεται τέτοιο αποδεικτικό ή υπεύθυνη δήλωση και συνεπώς δεν απαιτείται.

Ερ. 16: Η υπηρεσία μας ερωτάται εάν είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης από ισόγειο κατάστημα σε πλυντήριο αυτοκινήτων, σε οικ. άδεια που έχει πάρει τελική θεώρηση, με απλή ενημέρωση φακέλου σύμφωνα με το άρθρο 5, παρ.2 του ΝΟΚ., χωρίς δηλαδή να απαιτείται άδεια αλλαγής χρήσης. Το πλυντήριο θα λειτουργεί χωρίς προσθήκη μηχανολογικού εξοπλισμού (πλύσιμο στο χέρι). Σε περίπτωση όμως που θα απαιτηθεί και αλλαγή όψης του καταστήματος δεν απαιτείται οικ. άδεια ;

Απ.: Στο άρθρο 4 παρ. 1 ε του ΝΟΚ, όπως ισχύει σήμερα, ορίζεται με σαφήνεια πότε απαιτείται άδεια δόμησης για την αλλαγή χρήσης και πότε όχι. Σχετική και παραπάνω ερώτηση 13.

Ερ. 17: Η υπηρεσία μας ερωτάται εάν είναι υποχρεωτική η κατασκευή WC ΑΜΕΑ σε συνεργείο βαρέων οχημάτων (άρθρο 26 του ΝΟΚ).

Απ.: Ναι, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 26, που δεν εξαιρεί τα συγκεκριμένα κτίρια (συνεργείο βαρέων οχημάτων).

Ερ. 18: Το άρθρο 15 του ΝΟΚ (υπέρβαση ύψους λόγω φυτεμένων δωμαίων) προβλέπει αύξηση ύψους κτιρίου κατά 1 μέτρο. Στην επέκταση Θέρμης από τα 8,00 μ. το επιτρεπόμενο ύψος γίνεται 9,00 μ. Σε αυτή την περίπτωση επηρεάζονται οι ευνοϊκές διατάξεις του άρθρου 14 παρ 1ι και 2 (θέση κτιρίου & εγκαταστάσεων), όπου κτίρια του ίδιου ακινήτου μπορούν να απέχουν μεταξύ τους ελάχιστη απόσταση 2,50 μ. (όταν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής δεν ξεπερνά τα 8,50 και όπου το επιτρεπόμενο ύψος,σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά ή κατά την επέκταση ή αναθεώρησή τους, καθορίζεται μέχρι τα 8,50 μ.) και επιβάλλεται η τήρηση απόστασης του κτιρίου από τα όρια του οικοπέδου μικρότερη του Δ, όχι όμως μικρότερη των 2,50 μ. ;

Απ.: Η προσαύξηση κατά 1,00 μ. δίνεται μόνον σε περίπτωση κατασκευής φυτεμένου δώματος επιφανείας >50%, δηλαδή για συγκεκριμένο κτίριο ή κτίρια και δεν αλλάζει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής, που καθορίζουν οι όροι δόμησης. Όμοια, το άρθρο 14 παρ. ι του ΝΟΚ αναφέρεται σε μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής και όχι σε μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή κτιρίων. Επομένως δεν επηρεάζεται η εφαρμογή των διατάξεων του από την προαναφερθείσα προσαύξηση μεγίστου επιτρεπόμενου ύψους.

Όσον αφορά το «...ή το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο ΣΔ δεν ξεπερνά τα ...» προφανώς αφορά ύψος μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο στην κάθε περιοχή, αφού δεν είναι δυνατόν-δεν επιτρέπεται ο ΣΔ να εξαντληθεί με ύψος κτιρίου μεγαλύτερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο.