

Ερωτοαπαντήσεις 18ης Σύσκεψης

1. Ερώτηση:

Εκδόθηκε οικοδομική άδεια για βιοτεχνία επίπλων το 2001, ενώ το 2009 δημοσιεύθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο που άλλαξε τις χρήσεις γης της περιοχής και απαγορεύεται πλέον με το ισχύον καθεστώς η ανέγερση νέων κτιρίων με αυτή τη χρήση, παρά μόνο οι εργασίες επισκευής σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια για λόγους συντήρησης, μετά από περιβαλλοντική μελέτη και χωρίς κτιριακή επέκταση αυτών.

Έχει γίνει αυθαίρετη επέκταση της εν λόγω βιοτεχνίας πριν το 2009 σύμφωνα με τους ισχυρισμούς του ιδιοκτήτη (δεν υπάρχει δημόσιο έγγραφο θα προσκομισθεί αεροφωτογραφία!!) και ζητείται τώρα η νομιμοποίηση αυτής της επέκτασης.

Σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ.6 του Ν.4067/2012: *Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση άδειας δόμησης.*

Βάσει του άρθρου 8 του Ν.4178/2013: *Η αναστολή ή και η εξαίρεση από την κατεδάφιση, κατά τις διατάξεις του παρόντος, ισχύει για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και για χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι 28.7.2011 καθ' υπέρβαση είτε των διατάξεων του ν.1577/1985 (Α' 210) είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια και εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου κατά την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4030/2011(Α' 249) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης.*

Επίσης στο άρθρο 23 του Ν.4178/2013: *1.α. Στην περίπτωση αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες δύναται να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης ή κατεδάφισης, με βάση την κείμενη νομοθεσία, εφόσον καταβληθεί το παράβολο της παραγράφου 10 του άρθρου 11 και εκδοθεί η σχετική οικοδομική άδεια νομιμοποίησης εντός τριών (3) ετών ή άδεια κατεδάφισης εντός έξι (6) μηνών από την καταβολή του και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο.....1.β. Σε περίπτωση παρέλευσης του χρονικού διαστήματος των τριών ετών και εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση άδειας νομιμοποίησης αποκλειστικά για λόγους μεταβολής του πολεοδομικού καθεστώτος, επιτρέπεται η τροποποίηση των στοιχείων της δήλωσης κατά τις διατάξεις του παρόντος προκειμένου να υπαχθεί στο άρθρο 8 του παρόντος.*

Τέλος στην εγκύκλιο 3/1.10.2013, παράρτημα 1, κεφάλαιο Β (διευκρινίσεις σχετικά με τον τρόπο διαπίστωσης των αυθαιρέτων κατασκευών, σελ.5): *2. Έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια και εφ' όσον από το διενεργηθέντα έλεγχο διαπιστώνεται η ύπαρξη αυθαιρεσιών, ζητούνται τυχόν νομιμοποιητικά τους στοιχεία, ώστε να διερευνηθεί κατά πόσον οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 1 του ν. 4178/13.Αναζητούνται αποδεικτικά στοιχεία του χρόνου κατασκευής (προ 28-7-2011) και εξετάζεται τυχόν δυνατότητα νομιμοποίησης των αυθαιρέτων κτισμάτων ή της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης στη θέση του ακινήτου.*

(α) Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης για το εν λόγω βιοτεχνικό κτίριο τώρα που δεν επιτρέπεται η εν λόγω χρήση στην περιοχή;
(β) Αν μπορεί να εκδοθεί άδεια, είναι αρμόδια η υπηρεσία για τον έλεγχο του χρόνου κατασκευής; Διότι, σαφώς έχει οριστεί σε πληθώρα διατάξεων ότι ελέγχει μόνο την περιγραφή της αυθαίρετης κατασκευής, του εμβαδού και της χρήσης της, καθώς και την δυνατότητα υπαγωγής αυτής στο νόμο, αλλά στην προκειμένη περίπτωση ο χρόνος κατασκευής είναι και το σημείο κλειδί για την έκδοση της αδειάς. Πως θα γίνει η φωτοερμηνεία;

Απάντηση:

(α) Εφόσον προσκομισθούν αποδεικτικά στοιχεία ότι τόσο η καθ' υπέρβαση της αδειάς κατασκευή, όσο και η εγκατάσταση της χρήσης, έγιναν πριν την ημερομηνία ισχύος του ΓΠΣ του 2009, τότε, σύμφωνα με τις διατάξεις που αναφέρετε στο ερώτημα και ειδικότερα το άρθρο 4 παρ. 6 του ΝΟΚ, είναι δυνατή η νομιμοποίηση και της χρήσης που όταν εγκαταστάθηκε τηρούσε τις τότε ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις.

Το άρθ. 23 παρ 1β του Ν. 4178/2013 δεν έχει σχέση με την αναφερόμενη στο ερώτημα περίπτωση (δεν μνημονεύεται μεταβολή πολεοδομικού καθεστώτος, ούτε παρήλθε η τριετία).

(β) Προκειμένου να χορηγήσει η υπηρεσία άδεια νομιμοποίησης με παλιές πολεοδομικές διατάξεις, οφείλει να ελέγξει τα στοιχεία που αποδεικνύουν τον παλιό χρόνο κατασκευής και εγκατάστασης της χρήσης. Τα στοιχεία αυτά υπόχρεος να προσκομίσει είναι ο αιτών την άδεια και εφόσον καταθέσει αεροφωτογραφίες, αυτές πρέπει να συνοδεύονται από έκθεση φωτοερμηνείας αρμοδίου τεχνικού.

Ο τρόπος ελέγχου των δηλώσεων του Ν. 4178/2013 είναι άλλο θέμα.

2. Ερώτηση:

Στον Δήμο μας έχουμε πολεοδομικές μελέτες που εγκρίθηκαν με Προεδρικά Διατάγματα μετά, τον ΓΟΚ του 85 όπως (π.χ. Π.Δ 31.5.86 ΦΕΚ 555Δ/30.6.86, κ.α.) στα οποία το μέγιστο ποσοστό κάλυψης ήταν 40% και το ύψος 7,5 μ. Στη συνέχεια επειδή υπήρξαν πολλά προβλήματα στην δόμηση των οικοπέδων, με αποφάσεις Νομάρχη ο οποίος ήταν αρμόδιος για την υπογραφή των τροποποιήσεων όπως (ΦΕΚ 260Δ/9.5.1989), τροποποιήσαμε τους όρους δόμησης και συγκεκριμένα, το ποσοστό κάλυψης αυξήθηκε στο 70% και το ύψος σε 10,50 μ. Με το Ν.4067/2012 Ν.Ο.Κ. και συγκεκριμένα στο άρθρο 1 παράγραφος 4 και 5 αναφέρεται ότι τα Διατάγματα κατισχύουν των κανονιστικών πράξεων της διοίκησης (όπως αποφάσεις Νομάρχη) οπότε στην συγκεκριμένη περίπτωση, ποιοι όροι δόμησης ισχύουν σήμερα; Το ποσοστό κάλυψης επανέρχεται στο 40% ή απλά ισχύει η παρ.4 του άρθρου 1 και τελικά το μέγιστο ποσοστό κάλυψης από 70% διαμορφώνεται σε 60% ή ισχύει κάτι άλλο; Το αυτό και για το ύψος.

Απάντηση:

Ο ΝΟΚ, στο άρθ. 1 παρ. 4 και 5, ορίζει τις περιπτώσεις όπου αντί να τηρούνται η κάλυψη ή το ύψος που ορίζονται στις διατάξεις του, θα εξακολουθούν να τηρούνται τα προ αυτού ισχύοντα αντίστοιχα μεγέθη. Στην περίπτωση του ερωτήματος, ήδη πριν τον ΝΟΚ δεν ίσχυε το αρχικό ΠΔ, αφού είχαν τροποποιηθεί οι όροι δόμησης με την απόφαση Νομάρχη και εφαρμοζόταν πλέον κάλυψη 70% και ύψος 10,50 μ. Αυτά τα μεγέθη λοιπόν, τα

προ ΝΟΚ ισχύοντα, εξετάζεται αν διατηρούνται σε ισχύ με τις διατάξεις του άρθρ. 1 παρ. 4 και 5.

Σύμφωνα με τις ερμηνευτικές οδηγίες, μέχρι την τυχόν κατάργηση της απόφασης Νομάρχης, στην περιοχή θα πρέπει να εφαρμόζεται κάλυψη 60% (αντί του προ ΝΟΚ μεγαλύτερου 70% ισχύοντος) και ύψος 10,50.

3. Ερώτηση:

Ισόγειες αποθήκες ως ανεξάρτητα κτίσματα στα χωριά:

α) ν.4178/2013 αρ.9 παρ. Γ. κατηγορία 3 παρ.ιγ, αποθήκες έως 15τμ και έως 2,50μ. ύψος., γράφει στο τέλος: *σε περίπτωση που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των διαστάσεων που τίθενται με την παρούσα κατηγορία εφαρμόζεται η παρ. 5 του άρθρου 18 του παρόντος με την επιφύλαξη της ιστ.* Δηλαδή αποθήκες μεγαλύτερες των 15τ. ή ψηλότερες από 2,50μ. ύψος πηγαίνουν με αναλυτικό προϋπολογισμό σαν τα υπόστεγα – στέγαστρα;

β) Στην εγκύκλιο 4 (3/12/2013), επεξήγηση του αρ. 18 της παρ.6 (σελίδα 9 της εγκυκλίου) αναφέρεται: *μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται ομοίως σε αυθαίρετους ισόγειους βοηθητικούς χώρους του κυρίως κτίσματος (αποθήκες, χώροι στάθμευσης κτλ.)...*

Δηλαδή αποθήκες ως ανεξάρτητα κτίρια δεν υπάγονται σε αυτήν την κατηγορία; Συνεχίζει με την εξαίρεση των βοηθ. χώρων με την έννοια του κτιριοδομικού, και μετά εξαιρεί από το μειωτικό συντελεστή *ισόγεια κτίρια με χρήση επαγγελματικές, βιομηχανικές και γεωργικές αποθήκες που προσμετρούνται σε κάθε περίπτωση στο Σ.Δ...."* ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: ο πολίτης, ο οποίος έχει μια μονοκατοικία στο χωριό κι έχει κατασκευάσει 100τμ π.χ. αποθήκες για ξύλα, μηχανήματα, εργαλεία κ.τ.λ. θα πληρώσει την αυθαίρετη αποθήκη των 100τ.μ. όσο την κατοικία ή το κατάστημα που μπορεί να έχει;

Γενικότερα αυτή η διευκρίνιση σε ποια ακριβώς κτίρια αποθηκών αφορά; Οι ισόγειες αποθήκες, ως ανεξάρτητα λειτουργικά κτίσματα, που εξυπηρετούν κατοικίες (αλλά δεν ανήκουν στο ισόγειο του κυρίως κτίσματος) και προορίζονται για αποθήκευση ξύλων, εργαλείων, μηχανημάτων κτλ πώς υπολογίζονται?

γ) Με τη δημοσίευση στις 14/1/14 της αλλαγής του παραρτήματος Α' και εφόσον στην παρ. 5α του αρ. 18 του ν.4178/2013 αναφέρεται: *Για τις παραβάσεις οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως 12 του παραρτήματος.,* και στο νέο παράρτημα αποθήκες έως 50τ.μ. μπαίνουν με μειωτικό συντελεστή. Δηλαδή αποθήκες μεγαλύτερες τόσο των 15τ.μ. όσο και των 50τ.μ. πηγαίνουν με αναλυτικό αλλά μικρότερες των 50τ.μ. ως υπέρβαση δόμησης με μειωτικό;

Απάντηση:

Κατά το άρθρο 9, παρ. ιγ του ν. 4178/13, οι αποθήκες, μέχρι εμβαδού 15 τ.μ. και ύψους έως 2,50 μ., κατατάσσονται στην κατηγορία 3.

Κατά το άρθρο 18, παρ. 5α : *Για τις παραβάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις κατηγορίες 1 έως και 12 του πίνακα του Παραρτήματος Α του παρόντος και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.), καιθώς και ...το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β.* Επομένως, το πρόστιμο μιας αποθήκης με χαρακτηριστικά διαφορετικά από αυτά της κατηγορίας 3, φαίνεται να υπολογίζεται με εμβαδόν και όχι με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Τέλος στην Εγκύκλιο 4, αλλά και στο τροποποιημένο παράρτημα όπως δημοσιεύτηκε στις 14/2/14, αποσαφηνίζεται παράλληλα ότι ισόγειοι βοηθητικοί

χώροι (βοηθητικές αποθήκες, χώροι στάθμευσης κλπ) δηλώνονται στο αντίστοιχο πεδίο, με συντελεστή 0,5 δηλ., μόνον εφόσον έχουν εμβαδόν έως 50 τ.μ.

Τέλος οι αγροτικές αποθήκες έχοντας κύρια χρήση αγροτικής αποθήκης αντιμετωπίζονται ως τέτοιες και όχι ως βοηθητικοί χώροι, εφόσον δε συνυπάρχουν με χώρο κύριας χρήσης του οποίου αποτελούν βοηθητικό.

Σε ότι αφορά τις αποθήκες, ή τους ισόγειους βοηθητικούς χώρους (αποθήκη κλπ) που αναφέρονται στην ερώτηση, αντιμετωπίζονται όπως παραπάνω, κατά περίπτωση.

4. Ερώτηση:

Το ποσοστό υπέρβασης δόμησης και κάλυψης που ζητείται σε κάθε φύλλο καταγραφής, αφορά στη συγκεκριμένη παράβαση του φύλλου καταγραφής ή συνολικά σε όλες τις παραβάσεις; πχ έχω 200 τμ συνολικά αυθαίρετα που είναι >50% της επιτρεπόμενης, αλλά τα 100 στο 1ο φύλλο καταγραφής είναι <50% της επιτρεπόμενης.

Απάντηση:

Τόσο από το νόμο, όσο και από τις σχετικές Εγκυκλίους δεν προκύπτει με σαφήνεια η απάντηση στο συγκεκριμένο ερώτημα. Επίσης σε επανειλημμένες σχετικές ερωτήσεις, δεν έχει δοθεί επίσημη γραπτή απάντηση για το θέμα.