

**N. 4067/2012**

1. Στις εργασίες που εκτελούνται με έγγραφη ενημέρωση των υπηρεσιών, (τοποθέτηση τζακιών, ηλιακών κλπ.), πως κατασκευάζονται οι εγκαταστάσεις που συνοδεύουν τις εργασίες; ( καμινάδες, σωληνώσεις κλπ).

Στις εργασίες που εκτελούνται με έγγραφη ενημέρωση των υπηρεσιών οι εγκαταστάσεις που συνοδεύουν τις εργασίες κατασκευάζονται όπως ορίζουν οι κείμενες διατάξεις.

2. Οι πρόχειρες κατασκευές (νάιλον) που τοποθετούνται κάθετα για την προστασία από τον άνεμο επιτρέπονται;

Σχετικά με τα νάιλον τα οποία τοποθετούνται για την προστασία από τον αέρα, ως κινητά προστατευτικά επιτρέπονται, όπου επιτρέπονται τα κινητά προστεγάσματα π.χ. σε εξώστες. Δεν συμβαίνει το ίδιο και με τα κατακόρυφα νάιλον τα οποία τοποθετούνται στο ισόγειο καταστημάτων επεκτείνοντας έτσι τον χώρο ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων τους.

3. Στο διάγραμμα δόμησης η σοφίτα είναι χώρος που προσμετράει στο μέγιστο ύψος του κτιρίου ή μπορεί να το υπερβαίνει μέχρι και το μέγιστο ύψος της στέγης;

Η σοφίτα εφόσον κατασκευάζεται όπως απαιτείται - εντός της στέγης και σύμφωνα με τους ορισμούς του ΝΟΚ (άρθρο 2 παρ. 80 στέγη, παρ. 81 σοφίτα), δεν προσμετράει στο μέγιστο ύψος του κτιρίου. Σε κάθε περίπτωση κατασκευάζεται εντός του συνολικού επιτρεπόμενου όγκου (κτιρίου και στέγης), δεν ξεπερνά σε εμβαδόν το 1/2 του χώρου της υποκείμενης κάτοψης, συνδέεται λειτουργικά με αυτόν χωρίς να αποτελεί ανεξάρτητο όροφο και έχει μέσο ελεύθερο ύψος μικρότερο από 2,20μ (άρθρο 11, παρ. 6.ιε, του ΝΟΚ)

4. Η σοφίτα λογίζεται όροφος; (π.χ. Σε οικισμούς με μέγιστο αριθμό ορόφων 2, μπορεί να τοποθετηθεί σοφίτα πάνω από τον 2ο;)

Η σοφίτα δεν λογίζεται ως όροφος, εφόσον κατασκευάζεται σύμφωνα με τις παραπάνω προϋποθέσεις.

5. Οι προδιαγραφές ΑΜΕΑ ισχύουν σε υφιστάμενα κτίρια κατοικιών; Σε περίπτωση προσθήκης τι ισχύει;

Απ: Για τα υφιστάμενα κτίρια κατοικιών δεν υπάρχει η σχετική υποχρέωση. Για τις περιπτώσεις προσθηκών, ισχύουν οι διατάξεις του ΝΟΚ περί ειδικών ρυθμίσεων για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων (παρ. γ, άρθρο 23, ΝΟΚ, άρθρο 26 ΝΟΚ, Εγκύκλιος 9 με αρ. πρωτ. οικ. 29467/13-6-2012).

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

6. Άδεια που εξεδόθη το 2003 και αναθεωρήθηκε για να ισχύει για άλλη μια τετραετία δηλαδή μέχρι 2-6-2011, παρατείνεται για μια τριετία δηλαδή ισχύει μέχρι 2-6-2014; (σύμφωνα με το άρθρο του 29, ΝΟΚ) .Θα πρέπει να ολοκληρωθεί το κτίριο μέχρι αυτήν την ημερομηνία ή αναθεωρείται επ' αόριστον αν υλοποιηθεί μέχρι την παραπάνω ημερομηνία ο φέροντας οργανισμός ; Αν έχει γίνει παράλειψη της αναθεώρησης της ισχύος της άδειας για άλλη μια τετραετία τότε δεν ισχύει η παράταση των τριών χρόνων;

Άδεια που εκδόθηκε το 2003 και αναθεωρήθηκε για να ισχύει μέχρι και το 2-6-2011 (άρα στις 1-3-2011 ήταν σε ισχύ) βάσει του ΝΟΚ, παρατείνει αυτοδίκαια την ισχύ της για άλλα 3 χρόνια.

Μπορεί να αναθεωρηθεί απ' αόριστον αν μέχρι αυτήν την ημερομηνία έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός μόνον εφόσον οι εργασίες της είχαν αρχίσει αποδεδειγμένα πριν τις 01.03.2012 (οπότε έχει εφαρμογή για αυτήν το άρθρο 6 του ΠΔ του 1993).

Αν έχει γίνει παράλειψη της αναθεώρησής της, στις 1-3-2011 είχε λήξει η ισχύς της και συνεπώς δεν μπορεί να έχει εφαρμογή η συγκεκριμένη διάταξη για τριετή παράταση. Μπορεί όμως να έχει εφαρμογή η παρ. 6 του άρθρου 29 του ΝΟΚ, εάν εμπίπτει η κατασκευή στο πεδίο εφαρμογής της παρ. 3 α του άρθρου 6 του ΠΔ του 1993, ΦΕΚ 795/Δ/93 (δηλαδή περάτωση φέροντα οργανισμού μέσα στον χρόνο που ίσχυε η άδεια- τότε μέχρι τις 31-12-2014 θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί η κατασκευή των όψεων και της τυχόν υποχρεωτικής στέγης του κτιρίου και θα ενταχθεί στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του Ν. 4030/2011. Για τις εργασίες αυτές απαιτείται μόνο έγγραφη ενημέρωση της ΥΔΟΜ, που γνωστοποιείται και στο αστυνομικό τμήμα). Σε κάθε περίπτωση σημασία έχει ο χρόνος έναρξης της κατασκευής, δηλ. αν έχει ξεκινήσει πριν ή μετά τη 1/3/2012. Αν είχε ξεκινήσει πριν, ισχύουν οι προ του Ν. 4030/2011 διατάξεις, ενώ αν ξεκίνησε μετά από τη 1/3/2012, οι αναθεώρηση γίνεται βάσει του Ν. 4030/11.

**N. 4030**

1. Τι ελέγχεται φορολογικά στην έγκριση δόμησης και στην άδεια δόμησης;

Για τη χορήγηση της Έγκρισης Δόμησης, ελέγχονται τα αποδεικτικά καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού (και ΦΕΜ), τουλάχιστον μέχρι του ποσοστού εκπόνησης των απαιτούμενων μελετών στο στάδιο αυτό (δηλ. τοπογραφικό διάγραμμα και διάγραμμα δόμησης). Για τη χορήγηση της Άδειας Δόμησης, ελέγχονται τα αποδεικτικά είσπραξης των πάσης φύσεως φόρων, τελών και εισφορών, καθώς των αντιστοίχων αμοιβών μελέτης (και ΦΕΜ) στο σύνολό τους πλέον και για όλες τις μελέτες που υποβλήθηκαν.

2. Στη διαδικασία έντυπης υποβολής ΦΕΚ 251/12, πως καθορίζονται επακριβώς τα χρονικά όρια ελέγχου; (υπολογίζονται χρόνοι πρωτοκολλήσεως, χρεώσεων, αποστολή παρατηρήσεων κλπ;

Απ: Αφορά εσωτερική διαδικασία της ΥΔΟΜ.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

**N. 4014 & 3843**

1. Για τις εργασίες αποπεράτωσης & επισκευής αυθαιρέτων (ΦΕΚ 43B/12) απαιτούνται φορολογικά;

Φορολογικά απαιτούνται μόνο για τις εργασίες αποπεράτωσης αυθαιρέτων που έχουν δηλωθεί με το Ν. 4014/2011, για τις οποίες και απαιτείται έκδοση άδειας αποπεράτωσης. Σε αντίθεση δεν απαιτούνται φορολογικά για τις εργασίες επισκευών για τις οποίες απαιτείται έγκριση εργασιών .

2. Τα δηλωμένα κτίσματα με το Ν. 3843/2010 προσμετρούν στο διάγραμμα δόμησης, όπως και τα δηλωμένα στον Ν. 4014/11, μετά την τελευταία απόφαση του ΣΤΕ;

Οι δηλωμένες αλλαγές χρήσης με τον Ν. 3843/2010 προσμετρούνται στον συντελεστή δόμησης όταν ζητείται προσθήκη στο όλο ακίνητο και μετά την απόφαση του ΣΤΕ.

3. Κάτι που έχει υπαχθεί στον Ν. 3843/2010 είναι τελεσίδικο ή μπορεί να κατεδαφιστεί χωρίς μελέτες, φορολογικά, ΙΚΑ κλπ και να επανέλθει στην πρότερη κατάσταση;

Κάτι το οποίο έχει δηλωθεί με το Ν. 3843/2010 έχει την υποχρέωση αποπληρωμής του προστίμου του. Επίσης ό.τι πρόκειται να κατεδαφιστεί οφείλει να τηρήσει τις διαδικασίες κατεδάφισης του ΝΟΚ.

4. Στο Ν. 4014/11, μπορεί σε κάθετη ιδιοκτησία τη δήλωση των αυθαιρέτων άλλου τμήματος να την κάνει ο συνιδιοκτήτης στο όνομά του, με εξουσιοδότηση του ιδιοκτήτη;

Βάσει του Ν. 4014/2011 (παρ. 2, άρθρο 24) «Ο φερόμενος ως ιδιοκτήτης του ακινήτου ή ο νομίμως εξουσιοδοτημένος εκπρόσωπος, υποβάλλει». Επίσης «εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπόλοιπων συνιδιοκτητών». Μιλούμε δηλαδή πάντα για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που υπάρχουν μέσα στην ιδιοκτησία μας.

5. Για έκδοση ΒΧΚΧ χώρου που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του Ν. 4014/11, θα πρέπει να έχει εξοφληθεί το πρόστιμο;

Για τη ΒΧΚΧ απαιτείται η πληρωμή της 1ης δόσης, βάσει του Ν. 4030/11, άρθρο 49, παρ. 9, όπου αναφέρεται σχετικά «..στο τέλος της παρ. 10 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 προστίθεται εδάφιο ως εξής: «Για τη σύνδεση κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών αυτών με δίκτυα κοινής ωφέλειας και για τη λήψη βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό και στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία βεβαίωση του ΤΕΕ, με την οποία πιστοποιείται η καταβολή τουλάχιστον της πρώτης δόσης του ενιαίου ειδικού

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

προστίμου και περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής.».

6. Σε οικόπεδο εξ αδιαιρέτου με δικαιούχους 4 αδέρφια όπου χτίστηκε αυθαίρετο από τους 3 χωρίς τη συναίνεση του 4ου και υπήρξε καταγγελία, κατά την εκδίκαση της υπόθεσης οι 3 κατηγορούμενοι παρουσίασαν ψευδή δήλωση του Ν. 4014/11 την οποία ωστόσο δεν παρουσίασαν στην Υπ.Δομ. για τη διαγραφή του προστίμου. Παρόλα αυτά θεωρούμε ότι στην υπηρεσία μας η συγκεκριμένη δήλωση υπαγωγής, όπως και κάθε αποδεδειγμένα ψευδής δήλωση, δεν μπορεί να γίνει δεκτή και το πρόστιμο εξακολουθεί να εκκρεμεί.

Σχετικά με τους παραπάνω ελέγχους στην Εγκύκλιο 7/28-5-2012, Β3 αναφέρεται: «Στην παρ. 4 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12. την παρ. 3 του Αρθρου 27 του Ν. 4014/2011 ορίζεται ότι ο έλεγχος από τις υπηρεσίες περιορίζεται ρητά στη διαπίστωση της αλήθειας και ακρίβειας της περιγραφής της αυθαίρετης κατασκευής, του εμβαδού και της χρήσης της. Ανεξάρτητα από τα παραπάνω, σε κάθε περίπτωση ελέγχεται αν οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011.»

Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση καταγγελίας, η δήλωση ελέγχεται, επιπλέον του 5% που ούτως ή άλλως υπόκεινται σε μελλοντικό έλεγχο.

7. Ήδη από τις αρχές Μαΐου έχουν εκφραστεί από τις Πολεοδομίες αλλά και προς τους ιδιώτες μηχανικούς παράπονα πολιτών οι οποίοι έλαβαν καθυστερημένα την εντολή για την πληρωμή του προστίμου του Ν3843/2010 με συνέπεια να προχωρήσουν σε εκπρόθεσμη καταβολή. Είναι χαρακτηριστικό μάλιστα πως στις περιπτώσεις αυτές το κόστος μετάβασης στις διατάξεις του Ν.4014/2011 , είναι υπερβολικό για το μέγεθος της αυθαιρεσίας. Ζητούμε την τροποποίηση της παρ11,εδ.γ του. Αρθρ51 ,Ν.4042/2012, ώστε να προσαρμοστεί σε αντιστοιχία με το Εδαφ. Β, της ίδιας παραγράφου του νόμου, το οποίο ουσιαστικά αναφέρει έδινε τη δυνατότητα να γίνουν δεκτές καταβολές του ειδικού προστίμου πέραν τις 23-12-2011, εφόσον πληρωθεί ένα ποσό προσαύξησης επί της πρώτης δόσης.

Έχει γίνει σχετικό έγγραφο, αναμένεται διευκρίνιση. Αναρτήθηκε ωστόσο πρόσφατα από το ΥΠΕΚΑ το έγγραφο 31512/31.7.2012 που για τέτοιες περιπτώσεις επισημαίνει την σαφήνεια του νόμου και την δυνατότητα υπαγωγής των χώρων στον Ν. 4014/2011.