

Ερωτήσεις - Απαντήσεις 23^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/TKM – Υ.ΔΟΜ Δήμων
Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Μπορούν να ισχύσουν ιδιωτικά συμφωνητικά μεταξύ μηχανικών και ιδιοκτητών περί της αμοιβής επίβλεψης για άδειες που έχουν εκδοθεί πριν την εφαρμογή του ν. 3919/2011;

Απ.: Οι αμοιβές των μηχανικών για επίβλεψη εργασιών, των οποίων η ανάθεση πραγματοποιήθηκε προ της 02.07.11 (έντυπα ανάθεσης – ανάληψης), καθορίζονται με τις ισχύουσες προ του Ν. 3919/2011 διατάξεις, εκτός και εάν υπάρχει έγκυρη έγγραφη συμφωνία – τροποποίηση της αρχικής σύμβασης που όριζε διαφορετικά, οπότε για τις συγκεκριμένες αμοιβές μπορεί να ισχύουν οι διατάξεις του άρθρ. 7 του Ν. 3919/2011.

Το παραπάνω σε συνάρτηση και με τον τρόπο καταβολής της αμοιβής επίβλεψης, όπως αυτός ορίζεται στο άρθρ. 97 του Π.Δ. 696/1974 και συγκεκριμένα, «*Η αμοιβή καταβάλλεται εις τον δικαιούχον τμηματικώς και αναλόγως της προόδου του έργου, υπολογιζομένη επί των εκάστοτε τμηματικών λογαριασμών πληρωμής της αξίας τούτου συντασσομένων βάσει κανονικών επιμετρήσεων*», οδηγεί στο συμπέρασμα ότι οι εργασίες επίβλεψης του μηχανικού, με τα μέχρι τώρα τουλάχιστον δεδομένα, οφείλουν να πληρώνονται ανάλογα με τον τρόπο που ίσχυε την εποχή που αυτές αποδεδειγμένα υλοποιήθηκαν.

2. **Ερ.:** Μετά την εφαρμογή των ν. 4030/11 και 4178/13, εξακολουθεί και ισχύει (και εάν ναι, βάση ποιας διάταξης) η προσκόμιση ενημερωμένων βεβαιώσεων περί μη οφειλής ΤΣΜΕΔΕ και ΤΕΕ εκ μέρους των μηχανικών κατά τον έλεγχο των φορολογικών έκδοσης άδειας δόμησης?

Απ.: Στο άρθρο 3 του ν. 403/2011, που αφορά τα «*δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες*», που πρέπει να υποβληθούν για τη χορήγηση και την Έκδοση της Έγκρισης δόμησης και της Άδειας δόμησης, αντίστοιχα, εμφανίζεται μεταξύ άλλων και η υποχρέωση υποβολής *Αποδεικτικών καταβολών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού* (παρ. 1γ) και *Αποδεικτικών κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών* (παρ. 1ιδ).

Από τα παραπάνω προκύπτει, ότι κατά το στάδιο της έκδοσης της Άδειας δόμησης, μεταξύ άλλων αποδεικτικών πληρωμής (προκαταβολής ΙΚΑ, ΕΤΑΑ επί προϋπολογισμού, σημείωμα κατάθεσης εισφορών επί προϋπολογισμού κ.α.) εμφανίζεται και η υποχρέωση υποβολής, των βεβαιώσεων ΕΤΑΑ και ΤΕΕ, ως *αποδεικτικά καταβολής εισφορών των μελετητών*. Ενώ για τη χορήγηση της Έγκρισης δόμησης, έχουν ήδη υποβληθεί τα *αποδεικτικά καταβολών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού* (αμοιβές, ΦΕΜ, ΕΤΑΑ επί αμοιβής).

Η υποχρέωση, εξάλλου, προσκόμισης ασφαλιστικής ενημερότητας (βεβαίωση ΕΤΑΑ) κατά την έκδοση Άδειας δόμησης, προκύπτει επίσης από την παρ. 4, του άρθρου 27, του ν. 3518 ΦΕΚ 272Α/2006, όπου συγκεκριμένα, αναφέρει: «*Δεν επιτρέπεται στις υπηρεσίες του Δημοσίου, των δήμων και κοινοτήτων, των νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου ή δημοσίων επιχειρήσεων και οργανισμών, που προβλέπονται από το άρθρο 12 του Π.Δ.178/2000 (ΦΕΚ 165 Α'), η θεώρηση ή έγκριση μελετών, προϋπολογισμών, εκθέσεων, γνωματεύσεων, που εκδίδονται από μετόχους του Ταμείου, αν δεν προσαχθεί η κατά την παράγραφο 5 βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας.*».

Επομένως η προσκόμιση των ενημερωμένων βεβαιώσεων περί μη οφειλής στο ΤΕΕ και το ΕΤΑΑ (πρώην ΤΣΜΕΔΕ), είναι απαραίτητη κατά τον έλεγχο των φορολογικών, στο στάδιο της έκδοσης Άδειας δόμησης.

3. **Ερ.:** Σε οικοδομική άδεια που είναι σε ισχύ υπάρχει η/υ χώρος, ο οποίος υπολογίστηκε στη δόμηση αλλά στα φορολογικά πληρώθηκε ως η/υ χώρος. Κατά την κατασκευή ο η/υ χώρος έκλεισε και έγινε αίτηση για ενημέρωση της άδειας διότι δεν αλλάζει το διάγραμμα δόμησης. Δική μας άποψη είναι ότι πρέπει να γίνει αναθεώρηση και να πληρωθεί η διαφορά του προϋπολογισμού από Η/Χ σε κύρια χρήση. Είναι σωστό να γίνει ενημέρωση ή πρέπει να προχωρήσουμε σε αναθεώρηση;

Απ.: Η περιτοίχιση το η/υ χώρου, προκαλεί αλλαγή στο σχέδιο δόμησης καθώς η/υ χώρος μετατρέπεται σε κλειστό χώρο κτίσματος (ακόμη κι αν είχε -λόγω μορφολογίας- μετρήσει στη δόμηση), ενώ παράλληλα προκύπτει επιπλέον προϋπολογισμός αλλά και πιθανές αλλαγές μελετών (π.χ. μηχανολογικών).

Για τα παραπάνω απαιτείται αναθεώρηση αδείας.

4. **Ερ.:** Σε τρεις 4-όροφες οικοδομές, κατασκευάστηκε η μία, και από αυτήν ζητούν να παραληφθεί ένα διαμέρισμα για να ρευματοδοτηθεί. Πώς θα γίνει η παραλαβή του και η πληρωμή της επίβλεψης, δεδομένου ότι η οικ. άδεια είναι στο όνομα του εργολάβου στην περίπτωση που π.χ. αυτός έχει κηρυχθεί έκπτωτος;

Απ.: Για τη μερική τελική θεώρηση έργου που ζητείται στη συγκεκριμένη περίπτωση, πρέπει να αιτηθεί ο κύριος του έργου, δηλ. ο εργολάβος βάσει και του εργολαβικού που έχει συνταχθεί κατά περίπτωση. Οποιοδήποτε πρόβλημα δημιουργηθεί σχετικά με τον εργολάβο που δεν αντιμετωπίζεται ως ενδεχόμενο στο εργολαβικό, π.χ. ποιος αναλαμβάνει τη διαδικασία στην περίπτωση έκπτωσης του εργολάβου, οδηγεί την υπόθεση σε αδιέξοδο και τα εμπλεκόμενα μέλη στα ελληνικά δικαστήρια.

5. **Ερ.:** Σε οικοδομή που έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός αλλά έχει λήξει η ισχύς της άδειας χωρίς αναθεώρησή της επ' αόριστον, δίνουμε έγκριση για ρεύμα μετά από αυτοψία και αφού μας προσκομίσουν καταστάσεις του ΙΚΑ?

Απ.: Σε οικοδομή που έχει λήξει η ισχύς της άδειας της και δεν έχει αναθεωρηθεί για παράταση της ισχύος της επ' αόριστον, ισχύουν, κατά περίπτωση, τα παρακάτω:

α) Αν η οικοδομή έχει ολοκληρώσει τον φέροντα οργανισμό της, εντός του χρόνου ισχύος της άδειας της και αυτό αποδεικνύεται από επίσημο έγγραφο όπως π.χ καταστάσεις ΙΚΑ, αλλά υπολείπονται οι οικοδομικές εργασίες για την αποπεράτωση, θα μπορούσε να δοθεί παράτασή της επ' αόριστον ώστε να συνεχιστούν οι εργασίες μέχρι την αποπεράτωση της και τέλος να ηλεκτροδοτηθεί, ασχέτως αν η αναθεώρηση αυτή δεν ζητήθηκε αμέσως μετά την λήξη ισχύος της άδειας, δεδομένου ότι τέτοια υποχρέωση δεν προκύπτει από καμία διάταξη.

β) Αν στην οικοδομή έχει ολοκληρωθεί ο φέροντας οργανισμός της μέσα στο χρόνο ισχύος της και αυτή – ενώ το δικαιούνταν- δεν είχε παραταθεί, έγιναν όμως εργασίες μετά τη λήξη της ισχύος της άδειας, αυτές είναι αυθαίρετες. Στην περίπτωση αυτή, απαιτείται νομιμοποίηση ή τακτοποίηση κατά περίπτωση των αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων, ώστε αυτή να ηλεκτροδοτηθεί ακολουθώντας την σχετική διαδικασία.

6. **Ερ.:** Α) Με την παρ.4 του άρθρου 23 του Ν.4178/13 δίνεται η δυνατότητα υπαγωγής στα αυθαίρετα που έχουν κατεδαφιστεί πριν ή μετά την έναρξη του νόμου αλλά η αυθαιρεσία είχε διαπιστωθεί πριν τις 28/7/11. Αν διαπιστώθηκε αυθαιρεσία (έγινε έκθεση) μετά τις 28/7/11, μπορεί να ενταχθεί στο νόμο ως κατεδαφιστέο, με σκοπό να διαγραφούν τα ενείσπρακτα βεβαιωθέντα πρόστιμα?
Β) Σε περίπτωση που ισχύουν τα ανωτέρω και επί πλέον ο ιδιοκτήτης ενίσταται (άρα σε περίπτωση δικαίωσης δε θα επιβληθούν πρόστιμα και η έκθεση θα μπει στο αρχείο), ποιος είναι αρμόδιος να αποφασίσει για τον χρόνο κατασκευής, η ΥΔΟΜ ή το ΣΥΓΠΟΘΑ?

Απ.: Α) Η αναφερόμενη διάταξη νόμου, όπως ισχύει σήμερα μετά από τροποποίηση, ορίζει «*Αυθαίρετες κατασκευές προ 28.07.2011, που έχουν κατεδαφιστεί υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος ... ποσού 500 ευρώ.*» Το κρίσιμο σημείο είναι η ημερομηνία κατασκευής (προ 28.07.2011) για την ένταξη ή όχι μιας αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης στον ν. 4178/2013, ανεξάρτητα από το πότε διαπιστώθηκε η αυθαιρεσία ή πότε συντάχθηκε η έκθεση αυτοψίας του αυθαιρέτου. Εφόσον λοιπόν προκύπτει καταρχήν ότι το αυθαίρετο εντάσσεται στον Ν. 4178/2013, για να κατεδαφιστεί, πληρώνεται το παράβολο που του αντιστοιχεί, εκδίδεται άδεια κατεδάφισης και δεν οφείλεται άλλο πρόστιμο (άρθρο 23 παρ. 1 του Ν. 4178/2013).

Σε ότι αφορά αυθαίρετες κατασκευές ή εγκατεστημένες χρήσεις προ τις 28-7-2011, οι οποίες ήδη κατεδαφίστηκαν, αυτές εντάσσονται για να προχωρήσει η διαγραφή των προστίμων τους, με την πληρωμή του ποσού των 500€.

Β) Για το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, δεν αποφασίζει κάποιος. Προκύπτει από δημόσια ή φορολογικά έγγραφα και αεροφωτογραφίες και πρέπει να είναι σε θέση αυτό να αποδειχθεί στην περίπτωση που υπάρχει σχετική αμφισβήτηση.

7. **Ερ.:** Απαιτείται άδεια δόμησης για υπέργεια δεξαμενή ιχθυοκαλλιέργειας σε εκτός σχεδίου χερσαία περιοχή ή υπάγονται στην περίπτωση της παρ. δδ του άρθρου 21 του Ν.4282/14? Κι επίσης, διέπονται από τις ίδιες διατάξεις με τις υπόλοιπες δομικές κατασκευές, όσον αφορά την απόστασή τους από τα ρέματα?

Απ.: Εξαρτάται από το είδος της κατασκευής. Εφόσον το παραπάνω θεωρηθεί ως «*...κατασκευή θερμοκηπίων καλλιέργειας υδρόβιων οργανισμών και υπέργειων δεξαμενών καλλιέργειας υδρόβιων ζώων...*», κατασκευάζεται χωρίς άδεια σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 2 α δδ τελευταία πρόταση του Ν. 4282/2014 και το άρθρο 2 παρ 2 του από 24.05.1985 Π.Δ. (σύμφωνα με εγκεκριμένες μελέτες του Υπ. Ανάπτυξης και Τροφίμων).

Αν όχι, απαιτείται άδεια δόμησης.

Σε κάθε περίπτωση, ακόμη δηλαδή και αν δεν απαιτείται άδεια δόμησης, πρέπει να τηρούνται οι υποχρεωτικές αποστάσεις από τα ρέματα, δεδομένου ότι οι μόνοι περιορισμοί που δεν ισχύουν για αυτές (που δεν θέλουν άδεια δόμησης), σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ 2 του από 24.05.1985 Π.Δ., είναι αυτοί της τήρησης του ποσοστού κάλυψης του γηπέδου, του μέγιστου ύψους και του αριθμού των κατασκευών.

8. **Ερ.:** Επιτρέπεται η έκδοση Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας για κατασκευή πέργκολας σε μη άρτιο οικόπεδο εντός σχεδίου πόλεως ή σε

οικόπεδο που έχει 100% κάλυψη και δόμηση? Επιτρέπεται η προσωρινή κάλυψη της πέργκολας με τέντα?

Απ.: Δεν επιτρέπεται η έκδοση Έγκρισης Εργασιών Μικρής Κλίμακας για κατασκευή πέργκολας σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο διότι οι πέργκολες επιτρέπονται σε ακάλυπτο, δώμα κλπ, όχι όμως σε κενά οικόπεδα.

Επιτρέπεται η κατασκευή πέργκολας σε οικόπεδο του οποίου η επιτρεπόμενη κάλυψη έχει εξαντληθεί, ως κατασκευή εντός ακαλύπτου, κατά το ΝΟΚ ή πάνω από το κτίριο, μέσα στο ιδεατό στερεό (άρθρο 19 παρ. 2 στ ΝΟΚ), με την αναφερόμενη επικάλυψη («...ελαφρά εύκαμπτα υλικά ή κινητά συστήματα, καλαμωτές...»).

9. **Ερ.:** Μπορεί να δοθεί Έγκριση Εργασιών μικρής κλίμακας για εξωτερικό ανελκυστήρα για εμποδιζόμενα άτομα που βρίσκεται εντός Δ (άρθρο 4 παρ. 2ζ του ΝΟΚ, όπως τροποπ. με το άρθρο 48, παρ. 1 του 4178/13)? Το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα θα υπολογιστεί στον Σ.Δ. και στον Σ.Κ.?

Απ.: Ναι, μπορεί να δοθεί, διότι η διάταξη αναφέρεται σε κατασκευή ανελκυστήρα της παρ. 2 του άρθρου 27 του ΝΟΚ, όπου επιτρέπεται παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος (ΝΟΚ) και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής για τον ανελκυστήρα και τον χώρο πρόσβασης σε αυτόν (εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις της συγκεκριμένης παραγράφου).

Το μηχανοστάσιο του ανελκυστήρα υπολογίζεται στο Σ.Δ. και Σ.Κ., επομένως θα πρέπει να βρεθεί κατασκευαστική λύση που να μην προκαλεί υπερβάσεις των επιτρεπόμενων μεγεθών και συντελεστών της αδείας.

10. **Ερ.:** Σύμφωνα με το άρθρο 15 του ΝΟΚ «σε περιπτώσεις κατασκευής φυτεμένων δωματίων επιφανείας μεγαλύτερης του 50% της καθαρής επιφάνειας δώματος τα ανωτέρω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται κατά 1,00 μ. και των στεγών κατά 0,40 μ. και ομοίως σε υφιστάμενα κτίρια στα οποία έχει γίνει εξάντληση ύψους περιοχής». Η παραπάνω προσαύξηση κατά 1,00 μ. του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους του κτιρίου έχει εφαρμογή σε περιοχές που το ισχύον διάταγμα καθορισμού όρων δόμησης ορίζει «μέγιστο ύψος οικοδομών 11 μέτρα» και δεν ορίζεται σε συνάρτηση με τον επιτρ. σ.δ. της περιοχής;

Απ.: Μετά την τροποποίηση της τελευταίας υποπαρ. του άρθρου 15 παρ. 1 του ΝΟΚ (με τον Ν. 4258/2014 άρθρο 20), στην περίπτωση αυτή «...επιτρέπεται η υπέρβαση του ύψους όπως αυτό εκάστοτε ισχύει...» (αντί του αρχικού « τα ανωτέρω μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη προσαυξάνονται...»). Επομένως και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις μπορεί να γίνει χρήση της υπέρβασης του ύψους, ως κίνητρο αύξησης των επιφανειών των φυτεμένων δωματίων, στο πλαίσιο της προσπάθειας για περιβαλλοντική αναβάθμιση.

11. **Ερ.:** Εάν σύμφωνα με το Αρθ. 13 του ν. 4178 και το με Α.Π. 3411/07.02.2014 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ για την υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης εντός παραδοσιακού οικισμού απαιτείται πρώτα η γνωμοδότηση της Επιτροπής του Αρθ. 12;

Απ.: Καταρχήν σε ότι αφορά το με Α.Π. 3411/07.02.2014 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ, αυτό αφορά τις *εργασίες επισκευής και αποπεράτωσης αυθαιρέτων σε παραδοσιακούς οικισμούς*, και όχι την υπαγωγή αυθαιρέτων των εν λόγω αυθαιρέτων στον ν. 4178/13.

Τα σχετικά με την υπαγωγή, στον ν. 4178/13, των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων σε παραδοσιακό οικισμό, περιγράφονται στο άρθρο 13 του εν λόγω νόμου.

Στην παράγραφο 1, του άρθρου 13 του ν. 4178/13, αναφέρονται οι κατηγορίες των αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης και οι οποίες και υπάγονται στο νόμο. Συγκεκριμένα, εντάσσονται:

- i. Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης.
- ii. Αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις, σε παραδοσιακό οικισμό, τμήμα πόλης και σε παραδοσιακούς οικισμούς άνω των 5000 κατοίκων, είτε έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού είτε μεταγενέστερα, εφόσον προσκομιστεί τεχνική έκθεση αρμόδιου μηχανικού όπου αναλύεται ότι η αυθαίρετη κατασκευή δεν αντίκειται στους μορφολογικούς κανόνες κλπ της περιοχής.
- iii. Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, κατηγοριών 2 έως 5 του άρθρου 9 του νόμου, που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό κάτω των 5000 κατοίκων, και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ως παραδοσιακού. Για την υπαγωγή των συγκεκριμένων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων, μεταξύ άλλων υπάρχει και η υποχρέωση υποβολής αίτησης στην επιτροπή του άρθρου 12 του νόμου (α, β, γ και δ υποπαράγραφοι παραγράφου 2, άρθρου 13, ν. 4178/13).

Το ίδιο αναφέρεται εξάλλου και στην 1^η παράγραφο του άρθρου 12 και συγκεκριμένα, ότι για την υπαγωγή στις διατάξεις του νόμου των αυθαιρέτων των άρθρων 13 και 14, δηλ, σε παραδοσιακούς οικισμούς κλπ και διατηρητέα, εξετάζεται επιπλέον η μορφολογική και αισθητική ένταξή τους ως προς το σύνολο του κτιρίου σε σχέση με το δομημένο περιβάλλον, από ειδική επιτροπή (επιμέρους κατηγοριοποιήσεις, γίνονται στα ειδικά άρθρα).

Στο άρθρο 12, που αφορά την *επιτροπή ελέγχου αυθαιρέτων κατασκευών για λόγους προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος*, περιγράφονται τα σχετικά με τη σύσταση της επιτροπής, το αντικείμενό της και τα δικαιολογητικά που πρέπει να ελέγχει στις περιπτώσεις που οφείλει να εξετάσει π.χ. σε πρόχειρες κατασκευές σε διατηρητέα ή παραδοσιακούς οικισμούς κλπ (Παρ. 2, υποπαράγραφου α, β, γ...ε) και όχι οι περιπτώσεις που οφείλει να εξετάσει η επιτροπή, δηλ. οι επιμέρους περιπτώσεις που αναλυτικά αναφέρονται στα ειδικά άρθρα που αφορούν τις υπαγωγές αυθαιρέτων σε παραδοσιακό οικισμό και διατηρητέα κτίρια.

Κατά συνέπεια, στη λογισμική εφαρμογή του ΤΕΕ, οι αυθαίρετες κατασκευές του άρθρου 13 εντάσσονται κατά περίπτωση, ως παραδοσιακά με ή χωρίς την υποχρέωση γνωμοδότησης επιτροπής, του άρθρου 14 ως διατηρητέα, κλπ.

Επομένως, η γνωμοδότηση της επιτροπής του άρθρου 12, δεν είναι απαραίτητη για την ένταξη όλων των αυθαιρέτων του άρθρου 13 και κατ' επέκταση και για την οριστική τους υπαγωγή.