

Ερωτήσεις - απαντήσεις 26^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Κατόπιν ερωτημάτων-αιτημάτων από ενδιαφερόμενους ιδιοκτήτες-μηχανικούς αναφορικά με την διαδικασία της ενημέρωσης οικοδομικών αδειών που δεν βρίσκονται σε ισχύ, για τροποποίηση μελετών που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης (παρ. 9β του άρθρου 6 του Ν. 4030/11), όπως εσωτερικές διαρρυθμίσεις, διαμερισμάτωση, ενοποιήσεις και διαχωρισμούς ιδιοκτησιών, σας παραθέτουμε τα παρακάτω:

Στο άρθρο 6 παρ. 9β του Ν. 4030/11 ορίζεται ότι: «Ενημέρωση του φακέλου της άδειας δόμησης, ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της άδειας δόμησης, πραγματοποιείται στις ακόλουθες περιπτώσεις: β) Τροποποιήσεις των μελετών, που δεν αλλάζουν δόμησης και υπό την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς».

Επίσης στο άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 4067/12 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 20 του Ν. 4258/14 (ΦΕΚ 94/Α/2014) αναφέρεται ότι: «Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης είτε μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας για τις εργασίες των παρ. 2 και παρ. 3 του παρόντος άρθρου». Επιπλέον στο άρθρο 23 παρ. 10 του Ν. 4178/13 αναφέρεται ότι: « Η διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου, από αυτήν που προβλέπεται στα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας, αν έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, υπάγεται στις διατάξεις του παρόντος νόμου...»

Ερώτηση: Εάν για τις εργασίες που αναφέρονται στην 1^η παράγραφο και οι οποίες έχουν ήδη εκτελεσθεί, μπορεί να γίνει ενημέρωση της οικ. άδειας δεδομένου ότι δεν τροποποιείται το διάγραμμα δόμησης και αν όχι, σε ποιες περιπτώσεις τελικά εφαρμόζεται η ενημέρωση του φακέλου της οικοδομικής άδειας.

Θεωρούμε ότι εφόσον οι ήδη εκτελεσθείσες εργασίες εσωτερικών διαρρυθμίσεων ή διαμερισμάτωσης δύνανται να νομιμοποιηθούν με την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 4067/12) ή με το άρθρο 23 παρ. 10 του Ν. 4178/13, δεν έχει εφαρμογή η ενημέρωση σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 9β του Ν. 4030/11. Άλλως υιοθετώντας την διαδικασία ενημέρωσης των αδειών που δεν είναι σε ισχύ (και για αυτές τις εργασίες), ακυρώνονται ουσιαστικά τόσο η νομιμοποίηση με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 4067/12 αλλά και η υποχρέωση ένταξης στον 4178/13 για διαμερισμάτωση.

Απ.: Παρόμοια ερώτηση έχει απαντηθεί στην 14^η σύσκεψη (ερώτηση 3).

Πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι άλλο είναι να κατασκευάσεις ένα διαμέρισμα από την αρχή, με βάση την άδεια του κτιρίου και όσο αυτή βρίσκεται σε ισχύ, με διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση από ότι προέβλεπε η άδεια και άλλο να πας σε ένα υφιστάμενο διαμέρισμα και 10 ή 20 ή 30 χρόνια μετά την κατασκευή του κτιρίου να αλλάξεις την εσωτερική του διαρρύθμιση χωρίς να έχεις άδεια δόμησης ή ΕΕΜΚ ή 48ωρη προθεσμία σε ισχύ.

Επομένως, ενημέρωση της άδειας (παρ. 9β του άρθρου 6 του Ν. 4030/11) γίνεται στην 1^η περίπτωση, όταν δηλαδή το διαμέρισμα κατασκευάστηκε με άδεια, αλλά με διαφορετική εσωτερική διαρρύθμιση από αυτήν που προβλεπόταν, ενώ νομιμοποίηση (άρθρο 4 παρ. 6 του Ν. 4067/2012) απαιτείται στην 2^η περίπτωση, όταν δηλαδή εκτελέστηκαν οικοδομικές εργασίες (διαρρύθμισης) χωρίς να υπάρχει καμία άδεια (δόμησης ή ΕΕΜΚ ή 48ωρη προθεσμία) για αυτές σε ισχύ.

TECHNICAL CHAMBER OF GREECE

Section of Central Macedonia
M. Alexandrou 49, 54643 Thessaloniki
Tel. +30 2310 883100-99
Fax +30 2310 883110

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Ειδικά για την διαμερισμάτωση, το άρθρο 23 παρ. 10 του Ν. 4178/2013 που αναφέρετε, την θεωρεί αυθαίρετη εργασία μόνον εάν αυτή έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων, οπότε και υπάγεται στον Ν. 4178/2013.

Επομένως και για την διαφορετική διαμερισμάτωση ορόφου (εννοείται από την αρχική κατασκευή του κτιρίου βάσει οικοδομικής αδείας), μπορεί να γίνει ενημέρωση εφόσον αυτή **δεν** έχει επιφέρει τροποποίηση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων.

2. **Ερ.:** Κοπή δέντρων σε κοινόχρηστο χώρο. Για την κοπή δέντρων σε κοινόχρηστο χώρο, εντός ρυμοτομικού σχεδίου οικισμού, εκδίδεται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ.; Σε αυτή την περίπτωση ποια δικαιολογητικά απαιτούνται; Απαιτείται έγκριση Σ.Α.;

Απ.: Σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ 1 δ, γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής απαιτείται για έργα διαμόρφωσης κοινοχρήστων χώρων, όπως η περιοχή του ερωτήματός σας.

Θέλουμε ωστόσο να επισημάνουμε ότι στο άρθρο 1 παρ. 1.β νί της Απόφασης 55174/2013 αναφέρεται ρητά ότι « *Επιτρέπεται η εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας ... εφόσον ... τα οικόπεδα ... δεν βρίσκονται ... σε **εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού.***». Είναι λοιπόν αμφίβολο αν μπορεί να εκδοθεί τέτοια ΕΕΜΚ. Πιο λογικό φαίνεται η εργασία αυτή (κοπή δένδρων σε π.χ. πλατεία) να υπάγεται στις διατάξεις του άρθρου 20 του ΝΟΚ, αν και το άρθρο αυτό αναφέρεται σαφώς σε κατασκευές, που δεν είναι τα δένδρα, τα οποία και δεν συμπεριλαμβάνονται στην Απόφαση 52716/2001 που τηρείται ως σήμερα.

Και φυσικά εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 40 παρ 2 του Ν. 1337/1983, που απαιτεί άδεια της αρμόδιας πολεοδομικής αρχής για κοπή δένδρων μέσα σε πόλεις.

3. **Ερ.:** Δόμηση σε ρέματα. Σε αγροτεμαχίο εκτός σχεδίου που συνορεύει με μη οριοθετημένο ρέμα, μπορεί να εκδοθεί έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας περίφραξης (από ελαφρύ υλικό), χωρίς προηγουμένως να οριοθετηθεί; Εάν ναι, η περίφραξη δύναται να τοποθετηθεί στο όριο της ιδιοκτησίας;

Απ.: Δεδομένου ότι η περίφραξη, έστω και ελαφριά, συνιστά δομικό έργο (άρθρο 2 παρ. 16 ΝΟΚ/2012), δεν είναι δυνατή η κατασκευή της πριν την οριοθέτηση του ρέματος, έστω και προσωρινά -καθορισμό γραμμής πλημμύρας (άρθρο 5 παρ. 2 Ν. 4258/2014)- και μάλιστα σε απόσταση μικρότερη των 20,00 μ. από αυτήν-γραμμή πλημμύρας- (άρθρο 9 παρ. 4 β Ν. 4258/2014).

Πιθανή διαφοροποίηση των ανωτέρω μετά την έκδοση του Π.Δ. του άρθρου 28 παρ 1 του ΝΟΚ, που θα καθορίζει όρους και προϋποθέσεις δόμησης κοντά σε ρέματα.

4. **Ερ.:** Για την έκδοση αδειών δόμησης σε συνεχόμενα γήπεδα/οικόπεδα του ίδιου ιδιοκτήτη, απαιτείται συμβολαιογραφική πράξη συνένωσης;

Απ.: Από σειρά οδηγιών (Εγκ. 71755/3573/34/1991, Γνωμ. 67/2011 ΝΣΚ, έγγραφο 81683/1999, Εγκ. 39/1995 κ.α.) προκύπτει ότι ο κύριος ομόρων οικοπέδων ή γηπέδων, που αποκτήθηκαν με διαφορετικά συμβόλαια, δικαιούται να ζητήσει την δόμηση των συνεχόμενων ακινήτων, εκλαμβανομένων ως

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ενιαίων, χωρίς συμβολαιογραφική πράξη για την συνένωση ομόρων οικοπέδων/γηπέδων του αυτού ιδιοκτήτη.

5. **Ερ.:** Στη σύνταξη τοπογραφικού διαγράμματος αγροκτημάτων διανομής, όπου διαφοροποιείται το εμβαδόν διανομής με την επιτόπια υλοποίηση ορίων, με ποιο εμβαδόν υπολογίζουμε τα στοιχεία δόμησης;

Απ.: Εφόσον η διαφορά εμβαδού βρίσκεται στα όρια των μεγεθών που αναφέρει το άρθρο 4 παρ. 2 του Ν. 4178/2013 (ως 5% εντός σχεδίου, ως 10% εκτός σχεδίου), η απόκλιση είναι **αποδεκτή και** λαμβάνεται υπόψη το πραγματικό εμβαδόν. Για μεγαλύτερες αποκλίσεις θα πρέπει να προσκομίζεται συμπληρωματικός τίτλος κτήσης.

6. **Ερ.:** Για την έκδοση Έγκρισης/Άδειας δόμησης, είναι απαραίτητη η προσκόμιση της ασφαλιστικής ενημερότητας των διπλωματούχων μηχανικών;

Απ.: Στο άρθρο 3 του ν. 4030/2011, που αφορά τα «δικαιολογητικά στοιχεία και μελέτες», που πρέπει να υποβάλλονται για τη χορήγηση και την έκδοση της Έγκρισης δόμησης και της Άδειας δόμησης, εμφανίζεται μεταξύ άλλων η υποχρέωση υποβολής *αποδεικτικών καταβολής εισφορών και κρατήσεων για τις υπηρεσίες μηχανικού* (παρ. 1γ και αφορά την χορήγηση Έγκρισης δόμησης) αλλά και *αποδεικτικών κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών* (παρ. 1ιδ και αφορά την έκδοση Άδειας δόμησης).

Συγκεκριμένα, κατά το στάδιο έκδοσης της Άδειας δόμησης, εμφανίζεται λοιπόν η υποχρέωση υποβολής, των βεβαιώσεων ΕΤΑΑ, ΤΕΕ κλπ, ως *αποδεικτικών κατάθεσης κρατήσεων και 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 κλπ επί αμοιβής).

Επισημαίνεται επίσης, ότι η προσκόμιση των Αποδεικτικών κατάθεσης κρατήσεων και καταβολής εισφορών των μελετητών, με σκοπό την έκδοση Άδειας δόμησης, αποτελεί υποχρέωση όλων των μηχανικών που εμπλέκονται στο έργο, διπλωματούχων και μη.

Η υποχρέωση, 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, ΕΤΑΑ (πρώην ΤΣΜΕΔΕ) κλπ, είναι απαραίτητη κατά τον έλεγχο των φορολογικών, στο στάδιο της έκδοσης Άδειας δόμησης.