

Ερωτήσεις 31^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

- Ερ.:** "Αλλαγή χρήσης σε κτίριο του οποίου τμήμα εμπίπτει στην ζώνη ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας"

Λαμβάνοντας υπ' όψιν τις διατάξεις του αρθ. 5 του ΝΟΚ όπως ισχύουν σήμερα και ειδικότερα αυτές της παρ. 3, καθώς και τα διαλαμβανόμενα στο με αριθ. 3157/13 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ / ΔΟΚΚ , θεωρούμε ότι είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης και σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή, του οποίου τμήμα εμπίπτει στην ζώνη ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας του υπ' αρ. 209/98 Π.Δ/τος (εφόσον βέβαια η νέα χρήση σήμερα είναι επιτρεπτή και ταυτόχρονα δεν παραβιάζονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη αυτής) δεδομένου ότι η απόσταση από τον άξονα της οδού ακόμα και στις εκτός σχεδίου περιοχές δεν προσδίδει δημόσιο ή κοινόχρηστο χαρακτήρα στο αντίστοιχο τμήμα του γηπέδου και ταυτόχρονα δεν τίθεται άλλος περιορισμός από το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 όπως αυτό προστέθηκε με το αρθ. 20 του Ν. 4258/14. Παρακαλούμε για τις απόψεις επί του ζητήματος. Για διευκόλυνση επισυνάπτουμε το αναφερόμενο έγγραφο της ΔΟΚΚ.

Απ.: Συμφωνούμε με την άποψή σας ότι είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο, που βρίσκεται σε εκτός σχεδίου περιοχή και του οποίου τμήμα εμπίπτει στην ζώνη ασφαλείας υπεραστικής συγκοινωνίας (εφόσον βέβαια η νέα χρήση σήμερα είναι επιτρεπτή και ταυτόχρονα δεν παραβιάζονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη αυτής), δεδομένου ότι αυτό ορίζουν οι παράγρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ΝΟΚ, όπως ισχύουν σήμερα, ενώ συγχρόνως αναφέρεται επακριβώς πως επιτρέπεται τέτοια αλλαγή χρήσης στο έγγραφο 3157/2013 που εσείς επισημαίνετε, αφού η έκταση αυτή από το όριο της οδού-περίφραξη μέχρι την γραμμή δόμησης πάντοτε αντιμετωπιζόταν ως προκήπιο-υποχρεωτική πρασιά και εφαρμοζόταν γι' αυτήν οι αντίστοιχες διατάξεις του ΓΟΚ (δες Β.Δ. /23-10-1959 Αποστάσεις οικοδομών από το εθνικό και επαρχιακό οδικό δίκτυο-ΦΕΚ 252^Α/14-11-1959, άρθρο 1 παράγρ. 3). Άλλωστε, η ίδια αλλαγή χρήσης επιτρέπεται πλέον και στην πολύ δυσμενέστερη από πολεοδομική άποψη περίπτωση ρυμοτομούμενων κτισμάτων, αν δεν έχουν αποζημιωθεί 10 χρόνια μετά την κήρυξη της απαλλοτρίωσης (απόφαση 14482/2014 ΦΕΚ 95ΑΑΠ/31-3-2014).
- Ερ.:** Σύμφωνα με το άρθρο 13 του Ν. 4067/12, για τον υπολογισμό του πραγματοποιούμενου συντελεστή όγκου σο: α) προσμετράται: ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων, β) Δεν προσμετρώνται: όλες οι περιπτώσεις της παρ. 6 του άρθρου 11 εκτός των περιπτώσεων β,δ,ε,ιδ,ιε,κζ,λ.

Οι ημιυπαίθριοι χώροι που αναφέρονται στο άρθρο 11 παρ. 6α (δηλαδή μέχρι το 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί) δεν υπολογίζονται στον όγκο? Υπολογίζονται μόνο όσοι υπερβαίνουν το ποσοστό του 20%?

Απ.: Η παράγρ. 2 α του άρθρου 13 αρχίζει ορίζοντας ότι προσμετράται (στον Σ.Ο.) «ο όγκος των χώρων που προσμετρώνται στον συντελεστή δόμησης» και συνεχίζει «ο όγκος των ανοικτών ημιυπαίθριων χώρων», χωρίς διάκριση για προσμέτρηση ή όχι στον ΣΔ. Αν σκοπός του νόμου ήταν να προσμετρούνται στον ΣΟ μόνον όσοι Η/Υ προσμετρούνται στο ΣΔ, τότε η 2^η αναφορά θα ήταν περιττή και θα έλειπε τελείως. Από το σύνολο των αναγραφόμενων στο άρθρο 13 λοιπόν, κατά τη γνώμη μας προκύπτει ότι

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

στον ΣΟ προσμετρώνται όλοι οι Η/Υ χώροι (είτε αυτοί προσμετρούν στον ΣΔ είτε όχι), ενώ η αναφορά στην παράγρ. 2 β ότι δεν προσμετράται η περίπτωση της παραγρ. 6 α του άρθρου 11, αφορά τους ανοικτούς εξώστες.

3. **Ερ.:** α) Στην περίπτωση που δεν μπορούμε να διαπιστώσουμε το χρόνο ανέγερσης μιας αυθαιρέτης κατασκευής λαμβάνουμε ως χρόνο ανέγερσης για την επιβολή προστίμων, τον χρόνο της καταγγελίας (ημερ. εισερχ. Εγγράφου), την ημερομηνία που αναφέρεται στην καταγγελία (όταν αναφέρεται) ή αναζητούμε μόνοι μας αεροφωτογραφίες (google earth) ;

β) Στοιχεία όπως Υπεύθυνη Δήλωση ιδιοκτήτη για το χρόνο κατασκευής μιας εργασίας ή κατασκευής γίνονται δεκτές από τις ΥΔΟΜ ;

Απ.: α) Δεν μπορεί να θεωρηθεί πάντα ως χρόνος κατασκευής αυθαιρέτου η ημερομηνία της καταγγελίας, διότι συχνά αυτή γίνεται ακόμη και χρόνια μετά την αποπεράτωσή της. Αν η καταγγελία είναι π.χ. σήμα Α.Τ. και αναφέρει ότι τους συνέλαβαν να κτίζουν, τότε ναι. Αν ο καταγγέλλων ρητά γράφει πως κατασκευάζεται τώρα, αν κατατίθενται φωτογραφίες που δείχνουν την κατασκευή ημιτελή, τότε ναι. Γενικά όμως θα πρέπει να συνεκτιμώνται όλα τα στοιχεία που έχετε στην διάθεσή σας, καθώς και όσα μπορείτε να διαπιστώσετε μόνοι σας κατά την αυτοψία (μορφή κατασκευής, τρόπος σύνδεσης με τυχόν υφιστάμενο κ.α.) ή όσα ζητήσετε επιπλέον από καταγγέλλοντα και καταγγελλόμενο.

β) Υπεύθυνη δήλωση ιδιοκτήτη για τον χρόνο κατασκευής μπορεί να γίνει δεκτή, όχι όμως να ληφθεί ως απόδειξη από μόνη της του χρόνου κατασκευής, αλλά να συνεκτιμηθεί με το σύνολο των στοιχείων που έχετε στην διάθεσή σας.

4. **Ερ.:** Για την τοποθέτηση κατακόρυφων νάιλον σε εξώστη οικοδομής απαιτούνταν άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας πριν το ΝΟΚ ; Αν όχι σε ποια νομοθεσία αναφέρεται ότι δεν απαιτείται άδεια?

Απ.: Καθαρή αναφορά ότι δεν απαιτείται άδεια για κατασκευή-τοποθέτηση «τέντας» δεν υπάρχει κάπου. Ο ΓΟΚ/1973 (σημείωση: τα κατακόρυφα νάιλον σε εξώστη οικοδομής δεν είχαν κάνει την εμφάνισή τους επί ΓΟΚ/1973. Τότε υπήρχαν μόνον τα τεντόπανα για σκιά), στο άρθρο 84 παράγρ. 7 ε, αναφερόταν σε κινητά προστεγασμάτα 1) μπροστά από καταστήματα, 2) επί πεζοδρομίων ή πλατειών και 3) άνωθεν εξωστών ή εσοχών κτιρίων. Από τις τρεις παραπάνω κατηγορίες κινητών προστεγασμάτων μόνον για την 2) ανέφερε να απαιτείται άδεια της αρμόδιας αρχής. Έτσι η πρακτική που ίσχυε ήταν να μην ζητείται άδεια για απλές τέντες, εκτός αν αυτές είχαν κατακόρυφα στηρίγματα. Πρακτική που συνεχίστηκε και επί ΓΟΚ/1985, του οποίου το άρθρο 22 διέφερε αρκετά από το αντίστοιχο άρθρο 4 του ΝΟΚ, σε ότι αφορά την υποχρέωση έκδοσης ή όχι οικοδομικής αδείας (π.χ. επέτρεπε, στην παράγρ. 1, γενικά μικρές και μεμονωμένες επισκευές για λόγους χρήσης, υγιεινής και προστασίας των κτιρίων, χωρίς κανενός είδους άδεια της πολεοδομικής υπηρεσίας).

Σήμερα, ο ΝΟΚ δεν προσδιορίζει το είδος της διοικητικής πράξης (άδεια δόμησης, έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, ενημέρωση προ 48ώρου) που απαιτείται για την τοποθέτησή τους.

Σε προηγούμενη (30^η) σύσκεψη θεωρήσαμε ότι για τέντες μπορεί να χορηγείται έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 4 παράγρ. 2 κα), διότι λειτουργούν ως σκίαστρα, συνεπώς εντάσσονται στα συστήματα δροσισμού (ορισμός 57 γ).

Αντίθετα, τα νάιλον αφήνουν τον ήλιο να περάσει και μαζεύουν ζέστη. Προστατεύουν όμως από τον άνεμο. Συνεπώς μάλλον ως συστήματα θέρμανσης-έμμεσου ηλιακού οφέλους (ορισμός 57 β) μπορούν να θεωρηθούν και με την ίδια λογική μπορεί να χορηγείται και για αυτά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 4 παράγρ. 2 κα), είναι αμφίβολο όμως αν επιτρέπεται να περιβάλλουν και αυτά τον εξώστη αφού δεν συνιστούν συστήματα ηλιοπροστασίας.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Επισημαίνεται πάντως ότι είναι η πρώτη φορά που οικοδομικός κανονισμός προβλέπει-επιτρέπει αρχιτεκτονικά στοιχεία ή κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας κ.α. να περιβάλλουν εξώστη (άρθρο 16 παράγρ. 2, όπως ισχύει σήμερα), κάτι που δεν αποκλείει ρητά να στηρίζονται μόνον στα «κούτελά» του, χωρίς να ξεκινούν δηλαδή, από την όψη-κέλυφος του κτιρίου, δημιουργώντας στην ουσία κλειστούς χώρους με ελαφρά υλικά.

Μέχρι σήμερα όλα τα στοιχεία των όψεων ξεκινούσαν από αυτές (επί του κελύφους του κτιρίου). Άλλωστε και με τον ΝΟΚ έτσι είναι ο ορισμός του προστεγάσματος, ως «το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους», ενώ δεν υπάρχει ορισμός για τα κινητά συστήματα ηλιοπροστασίας.

Το τμήμα μας, για όλα τα παραπάνω, θα απευθύνει έγγραφο στο υπουργείο για περαιτέρω οδηγίες ή νομοθετική ρύθμιση.

5. **Ερ.:** Α. Σε επεκτάσεις χώρων (π.χ. επέκταση καταστήματος) οι πλαγιοκαλύψεις με κατακόρυφα νάιλον θεωρούνται στοιχεία πλήρωσης; δηλαδή δημιουργείται κλειστός χώρος; Σε αυτή την περίπτωση πως γίνεται ο υπολογισμός προστίμων; (εμβαδό ή αναλυτικός προϋπολογισμός);

Β. Όταν μια αυθαίρετη κατασκευή συνιστά επιφάνεια χώρου, αλλά είναι πρόχειρη (παλέτες ξύλινες και λαμαρίνες), υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τον υπολογισμό του προστίμου ;

Απ.: Α) Κατ' αρχήν, τα κατακόρυφα νάιλον σε ισόγεια καταστήματα, επειδή δεν περιβάλλουν εξώστη ή δώμα ορόφου που προκύπτει από υποχώρηση, κάτι που επιτρέπει το άρθρο 16 παράγρ 2, όπως ισχύει σήμερα, αλλά βρίσκονται στον χώρο της αυλής-ακαλύπτου, χωρίς το άρθρο 17 να επιτρέπει τέτοιες κατασκευές (ακόμη και στα στέγαστρα και πέργολες που επιτρέπονται σε ακάλυπτους, οι πλάγιες πλευρές πρέπει να είναι εντελώς ανοιχτές), λογικά δεν επιτρέπονται.

Σε ότι αφορά τον υπολογισμό των προστίμων, σύμφωνα με το άρθρο 26 παράγρ. 1 γ του Ν. 4178/2013, όπως ισχύει σήμερα, με αναλυτικό προϋπολογισμό υπολογίζεται η αξία αυθαίρετων θερμοκηπίων, πέργολας με σταθερή επικάλυψη, προστεγασμάτων, στεγάστρων και προσωρινών κατασκευών (δες ορισμούς άρθρου 2 ΝΟΚ). Η κατασκευή που περιγράφετε πιστεύουμε ότι εντάσσεται στις παραπάνω και συνεπώς τα πρόστιμά της θα πρέπει να υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Β) Επίσης με αναλυτικό προϋπολογισμό και σε αυτήν την περίπτωση (προσωρινή κατασκευή- ορισμός 74 ΝΟΚ). Σημειώνεται ότι η έννοια της *πρόχειρης κατασκευής* δεν υπάρχει στον ν. 4178/13. Η ειδοποιός διαφορά κατά την επιλογή του τρόπου δήλωσης (δηλ. με επιφάνεια ή αναλυτικό προϋπολογισμό) προκύπτει από την παρ. 5 α του άρθρου 18 του ν. 4178/13. Συγκεκριμένα: «*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.), καθώς και για εγκαταστάσειςτο ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το παράρτημα Β.*»

6. **Ερ.:** Αυτοψίες γίνονται από της ΥΔΟΜ αυτεπάγγελτα ή μόνο κατόπιν καταγγελίας;

Απ.: Η πολεοδομική υπηρεσία-ΥΔΟΜ, ως αρμόδια αρχή εφαρμογής του ΝΟΚ σύμφωνα με το άρθρο 27 παράγρ. 1 του ΓΟΚ/1985, που εξακολουθεί να ισχύει όπως ρητά αναφέρεται στις τεχνικές οδηγίες εφαρμογής του ΝΟΚ -απόφαση 63234/2012, άρθρο 35-, προβαίνει σε έλεγχο οποτεδήποτε και χωρίς καταγγελία υποχρεωτικά. Αυτό ορίζει. Ν. 2690/1999, άρθρο 2, που αναφέρει ότι τα διοικητικά όργανα οφείλουν να προβαίνουν αυτεπάγγελτα στις ενέργειες που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις. Ούτε το Π.Δ. 267/1998, με την διαδικασία του οποίου γίνεται η αυτοψία, έλεγχος, τοιχοκόλληση κτλ σε αυθαίρετες κατασκευές προϋποθέτει την ύπαρξη καταγγελίας.

Η επικρατούσα πρακτική να διενεργούνται έλεγχοι σε αυθαίρετες κατασκευές μόνον κατόπιν καταγγελίας πολίτη, σήματος Α.Τ. ή εγγράφου δημόσιας υπηρεσίας, οφείλεται

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

καθαρά σε λόγους υπηρεσιακής δεοντολογίας, για διαφάνεια των ενεργειών της διοίκησης, καθώς και σε ελλείψεις προσωπικού.

7. **Ερ.:** Επιτρέπεται ή απαιτείται η ενημέρωση του καταγγελλόμενου πριν την αυτοψία;
Απ.: Σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν 2690/1999 « 1. Οι διοικητικές αρχές, πριν από κάθε ενέργεια ή μέτρο σε βάρος των δικαιωμάτων ή συμφερόντων συγκεκριμένου προσώπου, οφείλουν να καλούν τον ενδιαφερόμενο να εκφράσει τις απόψεις του, εγγράφως ή προφορικώς, ως προς τα σχετικά ζητήματα» και «3. Αν η άμεση λήψη του δυσμενούς μέτρου είναι αναγκαία για την αποτροπή κινδύνου ή λόγω επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος, είναι, κατ' εξαίρεση, δυνατή η, χωρίς προηγούμενη κλήση του ενδιαφερομένου, ρύθμιση.

Επομένως καλό είναι να ειδοποιείται και μάλιστα γραπτά, ο πολίτης για επικείμενο έλεγχό του, προκειμένου να προσκομίσει στοιχεία και να εκφράσει τις απόψεις του.

Δεν απαιτείται προηγούμενη ακρόαση πχ σε περίπτωση εντολής διακοπής εργασιών όταν παραιτείται επιβλέπων μηχανικός (επίκειται κίνδυνος) ή εντοπίζεται αυθαίρετο υπό κατασκευή (επιτακτική ανάγκη προστασίας δημοσίου συμφέροντος).

8. **Ερ.:** Αν ανακληθεί η άδεια κεραίας κινητής τηλεφωνίας από την ΕΕΤΤ, ενώ έχει εκδοθεί έγκριση από την ΥΔΟΜ τι ισχύει πολεοδομικά; Θεωρεί η ΥΔΟΜ την κατασκευή της κεραίας αυθαίρετη πολεοδομικά επειδή ανακλήθηκε η άδεια της ΕΕΤΤ;

Απ.: Παρόλο που με πρόσφατη νομολογία επιτρέπεται η κατασκευή του δομικού έργου κεραίας κινητής τηλεφωνίας με την έγκριση της ΥΔΟΜ, χωρίς να έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία χορήγησης άδειας από συναρμόδιους φορείς, όπως η ΕΕΤΤ, εάν η ΕΕΤΤ ανακαλέσει άδεια που είχε χορηγήσει, που σημαίνει ότι ολοκλήρωσε τους ελέγχους της, χορήγησε την άδεια και από επανέλεγχο διαπιστώνει παράβαση νόμου και την ανακαλεί, τότε η ΥΔΟΜ οφείλει να ανακαλέσει την δική της έγκριση κατασκευής των δομικών έργων, διότι αυτή έχει χάσει το νόμιμο έρεισμά της και στη συνέχεια να προβεί σε τήρηση διαδικασίας αυθαίρετου.

9. **Ερ.:** Πατάρι σε εμπορικό κατάστημα με οικοδομική άδεια που εκδόθηκε το 1978 με τις διατάξεις του ΓΟΚ 73, κατασκευάστηκε σύμφωνα με την οικοδομική άδεια και τις διατάξεις του ΓΟΚ.73 και πληροί όλες τις προϋποθέσεις όχι μόνο του σχετικού άρθρου 84. Παρ. 6.

Δηλαδή έχει επιφάνεια έως το 50% του Ισογείου, είναι ανοικτό (ανοικτός εξώστης), είναι παράρτημα του Ισογείου καταστήματος, έχει την χρήση που έχει και το κατάστημα και δεν είναι αυτοτελής χώρος με αυτοτελή χρήση, εξυπηρετείται μόνο μέσα από το ισόγειο κατάστημα με εσωτερική σκάλα, έχει όλες τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσεως από πλευράς ύψους, φωτισμού, αερισμού τόσο αυτό όσο και το τμήμα του ισογείου καταστήματος κάτω από αυτό και στην οικοδομική άδεια δεν γράφει πουθενά <<βοηθητικός χώρος>> παρά μόνο πατάρι. Το σύστημα δόμησης είναι πανταχόθεν ελεύθερο και το κτίριο είναι αμιγές κατάστημα.

Μετά από αυτοψία της πολεοδομίας στο κατάστημα το πατάρι κρίθηκε, χωρίς καμία αιτιολόγηση, ότι έχει παράνομη αλλαγή χρήσης και βεβαιώθηκε παράβαση <<Αλλαγή χρήσης παταριού από βοηθητική σε κύρια χρήση καταστήματος πώλησης καθ' υπέρβαση της οικοδομικής άδειας>>

Τόσο στον Γ.Ο.Κ. 1955 όσο και στον Γ.Ο.Κ. 1973 αλλά και στον Ν.Ο.Κ. 2012 όλα τα ουσιαστικά χαρακτηριστικά των παταριών είναι ίδια, και αυτά είναι: Ανοικτός Εξώστης. Επιφάνεια σαν ποσοστό της αιθούσης / υποκείμενου χώρου. Παράρτημα του υποκείμενου χώρου. Όχι αυτοτελής χρήση. Μη υπολογισμός στον αριθμό των ορόφων. Μη προσμέτρηση στον Σ.Δ.

Έχοντας γνώση των διατάξεων του ΓΟΚ 73 στον οποίο μεταφέρθηκαν σχεδόν αυτούσιες οι διατάξεις του ΓΟΚ 55 (Άρθρο 28 όπου είναι ξεκάθαρο ότι το πατάρι είναι χώρος

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

κύριας χρήσης) και ακολούθως μεταφέρθηκαν και στον ΝΟΚ (όπου, επίσης, είναι ξεκάθαρο ότι το πατάρι είναι χώρος κύριας χρήσης) πιστεύω ότι το πατάρι που εγκρίθηκε και κατασκευάστηκε σύμφωνα με τον ΓΟΚ 73 είναι εξορισμού χώρος κύριας χρήσης.

Επιπλέον με τον Γ.Ο.Κ. 1973 το πατάρι δεν είναι η μοναδική παραχώρηση - παρέκκλιση που γίνεται για τα εμπορικά καταστήματα. Με το Άρθρο 102 επιτρέπεται η χρήση ακόμα και του πρώτου υπογείου σαν κατάσταση χωρίς να προσμετράται στον Σ.Δ..

Εξάλλου όπου στον ΓΟΚ 73 ο νομοθέτης ήθελε να προσδιορίσει βοηθητική χρήση σε κάποιο χώρο το έκανε με σαφέστατο τρόπο προσδιορίζοντας την θέση του αλλά και επιβάλλοντάς του ιδιαίτερα κατασκευαστικά χαρακτηριστικά (θέση, ύψος, χρήση, επιφάνεια) που καθιστούν τον χώρο ακατάλληλο για κύρια χρήση, και αυτό φαίνεται από τα κάτωθι άρθρα στα οποία πουθενά δεν αναφέρονται οι ανοικτοί εξώστες - πατάρια.

Σχετικά είναι τα: Άρθρο 7 Παρ.3 - Άρθρο 12 Παρ 3 & Παρ.4 (όπως αντικαταστάθηκε με ΝΔ-205/74) - Άρθρο 32 Παρ.2 - Άρθρο 35 Παρ.4 - Άρθρο 86 Παρ 1 & 2 & 3.

Παρακαλώ θερμά να μου απαντήσετε αν το ανωτέρω περιγραφόμενο πατάρι είναι, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια χώρος κύριας χρήσης ως παράρτημα του Ισογείου καταστήματος.

Απ.: Κατ' αρχήν δεν στοιχειοθετείται αλλαγή χρήσης κατά την έννοια του άρθρου 5 του ΝΟΚ/2012 ή του άρθρου 5 του ΓΟΚ/1985 όταν βοηθητικός χώρος μιας δραστηριότητας λειτουργεί ως χώρος κύριας χρήσης, της ίδιας όμως δραστηριότητας, δεδομένου ότι η συνολική εγκατάσταση εξακολουθεί να υπάγεται στη ίδια κατηγορία χρήσεων κατά το άρθρο 3 του Κτιριοδομικού Κανονισμού. Αλλαγή χρήσης νοείται όταν τμήμα εμπορικού χώρου μετατρέπεται π.χ. σε βιοτεχνία.

Σε ότι αφορά την επιτρεπόμενη χρήση στα πατάρια – ανοιχτούς εξώστες μέσα σε αίθουσες, που κατασκευάστηκαν σύμφωνα με το άρθρο 84 παράγρ. 6 του ΓΟΚ/1973, αυτή είναι η ίδια με του ισογείου καταστήματος στο οποίο ανήκουν. Αν δηλαδή στο κατάστημα σερβίρεται φαγητό, το ίδιο μπορεί να γίνεται και στο πατάρι. Αν στο κατάστημα πωλούνται προϊόντα, προϊόντα μπορούν να πωλούνται και στο πατάρι. Αυτό ορίζει ο νόμος που αναφέρεται ρητά σε παράρτημα και όχι σε βοηθητικούς χώρους του ισογείου. Η μόνη περίπτωση που θα μπορούσε να αποκλείσει ένα τέτοιο πατάρι από το να χρησιμοποιείται ως κύριος χώρος είναι να μην έχει το απαιτούμενο ελεύθερο ύψος χώρου κύριας χρήσης, κάτι που, όπως αναφέρετε, δεν συμβαίνει στην συγκεκριμένη περίπτωση. Οτιδήποτε άλλο συνιστά παρερμηνεία του νόμου.

Άλλωστε σήμερα ο ΝΟΚ, που επανεισήγαγε τα πατάρια των παλαιών ΓΟΚ, το ξεκαθαρίζει αναφέροντας ότι « Ο ανοιχτός χώρος του εσωτερικού εξώστη έχει ελάχιστο ύψος ανάλογα με την χρήση του ...» (τεχνικές οδηγίες εφαρμογής του ΝΟΚ - απόφαση 63234/2012, παρ. 28).