

Ερωτήσεις – Απαντήσεις 39^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Ερωτήματα σε σχέση με τον υπολογισμό προστίμων σύμφωνα με το είδος της αυθαίρετης κατασκευής.
Σύμφωνα με το άρθρο 26 παρ. 1γ του Ν.4178/13 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, η αξία των αυθαίρετων κατασκευών των παρ. 72, παρ.74 και παρ.79 του άρθρου 2 του Ν. 4067/12 υπολογίζεται αναλυτικά με τιμές προϋπολογισμού κατά το παράρτημα Β του Ν. 4178/13:
- A. Σε περίπτωση επέκτασης καταστήματος στο οποίο υφίσταται αυθαίρετο στέγαστρο επί υποστυλωμάτων με κινητές κατακόρυφες πλαγιοκαλύψεις π.χ. από νάιλον, εξακολουθεί να υπολογίζεται το πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης με αναλυτικό προϋπολογισμό κατ' εφαρμογή του ανωτέρω άρθρου, ή οι κατακόρυφες κινητές πλαγιοκαλύψεις θεωρούνται στοιχεία πλήρωσης του στεγάστρου και συνεπώς τα πρόστιμα υπολογίζονται με εμβαδόν;
- B. Σε περίπτωση επέκτασης καταστήματος στο οποίο υφίσταται αυθαίρετο στέγαστρο επί υποστυλωμάτων με κινητές οριζόντιες πλαγιοκαλύψεις οι οποίες προσαρτώνται στα κατακόρυφα στοιχεία του στεγάστρου π.χ. κινητά μεταλλικά πλαίσια με υαλοπίνακες ή νάιλον, εξακολουθεί να υπολογίζεται το πρόστιμο ανέγερσης και διατήρησης με αναλυτικό προϋπολογισμό κατ' εφαρμογή του ανωτέρω άρθρου, ή οι οριζόντιες κινητές πλαγιοκαλύψεις θεωρούνται στοιχεία πλήρωσης του στεγάστρου και συνεπώς τα πρόστιμα υπολογίζονται με εμβαδόν;
- C. Σε περίπτωση επέκτασης καταστήματος στο οποίο υφίσταται αυθαίρετο στέγαστρο σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων με κινητές ή σταθερές πλαγιοκαλύψεις περιορισμένου ύψους π.χ. 1,20μ ή 1,50μ, θεωρούνται αυτές οι πλαγιοκαλύψεις στοιχεία πλήρωσης; Από ποιο ύψος και πάνω θεωρείται ένα κατακόρυφο στοιχείο ως στοιχείο πλήρωσης;

Γνώμη της υπηρεσίας μας είναι:

Για τα ερωτήματα Α και Β, τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης υπολογίζονται με εμβαδόν καθώς με αναλυτικό προϋπολογισμό υπολογίζονται τα στέγαστρα της παρ.79 του άρθρου 2 του Ν4067/12, *«αποκλειομένων οποιονδήποτε άλλων κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης»*

Σε ότι αφορά το ερώτημα C, θεωρούμε πως σε περίπτωση ανισοστάθμισης και μέχρι ύψους 1,20μ (σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 15 "Στηθαία" του Κτιριοδομικού Κανονισμού – ΦΕΚ 59 Δ' / 89) είναι δυνατόν να μη θεωρηθεί πλαγιοκάλυψη, αλλά στηθαίο. Επιπλέον σε περίπτωση που οι πλαγιοκαλύψεις είναι κατασκευασμένες επάνω στη ρυμοτομική γραμμή ή στο όριο του οικοπέδου και έχει της κατά περίπτωση προδιαγραφές, μπορεί να θεωρηθεί περίφραξη. Για όλες τις άλλες περιπτώσεις που περιλαμβάνονται στο ερώτημα C θεωρούμε ότι ισχύει ότι και για τα ερωτήματα Α και Β.

Απ.: Ως στοιχεία πλήρωσης, θεωρούνται κατασκευές οι οποίες *γεμίζουν* τον χώρο μεταξύ στοιχείων του φέροντα οργανισμού ενός κτιρίου, π.χ. οι τοίχοι του και επομένως, κατά τη γνώμη μας, τα πρόστιμα κατασκευών, όπως π.χ. νάιλον που μαζεύεται ως την οροφή, στο πλάι ενός στεγάστρου, υπολογίζονται με αναλυτικό προϋπολογισμό.

Το ίδιο ισχύει και για οριζόντια κινητά στοιχεία, που μαζεύονται ως την οροφή, αφήνοντας ελεύθερη την πλάγια πλευρά. Επίσης, σε ότι αφορά χαμηλές κατασκευές στο πλάι, χωρίς να

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

είναι σταθερά συνδεδεμένες με τα στοιχεία του στεγάστρου, δεν αναιρούν την υπαγωγή του στο άρθρο 2 παρ 72 ή 79 του ΝΟΚ.

Σε κάθε περίπτωση, η υπηρεσία εκτιμά, κατά την αυτοψία της, την αποδοχή ή όχι του υπολογισμού προστίμων κατά το άρθρο 18, παρ. 5 α «Για τις παραβάσεις ...και δεν αντιστοιχίζονται σε επιφάνεια χώρου (τ.μ.) ...καταβάλλεται παράβολο πεντακοσίων (500) ευρώ και το ειδικό πρόστιμο υπολογίζεται με προϋπολογισμό κατά το Παράρτημα Β...», ώστε να προβεί στη διαγραφή προστίμου που τυχόν είχε επιβληθεί.

Γενικότερα, πρέπει να λαμβάνεται υπόψη, ότι κατά τον υπολογισμό προστίμων αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων που προϋφίστανται της 28/7/11, η εκτίμηση πολλών μεγεθών που λαμβάνονται υπόψη, δεν γίνεται κατ' απόλυτη εφαρμογή των κανόνων ΓΟΚ, ΝΟΚ κλπ, αλλά κυρίως με εφαρμογή διατάξεων του σχετικού νόμου και των εγκυκλίων του, εκτός αν συγκεκριμένα ορίζεται κάτι διαφορετικό. Π.χ. κατά τον ν 4178/13, τα υπόγεια που υπήρχαν στην άδεια και μετατράπηκαν σε χώρους με κύρια χρήση, συνεχίζουν να δηλώνονται με μειωτικό συντελεστή βοηθητικής, εφόσον διατήρησαν τη στάθμη τους, ακόμη και ενώ έχει αλλάξει η χρήση τους. Απεναντίας, στην περίπτωση σοφίτας, υπάρχει σαφής αναφορά στον κατά τον ΝΟΚ ορισμό της, για τον υπολογισμό του προστίμου αυτής με μειωτικό ή όχι συντελεστή.

2. **Ερ.:** Αυθαίρετες κατασκευές που δεν έχουν επιφάνεια χώρου, όπως πχ υπαίθριοι φούρνοι, μαντρότοιχοι και τοιχία αντιστήριξης, χρειάζεται να μελετηθούν ως προς τη στατική επάρκειά τους στο πλαίσιο του ν 4495/17;

Απ.: Ο ν 4495/17 ορίζει ότι οι κατηγορίες I, II, III και η Σ1 (αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ.), δεν έχουν υποχρέωση στατικής επάρκειας. Μένει λοιπόν να εξεταστεί αν οι συγκεκριμένες κατασκευές π.χ. υπαίθριοι φούρνοι, μαντρότοιχοι και τοιχία αντιστήριξης κατατάσσονται στην κατηγορία Σ2, ή Σ3 όπου υφίσταται η υποχρέωση (εκτός των εξαιρέσεων που αναφέρει ο νόμος). Κατά τη γνώμη μας, δεν κατατάσσονται και κατά συνέπεια, δεν απαιτείται.

Με αναφορά, κάθε φορά, στις κατηγορίες του αντισεισμικού κανονισμού θα εκτιμάται κατά περίπτωση η ύπαρξη ή όχι της αντίστοιχης υποχρέωσης.

3. **Ερ.:** Σύμφωνα με το άρθρο 99 περ. α. δδ. δικαίωμα υπαγωγής στον νόμο έχει ο συνιδιοκτήτης του ακινήτου σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο άρθρο 98. Σύμφωνα με το άρθρο 98 παρ. 4 ο ένας εκ των ιδιοκτητών ακινήτου με αυθαίρετες κατασκευές δύναται να δηλώσει τις αυθαίρετες κατασκευές στις διατάξεις του Ν. 4495/2017 χωρίς την σύμφωνη γνώμη των λοιπών συγκυρίων. Στην δική μου περίπτωση πρόκειται για οικόπεδο σε οικισμό κάτω των 2000 κατοίκων όπου υπάρχουν δυο κατοικίες. Το οικόπεδο με τα κτίσματα συμβολαιογραφικά ανήκει σε δυο άτομα εξ αδιαιρέτου. Οι δυο ιδιοκτήτες ενώ συμβολαιογραφικά είναι εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτήτες στο οικόπεδο και στα κτίσματα, στην πράξη ο ένας νέμεται και χρησιμοποιεί την μια κατοικία και ο άλλος την άλλη.

Ο ένας εκ των συνιδιοκτητών (ο πελάτης μου) προτίθεται να ρυθμίσει όλες τις αυθαίρετες κατασκευές επί του οικοπέδου με τον Ν. 4495/2017 με δικά του έξοδα, όμως ο άλλος συνιδιοκτήτης δεν μου επιτρέπει να εισέλθω στο σπίτι που νέμεται ώστε να αποτυπώσω τις αυθαίρετες κατασκευές και να μπορέσω να ολοκληρώσω τα σχέδια και την διαδικασία ρύθμισης. Τι κάνουμε σε μια τέτοια περίπτωση; Έχω την δυνατότητα να κάνω ρύθμιση αυθαιρέτων μόνο με το περίγραμμα των κτιρίων χωρίς να κάνω σχέδια;

Παρακαλώ απαντήστε μου πως αντιμετωπίζεται μια τέτοια κατάσταση, όταν δεν μπορώ να κάνω τα σχέδια και να αποτυπώσω τις αυθαιρέσεις, ενώ ο νόμος 4495/2017 προβλέπει ανάλογη διαδικασία.

Απ.: Το θέμα δυνατότητας πρόσβασης ή όχι σε όλους τους χώρους της εξ' αδιαιρέτου ιδιοκτησίας, είναι νομικό. Η δήλωση οφείλει να γίνει για όλο το ακίνητο, έστω και από τον

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

ένα εκ των συνιδιοκτητών, χωρίς τη συναίνεση του άλλου συνιδιοκτήτη και με την πληρότητα δικαιολογητικών και στοιχείων που ορίζει ο νόμος.

4. **Ερ:** Πρόκειται για ακίνητο το οποίο κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια του 1979 αλλά καθ' υπέρβαση αυτής κατασκευάστηκαν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες ρυθμίστηκαν με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 ως προϋφιστάμενες τις 1/1/1983 και κατατάσσονται όλες στην κατηγορία 2 του Ν. 4178/2013. Σύμφωνα με το άρθρο 9 του Ν. 4178/2013 οι αυθαίρετες κατασκευές που εντάσσονται στην κατηγορία 2 εξαιρούνται οριστικά της κατεδάφισης. Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 4067/2012 παρ. 1 δ' όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4258/2014 κτίριο ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο αν εξαιρέθηκε οριστικά με τις διατάξεις του Ν. 4178/2013.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του Ν. 4067/2012 παρ. 3 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 4258/2014 σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται η προσθήκη καθ' ύψος και κατ' επέκταση σύμφωνα με τις διατάξεις 4067/2012.

Παρακαλώ να μου απαντήσετε αν δύναμαι να εκδώσω άδεια δόμησης για προσθήκη καθ' ύψος σε ακίνητο που ρυθμίστηκε με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και εξαιρέθηκε οριστικά από την κατεδάφιση, εφόσον κάτι τέτοιο προβλέπονταν με τον Ν.4178/2013.

Απ.: Κτίριο ή τμήμα του που έχει εξαιρεθεί οριστικά της κατεδάφισης, θεωρείται νομίμως υφιστάμενο μόνο αν ταυτόχρονα δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής του εφόσον αυτές είναι ευνοϊκότερες.

Τα παραπάνω εξακολουθούν να ισχύουν από τον ΓΟΚ/1985 (άρθρο 22 παρ. 1 α όπως αντικαταστάθηκε με τον Ν. 2831/2000, άρθρο 20 παρ. 1 - δεν καταργήθηκε με το άρθρο 35 του ΝΟΚ/2012 επειδή δεν είναι διάταξη αντίθετη στις ρυθμίσεις του), ασχέτως αν η πρόταση αυτή, που υπήρχε στην αρχική έκδοση του ΝΟΚ/2012, δεν επαναλήφθηκε.

Οποιαδήποτε άλλη ερμηνεία έρχεται σε αντίθεση με την παρ. 6 του άρθρου 4 του ΝΟΚ, σύμφωνα με την οποία αυθαίρετη κατασκευή που τηρεί τις ισχύουσες διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν τον χρόνο κατασκευής δύναται να νομιμοποιηθεί. Οδηγεί δηλαδή, μια τέτοια ερμηνεία, στο οξύμωρο να θεωρείται νομίμως υφιστάμενη μία κατασκευή που δεν δύναται να νομιμοποιηθεί.

Επομένως, κατά τη γνώμη μας, δεν μπορεί να χορηγηθεί άδεια προσθήκης καθ' ύψος (εκτός και εάν είναι π.χ. στατικά ανεξάρτητη).

5. **Ερ.:** Πρόκειται για ακίνητο το οποίο κατασκευάστηκε με οικοδομική άδεια αλλά καθ' υπέρβαση αυτής κατασκευάστηκαν αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες δεν ήταν δυνατόν να νομιμοποιηθούν με τις διατάξεις του άρθρο 4 του Ν. 4067/2012 διότι ήταν μη σύννομες. Οπότε οι αυθαίρετες κατασκευές του παραπάνω ακινήτου ρυθμίστηκαν με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 και κατατάσσεται στην κατηγορία 4 του Ν. 4495/2017.

Σύμφωνα με το άρθρο 107 παρ. 5 παρ. Ν. 4495/2017 στην περ. β υποπερ. γγ επιτρέπεται η κατασκευή στέγης σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του Ν. 4495/2017 αρκεί να έχει εξοφληθεί τουλάχιστον το 30% του συνολικού προστίμου, με την προϋπόθεση η εκτέλεση των εργασιών να μην επαυξάνει το κτίσμα σε όγκο και σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια (άρθρο 107 παρ. 5 περ. γ)

Στο παραπάνω ακίνητο, περάν της οικοδομικής του άδειας, κατασκευάστηκε πριν τις 28/7/2011 στέγη η οποία ρυθμίστηκε με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017 ως μια παράβαση κατηγορίας 13.

Σήμερα ο ιδιοκτήτης του εν λόγω ακινήτου επιθυμεί να κατασκευάσει για λόγους υγιεινής, αισθητικής αποκατάστασης και συντήρησης του ακινήτου του νέα στέγη καθ' ύψος αφού πρώτα απομακρύνει την παλαιά στέγη.

Η νέα στέγη που πρόκειται να κατασκευαστεί θα έχει διαφορετικό περίγραμμα και διαφορετικές κλίσεις από την παλαιά στέγη, αλλά ο όγκος της νέας στέγης θα είναι

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

μικρότερος ή ίσος από τον όγκο της παλαιάς στέγης που ρυθμίστηκε με τις διατάξεις του Ν. 4495/2017.

Παρακαλώ να μου απαντήσετε αν δύναμαι να εκδώσω άδεια επισκευής και αποπεράτωσης του εν λόγω ακινήτου που ρυθμίστηκε με τον Ν. 4495/2017 και πληρώθηκε εξ ολοκλήρου το πρόστιμο του ώστε να κατασκευαστεί νέα στέγη με διαφορετικό περίγραμμα από την προηγούμενη χωρίς όμως να αυξάνεται ο όγκος του κτίσματος.

Απ.: Στις περιπτώσεις αυθαίρετων κατασκευών, για τις οποίες έχει περαιωθεί η διαδικασία, σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3775/2009 (Α' 122) και 3843/2010 (Α' 62), καθώς και των κατασκευών που έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις των νόμων 4014/2011, 4178/2011 και του παρόντος νόμου και για τις οποίες έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%) του συνολικού ποσού ενιαίου ειδικού προστίμου, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη:

- η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης
- η εκτέλεση άλλων εργασιών, όπως αυτές αναφέρονται χαρακτηριστικά, π.χ. γγ) κατασκευής στέγης, σύμφωνα με προϋποθέσεις και συγκεκριμένα:
 - ο κατασκευής υποχρεωτικής στέγης, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου
 - ο κατασκευής στέγης, σύμφωνα με την ισχύουσα άδεια οικοδομής και μόνο εφόσον δεν υφίσταται υπέρβαση καθ' ύψος που δεν υπερβαίνει σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια

Σημαντική σημείωση: Η εκτέλεση των ανωτέρω εργασιών αφορά τα αυθαίρετα τμήματα κτιρίων, ενώ για τα τμήματα που καλύπτονται από οικοδομική άδεια επιτρέπονται οι κατά νόμο προβλεπόμενες εργασίες.

Με βάση τα παραπάνω, σε στέγη η οποία δηλώθηκε με τον 4495/17, ως λοιπή παράβαση και η οποία δεν προβλεπόταν από την οικοδομική άδεια που είχε εκδοθεί και άρα τακτοποιήθηκε ως εξολοκλήρου αυθαίρετη, επιτρέπονται μόνον εργασίες επισκευής, οι οποίες αποβλέπουν στην υγιεινή, την αισθητική βελτίωση-αποκατάσταση, τη συνήθη συντήρησή της, κατά το εδάφιο αα) της 5, β) παραγράφου του άρθρου 107 του ν 4495/17. Μόνο στην περίπτωση που η κατασκευή στέγης στην περιοχή είναι υποχρεωτική, οπότε τότε μπορεί να κατασκευαστεί νέα στέγη, σύμφωνα με τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ή στην περίπτωση που προβλεπόταν στέγη από την οικοδομική άδεια (δεν μας δίνεται η σχετική πληροφορία) και δηλώθηκε ως διαφορετική, οπότε επίσης θα μπορούσε να κατασκευαστεί και ενδεχομένως να ανακατασκευαστεί σύμφωνα με την άδεια, εφόσον δεν θα υπήρχε (στο κτίριο) υπέρβαση καθ' ύψος που θα υπερέβαινε σε ποσοστό 10% το προβλεπόμενο στην άδεια.

6. **Ερ.:** Υπολογίζουμε μειωτικό συντελεστή 0,50 για τους βοηθητικούς χώρους (παλαιοί στάβλοι, γκαράζ, αποθήκες) σε οικόπεδα που η επικρατούσα χρήση είναι κατοικία και οι περιγραφόμενοι χώροι χρησιμοποιούνται ως αποθηκευτικοί χώροι που εξυπηρετούν την κύρια χρήση;
Απ.: Όχι, δεν υπολογίζεται προς το παρόν μειωτικός συντελεστής σε αυτές τις περιπτώσεις.
7. **Ερ.:** Στον Ν. 4178/2013 με εγκύκλιο είχε προβλεφτεί η δυνατότητα συμψηφισμού παραβάσεων κατηγορίας 3 και αναλυτικού προϋπολογισμού. Η δυνατότητα αυτή ισχύει στον Ν. 4495/2017;
Απ.: Όχι, προς το παρόν δεν αναφέρεται κάπου ότι ισχύει η σχετική δυνατότητα.
8. **Ερ.:** Για την εύρεση κατηγορίας της αυθαίρετης κατασκευής στον Ν. 4178/2013 η σύγκριση των αυθαίρετων κατασκευών γινόταν συγκρίνοντας τα πραγματοποιούμενα της οικοδομικής

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

άδειας. Σήμερα με τον Ν. 4495/2017 η σύγκριση γίνεται με τα επιτρεπόμενα της οικοδομικής άδειας. Δηλαδή σε ένα διαμέρισμα για την εύρεση της κατηγορίας των αυθαίρετων κατασκευών θα συγκρίνουμε με τα επιτρεπόμενα του οικοπέδου;

Απ.: Η σύγκριση φαίνεται να μπορεί να γίνει με το μέρος των επιτρεπομένων (που ίσχυαν ή που ισχύουν σήμερα) που αντιστοιχούν στην ιδιοκτησία (ακολουθώντας παράλληλα και τη φιλοσοφία του νόμου).

9. **Ερ.:** Το 1972 παραχωρήθηκε κτήμα του Δημοσίου στο Δήμο μας κατά χρήση για δημιουργία πρασίνου, με πράξη υπουργικού συμβουλίου. Το 1974 με προεδρική απόφαση χαρακτηρίζεται κοινόχρηστος χώρος και το 1990 με απόφαση νομάρχη τμήμα 120,00τ.μ. του χώρου αυτού αποχαρακτηρίζεται για την κατασκευή χώρου αναψυκτηρίου. Σήμερα στο χώρο υπάρχει αναψυκτήριο 120,00τ.μ. το οποίο κατασκευάστηκε μετά την έκδοση άδειας και αυθαίρετη προσθήκη σε αυτό.

Προκειμένου να κατεδαφιστούν τα κτίρια (νόμιμο 120,00 τ.μ. και προσθήκη) υπάρχει η δυνατότητα χαρακτηρισμού της προσθήκης ως οριστικά αυθαίρετης και με αυτό τον τρόπο ενσωμάτωσης της έγκρισης εκτέλεσης εργασιών της παρ. 4 του άρθρου 29 του Ν 4495/17 σε άδεια κατεδάφισης;

Δεδομένου ότι ο Δήμος έχει μόνο τη χρήση απαιτείται συναίνεση του ιδιοκτήτη; (Κτηματική υπηρεσία).

Απ.: Τη δήλωση την κάνει ο ιδιοκτήτης ή ο φερόμενος ιδιοκτήτης κ.λ.π., υπό προϋποθέσεις (π.χ ο ενοικιαστής ενός καταστήματος μπορεί να δηλώσει την ιδιοκτησία αν στο μισθωτήριο λέει πως δύναται να εκδίδει άδειες κλπ στο κατάστημα). Η πράξη παραχώρησης θα πρέπει λοιπόν να αναφέρει ποιες δυνατότητες διαχείρισης επί του παραχωρηθέντος σας επιτρέπονται. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, φαίνεται να μην το παραχώρησε με σκοπό την κατασκευή αναψυκτηρίου. Γενικά, εφόσον ο στόχος είναι η δήλωση με σκοπό την κατεδάφιση του, για επαναφορά στην πρότερη νόμιμη κατάσταση, θα μπορούσε η δήλωση να γίνει από το δήμο. Όλα αυτά εφόσον όμως ο *ιδιοκτήτης* (Κτηματική υπηρεσία) -καθώς ο χώρος στο μεταξύ αποχαρακτήριστηκε, ως τελευταία κατάσταση για την κατασκευή αναψυκτηρίου και άρα θα μπορούσε να το δηλώσει ενδεχομένως προς διατήρηση- δεν διαφωνεί με την εν λόγω δήλωση.

10. **Ερ.:** Η παρ. 13 του άρθρου 42 του Ν4495/17 αναφέρει *«αν αναθεωρηθεί άδεια δόμησης ή οικοδομική άδεια που βρίσκεται σε ισχύ δεν επιβάλλεται πρόστιμο αυθαίρετης κατασκευής εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου»*.

Η παρ. 10γ του ίδιου άρθρου αναφέρει ότι ενημέρωση ανεξάρτητα από το χρόνο ισχύος της Ο.Α. πραγματοποιείται στην περίπτωση μεταβολών στις διαστάσεις του κτιρίου όταν οι αποκλίσεις δεν είναι μεγαλύτερες του 2% με μέγιστο τα 10 εκατοστά.

Κατά την άποψή μας στην ενημέρωση δεν επιβάλλεται πρόστιμο. Αν γίνει αναθεώρηση και υπάρχουν αυτές οι μικρές αποκλίσεις επιβάλλονται πρόστιμα;

Απ.: Κατ' αρχήν, προς το παρόν εφαρμόζονται οι αντίστοιχες διατάξεις του ΝΟΚ και του Ν. 4030/2011, που ορίζουν τα ίδια, όπου όταν γίνεται ενημέρωση της άδειας δεν επιβάλλονται πρόστιμα. Στο προηγούμενο ΠΔ/08-07-1993 περί τρόπου έκδοσης αδειών κ.τ.λ. αναφερόταν ρητά (άρθρο 7 παρ. 4) ότι διαδικασία αυθαιρέτου τηρείται μόνον αν οι διαπιστωθείσες κατά την αυτοψία υπερβάσεις της άδειας δεν εμπίπτουν στις παραγράφους για ενημέρωση, η οποία πρέπει να γίνεται πριν την τελική θεώρηση της άδειας (άρθρο 6 παρ. 4 γ).

Σήμερα, σύμφωνα με την απόφαση 299/2014 -Ελεγκτές δόμησης, έλεγχος έργων και εργασιών δόμησης-, άρθρο 2 παρ. 5 ι, *«Αν διαπιστωθούν οι αναφερόμενες στην παρ. 9 του άρθρου 6 του Ν. 4030/2011 αλλαγές, δεν επιβάλλονται κυρώσεις, εφόσον ενημερωθεί*

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

εντός 30 ημερών ο σχετικός φάκελος της αδείας δόμησης. Εάν παρέλθει άπρακτη η ανωτέρω προθεσμία, η οικεία ΥΔΟΜ επιβάλλει μόνο την διακοπή εργασιών.»

Επομένως, όταν γίνεται ενημέρωση της αδείας δεν επιβάλλονται πρόστιμα.

Σε περίπτωση που συγχρόνως ζητείται αναθεώρηση για άλλες αλλαγές, μπορεί να γίνει διάκρισή τους στην περιγραφή της πράξης (π.χ. γίνεται αναθεώρηση για αλλαγή επιβλέποντα και ενημέρωση για μικρές μεταβολές στις διαστάσεις του κτιρίου).