

Ερωτήσεις - απαντήσεις 40^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας (10/5/2018)

1. **Ερ.:** Μετά την ισχύ του άρθρου 107, παρ.5 του ν.4495/17, πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση της έγκρισης αποπεράτωσης αυθαιρέτων κατασκευών, δεδομένου ότι δεν έχουν καθοριστεί αντίστοιχο νέο έντυπο και τα απαραίτητα δικαιολογητικά; Μπορεί να χορηγείται έγκριση αποπεράτωσης με τις προϋποθέσεις των προηγούμενων νόμων περί τακτοποίησης αυθαιρέτων;
- Απ.:** Ναι, μπορεί, με τις απαραίτητες όμως προσαρμογές στο έντυπο, κατά αναλογία των οριζόμενων στη Εγκύκλιο 1, που εξέδωσε το Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, στις 16/11/2017.
2. **Ερ.:** Σχετικά με εγκαταστάσεις κεραιών ξηράς.
- a. Η παρ. 1αΕ) του άρθρου 80 του Ν.4070/12 - όπου η ΥΔΟΜ διατάσσει κατεδάφιση εγκαταστάσεων κεραιών με τις διατάξεις του ΠΔ 267/98 κατόπιν επιβολής ποινών από ΕΕΤΤ ή περιφέρεια - έχει εφαρμογή ανεξάρτητα από το αν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις ή όχι? Δηλαδή αν για παράδειγμα μια κεραία με νόμιμη έγκριση για την οποία κάποια στιγμή στην πορεία υποβλήθηκαν ποινές από την ΕΕΤΤ για λόγους που δεν αφορούν την δομική της κατασκευή, διατάσσεται η κατεδάφισή της από την ΥΔΟΜ?
- b. Η παραπάνω διάταξη έχει εφαρμογή και στην περίπτωση που κοινοποιείται στην ΥΔΟΜ απόφαση ανάκλησης άδειας εγκατάστασης κεραιάς από την ΕΕΤΤ η οποία όμως δεν συνοδεύεται από απόφαση επιβολής ποινών?
- c. Στην περίπτωση που ανακαλείται άδεια εγκατάστασης κεραιάς από την ΕΕΤΤ για την οποία υπάρχει υπαγωγή προς έκδοση άδειας νομιμοποίησης στον Ν.4178/13 αλλά η άδεια δεν μπορεί να εκδοθεί (δεν είναι σύννομη), για να γίνει έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου από την Υπηρεσία μας πρέπει να ανακληθεί η υπαγωγή πρώτα;

Απ.:

a & b: Η παρ. 1αΕ του άρθρου 80 του Ν.4070/12 αναφέρεται σε τήρηση διαδικασίας του ΠΔ 267/1998 από τις ΥΔΟΜ « *Μετά την κοινοποίηση των ως άνω αποφάσεων επιβολής ποινών ...* ».

Οι ως άνω αποφάσεις δεν είναι των υποπαράγρ. 1αΑ και 1αΒ του ίδιου άρθρου (αυτόφωρα αδικήματα, κατάσχεση εξοπλισμού κτλ), αλλά μάλλον των παραγρ.1α Γ (απόφαση της ΕΕΤΤ για επιβολή διοικητικού προστίμου σε κατόχους κατασκευών κεραιών που δεν διαθέτουν άδεια ούτε πιστοποιητικό πληρότητας ή αυτά που διαθέτουν βασίζονται σε ψευδή κτλ στοιχεία) και 1αΔ (απόφαση Περιφερειάρχη για επιβολή προστίμου σε κατόχους κατασκευών κεραιών που δεν φροντίζουν για την κατεδάφιση των κατασκευών μετά την, για οποιοδήποτε λόγο, διακοπή λειτουργίας των κεραιών ή δεν τηρούν τις υποχρεώσεις τους, που προκύπτουν από τις διατάξεις περί σήμανσης κεραιών).

Εφόσον λοιπόν κοινοποιηθεί τέτοια απόφαση επιβολής ποινών, ο νόμος ορίζει η ΥΔΟΜ να προβεί στη τήρηση της διαδικασίας του ΠΔ 267/1998.

c: Ναι, για να τοιχοκολληθεί έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου, που εμπεριέχει εντολή κατεδάφισης, δεν πρέπει να βρίσκεται σε ισχύ δήλωση υπαγωγής, η οποία συνεπάγεται αναστολή από κατεδάφιση

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

3. **Ερ.:** Εκδόθηκε πρόσφατα από την Υπηρεσία μας έγκριση δόμησης για ανέγερση σταβλικής εγκατάστασης (βουστάσιο, ισόγεια αποθήκη και κοπροσωρό), σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου, με έγκριση παρέκκλισης ισχυουσών πολεοδομικών διατάξεων. Πριν την έκδοση της άδειας δόμησης ο μελετητής μηχανικός δήλωσε ότι ο ιδιοκτήτης δεν επιθυμεί να κατασκευάσει το ένα από τα δύο κτίρια (αποθήκη) και υπέβαλε φάκελο μελετών μόνο για τα υπόλοιπα. Από την πλευρά της Υπηρεσίας ζητήθηκε η αναθεώρηση της έγκρισης δόμησης ώστε να τροποποιηθεί το τοπογραφικό και το διάγραμμα δόμησης κι έπειτα να εκδοθεί η άδεια δόμησης. Το ερώτημά μας είναι εάν υπάρχει πρόβλημα με την έγκριση παρέκκλισης και τις άλλες εγκρίσεις από Σ.Α., Δασαρχείο, εγγειοβελτικών κλπ. στις οποίες έχουν εγκριθεί οι αρχικές μελέτες με τα δύο κτίρια.

Απ.: Θα πρέπει να προσκομιστεί η έγκριση του φορέα που ελέγχει την λειτουργικότητα (κατά πόσο η όλη εγκατάσταση μπορεί να λειτουργήσει χωρίς αποθήκη). Δεν απαιτείται νέα έγκριση δασαρχείου (εφόσον η 1^η βεβαίωσε πως η έκταση δεν είναι δασική ή αναδασωτέα), ούτε νέα έγκριση Σ.Α. (ίδιες όψεις-όγκος κτλ)

4. **Ερ.:** Στο Δήμο μας παραχωρήθηκε το 2004 η χρήση ισόγειου αποθηκευτικού χώρου από έναν αγροτικό συνεταιρισμό, για τη στέγαση βρεφονηπιακού σταθμού. Για την αλλαγή χρήσης εκδόθηκε σχετικά άδεια το 2009. Σήμερα ο συνεταιρισμός δεν υπάρχει και ο Δήμος θέλει να τακτοποιήσει το λεβητοστάσιο που κατασκευάστηκε στο χώρο το 2009. Μπορεί να προβεί στην υπαγωγή στο Ν.4495/17 χωρίς συναίνεση;

Απ.: Αν η ερώτηση αφορά τη συναίνεση του ιδιοκτήτη (όποιος είναι αυτός αν δεν υφίσταται ο συνεταιρισμός), εξαρτάται από το λεκτικό του παραχωρητηρίου, σε τι δηλ. βάσει αυτού επιτρέπεται να προβεί ο δήμος που του παραχωρήθηκε η χρήση, κατά το διάστημα που του παραχωρήθηκε (π.χ. έκδοση αδειών, επομένως και δήλωση αυθαιρέτων, κλπ).

Αν η ερώτηση αφορά συνιδιοκτήτες επί οικοπέδου που βρίσκεται η παραχωρηθείσα ιδιοκτησία, τότε, εφόσον ο χώρος του λεβητοστασίου δεν βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο του οικοπέδου, δεν απαιτείται συναίνεση συνιδιοκτητών. Στην αντίθετη περίπτωση, δηλ. που αυτός βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο, υπάρχει η εν λόγω υποχρέωση, εκτός από τις περιπτώσεις που η κατασκευή (το λεβητοστάσιο, στην περίπτωσή μας) υφίσταται από την ανέγερση-κατασκευή της κατασκευής ή η ίδια αυθαίρετη επέκταση υφίσταται σε όλους τους ορόφους της οικοδομής.

Ερ.: Σε πολυώροφη οικοδομή του 1986 με 2 κλιμακοστάσια, ζητείται η κατασκευή εξωτερικού ανελκυστήρα (στον ακάλυπτο) σε ένα εκ των δύο. Το άλλο κλιμακοστάσιο, διαθέτει ανελκυστήρα. Ο ζητούμενος ανελκυστήρας πρόκειται να εξυπηρετήσει τον ημιώροφο και τον Α' όροφο. Ο ημιώροφος χρησιμοποιείται ήδη ως φροντιστήριο, ενώ ο Α' όροφος είναι χώρος γραφείων και εν μέρει χρησιμοποιείται ως φροντιστήριο μέσης εκπαίδευσης. Επίσης ο Α' όροφος εν δυνάμει πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για ιατρεία, μικροβιολογικά κέντρα, άλλα φροντιστήρια κλπ και ως εκ τούτου κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη ανελκυστήρα. Βάσεις του Ν 4495/17 – άρθρο 29 παρ 2στ (έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) ισχύει: στ) η κατασκευή ανελκυστήρα σύμφωνα με της παρ. 2 του άρθρου 27 του ν 4067/12, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ EN 8170 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα, προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Στον Ν. 4067/2012 – άρθρο 27 – παρ. 2 αναφέρεται:

Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσής τους, δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του, από τις ισχύουσες διατάξεις τότε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων και των ειδικών όρων όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Ερ.: Σε πολυώροφη οικοδομή του 1986 με δύο κλιμακοστάσια, ζητείται η κατασκευή εξωτερικού ανελκυστήρα (στον ακάλυπτο) σε ένα εκ των δύο. Το άλλο κλιμακοστάσιο διαθέτει ανελκυστήρα. Ο ζητούμενος ανελκυστήρας πρόκειται να εξυπηρετήσει τον ημιώροφο και τον Α' όροφο. Ο ημιώροφος χρησιμοποιείται ήδη ως φροντιστήριο, ενώ ο Α' όροφος είναι χώρος γραφείων και εν μέρει χρησιμοποιείται ως φροντιστήριο μέσης εκπαίδευσης. Επίσης ο Α' όροφος εν δυνάμει πρόκειται να χρησιμοποιηθεί για ιατρεία, μικροβιολογικά κέντρα, λοιπά

φροντιστήρια κλπ και ως εκ τούτου κρίνεται απαραίτητη η ύπαρξη ανελκυστήρα.

Βάσει του Ν. 4495/2017 – άρθρο 29 παρ.2στ (έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας) ισχύει: στ) η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 27 του ν.4067/2012, που

απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ EN 8170 ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

Στον Ν. 4067/2012 – άρθρο 27 – παρ. 2 αναφέρεται:

Σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου.

- Προκύπτει πως η άδεια μικρής κλίμακας καλύπτει την περίπτωση κατασκευής του ζητούμενου ανελκυστήρα. Είναι ορθό;
- Ποιά τα απαιτούμενα δικαιολογητικά – μελέτες στην εκάστοτε περίπτωση; Ισχύουν τα όσα αναφέρονται στο έγγραφο με αρ. πρωτ. Οίκοθεν 55174 (04-10-2013) και ΑΔΑ: ΒΛΛΗ0-ΤΑΗ; Το εν λόγω έγγραφο αναφέρεται στα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την έκδοση άδειας μικρής κλίμακας.
- Με δεδομένο ότι δεν υπάρχει διαθέσιμος χώρος εντός του κλιμακοστασίου αλλά και δεν αναφέρεται στην κείμενη νομοθεσία, συμπεραίνουμε πως είναι δυνατή η κατασκευή του ανελκυστήρα εξωτερικά. Μάλιστα, προς αυτή την κατεύθυνση στο ανωτέρω έγγραφο αναφέρει χαρακτηριστικά στο άρθρο 2 – παρ. ζ-5 «Σχηματική κάτοψη και τομή σε κλίμακα 1:100. Όταν τοποθετείται εκτός του περιγράμματος του υφιστάμενου κτιρίου κατατίθεται και όψη στην ίδια κλίμακα». Επίσης συμπεραίνουμε πως κατά παρέκκλιση δεν θα προσμετρήσει στην κάλυψη – δόμηση.
- Κατά παρέκκλιση και με δεδομένο ότι η οικοδομή αποτελείται από χωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες, το μηχανοστάσιο μπορεί να τοποθετηθεί και αυτό στον ακάλυπτο χώρο, τηρώντας πάντα τις ελάχιστες διαστάσεις που απαιτούνται; Ισχύουν ορθώς όλα τα ανωτέρω;

Απ.: Δεδομένου ότι οι διατάξεις, που ορθά μνημονεύετε, αναφέρονται «... σε υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα» και όχι σε τμήματα κτιρίων, όπως στην συγκεκριμένη περίπτωση, κατά την άποψή μας, ο δεύτερος ανελκυστήρας που θέλουν να κατασκευάσουν, δεν μπορεί να γίνει κατά παρέκκλιση των διατάξεων.

5. **Ερ.:** Σε δυο γειτονικά οικοπέδα που ανήκουν στον ίδιο ιδιοκτήτη βγήκαν δύο οικοδομικές άδειες –μία για κάθε οικόπεδο. Στη συνέχεια έγινε ένα κτίριο που βρίσκεται και στα δύο οικόπεδα με ενιαίο στατικό φορέα. Σημειωτέον ότι δεν έγινε συμβολαιογραφική πράξη

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

συνένωσης των οικοπέδων. Σε περίπτωση που τηρείται το περίγραμμα των κτιρίων, το ενιαίο κτίριο θεωρείται νόμιμο;

Απ.: Καθώς δεν τηρήθηκαν οι άδειες που εκδόθηκαν ακόμη κι αν τηρήθηκε το περίγραμμα του συνολικού κτιρίου, αυτό σίγουρα δεν είναι *νόμιμο*. Θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως σύννομο προς νομιμοποίηση (με τήρηση επιτρεπομένων μεγεθών και υπολοίπων πολεοδομικών διατάξεων) και έκδοση οικοδομικής άδειας στο ενιαίο -χωρίς πράξη συνένωσης των ορόρων του ίδιου ιδιοκτήτη- οικόπεδο. Όμως, από τα δεδομένα της ερώτησης προκύπτει πως οι όροι δόμησης που χρησιμοποιήθηκαν -κατά την έκδοση ξεχωριστών αδειών στα χωριστά οικόπεδα- επέτρεπαν να υλοποιηθεί μεγαλύτερη ενδεχομένως δόμηση, κάλυψη κλπ, γεγονός που καθιστά μάλλον αδύνατη τη νομιμοποίηση του υφισταμένου κτίσματος στο ενιαίο οικόπεδο, για το οποίο θα ισχύουν μικρότερα επιτρεπόμενα μεγέθη.

Οφείλει λοιπόν, να εξεταστεί η περίπτωση νομιμοποίησής του ως σύννομου, αυτό όμως δεν το καθιστά νόμιμο σε καμία περίπτωση.

6. **Ερ.:** Σε οικόπεδο όπου υπάρχει ισόγεια κατοικία κατασκευής 1951 ζητείται άδεια κατεδάφισης αυτής. Με το διάταγμα ρυμοτομίας (ΦΕΚ 240Δ/17-10-70) και την τροποποίησή του(ΦΕΚ 513Δ/16-9-81) τμήμα του οικοπέδου καθώς και το μεγαλύτερο τμήμα της υπάρχουσας κατοικίας ρυμοτομείται. Δεδομένου ότι στο κτίριο δεν υπάρχουν στατικά ανεξάρτητα μέρη είναι δυνατή η κατεδάφιση μόνο του τμήματος αυτού που δεν ρυμοτομείται ; Δεν έχει αποζημιωθεί το κτίριο και η περίφραξη και δεν έχει γίνει διάνοιξη του δρόμου.

Δεν υπάρχουν αποδεικτικά στοιχεία ότι είναι προ του 55 παρά μόνο σε συμβόλαιο του 2004 αναφέρεται ότι ο ιδιοκτήτης δήλωσε ότι το έτος κατασκευής είναι το 1951. Μπορεί να δηλωθεί προς κατεδάφιση στο Ν4495/17 παρότι είναι ρυμοτομούμενο; Στη συνέχεια να κατεδαφιστεί με έγκριση εργασιών κατεδάφισης σύμφωνα με τα άρθρα 29 και 106 του Ν4495/17; Σε αυτή την περίπτωση απαιτείται έγκριση από το συμβούλιο αρχιτεκτονικής;

Απ: Το συμβολαιογραφική πράξη, είναι δημόσιο έγγραφο και μπορεί να αποτελέσει στοιχείο απόδειξης παλαιότητας. Επίσης μπορεί να δηλωθεί προς κατεδάφισης το ρυμοτομούμενο τμήμα και κατόπιν να κατεδαφιστεί ως *τελεσίδικα αυθαίρετο*, με τη σχετική διοικητική πράξη έγκρισης κατεδάφισης αυθαίρετου. Τέλος, επειδή γίνεται αναφορά στο ότι δεν αποζημιώθηκε κτίσμα και περίφραξη, να σημειωθεί ότι τα αυθαίρετα δεν αποζημιώνονται. Αποζημιώνεται η γη, η οποία απαλλοτριώνεται κατά περίπτωση.

7. **Ερ.:** Σε οικοδομική άδεια του 1979 υπήρχαν κατοικίες στο ανώγειο και ανεξάρτητοι βοηθητικοί χώροι στο υπόγειο της οικοδομής με πρόσβαση από το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο. Σύμφωνα με αυτή την άδεια έγινε και η σύσταση ιδιοκτησιών ήτοι υπόγειο ένας ιδιοκτήτης και ανώγειο τρεις συνιδιοκτήτες. Το 1980 τροποποιείται η άδεια και οι κατοικίες του ανωγείου μετατρέπονται σε ένα κατάστημα με τρεις ιδιοκτήτες από το εσωτερικό του οποίου δίνεται πρόσβαση στο υπόγειο το οποίο ανήκει σε ένα μόνο από τους τρεις.

Τόσο στο ισόγειο κατάστημα όσο και στο υπόγειο υπάρχουν αυθαιρεσίες.

Το 2014 μετά από καταγγελία συντάχθηκε έκθεση αυτοψίας αυθαίρετου για το υπόγειο. Σήμερα θα τακτοποιηθούν κάποιες αυθαιρεσίες του υπογείου (για τις οποίες αποδεικνύεται ο χρόνος κατασκευής προ του 2011) ενώ για τις υπόλοιπες ζητείται άδεια νομιμοποίησης. Το ισόγειο δεν εξετάζεται καθόλου (και μάλλον δεν έχει καμία υπαγωγή παρότι έχει αυθαιρεσίες) ενώ συνεχίζει και σήμερα να επικοινωνεί με το υπόγειο. Μπορεί να γίνει τακτοποίηση για κάποιες από τις αυθαιρεσίες του υπογείου και νομιμοποίηση για τις υπόλοιπες αυθαιρεσίες του υπογείου με μικρή κλίμακα χωρίς να γίνει οτιδήποτε στο ισόγειο; Να σημειωθεί ότι οι κατασκευές για τις οποίες ζητείται νομιμοποίηση διαχωρίζουν το υπόγειο σε τρία ανεξάρτητα τμήματα που δεν επικοινωνούν μεταξύ τους και έχουν πρόσβαση από εισόδους που θα τακτοποιηθούν.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Απ.: Γενικά, καθώς το υπόγειο αποτελεί ξεχωριστή ιδιοκτησία, μπορεί να τακτοποιηθεί από μόνο του (ρύθμιση τα μη σύννομα και νομιμοποίηση τα σύννομα). Για τον έλεγχο της – δυνάμει- νομιμότητας των προς νομιμοποίηση χώρων είναι υπεύθυνη η υπηρεσία δόμησης της περιοχής του ακινήτου, η οποία οφείλει να ελέγξει παράλληλα και την στατική τους εξάρτηση (άρθρο 106, παρ. 1 α, αα και ββ και τις τροποποιήσεις τους κατά το άρθρο 34, παρ. 39 του ν. 4546/18).

Η δυσκολία προκύπτει από τη δυνατότητα έκδοσης άδειας νομιμοποίησης εργασιών σε ιδιοκτησία που λειτουργικά συνενώνεται με άλλη που έχει αυθαιρεσίες που δεν έχουν τακτοποιηθεί. Εκτιμούμε πως η άδεια δεν δύναται να εκδοθεί.

Ερ.: Έκθεση αυτοψίας αυθαίρετου, σε οικόπεδο του δημόσιου, για του οποίου την κατεδάφιση έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση από το Διοικητικό Εφετείο και έχει τελεσιδικήσει και με απόφαση του ΣΤΕ.

Από την Υπηρεσία μας επιβλήθηκαν πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης .

Ο φερόμενος ιδιοκτήτης μας προσκόμισε υπαγωγή στον. 4495/17, για την διαγραφή των προστίμων μόνο (όχι για τακτοποίηση & διατήρηση του αυθαίρετου) και σύμφωνα με προφορική δήλωση του, προτίθεται να κατεδαφίσει με τις διατάξεις του άρθρου 4γ, του Ν. 4067/12.

Το ερώτημα που τίθεται είναι αν ισχύει:

α) η απαγόρευση της υπαγωγής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 89 παρ. 2ε του 4495/17 λόγω του ότι το αυθαίρετο βρίσκεται σε δημόσιο κτήμα και

β) αν ισχύουν οι απαγορεύσεις του 106 παρ. 4 λόγω του ότι υπάρχει αμετάκλητη δικαστική απόφαση σε ότι αφορά την κατεδάφιση του.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, παρακαλούμε να μας απαντήσετε αν, προκειμένου να γίνει διαγραφή των προστίμων, η ΥΔΟΜ δύναται να αποδεχτεί την υπό εξέταση υπαγωγή και αν ναι με ποιες δ/ξεις του Ν. 4495/17, σε συνδυασμό με την κατεδάφιση του αυθαίρετου κτίσματος.

Απ.: Σχετικά με τα ερωτήματα που μας θέτετε, η άποψη του Τμήματός μας είναι η εξής:

Καταρχήν, οι απαγορεύσεις των παραγράφων 2ε και 4 στα άρθρα 89 και 106, αντίστοιχα και τις οποίες μνημονεύετε στα α) και β) σκέλη της ερώτησής σας, οπωσδήποτε ισχύουν, ως ακριβώς αναφέρονται στο νόμο.

Οφείλουν όμως, να χρησιμοποιούνται συνδυαστικά και με άλλα άρθρα και παραγράφους, του νόμου, κατά περίπτωση. Για παράδειγμα, φερόμενος ιδιοκτήτης (δηλ. πρόσωπο επί του οποίου έχουν επιβληθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης μετά από αυτοψία) κατά το άρθρο 99, παρ. α, υποπαράγραφος αα, έχει το δικαίωμα να υποβάλλει αίτηση για υπαγωγή αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, κατά τον ν. 4495/17, όπως και με προηγούμενους σχετικούς νόμους.

Άποψή μας αποτελεί, πως αυτό είναι ορθό να γίνεται ακόμη και στην περίπτωση υπαγωγής αυθαίρετου π.χ. της παραγράφου 2 ε του άρθρου 89, με σκοπό την κατεδάφισή του, δεδομένου ότι η εν λόγω υπαγωγή έχει ως σκοπό την προστασία του περιβάλλοντος και όχι την επιβάρυνση αυτού.

Σε κάθε περίπτωση λοιπόν, η εν λόγω υπαγωγή θα αφορούσε μόνο διαγραφή ή αναστολή - κατά περίπτωση- του προστίμου του αυθαίρετου ως αυτό καταλογίστηκε στον φερόμενο ιδιοκτήτη, και όχι την τακτοποίηση του.

Αξίζει επίσης να σημειωθεί, ότι πουθενά στο νόμο δεν φαίνεται η τυχόν ύπαρξη σχετικής Δικαστικής Απόφασης να εμποδίζει την υπαγωγή, τέτοιας περίπτωσης αυθαίρετου, καθώς η περίπτωση στην οποία αναφέρεται η παράγραφος 4 του άρθρου 106, αφορά κατεδαφισμένα αυθαίρετα (κατασκευασμένα πριν τις 28/7/2011) για τα οποία υπάρχει

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

σχετική τελεσίδικη Απόφαση Δικαστηρίου και όχι προς κατεδάφιση αυθαίρετα κτίσματα και τα οποία, ως τελεσίδικα αυθαίρετα, μετά και από την έκδοση της σχετικής διοικητικής Πράξης έγκρισης κατεδάφισης τελεσίδικα αυθαίρετου. δηλ. (αυθαιρέτου που του έχουν καταλογισθεί πρόστιμα, ή έχει δηλωθεί στον τρέχοντα νόμο αυθαιρέτων), κατεδαφίζονται. Συνοψίζοντας λοιπόν τα παραπάνω, εκτίμησή μας αποτελεί, πως φερόμενος ιδιοκτήτης δικαιούται να προβεί σε υπαγωγή αυθαιρέτου (προϋφιστάμενου της 28/7/2011), μόνο για τη διαγραφή/αναστολή προστίμου που του επιβλήθηκε και με σκοπό την κατεδάφισή του – μετά την έκδοση της κατά την κείμενη νομοθεσία διοικητικής Πράξης - για τους λόγους που αναφέραμε παραπάνω και με την προϋπόθεση ότι η τελεσίδικη δικαστική απόφαση δεν αφορά τα βεβαιωθέντα πρόστιμα η τυχόν υποχρέωση διατήρησης του κτίσματος.

Ερ.: Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν ισχύει το άρθρο 8 η το άρθρο 16 του ν.4178/13 για κτίριο του Δήμου που εκδόθηκε με οικοδομική άδεια (4332/2004) για χρήση γυμναστήριου σε οικόπεδο ιδιοκτησίας του Δήμου εντός σχεδίου (στο ΟΤ 509), χαρακτηρισμένο ως χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων από το Γ.Π.Σ και την πολεοδομική μελέτη από το έτος 1996.

Στο παραπάνω ΟΤ. από το έτος 2004 βρίσκονται οι εγκαταστάσεις της υπηρεσίας καθαριότητας(καθώς το αμαξοστάσιο).

Ο Δήμος έκανε υπαγωγή στις διατάξεις του ν. 4178/13 για τις αυθαίρετες κατασκευές που πραγματοποιήθηκαν πριν τις 28/7/2011 και την αλλαγή χρήσης από γυμναστήριο σε συνεργείο της αρ. 4332/2004 οικοδομικής άδειας καθώς και για όλες τις εγκαταστάσεις του τμήματος καθαριότητας στο ΟΤ 509.

Το ερώτημα που τίθεται είναι εάν αντίκειται η υπαγωγή στις διατάξεις του άρθρου 8 λόγω της διαφορετικής από την τρέχουσα επιτρεπομένη χρήση γης από την πολεοδομική μελέτη, ή ισχύουν οι διατάξεις του άρθρου 16 ότι για κτίρια του Δημοσίου και των ΟΤΑ κατά παρέκκλιση του άρθρου 2 (διότι στο παραπάνω ΟΤ και στα κτίρια στεγάζονται υπηρεσίες του Δήμου).

Άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι ισχύει το άρθρο 16 για κτίρια του Δημοσίου & των ΟΤΑ.

Απ.: Σχετικά με το ερώτημά σας, άποψή μας αποτελεί, ότι δύναται να δηλωθεί η εν λόγω αλλαγή χρήσης, καθώς κατά την παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 4178 (Άρθρο 16: Ειδικές περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ακινήτων δημοσίου ενδιαφέροντος) και συγκεκριμένα, «1. Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, κατά παρέκκλιση των οριζομένων στο άρθρο 2 του παρόντος υπάγονται οι αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης σε κτίρια και εγκαταστάσεις:..... θ) των Ο.Τ.Α....», καθώς υπάρχει η σχετική παρέκκλιση που ισχύει για την εν λόγω περίπτωση που αφορά τους Ο.Τ.Α.

Στο παραπάνω συμπέρασμα καταλήγουμε, καθώς στο άρθρο 16 δεν γίνεται καμία αναφορά σχετικά με το άρθρο 8 (Άρθρο 8: Ρύθμιση αναστολής και εξαίρεσης από κατεδάφιση), το οποίο αναφέρεται εν γένει, στη δυνατότητα αναστολής είσπραξης και επιβολής κάθε κύρωσης, εφόσον η χρήση δεν απαγορεύεται (κατά το χρόνο δήλωσης) ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης, και που εφόσον υπήρχε η σχετική αναφορά, θα έθετε κατά περίπτωση, σχετικούς περιορισμούς.

Συγκεκριμένα, εκτιμούμε, ειδικότερα σε ότι αφορά τις δηλώσεις κτιρίων δημοσίου ενδιαφέροντος, ότι υπερισχύει η δυνατότητα δήλωσης κατά το άρθρο 16 (δηλ. μέσω της παρέκκλισης του άρθρου 2), καθώς δεν συνάδει με τη φιλοσοφία του νόμου μια τέτοια απαγόρευση δήλωσης αλλαγής χρήσης στο εν λόγω κτίριο δημοσίου ενδιαφέροντος -για το

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

λόγο ότι η νέα χρήση δεν επιτρέπεται στην περιοχή- ενώ σε άλλη περίπτωση το άρθρο 16 θα επέτρεπε π.χ την υπαγωγή ενός δημοσίου ή δημοτικού κτιρίου σε μία δασική περιοχή ή στον αιγιαλό με απαγόρευση δόμησης και άρα δίχως επιτρεπόμενη χρήση και εμπλοκή με το άρθρο 8, του ν. 4178/13. Σε κάθε περίπτωση, θα ζητηθούν σχετικές διευκρινίσεις, από το υπουργείο.