

Απαντήσεις 6ης σύσκεψης:

1. Μετά την Εγκύκλιο 17/2012, για να προβούμε σε αναστολή επιβολής προστίμων, σύμφωνα με το Ν.4014/11, είναι απαραίτητα τα σχέδια και Υ.Δ. μηχανικού;

Η υπηρεσία δόμησης προβαίνει σε διαγραφή των προστίμων αυθαιρέτων μετά από την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου που προκύπτει από τη δήλωση του αυθαιρέτου με το άρθρο 24 του Ν. 4014/11 (ή με το άρθρο 26, στην περίπτωση έκδοσης και αντίστοιχης Άδειας νομιμοποίησης), είτε τα πρόστιμα έχουν καταστεί οριστικά (δες παρ. Α 1) αλλά δεν έχουν βεβαιωθεί στην αρμόδια ΔΟΥ, είτε έχουν βεβαιωθεί δηλ. έχει σταλεί χρηματικός κατάλογος στη ΔΟΥ, οπότε αυτός ακυρώνεται. Στην Εγκύκλιο περιγράφεται επακριβώς η διαδικασία που οφείλει να ακολουθείται καθώς και οι απαραίτητοι σχετικοί έλεγχοι από την ΥΔΟΜ, στους οποίους δε συμπεριλαμβάνεται η υποχρέωση υποβολής σχεδίων παρά μόνο - μεταξύ άλλων - Υ.Δ που περιλαμβάνει αναφορά για την ορθότητα-ταύτιση των τεχνικών στοιχείων που αναγράφονται στη βεβαίωση υπαγωγής/περαίωσης σε σχέση και με τις παραβάσεις που περιγράφονται στη σχετική έκθεση αυτοψίας.

2. Για να προβούμε σε διαγραφή προστίμων χρηματικού καταλόγου (ΑΦΕΚ) ενός αυθαιρέτου με περαιωμένη διαδικασία Ν.4014/11, είναι απαραίτητη η βεβαίωση από ΔΟΥ για το ακριβές ανείσπρακτο ποσό προστίμου, ή αρκούμαστε στην Υ.Δ. ιδιοκτήτη της Εγκυκλίου 17/2012;
Αν ισχύει η δεύτερη περίπτωση, και κάνουμε ΑΦΕΚ του ποσού που αναγράφεται στην Υ.Δ. και επιστραφεί αυτό από τη ΔΟΥ λόγω λανθασμένου ποσού, ανακαλούμε τη δήλωση υπαγωγής και εφαρμόζουμε τις περί αυθαιρέτων διατάξεις;

Η υπηρεσία δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο για το συνολικό ποσό προστίμου, ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί φορολογικά, προκειμένου η ΔΟΥ να διαγράψει κάθε σχετική πράξη κατά την παρ. 11 του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011. Στο υπόδειγμα (1)-υπεύθυνη δήλωση, που επισυνάπτεται στην Εγκύκλιο 17/2012, ο διοκτήτης δηλώνει το συνολικό ποσό του προστίμου όπως του είχε καταλογισθεί στην έκθεση αυτοψίας που είχε συνταχθεί για το αυθαίρετό του. Από την άλλη πλευρά η παραπάνω διαδικασία που καταγράφεται στην Εγκ. 17/2012 για διαγραφή ολοκλήρου του βεβαιωμένου στην ΔΟΥ προστίμου και όχι μόνον του ανείσπρακτου, δεν γίνεται δεκτή από τις τοπικές ΔΟΥ που ζητούν από τις ΥΔΟΜ ΑΦΕΚ μόνο για τα ανείσπρακτα ποσά. Έτσι λοιπόν, μένει να διευθετηθεί το θέμα της ενημέρωσής τους από τις ΔΟΥ, για τα ποσά που δεν εισπράχθηκαν, ώστε να δύνανται να εκδώσουν ΑΦΕΚ για τη διαγραφή των ανείσπρακτων υπολοίπων (αποστέλλεται σχετικό έγγραφο). Τέλος για τις περιπτώσεις ανάκλησης δηλώσεων και εφαρμογής των περί αυθαιρέτων διατάξεων, στην παράγραφο 5 της Εγκυκλίου 17/2012, υπάρχει η σχετική

αναφορά.

3. Μπορούμε να προβούμε σε αναστολή επιβολής προστίμων ενός αυθαίρετου που έχει καταγραφεί από την υπηρεσία μας, όταν η βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο Ν.4014/11 που μας προσκομίζει αναφέρεται στο ίδιο μεν αυθαίρετο, αλλά σε άλλον ιδιοκτήτη λόγω μεταβίβασης της ιδιοκτησίας κατά παράβαση του Ν.1337/83 (διότι κατά τη μεταβίβαση του οικοπέδου/γηπέδου υφίστατο αυθαίρετο κτίσμα); Αν όχι ποια διαδικασία πρέπει να ακολουθηθεί; Σας επισημαίνουμε ότι για τα εν λόγω αυθαίρετα η υπηρεσία μας δεν προέβαινε σε αλλαγή ονόματος και τα πρόστιμα διατήρησης συνεχίζονταν να βεβαιώνονται στον αρχικό ιδιοκτήτη.

Η διατήρηση με τον Ν 4014/11 αφορά την αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, ασχέτως ιδιοκτήτη ο οποίος είναι υπόχρεος για την πληρωμή των απαιτούμενων ποσών. Επομένως η διαγραφή του προστίμου γίνεται για τις αυθαίρετες κατασκευές/ χρήσεις του ακινήτου, με τη δήλωση του νέου ιδιοκτήτη και μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου που προκύπτει για τις εν λόγω αυθαιρέσεις, όπως περιγράφεται στην Εγκύκλιο 17/2012. Προηγείται βεβαίως η διαπίστωση ότι πρόκειται για το συγκεκριμένο ακίνητο που μεταβιβάστηκε από τον παλιό στο νέο ιδιοκτήτη, όπως εξάλλου αποδεικνύεται και από τη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασής του.

4. Στον ακάλυπτο χώρο αγροτεμαχίου (μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο), στο οποίο υφίσταται κτίσμα που δηλώθηκε με το Ν.720/77 & Ν.4014/11, ο ιδιοκτήτης προέβη πρόσφατα σε εργασίες επίστρωσης από μπετόν επιφάνειας 16,40μ.χ1,15μ. και ύψους 0,20μ. Η παραπάνω εργασία επίστρωσης εμπίπτει στις περί αυθαιρέτων διατάξεις και κατά παράβαση ποιών διατάξεων ή εμπίπτει στις εργασίες που δεν απαιτείται άδεια δόμησης (επίστρωση που δεν έχει σκοπό τη δόμηση); Αν ισχύει η δεύτερη περίπτωση, ποια έγκριση αρμόδιας αρχής απαιτείται σύμφωνα με το ΝΟΚ;

Γενικά από το ΝΟΚ προκύπτει ότι για τέτοιου είδους εργασίες απαιτείται έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης, δεδομένου ότι η κατασκευή «επιφανείας» από οπλισμένο σκυρόδεμα είναι δομικό έργο, σύμφωνα με το άρθρο 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού, που εξακολουθεί να ισχύει και όχι επίστρωση, ασχέτως σκοπού για τον οποίο γίνεται. Συνεπώς δεν μπορεί να χορηγηθεί σε μη άρτιο γήπεδο και εμπίπτει στις διατάξεις περί αυθαιρέτων κατασκευών. Στις διατάξεις που παραβιάζονται μπορούν να αναφερθούν το άρθρο 4 του ΝΟΚ, το άρθρο 1 του ΠΔ του 1985-δόμηση εκτός σχεδίου, το άρθ. 2 του Κτιρ. Κανον και ότι άλλο σχετικό με το συγκεκριμένο ακίνητο-τοποθεσία.

5. Σχετικά με τις εργασίες της παρ.3 του αρθ.4 του Ν.4067/12: Έχουμε αρκετές περιπτώσεις που καταγγέλλονται εργασίες για τις οποίες πλέον (κατά ΝΟΚ/12) δεν απαιτείται έκδοση άδεια δόμησης ούτε έκδοση έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, παρά εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ.3 του αρθ.4 περί υποβολής της απαιτούμενης έγγραφης γνωστοποίησης. Κατά κανόνα αποτελούν εργασίες πολύ μικρότερης κλίμακας από όσες χρήζουν έκδοσης άδειας ή Ε.Ε.Μ.Κ., αλλά δεν είναι σαφές το πώς μπορούν να καταστούν νόμιμες εκ των υστέρων. Για τις υπόλοιπες εργασίες υπάρχει αφενός η δυνατότητα έκδοσης

άδειας νομιμοποίησης και αφετέρου η έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας δύναται να εκδοθεί και αναδρομικά (για ήδη εκτελεσθείσες εργασίες). Λογικά και για τις εργασίες που χρήζουν έγγραφης ενημέρωσης θα πρέπει να υπάρχει ανάλογη αντιμετώπιση. Ωστόσο επιβάλλεται να διευκρινιστεί επισήμως και άμεσα η σχετική διαδικασία αποκατάστασης της νομιμότητας και για αυτή την κατηγορία εργασιών.

Απ.: Απαιτείται διευκρίνιση.

6. Ποιοί είναι οι όροι δόμησης επαγγελματικών εργαστηρίων σε εκτός σχεδίου περιοχές?
Ισχύουν οι όροι δόμησης του αρθ-1 του ΠΔ 24/31-5-85 ή του αρθ- 4 του ίδιου ΠΔ?
Στο αρθ-4 αναφέρει ότι "βιομηχανικές εγκαταστάσεις για την εφαρμογή του παρόντος θεωρούνται τα βιομηχανικά κτίρια, καθώς και οι αποθήκες και δεξαμενές που κατασκευάζονται στο ίδιο γήπεδο."
Σύμφωνα όμως με την εγκ 10071/455/φ.15.1/17-5-2006 που ερμηνεύει τον Ν 3325/2005 περί ίδρυσης και λειτουργίας βιομηχανικών και βιοτεχνικών εγκαταστάσεων, στο αρθ-2 , παρ-2 αναφέρει ότι"Το επαγγελματικό εργαστήριο (πχ αρτοποιείο, συσκευασίες εντύπων, προεκτύπωση, ξυλουργείο κλπ) είναι βιομηχανική - βιοτεχνική εγκατάσταση και σαν τέτοια πρέπει να εξετάζεται κατά την εφαρμογή των πολεοδομικών διαταγμάτων (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια - ΓΠΣ, Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου - ΖΟΕ, Ρυμοτομικά και Ρυθμιστικά Σχέδια κλπ), ιδίως του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85) και του από ΠΔ/31-3-83 (ΦΕΚ-303/Δ/83), που αφορούν στην εκτός σχεδίου δόμηση και προβλέπουν ευνοϊκές ρυθμίσεις για τις ανωτέρω εγκαταστάσεις. "
Επίσης στην παρ-5 του αρθ- 6 του Ν 3710/2008(ΦΕΚ 216/Α/23-10-08) περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφορών , αναφέρεται ότι: "Για τη χορήγηση της οικείας πολεοδομικής άδειας στις περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως και εκτός οικισμών, τα συνεργεία συντήρησης και επισκευής συνήθων αυτοκινήτων, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων, όπως και οι ολοκληρωμένες μονάδες (καθετοποιημένα συγκροτήματα) εμπορίας και επισκευής τους, θεωρούνται ως επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης. Τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων θεωρούνται ως ανήκοντα στα κτίρια χρήσης "Βιομηχανία - Βιοτεχνία" και εφαρμόζεται το Αρθ-4 του ΠΔ/24-5-85 (ΦΕΚ-270/Δ/85), όταν ανεγείρονται σε εκτός σχεδίου πόλεως περιοχή. "

Τα «επαγγελματικά εργαστήρια», όπως τα αναφέρετε δεν είναι διακριτή αυτοτελής χρήση, αλλά περιλαμβάνονται σε αυτά ειδικότερες λειτουργίες και δραστηριότητες (ζαχαροπλασείο, καθαριστήριο-στεγνωτήριο, συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων κ.α.) που γενικά υπάγονται στην χρήση Βιομηχανία-Βιοτεχνία άρθρο 3 παρ 1.Ι Κτιριοδομικού Κανονισμού (πλην εξαιρέσεων). Σε ότι αφορά τους όρους δόμησης των κτιρίων τους σε περιοχές εκτός σχεδίου, αν και παλαιότερα υπαγόταν όλα στις βιομηχανίες, δηλ στο άρθρο 4 του ΠΔ της δόμησης εκτός σχεδίου, σήμερα στο άρθρο αυτό υπάγονται όλες οι βιομηχανικές-βιοτεχνικές δραστηριότητες που ανήκουν στην αρμοδιότητα των διευθύνσεων βιομηχανίας, καθώς και από τα συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, που ανήκουν στην αρμοδιότητα των διευθύνσεων συγκοινωνιών, μόνον τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων, ενώ τα συνεργεία επισκευής συνήθων οχημάτων κτλ υπάγονται στο άρθρο 1 του

ίδιου ΠΔ. Σε κάθε περίπτωση η αρμοδιότητα χορήγησης ή όχι των σχετικών παρεκκλίσεων ανήκει στον εκάστοτε φορέα ελέγχου λειτουργικότητας (διευθύνσεις βιομηχανίας ή συγκοινωνιών αντίστοιχα). Τώρα, σε ότι αφορά τις χρήσεις γης, όπου παίζει μεγάλο ρόλο ο βαθμός όχλησης της εγκατάστασης, αναζητούνται οι ειδικότερες αναφορές αυτού του διατάγματος για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση.

7. Υπάρχει υποχρέωση υποβολής μελέτης ψυκτικών φορτίων σε κατοικίες? Τα ψυκτικά φορτία ζητούνται στην απαιτούμενη ενεργειακή μελέτη. Ποια η νόμιμη αμοιβή της μελέτης ψυκτικών φορτίων και της αντίστοιχης ενεργειακής μελέτης.

Κατα αρχήν δεν υπάρχει αντίστοιχη υποχρέωση, παρά μόνο ως επιμέρους εργασία στον ΚΕΝΑΚ, στις περιπτώσεις όπου απαιτείται η μελέτη της ενεργειακής απόδοσης. Έτσι λοιπόν, καθώς απαιτείται από τον ΚΕΝΑΚ, προκύπτει έμμεσα και η μελέτη για τα ψυκτικά φορτία, τα οποία και θα χρησιμοποιηθούν στη μελέτη ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου. Η αμοιβή στην παραπάνω περίπτωση υπολογίζεται ως εξής: Επιλέγεται ως κύρια εργασία λοιπές μηχανολογικές μελέτες, με προϋπολογισμό το 1/2 του συμβατικού προϋπολογισμού που αντιστοιχεί στην κύρια εργασία κλιματισμός, για να προκύψει η αμοιβή για τη μελέτη των ψυκτικών φορτίων. Επίσης στην κύρια εργασία ΚΕΝΑΚ, επιλέγεται ομοίως η επιμέρους εργασία λοιπές μηχανολογικές μελέτες, με τον προϋπολογισμό που προαναφέρθηκε και έτσι προκύπτει και η επιμέρους αμοιβή για τα ψυκτικά φορτία εντός της ενεργειακής μελέτης του κτιρίου.