

Ερωταπαντήσεις 42^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ. Μακεδονίας (07-02-2019)

1. **Ερ.:** Επιτρέπεται η είσοδος αυτοκινήτων σε οικόπεδα με πρόσωπο σε πεζόδρομο όταν βάσει του ΠΔ 350/1996 τα συγκεκριμένα οικόπεδα βρίσκονται σε δήμο που δεν ισχύουν οι υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης;

Απ.: Με βάση παλιές οδηγίες του Υπουργείου (π.χ. έγγραφα ΔΟΚΚ 28149/31.05.1991 και 32959/15.10.1991), το σύνολο των διατάξεων που ισχύουν για τους χώρους στάθμευσης εφαρμόζεται και σε περιοχές όπου δεν είναι υποχρεωτική από τον Ν 960/1979 η εξασφάλισή τους. Επιπλέον σήμερα, σύμφωνα με τον ορισμό του πεζόδρομου στο άρθρο 2 παρ. 59 του ΝΟΚ/2012, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με τον Ν 4315/2014, οι πεζόδρομοι έπαψαν να είναι οι δρόμοι που προορίζονται αποκλειστικά για την εξυπηρέτηση των πεζών, αλλά είναι «... οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών και ΑΜΕΑ. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνον τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων ...»

Επομένως, ναι, επιτρέπεται η είσοδος αυτοκινήτων σε οικόπεδα με πρόσωπο σε πεζόδρομο, ακόμη και όταν βάσει του ΠΔ 350/1996 τα συγκεκριμένα οικόπεδα βρίσκονται σε δήμο όπου δεν ισχύουν οι υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης.

2. **Ερ.:** Επιτρέπεται η είσοδος αυτοκινήτων στο πρόσωπο του οικοπέδου σε πεζόδρομο όταν στο ίδιο οικόπεδο υπάρχει και πρόσωπο σε διανοιγμένη οδό, (ως αναγκαιότητα της εισόδου αυτοκινήτων και από τον πεζόδρομο προτάσσεται (από τους μελετητές) η αδυναμία πρόσβασης στο πίσω μέρος του οικοπέδου από το πρόσωπο επί της οδού λόγω σύστασης κάθετων συνιδιοκτησιών).

Στην επέκταση του πολεοδομικού σχεδίου του οικισμού Θέρμης του δήμου Θέρμης όπως εγκρίθηκε (ΦΕΚ 428/Δ/12.7.2000) καθορίζονται πολλοί πεζόδρομοι ενώ οι οικοδομήσιμοι χώροι απαρτίζονται από οικόπεδα μεγάλου εμβαδού με πρόσωπο είτε αποκλειστικά σε πεζόδρομο είτε με πρόσωπο σε διανοιγμένη οδό και με δεύτερο πρόσωπο σε πεζόδρομο.

Η κατ' εξοχήν παρούσα νοοτροπία όσον αφορά τη εργολαβική πρακτική και την οικοδόμηση των παραπάνω οικοπέδων συνίσταται στον "τεμαχισμό" τους, μέσω συστάσεων καθέτου συνιδιοκτησίας, και στην διαδοχική οικοδόμησή τους. (με συνεχείς αναθεωρήσεις για αλλαγή της αρχιτεκτονικής μελέτης της άδειας δόμησης, ή οικοδομικής άδειας, εφόσον η άδεια είναι σε ισχύ)

Η παραπάνω κατασκευαστική-εργολαβική πρακτική εγείρει προβληματικές απαιτήσεις ως προς τις διελεύσεις και την είσοδο αυτοκινήτων σε συγκεκριμένες κάθετες συνιδιοκτησίες με πρόσωπο μόνο σε πεζόδρομο, τη στιγμή που άλλες κάθετες συνιδιοκτησίες στο ίδιο οικόπεδο έχουν πρόσωπο σε διανοιγμένη οδό.

Κατά την άποψη της Υπηρεσίας μας η είσοδος αυτοκινήτων σε οικόπεδο σε περιοχές που δεν ισχύουν οι υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης (ΠΔ 350/1996) πρέπει να γίνεται αποκλειστικά και μόνο στο πρόσωπο επί οδού και ποτέ στο πρόσωπο επί πεζόδρομου, ανεξαρτήτως συστάσεως κάθετων συνιδιοκτησιών.

Όσον αφορά τις περιοχές εκείνες που σύμφωνα με το ΠΔ 350/1996 ισχύουν οι υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης η είσοδος αυτοκινήτων σε οικόπεδο από πεζόδρομο είναι εφικτή μόνο στην περίπτωση που το οικόπεδο δεν έχει πρόσωπο επί οδού.

Απ.: Το ΠΔ 350/1996 εκδόθηκε επί ισχύος του ΓΟΚ/1985, όταν ο ορισμός του πεζόδρομου (άρθρο 2 παρ. 5 του ΓΟΚ/1985) ήταν «... οι δρόμοι που προορίζονται κυρίως για την εξυπηρέτηση των πεζών.». Επιπλέον δέχεται ότι η ύπαρξη νομικών ή τεχνικών λόγων (άρθρο 6 παρ. 1) μπορεί να διαφοροποιήσει ρητή υποχρέωση που προκύπτει από άλλη διάταξή του (π.χ. άρθρο 4 παρ. 1 – δεξ

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

έγγραφο 6208/08.11.2001 ΔΙΠΕΧΩ Περιφ. Κεντρ. Μακεδονίας και 52861/17.12.2001 ΔΟΚΚ ΥΠΕΧΩΔΕ).

Σήμερα, ισχύει ο ΝΟΚ/2012, με διαφοροποιημένο τον ορισμό του πεζοδρόμου (άρθρο 2 παρ. 59) ως «...οι διαμορφωμένοι υπαίθριοι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, που εξυπηρετούν κυρίως τη συνεχή, ασφαλή και χωρίς εμπόδια κυκλοφορία των πεζών και ΑΜΕΑ. Σε αυτούς απαγορεύεται η στάθμευση και επιτρέπεται να κυκλοφορούν μόνον τα οχήματα που κινούνται προς και από εισόδους εξόδους χώρων στάθμευσης των παρόδιων χρήσεων ...». Συγχρόνως, σύμφωνα με το άρθρο 35 του ΝΟΚ «... καταργείται κάθε διάταξη η οποία είναι αντίθετη στις ρυθμίσεις του παρόντος ...»

Από τον συνδυασμό των παραπάνω, κατά την άποψή μας, προκύπτει ότι είναι δυνατόν να επιτραπεί η είσοδος αυτοκινήτων στο πρόσωπο του οικοπέδου σε πεζόδρομο, όταν στο ίδιο οικόπεδο υπάρχει και πρόσωπο σε διανοιγμένη οδό, εφόσον συντρέχουν νομικοί (όπως π.χ. η κάθετη συνιδιοκτησία) ή τεχνικοί λόγοι.

Εξυπακούεται ότι θα τηρούνται τα μέγιστα μεγέθη (1/2 μήκους προσώπου, 10% ακάλυπτη στάθμευση, ελάχιστος αριθμός θέσεων κτλ) και για το συνολικό οικόπεδο.

3. **Ερ.:** Πιλοτή σε πολυκατοικία, με κατασκευασμένο τον φέροντα οργανισμό και με οικοδομική άδεια σε ισχύ, λόγω αλλαγής χρήσης του υπογείου και της διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου (ξεμπαζώματα) παύει να ανταποκρίνεται στα χαρακτηριστικά που την διέπουν πολεοδομικά.

Κατά την άποψή σας ποιες είναι οι δυνατότητες αποπεράτωσης των αυθαιρέτων της πολυκατοικίας;

α) Πρέπει να δηλωθεί το εμβαδόν της πιλοτής στον νόμο 4495/2017 διότι εξέλιπε του ορισμού της ως προς την διαφορά στάθμης +/- 0,50 μ. εκ του περίξ διαμορφωμένου εδάφους ή όχι;

Εάν πρέπει να δηλωθεί και από την στιγμή που υφίσταται ο χώρος ως μη πιλοτή, είναι επιτρεπτό να αποπερατωθεί με άδεια αποπεράτωσης αυθαιρέτου;

Άποψη της Υπηρεσίας είναι να μην δηλωθεί και να μην αποπερατωθεί ο χώρος της πιλοτής που απώλεσε την ιδιότητά της ως τέτοια λόγω διαφορετικής διαμόρφωσης του περίξ διαμορφωμένου εδάφους εφόσον έχει κατασκευασθεί σύμφωνα με τα σχέδια της εγκεκριμένης άδειας και δεν έχει ξεκινήσει η αλλαγή χρήσης της ώστε να δικαιολογείται η αποπεράτωση αυθαιρέτου.

Απ.: Καταρχήν η περίπτωση του αυθαιρέτου που περιγράφεται στην ερώτηση, αφορά μη αποπερατωμένο αυθαίρετο με ολοκληρωμένο φέροντα οργανισμό, γεγονός που του επιτρέπει την ένταξη στον νόμο των αυθαιρέτων.

Επίσης κατά την αυτοψία, από τη σύγκριση της πραγματικής κατάστασης με την εγκεκριμένη μελέτη θα μπορούσε να προκύπτει και η υπέρβαση δόμησης στην πιλοτή η οποία και σε επόμενο στάδιο ζητείται μεταξύ όλων των υπολοίπων εργασιών, να αποπερατωθεί.

Δηλ. πρέπει να γίνει κατανοητό ότι στην περίπτωση αυτή, δεν ζητείται από τον δηλούντα η αποπεράτωση της πιλοτής, αλλά η αποπεράτωση ενός αυθαιρέτου δημιουργούμενου χώρου (που δικαιούται στο στάδιο του ολοκληρωμένου Φ/Ο να δηλώσει κάποιος) και ο οποίος επιβαρύνεται με υπέρβαση δόμησης, και δύναται να αποπερατωθεί.

Το μόνο ζήτημα που κάποιος θα μπορούσε να εγείρει στην περίπτωση αυτή, είναι η δυνατότητα ή όχι δήλωσης ενός αποπερατωμένου φέροντα οργανισμού που δεν είναι αυθαίρετος (έγινε με άδεια και σύμφωνα με αυτήν) και εντός του οποίου δεν έχει στην πραγματικότητα εγκατασταθεί πριν τις 28.07.2011 αυθαίρετη χρήση (από την προβλεπόμενη από την άδεια – πυλωτή).

Εξεταστέο είναι εάν αυτό θα μπορούσε να αποτελέσει λόγο απαγόρευσης δήλωσης του χώρου αυτού και κατ' επέκταση της αποπεράτωσης του, ενώ σε άλλες αντίστοιχες περιπτώσεις π.χ εξολοκλήρου αυθαίρετο κτίσμα σε στάδιο ολοκληρωμένου φέροντα οργανισμού, θα δικαιούνταν δήλωσης επίσης με χρήση που θα καθόριζε στην πραγματικότητα ο δηλών καθώς δεν υπήρχε οικοδομική άδεια που όριζε κάποια άλλη χρήση και η οποία θα εξετάζονταν αν άλλαξε ή όχι.

Τέλος καλό είναι να καταστεί σαφές ότι μια τέτοια περιτοίχιση, δεν θα μπορούσε να λάβει χώρα σε αποπερατωμένη οικοδομή, καθώς δεν υπάρχουν υπολειπόμενες προς ολοκλήρωση, εργασίες.

Τέλος για την αυθαιρέσια σχετικά με τη διαφοροποίηση στο ύψος, που αναφέρεται, δεν μπορούμε στην παρούσα να απαντήσουμε επακριβώς για το πως θα αντιμετωπισθεί, καθώς αφενός δεν δίνονται επαρκείς πληροφορίες (π.χ. ύπαρξη μίας ή περισσότερων ιδιοκτησιών κλπ) και αφετέρου,

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

δεν θα αφορούσε καθόλου την περίπτωση που συζητούμε, δηλ την περιποίηση ή όχι της πιλοτής. Εάν υπάρχουν εκχωματώσεις θα υπολογισθούν με αναλυτικό προϋπολογισμό.

4. **Ερ.:** Ποιές είναι οι προδιαγραφές της σύνταξης μελετών αποπεράτωσης αυθαιρέτων; Στα σχέδια της αρχιτεκτονικής μελέτης θα παρουσιάζονται και τα σύννομα τμήμα όπως είχαν αναπαρασταθεί στα σχέδια της εγκεκριμένης μελέτης μαζί με αυτά της αποπεράτωσης; Τι θα πρέπει να κάνει ο μελετητής που θα θελήσει ταυτόχρονα με την άδεια αποπεράτωσης να προβεί και σε αλλαγές στα σύννομα τμήματα της οικοδομικής άδειας -που είναι σε ισχύ- π.χ. εσωτερικές διαρρυθμίσεις ή αλλαγές διαμερισμάτων ή αλλαγές διαστάσεων των κουφωμάτων στις όψεις ;
- α) Να αναθεωρήσει και την οικοδομική άδεια που είναι σε ισχύ; οπότε να υποβληθούν στην Πολεοδομία 2 φάκελοι (ηλεκτρονικοί) ταυτόχρονα για το ίδιο ακίνητο -ένας για αναθεώρηση και άλλος για αποπεράτωση; Εάν γίνει με αυτό τον τρόπο, τα σχέδια της αναθεώρησης θα είναι ενημερωμένα ως προς τα δηλωμένα αυθαίρετα και ως προς αυτά προς αποπεράτωση;
- β) Για λόγους οικονομίας της διοικητικής διαδικασίας να προβεί σε ηλεκτρονική υποβολή ενός φακέλου που να τα περιλαμβάνει όλα Π.χ. Αναθεώρηση της τάδε οικοδομικής άδειας για αλλαγή επιβλέποντα μηχανικού, αλλαγή αρχιτεκτονικής μελέτης χωρίς μεταβολή πολεοδομικών μεγεθών (εσωτερικές διαρρυθμίσεις , αλλαγές διαστάσεων κουφωμάτων) και αποπεράτωση αυθαιρέτων κατασκευών; Είναι όμως αυτό εφικτό στον νέο τρόπο ηλεκτρονικής υποβολής οικοδομικών αδειών;

Απ.: Δεν υπάρχουν ειδικές προδιαγραφές, οπότε ανατρέχουμε στις γενικές για την σύνταξη των μελετών. Η αποτύπωση οφείλει να είναι αληθής και η μελέτη θα πρέπει να περιλαμβάνει σήμανση διαχωρισμού των υπερβάσεων της άδειας που τακτοποιήθηκαν και αποπερατώνονται.

Κατά τη γνώμη μας, σε αυτήν την περίπτωση θα πρέπει, για λόγους οικονομίας των διοικητικών πράξεων, να γίνει ηλεκτρονική υποβολή ενός φακέλου που να τα περιλαμβάνει όλα δηλαδή, αναθεώρηση της οικοδομικής άδειας για αλλαγή επιβλέποντα μηχανικού, αλλαγή αρχιτεκτονικής μελέτης χωρίς μεταβολή πολεοδομικών μεγεθών (εσωτερικές διαρρυθμίσεις , αλλαγές διαστάσεων κουφωμάτων) και αποπεράτωση αυθαιρέτων κατασκευών;

5. **Ερ.:** Στον ορισμό της σοφίτας άρθρο 2 παρ 81 (όπως διευκρινίστηκε με την Αποφ-63234/19-12-2012 τεύχος τεχνικών οδηγιών εφαρμογής του ΝΟΚ), το συνολικό εμβαδόν αυτής είναι έως και το μισό του χώρου της υποκείμενης κάτοψης. Τίθεται το ερώτημα ως προς τι συμπεριλαμβάνει η υποκείμενη κάτοψη:
- α) Μόνο ότι προσμετράται στον συντελεστή δόμησης (εξαιρώντας έτσι τους ημιυπαίθριους χώρους, τα μη κοινόχρηστα κλιμακοστάσια και τους κλειστούς εξώστες που όμως αποτελούν σαφώς λειτουργική συνέχεια του χώρου που ανήκουν);
- β) Μόνο ότι προσμετράται στην κάλυψη (συμπεριλαμβάνονται έτσι οι ημιυπαίθριοι χώροι και τα μη κοινόχρηστα κλιμακοστάσια, εξαιρώντας όμως τους κλειστούς εξώστες που αποτελούν σαφώς λειτουργική συνέχεια του χώρου που ανήκουν);
- γ) Μόνο ότι περικλείεται στους λεγόμενους κλειστούς χώρους (συμπεριλαμβάνονται έτσι οι κλειστοί εξώστες και δεν συμπεριλαμβάνονται οι ημιυπαίθριοι χώροι, οι οποίοι ούτως ή άλλως προσδιορίζονται ως ανοικτοί);
- δ) Οτιδήποτε περιλαμβάνεται στην υποκείμενη κάτοψη και μπορεί να προσδιορισθεί ως χώρος (δηλαδή όλα εκτός από τους ανοικτούς εξώστες και τα ανοικτά κλιμακοστάσια);
- Άποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι το εδάφιο (δ) ανταποκρίνεται στην έννοια του *χώρου της υποκείμενης κάτοψης*.

Απ.: Μετά την αντικατάσταση της παρ 6 ιε του άρθρου 11 του ΝΟΚ με τον Ν 4258/2014, έγινε το ½ του χώρου του υποκείμενου ορόφου. Επομένως, εξώστες, είτε ανοικτοί είτε κλειστοί, δεν μπορούν να συμμετέχουν αφού ορίζονται ως επέκταση του δαπέδου του ορόφου και όχι ως όροφος αυτός καθ' αυτόν. Κατά τη γνώμη μας λοιπόν, η ορθή απάντηση είναι η (β)

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

6. **Ερ.:** Τίθεται το ερώτημα εάν οι αλλαγές διαστάσεων κουφωμάτων στις όψεις μπορούν να θεωρηθούν ενημέρωση της οικοδομικής άδειας όταν επηρεάζουν την μελέτη ΚΕΝΑΚ και ο τρόπος με τον οποίο ο μελετητής μπορεί να βεβαιώσει ότι οι συγκεκριμένες αλλαγές στις διαστάσεις των κουφωμάτων δεν επηρεάζουν την μελέτη ΚΕΝΑΚ.

Απ.: Σύμφωνα με το άρθρο 42 παρ. 10, του Ν. 4495/2017, ενημέρωση της οικοδομικής άδειας πραγματοποιείται για «β) τροποποιήσεις των μελετών που δεν αλλάζουν το διάγραμμα δόμησης και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι απαραίτητες εγκρίσεις από άλλους φορείς ή συλλογικά όργανα.» Συνεπώς, τυχόν αλλαγή μελέτης ΚΕΝΑΚ δεν αναιρεί την δυνατότητα ενημέρωσης οικοδομικής άδειας.

7. **Ερ.:** Για αυθαίρετο με το νόμο Τρίτση-Ν.1337/1983, κατατέθηκαν από τον ιδιοκτήτη τα δικαιολογητικά της α και β φάσης και δεν προχώρησε η απόφαση εξαίρεσης από κατεδάφιση, σταμάτησε δηλαδή η υπόθεση στην β φάση, το 1985. Δεν έχει εκδοθεί οποιαδήποτε απόφαση απόρριψης της αίτησης για εξαίρεση από κατεδάφιση.

Πρόκειται για περίπτωση της παρ. 1δ του άρθρου 82 του Ν.4495/2017 (ΦΕΚ-167/Α/2017) δηλαδή για αυθαίρετη κατασκευή που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των Αρθ-15, Αρθ-16, Αρθ-20 και Αρθ-21 του Ν1337/1983 (ΦΕΚ-33/Α/1983), χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμόδιου, κατά περίπτωση, οργάνου η αίτηση για την εξαίρεση από την κατεδάφιση. Είναι νομίμως υφιστάμενη κατασκευή;

Ο ιδιοκτήτης (η κόρη του πλέον) αφού διαπίστωσε ότι δεν πήρε την εξαίρεση από κατεδάφιση, αποφάσισε να το κατεδαφίσει. Θεωρείται οριστικά αυθαίρετη κατασκευή σύμφωνα με την παρ. 4γ του άρθρου 29 του Ν.4495/2017 και πρέπει να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών για την κατεδάφιση;

Απ.: Η κατασκευή δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενη παρά μόνον αν τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής της. Δεν υποχρεούται ωστόσο σε υπαγωγή, εφόσον ολοκλήρωσε τη β' φάση. Επίσης θεωρείται οριστικά αυθαίρετη κατασκευή σύμφωνα με την παρ. 4γ του άρθρου 29 του Ν.4495/2017 και για να κατεδαφιστεί, πρέπει να εκδοθεί έγκριση εκτέλεσης εργασιών κατεδάφισης (δες εγκύκλιο 4/2013 Β 2, που ερμηνεύει αυτούσια διάταξη του ΝΟΚ).

8. **Ερ.:** Μετά από σύνταξη έκθεσης αυτοψίας για αυθαίρετες κατασκευές, ο ιδιοκτήτης, αντί προσφυγής, με εμπρόθεσμη υπεύθυνη δήλωση του αποδέχτηκε την έκθεση αυτοψίας. Σε αυτή την περίπτωση σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 93 του Ν.4495/2017 (ΦΕΚ-167/Α/2017) παρέχεται έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) επί του προστίμου ανέγερσης. Δεδομένου ότι το πρόστιμο διατήρησης απορρέει από τον υπολογισμό του προστίμου ανέγερσης, παρ. 2β του άρθρου 94 του Ν.4495/2017 (ΦΕΚ-167/Α/2017), η ίδια έκπτωση τριάντα τοις εκατό (30%) ισχύει και για το πρόστιμο διατήρησης;

Έως και πριν το Ν.4495/2017, η έκπτωση 30% σε περίπτωση αποδοχής της έκθεσης αυτοψίας σύμφωνα με την παρ 6 του άρθρου 23 του Ν.2300/95 (ΦΕΚ-69/Α/95), ίσχυε και για τα πρόστιμα ανέγερσης και για τα πρόστιμα διατήρησης.

Απ.: Ναι, δεδομένου ότι το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης που επιβάλλεται, μετά την έκπτωση του 30%.

9. **Ερ.:** Σε ποια κατηγορία ανήκει η άδεια νομιμοποίησης αυθαιρέτου πριν την 28-7-11 που εντάχθηκε στον Ν.4495/17 (με πληρωμή παραβόλου προς έκδοση οικ. άδειας);

Απ.: Στην κατηγορία 2 (περίπτωση β) αναφέρονται οι νομιμοποιήσεις κτιρίων και κατασκευών, αν απαιτείται αυτοψία της υπηρεσίας πριν την έκδοση της άδειας. Άλλη αναφορά για νομιμοποιήσεις το άρθρο 36 του Ν 4495/2017 δεν υπάρχει. Κατά τη γνώμη μας, όταν δεν αναφέρεται επακριβώς το είδος της άδειας που ζητείται, θα πρέπει να ανατρέχουμε στην πλέον συναφή περίπτωση.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

10. **Ερ.:** Κατατέθηκε αίτηση στην Υπηρεσία μας για να διενεργήσει αυτοψία για τη διαπίστωση νέου αυθαιρέτου (κατασκευής 2018) το οποίο ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να νομιμοποιήσει. Είναι αρμόδια η ΥΔΟΜ να διενεργήσει αυτοψία ή πρέπει να ειδοποιηθεί ελεγκτής δόμησης; Αν γίνει αυτοψία από την ΥΔΟΜ θα συνταχθεί έκθεση αυθαιρέτου ή μία απόφαση επιβολής προστίμου που πρέπει να ανέβει στο ηλεκτρονικό σύστημα;

Απ.: Ο ελεγκτής δόμησης διενεργεί αυτοψία μετά την έκδοση της αδειάς (έλεγχος εφαρμογής), κάτι που μπορεί να γίνει και εδώ. Απόφαση επιβολής προστίμων μπορεί να εκδοθεί μόνον ταυτόχρονα με την έκδοση της αδειάς νομιμοποίησης. Πριν την έκδοση της αδειάς νομιμοποίησης υπάρχει ευχέρεια της ΥΔΟΜ να προβεί σε αυτοψία, στην περίπτωση αυτή όμως ή θα συνταχθεί έκθεση αυτοψίας αυθαιρέτου εφόσον δεν υπάρχει βεβαιότητα πως η κατασκευή τηρεί τις πολεοδομικές διατάξεις ή, αν είναι προφανές πως το αυθαίρετο τηρεί τις πολεοδομικές διατάξεις και συνεπώς δύναται να νομιμοποιηθεί, μπορεί να δοθεί γραπτή προθεσμία για την υποβολή φακέλου νομιμοποίησης.

11. **Ερ.:** Για τη νομιμοποίηση μίας αυθαιρέτης κατασκευής για την οποία συντάχθηκε έκθεση αυτοψίας από την Υπηρεσία μας απαιτείται η έκδοση ΕΕΜΚ, η οποία πλέον εκδίδεται αυτόματα από τον μηχανικό μέσω του e-Αδειες. Σύμφωνα με το άρθρο 94 αν ο υπόχρεος εκδώσει την άδεια νομιμοποίησης (στην περίπτωση μας ΕΕΜΚ) εντός 4 μηνών από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου, επιβάλλεται μόνο πρόστιμο ανέγερσης 200€. Πότε θα επιβάλλουμε το πρόστιμο αυτό, πριν ή μετά την έκδοση της ΕΕΜΚ; Το ερώτημα τίθεται διότι στο e-Αδειες ζητάει να αναρτηθεί ως δικαιολογητικό η απόφαση επιβολής προστίμου και ο χρηματικός κατάλογος, για τα οποία η ΥΔΟΜ δεν έχει χρεωμένη αίτηση προς έλεγχο και δεν μπορεί να ελέγξει τον χρόνο έκδοσης της ΕΕΜΚ προκειμένου να πληρείται η προθεσμία των 4 μηνών.

Απ.: Το πρόστιμο επιβάλλεται ταυτόχρονα με την έκδοση της ΕΕΜΚ νομιμοποίησης.

12. **Ερ.:** Σε περίπτωση βεβαίωσης οριστικής υπαγωγής στο Ν.4178/2013 η Υπηρεσία έχει χορηγήσει αναστολή μέχρι την εξόφληση των δόσεων του προστίμου. Ο ιδιοκτήτης πλήρωσε κάποιες δόσεις στην αρχή και οι υπόλοιπες έμειναν ανεξόφλητες και έληξαν ήδη από το 2017. Ο μηχανικός έχει περαιώσει τη διαδικασία με τα σχέδια και τα λοιπά δικαιολογητικά. Η υπαγωγή αυτή πρέπει να περάσει στον νέο Ν.4495/2017 για να δοθεί νέα αναστολή ή μπορεί να συνεχίσει να τις πληρώνει με προσαύξηση με την αρχική του εντολή πληρωμής; Αν δεν γίνει τίποτα από τα δύο, τότε θεωρούμε ότι έληξε η αναστολή και πρέπει να επιβάλουμε τα πρόστιμα της έκθεσης;

Απ.: Στον ν. 4178/13, δεν αναφέρεται απένταξη από αυτόν, λόγω ληξιπρόθεσμων οφειλών, όπως αναφέρονταν στον Ν 4014/2011. Επιπροσθέτως, αναφέρεται προσαύξηση 1% /μήνα στην περίπτωση δόσεων που καθίστανται ληξιπρόθεσμες. Φαίνεται λοιπόν ότι συνεχίζει –μέχρι νεωτέρας- η αναστολή των προστίμων, με τις προαναφερόμενες επιβαρύνσεις, έως ότου δοθεί κάποια άλλη εντολή.

Επίσης ας μην ξεχνούμε ο Ν 4178/2013 παραμένει ανοιχτός για υποβολές εγγράφων, σχεδίων κλπ καθώς και για τροποποιήσεις στις δηλώσεις ακόμη και οριστικές χωρίς ή και με ΣΥΠΟΘΑ κατά περίπτωση. Το μόνο που απαγορεύεται, είναι η ένταξη σε αυτόν, μετά και την ισχύ του Ν 4495/2017.