






ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΗΜΑΘΙΑΣ
ΔΗΜΟΣ ΒΕΡΟΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

Βέροια, 08/06/2018

Αρ. Πρωτ. Δ.Υ.

ΓΡΑΦΕΙΟ : Δ1δ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  : Βικέλα 4,
591 32 Βέροια
ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ  : Αικ. Τογκούρη
ΤΗΛΕΦΩΝΟ  : 23313 50573
Fax : 23313 50572

ΠΡΟΣ: Το Δημοτικό Συμβούλιο

ΘΕΜΑ: Επανυπολογισμό ή μη προστίμων διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου
ΣΧΕΤ.:
α) Η υπ' αρ. 2102/16-5-2018 αίτηση του κ. Λαζού Ηλία με συνημμένες δύο υπεύθυνες δηλώσεις του Ν.1599/86
β) Οι υπ' αρ. 17/2016 και 6/2017 Εκθέσεις Αυτοψίας της Υ.ΔΟΜ. Βέροιας
γ) Ο Ν.5269/31 (Περί αδειών οικοδομής επί ρυμοτομούμενων ακινήτων)
δ) Το άρθρο 20 του Ν.4067/12 (Κατασκευές σε δημόσιους κοινόχρηστους χώρους)
ε) Ο Ν. 4495/17 «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 167 Α/3-11-2017)
στ) Η Εγκ.1/16-11-2017 του ΥΠΕΝ.

ΕΙΣΗΓΗΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Αναφορικά με την α) σχετική αίτηση με την οποία ζητείται από την ΥΔΟΜ ο επανυπολογισμός των επιβληθέντων προστίμων με την υπ' αρ. 3277/30-01-18 Απόφαση, επειδή μέρος των αυθαιρέτων κατασκευών που περιγράφονται στις β) σχετικές εκθέσεις εμπίπτουν στις διατάξεις του άρθρου 30 του Ν.4495/17, σας γνωρίζουμε τα εξής:

ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ

- Κατόπιν σχετικής αίτησης του ιδιοκτήτη κου Λαζού Ηλία, εκδόθηκε από την Υπηρεσία μας η υπ' αρ. 1403/26-4-2016 Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας που αφορούσε την «Αντικατάσταση στέγης στις ίδιες διαστάσεις, χωρίς μεταβολή στον όγκο και χωρίς αύξηση στο τελικό ύψος του κτιρίου και της στέγης» στο ρυμοτομούμενο κτίριο ιδιοκτησίας του (προϋφιστάμενη αποθήκη προ '55) στην οδό Ανοιξεως 51 του Ο.Τ.230Α. Προηγήθηκε της ανωτέρω έκδοσης η σύμφωνη γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου με την υπ' αρ. 338/2016 Απόφασή του, καθώς το εν λόγω ακίνητο είναι χαρακτηρισμένο ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου, για το οποίο δεν έχει συντελεστεί ακόμη η απαλλοτρίωση.
- Έπειτα από επώνυμη αίτηση – καταγγελία που κατατέθηκε στην ΥΔΟΜ την 04-07-2016, διενεργήθηκε αυτοψία από υπαλλήλους της Υπηρεσίας μας και διαπιστώθηκαν αυθαίρετες κατασκευές καθ' υπέρβαση της προαναφερόμενης με αρ. πρωτ. 1403/26-4-16 Ε.Ε.Μ.Κ. και κατά παράβαση του άρθρου 4 του Ν.4067/12, για τις

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr



Έκδοση 1η

Σελίδα 1 από 3

οποίες συντάχθηκε η με αρ. 17/2016 Έκθεση Αυτοψίας. Οι αυθαίρετες αυτές κατασκευές αφορούν προσθήκη καθ' ύψος του κτιρίου, δημιουργία χώρου κύριας χρήσης κάτω από τη στέγη, αντικατάσταση κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα, εσωτερικές διαρρυθμίσεις και κατασκευή μεταλλικής πέργκολας στον ακάλυπτο χώρο.

- Κατόπιν δεύτερης επώνυμης αίτησης – καταγγελίας που κατατέθηκε στην ΥΔΟΜ την 10-04-2017, διενεργήθηκε αυτοψία από υπαλλήλους της Υπηρεσίας μας και διαπιστώθηκαν νέες αυθαίρετες κατασκευές, όπως διαμόρφωση του ακαλύπτου χώρου με λίθινες πλάκες και κατασκευή πλάκας σκυροδέματος κατά παράβαση του άρθρου 4 του Ν.4067/12, για τις οποίες συντάχθηκε η με αρ. 6/17 Έκθεση Αυτοψίας (συμπληρωματική της 17/16).

- Κατά των ανωτέρω εκθέσεων κατατέθηκε από τον ιδιοκτήτη η με αρ. πρωτ. 1894/26-6-2017 αίτηση θεραπείας, η οποία εξετάστηκε από το αρμόδιο Συμβούλιο Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων (ΣΥΠΟΘΑ) και έγινε εν μέρει δεκτή ως προς υπολογισμό των προστίμων με αναλυτικό υπολογισμό (αρ. απόφ. ΣΥΠΟΘΑ 64/22-9-17).

- Σε εφαρμογή των ανωτέρω αλλά και της στ) σχετικής Εγκυκλίου του ΥΠΕΝ με θέμα «Διευκρινιστικές οδηγίες για την εφαρμογή μεταβατικών διατάξεων του ν.4495/17», εκδόθηκε από την Υ.ΔΟΜ. η υπ' αρ. 3277/30-1-2018 Απόφαση επανυπολογισμού προστίμων των Εκθέσεων Αυτοψίας 17/16 και 6/17 και βεβαιώθηκαν τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης έως την 03-11-2017, ημερομηνία έναρξης του Ν.4495/17.

- Σήμερα, με την α) σχετική αίτηση ο κ. Λαζός Ηλίας ζητεί τον επανυπολογισμό των επιβληθέντων προστίμων με την υπ' αρ. 3277/30-1-18 Απόφαση Προϊσταμένου Υ.ΔΟΜ. διότι, μετά την δημοσίευση του Ν.4495/17, οι εργασίες της αντικατάστασης κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα (της αρ. 17/16 έκθεσης) και της διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου (της αρ. 6/17 έκθεσης) εμπίπτουν στις παρ.ε και ιστ αντίστοιχα του άρθρου 30 του νόμου, στο οποίο περιλαμβάνονται εργασίες για τις οποίες δεν απαιτείται Οικοδομική Άδεια ή Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Μαζί με την αίτηση καταθέτει και υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/86 με την οποία παραιτείται από κάθε απαίτηση αποζημίωσης για την εκτέλεση των παραπάνω εργασιών σε περίπτωση μελλοντικής απαλλοτρίωσης καθώς και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού του κ. Γαϊτανάκη Λεωνίδα με την οποία βεβαιώνει ότι η διάστρωση του ακαλύπτου χώρου δεν υπερβαίνει το 1/3 αυτού.

Επί των ανωτέρω συμπληρώνουμε τα εξής:

- 1) Το άρθρο 30 του Ν.4495/17 αναφέρει ότι «1. Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας για τις εξής εργασίες, με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο:..... ε) αντικατάσταση εσωτερικών ή εξωτερικών κουφωμάτων και υαλοπινάκων στο ίδιο άνοιγμα..... ιστ) διάστρωση δαπέδου ακαλύπτου χώρου, με την προϋπόθεση ότι αυτή δεν υπερβαίνει το 1/3 του ακαλύπτου χώρου.....».
- 2) Ως **ειδικές διατάξεις που αφορούν την περιοχή ή το κτίριο** είναι το γεγονός ότι το ακίνητο βρίσκεται εντός κοινόχρηστου χώρου χαρακτηρισμένου ως χώρος πρασίνου, σύμφωνα με την Ε.Π.Α. 182/87 (Απόφαση Νομάρχη Ημαθίας) ΦΕΚ 78/Δ/1988. Σύμφωνα λοιπόν με το Ν.5269/31 (Περί αδειών οικοδομής επί ρυμοτομούμενων ακινήτων), όπου ορίζεται ότι μπορούν να χορηγηθούν άδειες επισκευών ρυμοτομούμενων κτιρίων με τον ίδιο τρόπο που χορηγείται και για τα μη ρυμοτομούμενα, θα πρέπει επίσης να υπάρχει η θετική γνώμη του Δημοτικού Συμβουλίου για τις εργασίες αυτές.
- 3) Στο άρθρο 20 παρ. 1 του Ν.4067/12 (Ν.Ο.Κ.) αναφέρεται ότι «1. Στους δημόσιους κοινόχρηστους χώρους του οικισμού επιτρέπονται κατασκευές για: α) τη διαμόρφωση του εδάφους όπως κλίμακες, τοίχοι, διάδρομοι, κεκλιμένα επίπεδα..... β) τον εξωραϊσμό και την αισθητική τους αναβάθμιση, τον εξοπλισμό και την ασφάλειά τους και γενικά κατασκευές για την εξυπηρέτηση του προορισμού των χώρων αυτών..... Οι παραπάνω κατασκευές υλοποιούνται από τον οικείο Δήμο, από άλλους δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς ή νομικά πρόσωπα, ή ιδιώτες, ύστερα από απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου.....»
- 4) Στην Εγκύκλιο 1/16-11-2017 του ΥΠΕΝ με θέμα «Διευκρινιστικές οδηγίες για την εφαρμογή μεταβατικών διατάξεων του ν.4495/17» ορίζεται ότι «Τα πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων, για τα οποία έχει συνταχθεί έκθεση αυτοψίας και υπολογισμός προστίμων με τις προϊσχύουσες διατάξεις του άρθρου 26 του ν.4178/13 και η έκθεση αυτοψίας έχει αριθμό πρωτοκόλλου και ημερομηνία τοιχοκόλλησης προ της ισχύος του ν.4495/17, αναπροσαρμόζονται από τις 3 Νοεμβρίου 2017, με τις διατάξεις του άρθρου 94 του νόμου.»
- 5) Το γεγονός της πιθανής εξαίρεσης από τα πρόστιμα διατήρησης των μεμονωμένων εργασιών των παρ. ε και ιστ του άρθρου 30 του ν.4495/17, δεν θα επηρεάσει την επιβολή των προστίμων των υπόλοιπων αυθαιρέτων κατασκευών που συμπεριλαμβάνονται στις αρ. 17/16 και 6/17 εκθέσεων αυτοψίας.

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,

ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια

Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr



Έκδοση 1η

Σελίδα 2 από 3

Έχοντας υπόψη όλα τα προαναφερθέντα, παρακαλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει θετικά ή μη για τον επανυπολογισμό των προστίμων διατήρησης των υπ' αρ. 17/16 και 6/17 εκθέσεων αυτοψίας, χωρίς να περιλαμβάνει τις εργασίες της αντικατάστασης κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα και της διαμόρφωσης ακαλύπτου χώρου από τις 3-11-2017 και μετά.

Συνημμένα:

1. Η αρ. πρωτ. 2102/16-5-2018 αίτηση του κ. Λαζού Ηλία
2. Υπεύθυνη δήλωση ν.1599/86 του κ. Λαζού Ηλία
3. Υπεύθυνη Δήλωση ν. 1599/86 του κ. Γαϊτανάκη Λεωνίδα
4. Η υπ' αρ. 338/2016 Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου
5. Η υπ' αρ. 17/16 Έκθεση Αυτοψίας
6. Η υπ' αρ. 6/17 Έκθεση Αυτοψίας
7. Η με αρ. 3277/30-1-18 Απόφαση

Ο Αντιδήμαρχος
Δόμησης & Περιουσίας,
Προγρ/σμού & Ηλεκτρ. Διακυβέρνησης

Αριστομένης Λαζαρίδης

Ε.Δ.

1. Αρχείο
2. Φακ. Έκθ. 17/16
3. Γρ. Ελ. Κατασκευών



**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑΣ ΔΟΜΗΣΗΣ,
ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**

Βικέλα 4, Τ.Κ. 591 32, Βέροια
Γραμματεία: 23313 50574, Fax: 23313 50572

Email: ydom@veria.gr

Έκδοση 1η
Σελίδα 3 από 3