

Ερωτήσεις 11^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

- 1) Εκδόθηκε οικοδομική άδεια για κατασκευή πολυώροφης οικοδομής επ' ονόματι του εργολάβου, ο οποίος είναι συγχρόνως μελετητής και επιβλέπων μηχανικός. Ο εργολάβος κηρύχτηκε έκπτωτος με απλή εξώδικη δήλωση, όπως προβλεπόταν στο εργολαβικό, χωρίς άλλη δικαστική ή εξώδικη διαδικασία και πλέον δικαιούνται να συνεχίσουν τις εργασίες οι οικοπεδούχοι. Γι αυτό τώρα ζητούν την αναθεώρηση της οικ. αδείας ως προς το όνομα που εκδόθηκε από τον εργολάβο-μηχανικό στο δικό τους. Όμως οι αμοιβές μελέτης και επίβλεψης του μηχανικού-εργολάβου είχαν κατατεθεί κατά την έκδοση της άδειας με την προσκόμιση του σχετικού απαλλακτικού από το ΤΕΕ (2%)

A) σε περίπτωση που παραμείνει ο ίδιος ο εργολάβος ως επιβλέπων μηχανικός, δεν θα οφείλεται από τους οικοπεδούχους η νόμιμη αμοιβή της μελέτης και της επίβλεψης, διότι ο προηγούμενος έκανε χρήση του ευνοϊκού καθεστώτος του 2% ως κύριος-μελετητής-επιβλέπων του έργου?

B) σε περίπτωση που οι οικοπεδούχοι ορίσουν νέο επιβλέποντα μηχανικό, δεν θα οφείλεται από τους οικοπεδούχους η νόμιμη αμοιβή της μελέτης και η νόμιμη αμοιβή της επίβλεψης στον παλιό μηχανικό (εργολάβος) για τις εργασίες που έχει επιβλέψει έως τώρα (Φ.Ο. Ισογείου)?

Γ) επίσης σύμφωνα με το εξώδικο-απάντηση του εργολάβου προς τους οικοπεδούχους έχει πωληθεί ένα διαμέρισμα με οριστικό συμβόλαιο και επομένως τίθεται θέμα νέου ιδιοκτήτη, διότι θα έχει αγοράσει και ποσοστό επί του οικοπέδου. Μήπως θα πρέπει στην αναθεώρηση (ως προς το όνομα που εκδόθηκε) της άδειας να συμμετέχει και ο νέος οικοπεδούχος?

A) Σε ότι αφορά τη αμοιβή μελέτης αντί αυτής ορθά κατατέθηκε το 2% στο ΤΕΕ, καθώς τη δεδομένη χρονική στιγμή ο εργολάβος ήταν μελετητής αλλά και βάσει του ισχύοντος τότε εργολαβικού «κύριος» του έργου.

Σχετικά με την επίβλεψη, εφόσον το έργο είναι υπό κατασκευή, μέχρι του ποσοστού που ο εργολάβος ήταν επιβλέπων και ταυτόχρονα «κύριος» του έργου συνεχίζει να απαλλάσσεται ως προς το αντίστοιχο ποσοστό - με το στάδιο κατασκευής -της αμοιβής επίβλεψης, ενώ το υπόλοιπο ποσοστό αμοιβής θα το πληρωθεί (διαφορά) χωρίς τη διαδικασία απαλλαγής.

B) Στην περίπτωση που αλλάζει ο επιβλέπωντας μηχανικός, δεν θα οφείλεται διαφορά στον παλιό επιβλέποντα (πρώην εργολάβο) ούτε για την μελέτη που είχε γίνει ούτε για την επίβλεψη που επίσης ήδη έγινε όσο ήταν «κύριος» του έργου, δεδομένου ότι καθένας πληρώνεται ποσοστιαία την αμοιβή του κατ' αναλογία του ποσοστού των εργασιών που είτε επέβλεψε, είτε πρόκειται να επιβλέψει. Συγκεκριμένα, ο παλιός με δικαίωμα απαλλαγής ενώ ο νέος με κατάθεση της αμοιβής στο ποσοστό που του αντιστοιχεί βάσει και της αναθεώρησης της αδείας ως προς τον επιβλέποντα μηχανικό που θα έχει προηγηθεί.

Γ) Πρόκειται για θέμα νομικό, απαιτείται ακριβής ανάγνωση του εργολαβικού, ερμηνεία τήρησή του. Πάντως δεν είναι δυνατόν τυχόν αγοραστής-ιδιοκτήτης ενός διαμερίσματος να φέρεται ως δικαιούχος της αδείας του όλου κτιρίου.

- 2) Κτίριο που έχει δηλωθεί και έχει εξαιρεθεί από την κατεδάφιση με Απόφαση Νομάρχη σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν 1337/1983, μπορεί να δηλωθεί με τις διατάξεις του Ν 4014/11 ως προς την αλλαγή χρήσης του?

Βεβαίως και μπορεί, εφόσον η αλλαγή χρήσης δεν συμπεριλαμβάνεται στη δήλωση του Ν 1337/83 και έλαβε χώρα σε κάθε περίπτωση πριν τις 28-7-2011.

- 3) Τα θερμοκήπια επιτρέπονται εντός σχεδίου; Απαιτείται η έκδοση άδειας δόμησης; Αν ναι μετράνε σε κάλυψη, δόμηση, όγκο?

Ναι, απαιτείται έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης για θερμοκήπιο εντός σχεδίου, και οι χώροι του προσμετρούν κανονικά σε δόμηση, κάλυψη, όγκο κλπ, εφόσον βέβαια η χρήση αυτή επιτρέπεται από τους ισχύοντες όρους δόμησης (χρήσεις γης) της κάθε περιοχής.

- 4) Αν κάτω ενός αίθριου υπάρχει υπογείος χώρος στάθμευσης αυτός μετρά στην κάλυψη και όχι στην δόμηση, αν σύμφωνα με το άρθρο 17.6β) φυτευτεί με ελάχιστο πάχος εδάφους 0,40 μ?

Το άρθρο 17 αναφέρεται σε επιτρεπόμενες κατασκευές σε ακάλυπτους χώρους. Συνεπώς, εφόσον ισχύουν όλες οι αναφερόμενες στην παράγρ. 6β προϋποθέσεις (φύτευση, χρήση κτλ) δεν προσμετράται ούτε στην κάλυψη.

- 5) Όταν γίνεται χρήση του άρθρου περί χαμηλών κτιρίων του ΝΟΚ, αίθριο διαστάσεων μικρότερης του ΔΧΔ μετρά στην κάλυψη?

Ναι, δεδομένου ότι το οριζόμενο στο άρθρο 24 παράγρ. 3 μέγεθος $\Delta=2.50$ μ. αφορά την ελάχιστη απόσταση του κτιρίου από τα όρια και όχι την απόσταση τοίχων του ίδιου κτιρίου μεταξύ τους.

- 6) Αν μετρά στην κάλυψη, τότε αφού δεν αποτελεί περίγραμμα του κτιρίου επομένως δεν είναι απαραίτητη η φύτευση του υπογείου χώρου κάτω από έναν τέτοιο «αίθριο»?

Όχι, δεν είναι απαραίτητη η φύτευση, αφού δεν πρόκειται για επέκταση υπογείου κάτω από ακάλυπτο χώρο.

- 7) Είναι δυνατόν να μετρήσουμε στην κάλυψη και στον όγκο ένα αίθριο, που έχει τις προϋποθέσεις να μην προσμετρηθεί και τότε δεν τίθεται η υποχρέωση της φύτευσης του υπογείου χώρου που επεκτείνεται κάτω από αυτό?

Η προσμέτρηση των κατασκευών σε κάλυψη, δόμηση κτλ γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του ΝΟΚ. Κατά τα λοιπά δεσ απάντηση 6.

- 8) Προβλέπονται ελάχιστες αποστάσεις για την φύτευση των δένδρων από τα όρια των οικοπέδων δεδομένου ότι τόσο το ριζικό τους σύστημα, όσο και το φύλλωμα δημιουργεί προβλήματα; Αν ναι υπάρχουν προβλέπονται πρόστιμα ή επιβάλλεται η κοπή τους?

Σύμφωνα με τον Κτιριοδομικό Κανονισμό, άρθρο 23, παράγρ. 4 και 5 «4. Κατά τη φύτευση δένδρων ή θάμνων κοντά σε κτίρια ή δομικά έργα και ανάλογα με τις ιδιότητες του ριζικού συστήματος των φυτών, πρέπει να λαμβάνονται κατάλληλα μέτρα για την αποφυγή βλάβης αυτών των κτιρίων ή δομικών κατασκευών.

5. Σε περίπτωση ύπαρξης δένδρων ή θάμνων σε γειτονικό οικόπεδο κατά την ανέγερση οικοδομής, ο οικοδομών οφείλει να λάβει τα απαραίτητα μέτρα για την προστασία του κτιρίου που ανεγείρει από την υγρασία και το ριζικό σύστημα των δένδρων ή θάμνων.».

Δηλαδή απαιτείται η προστασία κτιρίου ή δομικού έργου από φυτεύσεις κάθε είδους, ενώ δεν ορίζονται ελάχιστες αποστάσεις για αυτές ούτε από τα κτίρια-δομικά έργα, ούτε από τα όρια της ιδιοκτησίας. Επίσης, δεν προβλέπεται επιβολή προστίμου από τις πολεοδομικές υπηρεσίες για φυτεύσεις (σημειώνεται ότι τα δένδρα και φυτά δεν είναι δομικά έργα).

- 9) Σε ένα γήπεδο υπάρχει κτίσμα που αποδεδειγμένα έχει κατασκευαστεί πριν το 1955 και συγχρόνως υπάρχουν αυθαίρετες μεταγενέστερες κατασκευές που δηλώνονται με το Ν4014/11 προς τακτοποίηση καθώς και σύννομες κατασκευές χωρίς οικοδομική άδεια που δηλώνονται με το Ν4014/11 προς έκδοση οικ. άδειας. Στο διάγραμμα δόμησης που θα υποβάλει ο μηχανικός στην ΥΔΟΜ (για να βγάλει άδεια δόμησης σύμφωνα με το άρθρο 26, Ν4014/11) θα δείξει τα κτίσματα προ του 1955 και υπάρχουν οι ακόλουθες περιπτώσεις:

A) να είναι σύννομα με τον ΓΟΚ που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής τους ή τον ΝΟΚ

B) να μην είναι σύννομα με τον ΓΟΚ που ίσχυε κατά το χρόνο κατασκευής τους ή τον ΝΟΚ

Πώς επηρεάζει αυτό το διάγραμμα δόμησης, δεδομένου ότι τα κτίσματα πριν το 1955 δε συμπεριλαμβάνονται στα κτίρια που μπορούν να υπαχθούν στις ρυθμίσεις του Ν4014/11;

Επίσης στις περιπτώσεις που εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης στο πλαίσιο του άρθρου 26, Ν4014/11 κατατίθενται μαζί τα δικαιολογητικά για έγκριση και άδεια δόμησης;

Στο διάγραμμα δόμησης, σε κάθε περίπτωση, αποτυπώνονται όλα τα υφιστάμενα κτίσματα και προσμετρούνται κατά το δυνατόν στα επιτρεπόμενα μεγέθη του γηπέδου, σύμφωνα με την χρονολογική σειρά κατασκευής τους. Για παράδειγμα, αν με το προ του 1955 κτίσμα (σύννομο ή μη σύννομο) εξαντλείται ο ΣΔ του γηπέδου, δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί μεταγενέστερο αυθαίρετο.

Στην περίπτωση που εκδίδεται άδεια νομιμοποίησης κατά το άρθρο 26 του Ν 4014/11, κατατίθενται ξεχωριστά ο φάκελος έγκρισης και ο φάκελος άδειας δόμησης, όπως ορίζεται από το Ν. 4030/11, δεδομένου ότι η άδεια νομιμοποίησης δεν συμπεριλαμβάνεται στις περιπτώσεις όπου σύμφωνα με το άρθρο 6 παράγρ. 1, 3^η υποπαράγρ. εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης.