

## **Ερωτήσεις 17<sup>ης</sup> Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας**

1. Στο νομό μας (Σερρών) όλοι οι οικισμοί έχουν έστω και ένα τμήμα ρυμοτομία. Για τους όρους δόμησης ισχύει το ΦΕΚ 289 ΑΑΠ/4-11-2011 Όροι και περιορισμοί δόμησης εντός των ορίων των οικισμών με πληθυσμό μέχρι 2.000 κατοίκους.

Για τους οικισμούς με πληθυσμό κάτω των 2000 κατοίκων, που έχουν ενταχθεί – οριοθετηθεί με τις διατάξεις του από 24.4.1985 ΠΔ (ΦΕΚ 181 Δ') και έχουν στο σύνολο ή σε τμήμα αυτών εγκεκριμένο σχέδιο, εφαρμόζονται οι όροι και περιορισμοί δόμησης που καθορίζονται με το ΠΔ του 2011 (ΦΕΚ 289 ΑΑΠ), το οποίο τροποποίησε το ΠΔ του 1985, με την επιφύλαξη των ειδικότερων περιπτώσεων της ενότητας Γ της εγκ. 2/2013 (καθώς και των ρυθμίσεων τυχόν εγκεκριμένου ΓΠΣ/ΣΧΟΟΑΠ).

Αυτά στην περίπτωση που με το εγκεκριμένο σχέδιο δεν καθορίζονται ειδικοί όροι δόμησης. Σε περίπτωση που καθορίζονται όροι δόμησης (ΠΔ έγκρισης Πολεοδομικής Μελέτης) εφαρμόζονται αυτοί οι όροι δόμησης, εφόσον τα οριζόμενα πολεοδομικά μεγέθη είναι μικρότερα του ΝΟΚ, με την επιφύλαξη και πάλι των ειδικότερων περιπτώσεων της ενότητας Γ της εγκ. 2/2013.

Σχετικά δες το με αριθ. πρωτ. 3161/15.5.2013 έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩ Κεντρικής Μακεδονίας.

2. Εκδόθηκε Ο.Α. νομιμοποίησης αυθαιρέτων κατασκευών και προσθήκη Η.Χ. Για την έκδοση της Ο.Α. απαιτούνταν δήλωση άφεσης σε κοινή χρήση ρυμοτομούμενου τμήματος από συμβολαιογράφο. Κατόπιν καταγγελίας η υπηρεσία προέβη στην σύνταξη έκθεσης αυτοψίας για μη εφαρμογή της δήλωσης. Κατόπιν η ενδιαφερόμενη προέβη σε ανάκληση της Ο.Α. και υπαγωγή στο Ν. 4178/2013 και ζήτησε να μην εφαρμοστεί η δήλωση της. Το ερώτημα είναι αν θα πρέπει να εφαρμοστεί η δήλωση άφεσης σε κοινή χρήση ρυμοτομούμενου τμήματος.

Εφόσον η συμβολαιογραφική δήλωση εξακολουθεί να ισχύει πρέπει να εφαρμοστεί. Άλλωστε έγινε ήδη χρήση της κατά την υπογραφή της αδείας νομιμοποίησης, ασχέτως αν αυτή «ανακλήθηκε» στην συνέχεια και συνεπώς, κατά τη γνώμη μας, δεν είναι δυνατή ακύρωσή της. Συγχρόνως, σε κάθε περίπτωση διατηρούνται τυχόν ενοχικά δικαιώματα για αποζημίωση.

Πάντως, τυχόν κατασκευές μέσα σε δρόμο μετά την ρυμοτόμηση δεν τακτοποιούνται με τον Ν. 4178/2013 και φέρονται ως κατεδαφιστέες, ακόμη και αν δεν απαιτούσαν την λήψη αδείας.

3. Απαιτείται αλλαγή χρήσης από κατάστημα (ισόγειο με πατάρι) σε ιδιωτικό γυμναστήριο, εφόσον προβλέπονταν στις παραδοχές της στατικής μελέτης τα σχετικά φορτία και έχει κατασκευαστεί w.c. στο πατάρι χωρίς όμως να αλλάζει τη θέση των μηχανολογικών εγκαταστάσεων στους άλλους ορόφους (αφού πρόκειται για το ισόγειο);

Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ παρ. 2, «2. Χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλλουν την χρήση τους εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για την νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επιμέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση. Στην περίπτωση αυτή ... δεν απαιτείται άδεια δόμησης.»

Εφόσον λοιπόν πληρούνται τα παραπάνω αναφερόμενα δεν απαιτείται άδεια δόμησης. Η κατασκευή αυθαιρέτου χώρου υγιεινής στο πατάρι, τακτοποιημένου με τον Ν 4178/2013, κατά την γνώμη μας δεν επηρεάζει την απαλλαγή από την υποχρέωση λήψης άδειας δόμησης

4. Σε περίπτωση δήλωσης αυθαιρέτων σταυλικών εγκαταστάσεων δεν πρέπει να ελεγχθεί η δυνατότητα υπαγωγής στο Ν.4178/2013 των εν λόγω εγκαταστάσεων από την υπηρεσία μας (για διαγραφή προστίμων), όταν αναφέρεται στην έκθεση αυθαιρέτου ότι βρίσκονται κοντά σε ποτάμι; Μπορεί ο μηχανικός να ζητήσει για την υποβολή της δήλωσης μόνο την εγγραφή στον Ο.Σ.Δ.Ε.(άγνωστα τα κριτήρια εγγραφής, άνευ περιβαλλοντικής μελέτης) και ένα απόσπασμα google earth(χωρίς τοπογραφικό);

Για διαγραφή προστίμων θα πρέπει να υποβληθούν όλα τα στοιχεία που απαιτεί ο νόμος και όχι μόνον τα αναφερόμενα στο άρθ. 23 παρ. 13, που είναι τα ειδικά για την συγκεκριμένη περίπτωση.

5. Στις εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας (Αποφ.55174/15.10.2013): α)απαιτείται ελεγκτής δόμησης για τις εργασίες που αναφέρονται στην κατηγορία Α', όπως (ν)εργασίες περιτοιχίσεων ή (vii)εργασίες κατασκευής δεξαμενών αποθήκευσης υγρών και αερίων καυσίμων ή στην κατηγορία Β', όπως (iii)προκατασκευασμένα κτίρια οι οποίες αντιστοιχούν στις περιπτώσεις των ΕΕΜΚ (κγ), (ιγ) και (β) του Άρθρου 2; β)με ποια διαδικασία γίνεται η ηλεκτροδότηση των ΕΕΜΚ περιπτώσεων όπως:(β)τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, (γ) αντλητικές εγκαταστάσεις και (κδ)λιθόκτιστης αποθήκης;

α) Ο έλεγχος από ελεγκτή δόμησης είναι υποχρεωτικός για κάθε έργο που εκτελείται με άδεια δόμησης (Ν 4030/2011 αρθ. 7 παρ. 3), συνεπώς δεν απαιτείται έλεγχος για ΕΕΜΚ.

β) Για την 5219/2004, που ίσχυε ως πρόσφατα, είχαν εκδοθεί τα ερμηνευτικά έγγραφα 607/06 και 12940/06, που ανέφεραν τόσο την διαδικασία, όσο και ότι επιτρεπόταν εργοταξιακή ηλεκτροδότηση, καθώς και ανεξάρτητη σε λιθόκτιστη κεραμοσκεπή αποθήκη, προκατασκευασμένες κατοικίες και λυόμενα, αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα και γεωτρήσεις νερού. Αναλογική εφαρμογή τους μπορεί να γίνει και με την νέα 55174/2013 Απόφαση.

6. Θα ήθελα να ρωτήσω τι γίνεται στην περίπτωση ημιτελούς αυθαιρέτου (μόνο τοίχοι, δίχως στέγαση) με τον Ν.4178/13. Δηλώνονται μόνο οι τοίχοι ή η τελική μορφή? Και ποια είναι η έγκριση στην οποία αναφέρεται το άρθρο 25 περίπτωση 5 του Ν4178/13, για την περίπτωση α) εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης?

Σύμφωνα με το άρθ. 8 του Ν 4178/2013, για να υπαχθεί στις διατάξεις του αυθαίρετη κατασκευή πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός της μέχρι 28.7.2011, όχι μόνον οι περιμετρικοί τοίχοι, οπότε δεν υπάρχει δικαίωμα τακτοποίησης, ούτε άδειας αποπεράτωσης.

7. Στα εντός ορίων των οικισμών τεμάχια και εκτός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου η Υπηρεσία μας προχωρούσε σε έγκριση κατάτμησης, απαντώντας σε σχετικά αιτήματα πολιτών ,σύμφωνα με παράγραφο -που υπάρχει σε όλες τις Αποφάσεις Νομάρχη του Ν. Ημαθίας-που αφορούν τον ,καθορισμό ορίων και όρων δόμησης των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων. Συγκεκριμένα αναφέρεται ...”πριν από οποιαδήποτε κατάτμηση οικοπέδων θα πρέπει να θεωρείται το σχετικό τοπογραφικό διάγραμμα, ώστε να εξασφαλίζεται η συνέχεια των υπαρχόντων κοινοχρήστων χώρων και η δημιουργία νέων σύμφωνα με τ α

οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 6, παρ.1του από 24-4-1985Π.Δ. "Τρόπος καθορισμού ορίων οικισμών της χώρας μέχρι 2000 κατοίκους, όπως τροποποιήθηκε. Μετά την κατάργηση της παραχώρησης σε κοινή χρήση δρόμου για την εξασφάλιση προσώπου (Π.Δ. 4-11-2011) προκειμένου να εξασφαλίζεται η αρτιότητα και η οικοδομησιμότητα των οικοπεδικών εκτάσεων ,καλούμαστε σήμερα να καταμήσουμε οικόπεδο εντός ορίων οικισμού σε οδό του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ; Έχει ισχύ η Απόφαση Νομάρχη ή για αυτό είναι υπεύθυνοι οι εκάστοτε μηχανικοί ή συμβολαιογράφοι ;

Αντισυνταγματικές κρίθηκαν και καταργήθηκαν οι παρ. 2 και 3 του άρθ. 6 του ΠΔ, που επέτρεπαν την δημιουργία νέων οδών-κοινοχρήστων χώρων με παραχώρηση και ταυτόχρονη κατάτμηση, κάτι που πλέον δεν επιτρέπεται. Δεν κρίθηκε αντισυνταγματική και εξακολουθεί να ισχύει η παρ. 1 του άρθ. 6 του ΠΔ, που επιτρέπει την διαπλάτυνση (με παραχώρηση) ήδη υφιστάμενης οδού-κοινοχρήστου χώρου, η οποία εξακολουθεί να επιτρέπεται με την σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης παραχώρησης στον οικείο ΟΤΑ και θέσης σε κοινή χρήση λωρίδας οικοπέδου, κατά μήκος του προσώπου του, σε **υφιστάμενο** κοινόχρηστο χώρο, ώστε αυτός ο χώρος να αποκτήσει το αναφερόμενο στην παρ. αυτή αναγκαίο πλάτος των 4 μ. τουλάχιστον (δες Εγκ. 1/10 κεφ.Δ και έγγρ. 22326, 27918 και 33757/12).

Με βάση τα παραπάνω η από πλευράς της υπηρεσίας θεώρηση του τοπογραφικού διαγράμματος δεν μπορεί να έχει πλέον εφαρμογή, ως βασιζόμενη σε διατάξεις που καταργήθηκαν (δεν επιτρέπεται η δημιουργία νέων κοινοχρήστων χώρων με παραχώρηση).

8. Σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΝΟΚ αλλαγή χρήσης μπορεί να γίνει ακόμα και καθ' υπέρβαση των σημερινών όρων δόμησης σε νόμιμη, άδεια δόμησης ; Αυτό ισχύει και για οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν , σύμφωνα με παρελθόντες οικοδομικούς κανονισμούς ; Αυτό σημαίνει ότι πατάρι καταστήματος μπορεί να αλλάξει χρήση σε γραφείο και να θεωρείται χώρος κύριας χρήσης ;

Η παρ. 3 του άρθ. 5 του ΝΟΚ αναφέρει «3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ή οικισμού, είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γης της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης.».

Αυτό σημαίνει ότι αν π.χ. κτίστηκε νόμιμα ένα κτίριο με συντελεστή δόμησης 4 και στη συνέχεια τροποποιήθηκε το σχέδιο και μειώθηκε ο ΣΔ σε 2, το νόμιμο κτίριο επιτρέπεται να αλλάξει χρήση (με τις αναφερόμενες προϋποθέσεις) χωρίς να κατεδαφιστεί το μισό. Η διάταξη αναφέρεται σε όρους και όχι κανονισμούς δόμησης που είναι οι ΓΟΚ/73, ΓΟΚ/85, ΝΟΚ κτλ.

Συνεπώς το πατάρι που αναφέρετε, μπορεί να έχει μόνον την χρήση που επιτρεπόταν από την αρχική κατασκευή του, στην συγκεκριμένη περίπτωση ως παράρτημα του καταστήματος και όχι άλλη αυτοτελή χρήση. Μπορεί δηλαδή να είναι και το γραφείο του καταστήματος, ως ανοιχτός χώρος-χωρίς χωρίσματα (άρθ. 84 παρ. 6 ΓΟΚ/1973).

9. Πολυόροφη οικοδομή βρίσκεται κατά ελάχιστο εντός του πλάτους της οδού .Προφανώς δεν υλοποιήθηκε στην θέση της ακριβώς , ωστόσο έχει παραληφθεί στο παρελθόν .Είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σε όροφο ; Αν όχι μπορεί να περιοριστεί η αλλαγή αυτή στο μη ρυμοτομούμενο τμήμα ;

Τυπικά υπάρχει πρόβλημα. Έχουμε μη ορθή εφαρμογή οικοδομικής άδειας, που προφανώς προέβλεπε τήρηση του ρυμοτομικού σχεδίου, άρα υπέρβαση άδειας-αυθαίρετο. Σε αυθαίρετα δεν δίνεται αλλαγή χρήσης.

Εξεταστέα είναι η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

10. Το ένα από τα πρόσωπα γωνιακού οικοπέδου καταλαμβάνεται από οδό, ενώ από το σχέδιο πόλης προβλέπεται οδός σε σχετικά παράλληλη μετατόπιση της υφιστάμενης. Το άλλο πρόσωπο του οικοπέδου θεωρείται διανοιγμένο, όταν η διάσταση του προσώπου είναι μεγαλύτερη της προβλεπόμενης για την αρτιότητα και επομένως μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης; Αν ναι είναι εφικτή η έκδοση άδειας περιφραξης του οικοπέδου σε αυτήν την θέση πριν διανοιγεί η προβλεπόμενη οδός όταν υπάρχει η δυνατότητα επικοινωνίας με άλλον δρόμο των «αποκλειομένων» οικοπέδων; Προκειμένου να εκδοθεί η άδεια περιφραξης αρκεί να κατατεθεί αίτηση για σύνταξη πράξης τακτοποίησης και αναλογισμού ή επιβάλλεται η διάνοιξη του δρόμου; Υπάρχει η δυνατότητα υλοποίησης της οδού από τον Δήμο πριν την ολοκλήρωση της πράξης και της καταβολής των αποζημιώσεων;

Σε περίπτωση αρχικής διάνοιξης, η οδός πρέπει να είναι διανοιγμένη σε όλο το πλάτος της, καθ' όλο το μήκος του προσώπου του οικοπέδου (εγκ. 27/87)

Το άλλο πρόσωπο του γωνιακού οικοπέδου πρέπει να είναι επίσης ανοικτό σε **διαμορφωμένη οδό** (εγκ.25/87-«*Οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε δρόμους που έχουν ασφαλτοστρωθεί ή χαλικοστρωθεί ή έχουν κατασκευαστεί κράσπεδα, ρείθρα κλπ, έχουν δηλαδή διαμορφωθεί και τεθεί σε κοινή χρήση σε όλο το πλάτος είναι δυνατόν να τύχουν αδείας οικοδομής.*»)

Με βάση τα παραπάνω, το ακίνητο που περιγράφεται στο ερώτημα δεν φαίνεται να είναι οικοδομήσιμο.

Σε ότι αφορά την δυνατότητα κατασκευής περιφραξης μόνον, το άρθ. 17 παρ 9 α του ΝΟΚ επιτρέπει την περιφραξη των αρτίων οικοπέδων, ενώ και στο έγγραφο 26316/91 αναφέρεται «... επιτρέπεται η περιφραξη οικοπέδου που βρίσκεται σε εντός σχεδίου περιοχή έστω και αν είναι ατακτοποιήτο ή μη οικοδομήσιμο...».

Ωστόσο το θέμα που τίθεται από την περιγραφή σας είναι ότι τμήμα του ακινήτου (σύμφωνα με τον τίτλο ιδιοκτησίας) επιτόπου λειτουργεί ως διαμορφωμένη οδός, η οποία και κατά την γνώμη μας δεν μπορεί να καταργηθεί απλά με την χορήγηση αδείας περιφραξης, που εν προκειμένω δεν θα πρέπει να επιτραπεί.

Τέλος, η διαμόρφωση της οδού από τον Δήμο απαιτεί τελεσίδικη πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού και καταβολή των αποζημιώσεων (εκτός αν όλοι οι ρυμοτομούμενοι οικιοθελώς θέσουν σε κοινή χρήση τις ιδιοκτησίες τους).