

Ερωτήσεις – Απαντήσεις, 27^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΥΛΙΚΩΝ ΕΚΣΚΑΦΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΕΔΑΦΙΣΕΙΣ

Εχοντας υποψη :

Τον Ν4014/11 (φεκ 209 Α /11) και ειδικότερα το άρθρο 40

2)Τον Ν4030/11(φεκ249Α /11) όπως ισχύει σήμερα

3)Τον Ν4042/12 (φεκ 24 Α/12) Κεφάλαιο Α «Περιβαλλοντική Αδειοδότηση ..»

4) Η υπ'αρ. 36259/10(φεκ 1312/Β/10) «Μέτρα, όροι και πρόγραμμα για την εναλλακτική δ/ση των απόβλητων από εκσκαφές , κατασκευές και κατεδαφίσεις (ΑΕΚΚ)»

5)Την Εγκύκλιο 4834/13/25-1-2013 «Διαχείριση περίσσειας υλικών εκσκαφών που προέρχονται από δημόσια έργα»

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω έχει θεσπιστεί ολόκληρη νομοθεσία για την διαχείριση των στερεών αποβλήτων και όχι μόνο.

Στην διαδικασία τόσο της έκδοσης έγκρισης και άδειας δόμησης δεν αναφέρεται πουθενά η υποχρέωση παραστατικών και τυχόν δικαιολογητικών για τις άδειες κατεδάφισης ή εκσκαφής στην ΥΔΟΜ ώστε να αποτελούν απαραίτητα δικαιολογητικά για την έκδοση άδειας δόμησης . Παρακαλώ τις απόψεις σας.

Απ.: Υπάρχει σχετική απάντηση, στις απαντήσεις της 22^{ης} σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ - ΥΔΟΜ

2. **Ερ.:** Εκδόθηκε άδεια δόμησης για προσθήκη καθ' ύψος ορόφου με σοφίτα. Με την άδεια εξαντλήθηκε ο Σ.Δ. Κατόπιν υποβλήθηκε φάκελος για αναθεώρησή της για τροποποίηση της μελέτης με αύξηση της δόμησης στην προσθήκη ορόφου καταργώντας τον ημιυπαίθριο στον όροφο δημιουργώντας ημιυπαίθριο χώρο στο υφιστάμενο ισόγειο. Μπορεί να εκδοθεί η αναθεώρηση, ή θα πρέπει πρώτα να υλοποιηθεί ο ημιυπαίθριος χώρος στο ισόγειο?

Απ.: Καταρχήν δεν αναφέρονται στοιχεία σχετικά με την παλαιότητα του κτίσματος επί του οποίου εκδόθηκε η άδεια προσθήκης, γεγονός που θα μπορούσε να δημιουργήσει εμπλοκή στην έκδοση μιας τέτοιας αναθεώρησης (π.χ. να μην είναι εφικτή η υλοποίηση η/υ χώρου στο ισόγειο παλαιό κτίσμα λόγω ισχύος παλαιότερου Κανονισμού).

Επιπλέον θα πρέπει κατά την έγκριση της αναθεώρησης να μην δημιουργούνται υπερβάσεις συντελεστών π.χ. δόμησης, πράγμα που καθιστά απαραίτητη καταρχήν την αναθεώρηση για κατάργηση του η/υ χώρου της προσθήκης και κατόπιν τη δημιουργία η/υ χώρου στο υπάρχον ισόγειο, με βάση πάντα την κείμενη νομοθεσία (υπαγωγή δηλ. όλου του κτιρίου στον ΝΟΚ).

Τ κάθε περίπτωση η τεχνική έκθεση η οποία θα συνοδεύει την αναθεώρηση πρέπει να είναι σαφής και εφόσον απαιτείται κάποια κατεδάφιση ή καθαίρεση, κατά περίπτωση, να τηρούνται όλες οι απαραίτητες σχετικές διατάξεις.

3. **Ερ.:** Πως αντιμετωπίζεται η περίπτωση όταν, για την κατασκευή θερμοπρόσοψης με έγκριση εργασιών Μικρής Κλίμακας, η οικοδομή είναι επί της οικοδομικής γραμμής και η θερμοπρόσοψη εκτός.

Απ.: Εφόσον δεν αλλοιώνονται οι όψεις, δύνανται να τοποθετούνται με Ε.Μ.Κ.

θερμοπρόσοψεις σε υφιστάμενα κτίρια, ακόμη και εκτός της οικοδομικής γραμμής ή και της ρυμοτομικής γραμμής όπως περιγράφεται παρακάτω, στην παρ. 6κ του άρθρ. 11, του ν. 4067/12:

Δεν προσμετρώνται στο Σ.Δ.:...κ) «Σε υφιστάμενα κτίρια η επιφάνεια που προκύπτει από την προσθήκη εξωτερικής θερμομόνωσης, καθώς και η επιφάνεια του πάχους παθητικών ηλιακών και φωτοβολταϊκών συστημάτων, για διάσταση μέχρι 15 εκ., έστω και αν δεν τηρούνται οι πλάγιες αποστάσεις Δ ή η οικοδομική γραμμή σε περίπτωση ύπαρξης

TECHNICAL CHAMBER OF GREECE

Section of Central Macedonia

M. Alexandrou 49, 54643 Thessaloniki

Tel. +30 2310 883100-99

Fax +30 2310 883110

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

προκηπίου, ακόμη και στην περίπτωση που υπάρχει στο ακίνητο υπόλοιπο πολεοδομικών μεγεθών. Όταν η οικοδομική γραμμή ταυτίζεται με τη ρυμοτομική, τα παραπάνω κατασκευάζονται σε ύψος τουλάχιστον 3.00 μ. από την οριστική στάθμη του πεζοδρομίου ή την οριστική στάθμη του παραχωρημένου χώρου.»

Η εν λόγω παράγραφος εμπεριέχεται στο άρθρο 11 που αφορά τον συντελεστή δόμησης, παρέχει όμως τη σχετική πληροφόρηση με τη δυνατότητα τοποθέτησης της θερμοπρόσοψης σε υφιστάμενα κτίρια, εκτός ΟΓ αλλά και ΡΓ, υπό προϋποθέσεις.

4. **Ερ.:** Σε άδεια κατεδάφισης ζητείται ενημέρωσή της λόγω αλλαγής των μεγεθών της κατεδάφισης (θα κατεδαφιστούν επιπλέον τμήματα του κτιρίου, ενώ κάποια άλλα τελικά θα παραμείνουν). Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι εφόσον αλλάζει το εμβαδόν της κατεδάφισης θα πρέπει να γίνει αναθεώρηση και οι μελετητές επιμένουν ότι πρόκειται για ενημέρωση. Τι από τα 2 ισχύει ?

Απ.: Αλλάζουν τα μεγέθη, απαιτείται τροποποίηση του σχεδίου δόμησης, πρόκειται επομένως για Αναθεώρηση αδειάς.

5. **Ερ.:** Σε συγκρότημα κατοικιών (μεζονετών) με σύσταση προ της 28.7.2011 ζητείται νομιμοποίηση υπογείων σε μερικές εξ αυτών. Αυθαίρετες κατασκευές υπάρχουν όμως και στις υπόλοιπες μεζονέτες, οι ιδιοκτήτες των οποίων δεν προτίθενται να τις δηλώσουν στον νόμο 4178/13.

Η ερμηνεία που δίνεται στην δομική ενημέρωση και που αφορά το έγγραφο 925/14 του ΓΓ ΥΠΕΚΑ είναι ότι δεν χρειάζεται να εξετάσουμε αν έχουν δηλωθεί ή όχι τα αυθαίρετα των συνιδιοκτητών, όταν υπάρχει σύσταση προ της 28.7.2011, για τις περιπτώσεις επισκευών ή και αλλαγής χρήσης αλλά όχι για προσθήκη.

Η Υπηρεσία μας θεωρεί ότι δεν είναι δυνατόν να ελέγχει διαγράμματα δόμησης όπου αποτυπώνονται τα αδήλωτα αυθαίρετα συνιδιοκτητών χωρίς να πράττει τα δέοντα, που είναι αυτοψία και επιβολή προστίμων. Καλυπτόμαστε τελικά να αγνοήσουμε τελείως την ύπαρξη των ανωτέρω αυθαιρέτων που θα αποτυπωθούν στο διάγραμμα δόμησης ή θα πρέπει αυτά να είναι τουλάχιστον δηλωμένα, αλλά να μην επηρεάζουν την κάλυψη/δόμηση του οικοπέδου?

Απ.: Πράγματι υπάρχει ασάφεια. Προτιθέμεθα να θέσουμε σχετικό ερώτημα στο Υπουργείο.

6. **Ερ.:** Ζητείται νομιμοποίηση εργασιών (εσωτερικές διαρρυθμίσεις, χρωματισμοί, αλλαγή κουφωμάτων κλπ.), δηλωμένων στον ν.4178/13, με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας. Η δήλωση του ν.4178/13, κατόπιν καταγγελίας, βρίσκεται υπό αμφισβήτηση στο ΣΥΠΟΘΑ (ως προς τον χρόνο κατασκευής των αυθαιρέτων), το οποίο ακόμη δεν έχει αποφανθεί. Αποψη της υπηρεσίας μας είναι ότι δεν μπορούμε να ικανοποιούμε παρόμοια αιτήματα, έως ότου διευκρινισθεί από το ΣΥΠΟΘΑ η ορθότητα της αντίστοιχης δήλωσης ν.4178/13.

Απ.: Έγκειται στη διακριτική ευχέρεια της υπηρεσίας αν θα εκδώσει διοικητική Πράξη η οποία ενδεχομένως και να πρέπει μετά από μια αρνητική απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ, να ανακαλέσει με την επιφύλαξη πάντα, για τη μελλοντική επιβολή νέων προστίμων (άρθρο 26, ν. 4178/13). Αν όμως η απόφαση προκύψει θετική, δεν θα έχει ο πολίτης καθυστερήσει τη νομιμοποίηση εργασιών τις οποίες νομίμως θα δικαιούνταν να εκτελέσει.

7. **Ερ.:** Εγκρίσεις εργασιών μικρής κλίμακας

α) Σε αγροτεμάχιο εκτός σχεδίου που συνορεύει με μη οριοθετημένο ρέμα, μπορεί να εκδοθεί οποιαδήποτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, χωρίς προηγουμένως να οριοθετηθεί;

β) Η κατασκευή πέργκολας (περ. ιστ, Αρθ.2, παρ.1 της Απ. 55174/2013):

β1) επιτρέπεται σε αδόμητα οικοπέδα/αγροτεμάχια;

β2) επιτρέπεται σε μη άρτια/οικοδομήσιμα αγροτεμάχια;

γ) Η Κατασκευή λιθόκτιστης αποθήκης σε καλλιεργούμενα αγροκτήματα (περ. κδ, Αρθ.2, παρ.1 της Απ. 55174/2013), επιτρέπεται σε μη άρτια/οικοδομήσιμα αγροτεμάχια;

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Απ.: α) Θα πρέπει να οριοθετηθεί, για να εκδοθεί Ε.Ε.Μ.Κ. (ή να κρατηθεί η απόσταση των 20μ, στην περίπτωση που δεν έχει προηγηθεί οριοθέτηση, βλέπε ν. 4258/14).
β) Η κατασκευή πέργκολας επιτρέπεται σε αδόμητα οικόπεδα αγροτεμάχια εφόσον μετρήσει στο ΣΔ και κάλυψης, καθώς αφού δεν υπάρχει κτίσμα, άρα κάλυψη δεν υπάρχει ακάλυπτος και άρα δεν μπορεί να εφαρμοσθεί το άρθρο 17, που αφορά τις κατασκευές στον ακάλυπτο. Εφόσον υπήρχε κτίσμα άρα και ακάλυπτος ώρος οικοπέδου/αγροτεμαχίου, τα πράγματα θα ήταν διαφορετικά, ως ορίζει το άρθρο που αφορά τις κατασκευές σε ακάλυπτο ή πάνω από το κτίριο κλπ.