

Ερωτήσεις - Απαντήσεις 28^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

- Ερ.:** Με το άρθρο 34 του ν. 4258/14 (ΦΕΚ 94/Α/14-4-14), καθορίζεται η διαδικασία προσωρινής θεώρησης άδειας δόμησης για ένα έτος, για τη σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, σε περιπτώσεις όπου υπάρχει δικαστική αντιδικία μεταξύ ιδιοκτήτη και επιβλέποντα μηχανικού για την καταβολή της αμοιβής αυτού.
Η ίδια διαδικασία θα μπορούσε να ισχύσει και για την προσωρινή θεώρηση οικοδομικής άδειας για ένα έτος? Ομοίως και για μερική προσωρινή θεώρηση (π.χ. για μεμονωμένες κατοικίες σε οικ. άδεια συγκροτήματος κατοικιών) για ένα έτος?

Απ.: Στο άρθρο 34 του ν. 4258/14 (ΦΕΚ 94/Α/14-4-14), δεν διαφαίνεται κανένας περιορισμός για προσωρινή θεώρηση ενός έτους προκειμένου να πραγματοποιηθεί σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, πέραν της υποχρέωσης έκδοσης, από ελεγκτή δόμησης, πορίσματος για το σύννομο της κατασκευής με την εκδοθείσα άδεια (οικοδομική ή άδεια δόμησης). Επομένως διαφαίνεται και η δυνατότητα μερικής προσωρινής θεώρησης, εφόσον ισχύουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται από το νόμο, δηλ. η σύνδεση με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, η αντιδικία ιδιοκτήτη-μηχανικού που αφορά την καταβολή της αμοιβής του, αλλά και η έκδοση του πορίσματος από ελεγκτή δόμησης περί σύννομης με την άδεια κατασκευής. Τέλος και αυτή η διαδικασία δύναται να επαναλαμβάνεται μέχρι την έκδοση τελεσίδικης Απόφασης που αφορά την αντιδικία μεταξύ ιδιοκτήτη και μηχανικού σχετικά με την καταβολή της αμοιβής του.
- Ερ.:** Σε οικόπεδο εμβαδού 10.000 τ.μ κατασκευάσθηκαν μεταξύ του 1956-1964 τρία κτίρια με χρήση καπναποθηκών με παρέκκλιση ως προς τους ορόφους και το ύψος για κατασκευή δύο επιπλέον ορόφων (ημιυπόγειο και 3+2 όροφοι). Σήμερα λόγω τροποποίησης της ρυμοτομίας το οικόπεδο έχει εμβαδόν 8000 τ.μ. , τα δύο κτίρια ρυμοτομούνται και το τρίτο δεν έχει από τα πλάγια όρια τις αποστάσεις που τουλάχιστον απαιτούνταν όταν κατασκευάστηκε. Η δόμηση των κτιρίων είναι 24.000 τ.μ τα υπόγεια 5.600 τ.μ. και η κάλυψη 5.200 τ.μ.

Ποιους ελέγχους θα πρέπει να κάνουμε για την αλλαγή χρήσης αυτών των κτιρίων , με την προϋπόθεση ότι η νέα χρήση επιτρέπεται από τις χρήσεις γης ; Τι γίνεται με την υπερβάλλουσα δόμηση; (σ.δ.=1,6 – π.κ.=40% - σύστημα πρώην πανταχόθεν ελεύθερο).

Απ.: Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρ. 5 του ΝΟΚ, όπως ισχύει σήμερα «3. Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα εντός εγκεκριμένου σχεδίου ...,είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης σύμφωνα με το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο, τις ισχύουσες χρήσεις γής της περιοχής και ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολή λοιπών όρων δόμησης.»

Μάλιστα, στις τεχνικές οδηγίες εφαρμογής του ΝΟΚ (Απόφ. 63234/19.12.2012, άρθ. 5) ρητά αναφέρεται ότι δύναται να εκδοθεί άδεια δόμησης αλλαγής χρήσης σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο (το οποίο δεν ρυμοτομείται) και μπορεί να υπερβαίνει την κάλυψη, τον ΣΔ, το ύψος ή τον όγκο των ισχυόντων όρων δόμησης της περιοχής.

Τέλος, με την νεώτερη Απόφ. 14482/2014 (ΦΕΚ 95 ΑΑΠ/31.03.2014) επιτρέπεται η αλλαγή χρήσης και ρυμοτομούμενου κτιρίου στην ειδική περίπτωση παρέλευσης της δεκαετίας από την κήρυξη της απαλλοτρίωσης χωρίς αυτή να έχει συντελεστεί, ενώ ταυτόχρονα ορίζεται αναλυτικά η σχετική διαδικασία καθώς και οι εργασίες δόμησης που μπορούν να εκτελεστούν.

Επομένως, εφόσον τα κτίρια υφίστανται νόμιμα και βρίσκονται εντός σχεδίου, οι υπερβάσεις στα μεγέθη που επιτρέπουν σήμερα οι όροι δόμησης της περιοχής είναι αποδεκτές. Ειδικά για τα ρυμοτομούμενα τμήματα θα πρέπει να τηρηθούν τα αναφερόμενα στην παραπάνω απόφαση.