

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

1. Άδεια νομιμοποίησης σύννομου τμήματος κτιρίου κατά το άρθρο 26 Ν 4014/11, σε περίπτωση που το κτίριο δεν τηρεί τις αποστάσεις Δ από τα πίσω ή πλάγια όρια του οικοπέδου ή που έχει υπέρβαση ύψους ή που τμήμα του ρυμοτομείται κλπ. Δηλαδή, αν μπορεί ένα κτίριο που έχει κάποια από τις παραπάνω παραβάσεις και δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί στο σύνολό του σύμφωνα με τις σημερινές ή τις διατάξεις που ίσχυαν την περίοδο κατασκευής του, να υπαχθεί στον Ν. 4014/11 και να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης μόνο για το σύννομο τμήμα του; π.χ. μόνο για το μη ρυμοτομούμενο τμήμα ή μόνο για το τμήμα που είναι εκτός της απόστασης Δ ή μέχρι την επιτρεπόμενη δόμηση - κάλυψη-όγκο.

Τα μη σύννομα τμήματα ενός αυθαιρέτου κτίσματος «τακτοποιούνται» (άρθρο 24, Ν4014/2011), ενώ τα σύννομα τμήματα δηλώνονται «προς έκδοση Ο.Α.» (άρθρο 26, Ν. 4014/2011). Μόνο εφόσον αποπληρωθούν τα πρόστιμα και τακτοποιηθούν τα μη σύννομα τμήματα του αυθαιρέτου, μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια νομιμοποίησης για το σύννομο τμήμα αυτού. Όταν όμως υπάρχει και ρυμοτομούμενο τμήμα αυθαιρέτου κτιρίου δεν είναι κατά αρχήν δυνατή η έκδοση αδειάς νομιμοποίησης ούτε για τα σύννομα τμήματά του. Διαφαίνεται δηλαδή ότι όταν κάποιο αυθαίρετο έχει και τμήματα τα οποία «δεν υπάγονται» στη ρύθμιση, κατά την παράγραφο 3αα του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011 π.χ. ρυμοτομούμενα τμήματα- η νομιμοποίηση του σύννομου του τμήματός του δεν μπορεί να γίνει καθώς μέρος του κτίσματος δηλ. το ρυμοτομούμενο δεν δύναται να τακτοποιηθεί. Τα τμήματα που «δεν υπάγονται» στον Ν. 4014/2011 π.χ. τα ρυμοτομούμενα τμήματα των αυθαιρέτων κατασκευών είναι κατεδαφιστέα και μόνον εφόσον ολοκληρωθεί η κατεδάφισή τους και η τακτοποίηση του μη σύννομου τμήματος αυτού δύναται να εκδοθεί η Ο.Α. νομιμοποίησης για τα σύννομα τμήματά του. Σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση που ο ιδιοκτήτης αποφασίσει να δηλώσει προς τακτοποίηση τα μη ρυμοτομούμενα τμήματά του, σύννομα και μη, για να αποφύγει τον καταλογισμό εις βάρος του υψηλότερων προστίμων, κατεδαφίζοντας σε επόμενο χρόνο το κατεδαφιστέο ρυμοτομούμενο κομμάτι της κατασκευής, δεν δύναται ακόμη και μετά την αποπληρωμή του προστίμου να πάρει βεβαίωση νομιμότητας, μέχρι να ολοκληρωθεί η κατεδάφιση του ρυμοτομούμενου τμήματός του.

2. Το ποσοστό κάλυψης σε περιοχές που ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και σύμφωνα με τον ΓΟΚ 85 ήταν 40% , θα αυξηθεί στο 60% σύμφωνα με τον ΝΟΚ;

Όπως είναι διατυπωμένος ο ΝΟΚ, εφόσον το μικρότερο του 60% ποσοστό κάλυψης δεν οριζόταν από ειδική πολεοδομική διάταξη (οι οποίες και μόνον κατισχύουν του ΝΟΚ σύμφωνα με το άρθ. 1 παρ. 5) αλλά από γενική (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός), σύμφωνα με το γράμμα του νόμου δεν μπορεί να εξακολουθήσει να ισχύει, επομένως θα αυξηθεί στο 60% σύμφωνα με τον ΝΟΚ. Θα γίνει έγγραφο προς το ΥΠΕΚΑ για σχετική διόρθωση-συμπλήρωση-διευκρίνιση

3. (α) Σύμφωνα με το αρθ.45, παρ.3 του ν.4030/11 οι φάκελοι που είχαν υποβληθεί πριν την 25/11/2011 (δημοσίευση νόμου) έχουν προθεσμία έκδοσης 2 έτη, δηλαδή ως 25.11.2013. (β) Σύμφωνα με το αριθ.1669/9.08.12 έγγραφο του ΥΠΕΚΑ "οι προϊσχύουσες διατάξεις εφαρμόζονται μόνο εάν η ο. α. εκδοθεί εντός 6 μηνών από την

ισχύ των νέων διατάξεων" δηλαδή ως 4.01.2013. Τι ισχύει τελικά για τους φακέλους που έχουν πρωτοκολληθεί πριν την 25.11.2011; Εάν δεν εκδοθούν μέχρι τις 4.01.2013, θα πρέπει να ξαναγίνουν όλες οι μελέτες με τις νέες διατάξεις και να εκδοθούν έως 25.11.2013; Σημειώνεται ότι στις περισσότερες περιπτώσεις έχουν τελειώσει οι έλεγχοι, αλλά δεν έχουν γίνει οι πληρωμές (φορολογικός έλεγχος).

Πράγματι, αν δεν εκδοθούν μέχρι τις 4.1.2013, θα πρέπει ανεξαρτήτως σταδίου ελέγχου, να ξαναγίνουν όλες οι μελέτες που επηρεάζονται από τον ΝΟΚ με τις νέες διατάξεις και πάλι να εκδοθούν μέχρι τις 25.11.2013 με τον παλιό αριθμό πρωτοκόλλου.

Για το παράδειγμα φακέλου που βρίσκεται στο στάδιο του φορολογικού ελέγχου σήμερα, το χρονικό διάστημα μέχρι τις 4-1-2013 για την έκδοση της άδειας είναι επαρκές.

4. Σύμφωνα με το αρθ.4, παρ.6 του ν.ο.κ. ---> η αυθαίρετη κατασκευή μπορεί να νομιμοποιηθεί με έκδοση ή αναθεώρηση άδειας όποτε και παύει να είναι κατεδαφιστέα. Βάσει του αρθ.28, παρ.1 του ν.4014/11 ---> όλες οι αυθαίρετες κατασκευές και χρήσεις που δεν θα υπαχθούν στις διατάξεις του νόμου είναι κατεδαφιστέες. Τελικά πότε κρίνεται κατεδαφιστέο ένα κτίσμα ώστε να γίνουν οι σχετικές αποφάσεις τελεσιδικίας, πρωτοκόλλου κατεδάφισης κλπ.; Πόσο χρονικό διάστημα θα περιμένει η υπηρεσία να νομιμοποιήσει κάποιος την αυθαίρετη κατασκευή του;

Καταρχήν, κάθε κτίριο που στερείται οικοδομικής άδειας μπορεί να κριθεί κατεδαφιστέο. Η χρονική στιγμή χαρακτηρισμού του κτιρίου ως κατεδαφιστέου (τοιχοκόλληση έκθεσης αυτοψίας) έγκειται στην αρμοδιότητα της ΥΔΟΜ, η οποία δεν είναι υποχρεωμένη να περιμένει την λήξη των προθεσμιών του Ν. 4014/2011.

5. Το υπόστεγο μπορεί να υπαχθεί στον ορισμό των ανοικτών ημιυπαιθρίων χώρων του αρθ.2, παρ.6 του ΝΟΚ.; Για να χαρακτηριστεί ένας χώρος ως υπόστεγο, μπορεί να έχει μια πλευρά ανοιχτή? Υπάρχει ορισμός του υπόστεγου;

Όχι δεν μπορεί να υπαχθεί στους ανοικτούς Η/Υ χώρους. Αντί του όρου «υπόστεγο» που είχε ο προηγούμενος ΓΟΚ, ο ΝΟΚ χρησιμοποιεί τον όρο «στέγαστρο» (άρθ. 2 παρ 79), το οποίο από τον ορισμό του αποκλείεται να έχει οποιαδήποτε κατακόρυφα στοιχεία πλήρωσης.

6. Για τη νομιμοποίηση υφιστάμενου κτίσματος λαμβάνουμε υπόψη τις ισχύουσες διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής, όπως αναφερόταν στο αρ.22, του γοκ/85. Ισχύει το εν λόγω άρθρο? Διότι ο Ν.Ο.Κ. Αναφέρεται μόνο στα νομίμως υφιστάμενα κτίρια.

ΝΟΚ, άρθρο 4, παράγραφος 6: «Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση της άδειας δόμησης».

7. Πως γίνεται να εφάπτεται το κτίριο στο όριο του οικόπεδου όταν ήδη υπάρχει κτίριο εκεί, χωρίς να εξετάζει τα τυχόν ανοίγματα του υφιστάμενου κτίσματος (άρθρο 14, παρ.1γ του Ν.Ο.Κ.), ενώ αντίθετως όταν το υφιστάμενο κτίσμα βρίσκεται σε απόσταση >1.00μ. Από το κοινό πλάγιο όριο & έχει

ανοίγματα στην πλευρά αυτή να πρέπει να αφηθεί απόσταση δ από το όριο του οικόπεδου(άρθρο 14, παρ.1β του ν.ο.κ.);

Έτσι ορίζει η νομοθεσία. Σε κάθε περίπτωση ποτέ δεν επιτρέπονταν η κατασκευή ανοιγμάτων σε τοίχους επί του κοινού ορίου ομόρων ιδιοκτησιών.

8. Οι τιμές ζώνης που αναφέρονται στο ν.4014/11 (υπολογισμός προστίμων αυθαιρέτων) έχουν οριστεί συμφωνά με τη ΓΓΠΣ για το νομό Ημαθίας στις πόλεις Αλεξάνδρεια, Βέροια, Νάουσα. Ως τιμή ζώνης στα χωριά(οικισμοί<2000 κατ.) & στις εκτός σχεδίου περιοχές λαμβάνουμε την μικρότερη από τους πίνακες των 3 πόλεων ή λαμβάνουμε υπόψη τον "πίνακα τιμών εκκίνησης ελαχίστους κόστους οικοδομής κτισμάτων ακινήτων των οποίων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα κ4, κ5, κ6, κ7, κ8, κ9";(βλ. συνημμένο πίνακα από ΔΟΥ).

Για τον υπολογισμό των προστίμων αυθαιρέτων λαμβάνεται υπόψη η τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου (όχι η τιμή εκκίνησης) και αν δεν έχει καθοριστεί λαμβάνεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στην τοπική ή δημοτική κοινότητα.

9. Πότε και με ποια διαδικασία θα γίνει ο έλεγχος του 5% των δηλώσεων του ν.4014/11; μετά το πέρας υποβολής στο σύστημα όλων των δικαιολογητικών από τους μηχανικούς; Ποιος θα κάνει τελικά τον έλεγχο -πολεοδομία ή άλλη αρμόδια αρχή (αρθ.27.παρ.3. ν.4014/11)- και τι θα ελέγχει?

Υπάρχει οδηγία από ΥΠΕΚΑ για ενημέρωση ΥΔΟΜ. Σύμφωνα με την εγκύκλιο 7/28.5.2012: «Στην παράγραφο 3 του άρθρου 27, του Ν. 4014/2011, ορίζεται ότι ο έλεγχος από τις υπηρεσίες δόμησης των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, δηλ. των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο εδάφιο β', της παρ. 2 του άρθρου 24 του Ν. 4014/2011, περιορίζεται ρητά στην διαπίστωση της αλήθειας και ακρίβειας της περιγραφής της αυθαίρετης κατασκευής, του εμβαδού και της χρήσης της.

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω, σε κάθε περίπτωση ελέγχεται αν οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3, του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011».

Πιθανά με την λήξη της προθεσμίας του νόμου να σταλεί και νέα οδηγία για τον τρόπο επιλογής.

Σε ότι αφορά τον χρόνο κατασκευής αυθαιρέτων που υπάχθηκαν στις ρυθμίσεις του Ν4014/11 (κάτι που στην ουσία επηρεάζει μόνον το ποσό του ειδικού προστίμου), οι ΥΔΟΜ κατά αρχήν δεν τον ελέγχουν. Σε περίπτωση καταγγελίας η ΥΔΟΜ μπορεί να απαντά ότι είναι αναρμόδια και να προτείνει στον καταγγέλλοντα να κινηθεί δικαστικά ή να προσφύγει στο ΣΥΠΟΘΑ.

10. Η συγκρότηση των ΣΥΠΟΘΑ (με διάρκεια ισχύος 3-4 μηνών) έγινε χωρίς να ενημερωθούν ποτέ οι αρμόδιες ΥΔΟΜ (ενημερωθήκαμε μέσω της διαύγειας κατά τύχη), με αποτέλεσμα να εκκρεμούν ενστάσεις στις επιτροπές αυθαιρέτων, οι οποίες δεν μπορούν να εκδικαστούν γιατί η θητεία των επιτροπών έχει λήξει. Τι θα γίνει με αυτές τις εκκρεμείς περιπτώσεις; μπορούν να εξεταστούν από το ΣΥΠΟΘΑ χωρίς το παράβολο που ορίζει ο ν.4030/11; Υπενθυμίζεται ότι ταυτόχρονα "τρέχουν" οι δηλώσεις του ν.4014/11 και υπάρχουν περιπτώσεις όπου οι ιδιοκτήτες δηλώνουν τώρα τα αυθαίρετα τους & θα μπορούσαν να κλείσουν κάποιες ενστάσεις.

Οι παραπάνω εκκρεμείς υποθέσεις παραπέμπονται από την ΥΔΟΜ στο ΣΥΠΟΘΑ χωρίς να ζητείται παράβολο, αφού όταν ασκήθηκε ένσταση, το παράβολο δεν είχε νομοθετηθεί.

11. Για τις αυθαίρετες κατασκευές που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν.3843/10, έχει πληρωθεί η 1η δόση εντός της προθεσμίας, αλλά έστω ότι κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας (28/10/12 ή 28/12/12) δεν έχουν πληρωθεί οι υπόλοιπες ή μέρος αυτών. Πως θα υπολογίσει η υπηρεσία μας την προσαύξηση του 1% για κάθε μήνα καθυστέρησης(αρθ.24, παρ.8γ, ν.4014/11); Τι εννοεί ο νομοθέτης με τις 3 συνεχόμενες δόσεις, αφού ποτέ δεν ορίστηκαν ως μηνιαίες αλλά ως ισόποσες & επομένως μπορεί κάποιος να πληρώσει και τις υπόλοιπες 7 ή 9 δόσεις τις τελευταίες μέρες πριν την λήξη της προθεσμίας. Θα πρέπει να προσκομίσουν οι ενδιαφερόμενοι το αρχικό φύλλο υπολογισμού του προστίμου και να γίνει επ' αυτού η προσαύξηση;

Έχει λυθεί με τις νέες διατάξεις (περιμένουμε Υ.Α.).

12. Κατά την τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο βάσει του άρθρου 14 του ΝΟΚ πρέπει να εξετάζουμε και τα υφιστάμενα κτίρια στα όμορα οικόπεδα (ακόμη και τη θέση των ανοιγμάτων τους). Επομένως θα πρέπει το τοπογραφικό διάγραμμα για την έκδοση της άδειας δόμησης να περιλαμβάνει και πλήρη αποτύπωση (οικοδ. άδειες, Φώτο για κτίρια στα όρια) των όμορων οικοπέδων του ΟΤ;

Θα διευκρινισθεί στο «πρότυπο τοπογραφικό».

13. Μετά από ερωτήματα μηχανικών για την εφαρμογή του Ν. 4030/2011 σε συνδυασμό με το άρθρο 29 παρ.5 του Ν 4067/2012 παρακαλούμε να μας δώσετε διευκρινήσεις για την δυνατότητα αναθεώρησης αδειών κτιρίων που είναι σε ισχύ και εκδόθηκαν με τον ΠΔ 8-7-1993 (ΦΕΚ7954/1993) στις οποίες :
α) διαπιστώθηκαν υπερβάσεις ως προς τον όγκο ή και την δόμησης και ζητείται η νομιμοποίησή τους. β)πρόκειται να γίνουν αλλαγές πχ δημιουργία εσωτερικών εξωστών , στέγαση αίθριου, αλλαγή χρήσης ημιυπαιθρίων ή υπογείου από τις οποίες δεν αλλάζει ο στατικός φορέας παρά το γεγονός ότι μπορεί να τροποποιείται η κάλυψη ή η δόμηση.
Θεωρούμε ότι εφόσον υπάρχει άδεια σε ισχύ θα ήταν άστοχο για τέτοιες αλλαγές να εκδοθεί Έγκριση Δόμησης και Άδεια Δόμησης, τόσο γιατί ορισμένες αλλαγές δεν μπορούν να χαρακτηριστούν προσθήκες (πχ. Κτίριο που κατασκευάστηκε μενεθυμένο ή με την ίδια κάλυψη και δόμηση διαφοροποιημένο κατά το σχήμα, κλπ) αλλά και για την πληρότητα του φακέλου της άδειας του κτιρίου. Το ίδιο άλλωστε είναι και το σκεπτικό για τις Άδειες δόμησης(σχετ.το αρθρ.3 της αρ.7533/13-2-2012 Υπουργού ΥΠΕΚΑ ΦΕΚ/Β/251) όπου εφόσον υπάρχει Άδεια δόμησης σε ισχύ δεν επιτρέπεται η χορήγηση άλλης άδειας και επιβάλλεται η αναθεώρησή της.

Οι άδειες που είχαν εκδοθεί και είχε αρχίσει η εκτέλεση των εργασιών τους πριν τις 1/3/2012, αναθεωρούνται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες του Ν.4030/11 διατάξεις, εφόσον η αναθεώρηση δεν αφορά προσθήκη (παρ. 5, άρθρου 29, ΝΟΚ). Εφόσον διαπιστώθηκαν υπερβάσεις ως προς τον όγκο ή και την δόμηση και ζητείται η νομιμοποίησή τους, θα ακολουθηθεί η διαδικασία τακτοποίησης με το άρθρο 24 (για τα μη σύννομα) του Ν. 4014/2011, ή του άρθρου 26 (για τα σύννομα) και ακολουθεί αναθεώρηση κατά την 1η παράγραφο. Αν πρόκειται να γίνουν αλλαγές π.χ. δημιουργία εσωτερικών εξωστών , στέγαση αίθριου, αλλαγή χρήσης ημιυπαιθρίων ή υπογείου από τις οποίες δεν αλλάζει ο στατικός φορέας παρά το γεγονός ότι μπορεί να τροποποιείται

η κάλυψη ή η δόμηση, θα εξεταστεί η αναθεώρηση της αδειάς, με συνδυασμό των παρ. 6 του άρθρου 4, και της παρ. 5, του άρθρου 29 του ΝΟΚ. Τέλος, εφόσον υπάρχει άδεια δόμησης σε ισχύ δεν επιτρέπεται η χορήγηση άλλης άδειας παρά επιβάλλεται η αναθεώρησή της.

14. Στο άρθρο 27, §2 του Ν.Ο.Κ. αναφέρεται ότι: «σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια που δεν διαθέτουν ανελκυστήρα και κατά το χρόνο ανέγερσής τους δεν ήταν υποχρεωτική η κατασκευή του από τις ισχύουσες τότε διατάξεις, επιτρέπεται, κατά παρέκκλιση των διατάξεων του παρόντος και των ειδικών όρων δόμησης της περιοχής, κατασκευή ανελκυστήρα ή άλλων μηχανικών μέσων κάλυψης υψομετρικών διαφορών και του χώρου πρόσβασης σε αυτά με απαραίτητη προϋπόθεση τη σύνταξη ή ενημέρωση της Ταυτότητας Κτιρίου». Ωστόσο, οι διαδικασίες που σχετίζονται με την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων, όπως αυτή έχει οριστεί με το νόμο 3843/2010, δεν έχουν μέχρι σήμερα δρομολογηθεί.
Μέχρι να τεθεί πρακτικά σε ισχύ ο νόμος 3843/2010, σε ό,τι αφορά την Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίων, η προαναφερθείσα διάταξη του Ν.Ο.Κ. θα παραμείνει ανενεργή;
Σε περίπτωση που παρακαμφθεί ο σκόπελος μέσω της δημιουργίας Ταυτότητας Κτιρίου και της τήρησής της, π.χ., στο ίδιο το κτίριο ή στην οικεία Υπηρεσία Δόμησης, οφείλει αυτή να περιλαμβάνει το πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης του κτιρίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 4, §1.γ. του νόμου 3843/2010;

Ναι.

15. Ζητούνται διευκρινήσεις για την παρ.1β του άρθρου 14 και συγκεκριμένα για ποιο λόγο θα πρέπει να δεσμευτώ στη τοποθέτηση του κτιρίου μου αν στο όμορο οικόπεδο υπάρχει κτίσμα με ανοίγματα σε απόσταση Δ ή και μεγαλύτερη.

Γιατί έτσι ορίζει η νομοθεσία. Μην ξεχνάμε ότι σύμφωνα με την παρ. 1ε του ίδιου άρθρου 14 «Όταν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχές που προβλεπόταν λόγω πρώην συστημάτων δόμησης η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο, το κτίριο μπορεί να τοποθετείται σε επαφή με το πλάγιο κοινό όριο ανεξάρτητα θέσης και χρόνου κατασκευής του κτίσματος του ομόρου οικοπέδου.»

16. Πως εφαρμόζεται η παρ.5β του άρθρου 1 του ΝΟΚ;

Έχει γίνει έγγραφο, προς το ΥΠΕΚΑ, με το οποίο ζητούνται σχετικές διευκρινήσεις.

17. Τί γίνεται με τις εγκρίσεις μικρής κλίμακας για τα Φ/Β;

Υπάρχει οδηγία ΥΠΕΚΑ για ενημέρωση ΥΔΟΜ, αριθ. πρωτ. Οικ.43408/6.9.2012.