

Ερωτήσεις 30^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

- Ερ.:** Απαιτείται κάποια μορφή άδειας για τοποθέτηση τέντας (κινητό προστέγασμα); Ακολουθεί σχετικό έγγραφο της ΔΙΠΕΧΩΣΧ (αρ. πρ. 9998/14/02-01-2015) προς την Δ/νση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών Κανονισμών & Αδειοδοτήσεων.
«Μετά το παραπάνω (1) σχετικό έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Θεσσαλονίκης, καθώς και μετά από τηλεφωνική επικοινωνία με τις ΥΔΟΜ χωρικής μας αρμοδιότητας κατά την οποία διαπιστώθηκε πληθώρα απόψεων επί του θέματος, σας αναφέρουμε τα παρακάτω:
Τα κινητά προστεγάσματα (τέντες) διέπονται τουλάχιστον από τις διατάξεις των παρ. 3 & 6 του άρθ. 16 του ΝΟΚ, της παρ. 7 του άρθ. 17 του ίδιου νόμου, αλλά και της διατάξεις του άρθρου 17 του Κτιριοδομικού Κανονισμού.
Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν. 4067/12 (ΦΕΚ-79/Α/9-4-12) η τοποθέτηση κινητού προστεγάσματος (τέντας) δεν εμπίπτει στις εργασίες για τις οποίες απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας ή έγγραφη ενημέρωση προ 48 ωρών.
Επειδή από τα αναφερόμενα στην (I) προκύπτει η αναγκαιότητα ελέγχου της τοποθέτησης των κινητών προστεγασμάτων και δεδομένου ότι από το (II) δεν προκύπτει διαδικασία αδειοδότησης είτε με άδεια δόμησης, είτε με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, είτε με έγγραφη ενημέρωση προ 48 ωρών, έχουμε την άποψη ότι συγκεκριμένη εργασία θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 4.
Έπειτα από τα παραπάνω παρακαλούμε για τις αναγκαίες οδηγίες επί του θέματος και για τις δικές σας περαιτέρω ενέργειες.»

Απ.: Πράγματι δεν υπάρχει ρητή αναφορά στο άρθρο 4 του ΝΟΚ για το είδος της διοικητικής πράξης που απαιτεί η κατασκευή-τοποθέτηση τέντας-κινητού προστεγάσματος σε όψεις υφισταμένων κτιρίων.
Έχουμε την γνώμη ωστόσο, ότι για την κατασκευή αυτή (τέντα-κινητό προστέγασμα) οι ΥΔΟΜ μπορούν να χορηγούν Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας. Κι αυτό σύμφωνα με την παράγρ. 57 γ του άρθρου 2 του ΝΟΚ, όπου στον ορισμό των παθητικών ηλιακών συστημάτων συμπεριλαμβάνονται τα σκίαστρα ως συστήματα δροσισμού, σε συνδυασμό με την παράγρ. 2κα του άρθρου 4 του ΝΟΚ, που αναφέρεται σε τοποθέτηση παθητικών ηλιακών συστημάτων με Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας.
- Ερ.:** Σε οικοδομική άδεια του 1996 που αφορά σε διώροφη οικοδομή, έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και έχει πάρει τελική θεώρηση ως προς το ισόγειο. Σήμερα ο ιδιοκτήτης θέλει να ολοκληρώσει και τον όροφο και ζητά εκτός από την παράταση ισχύος της και την αλλαγή επιβλέποντα μηχανικού, διότι ο επιβλέπων μηχανικός της άδειας δεν μπορεί να βρεθεί από τον ιδιοκτήτη.
Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 7 του ν. 4030/11 "Αν ο επιβλέπων μηχανικός απέχει χωρίς δήλωση αποχής του από το έργο, η ΥΔΟΜ μετά από αίτηση του κυρίου, μπορεί να προχωρήσει στην αντικατάστασή του, ύστερα από έλεγχο που διενεργείται από Ελεγκτή δόμησης για την πιστοποίηση του σταδίου των εργασιών και καταβολής της αμοιβής."
Ερώτηση: Ποιος είναι ο τρόπος καταβολής της αμοιβής?

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Απ.: Σύμφωνα με τον παλιό τρόπο έκδοσης αδειών (Π.Δ. του 1993), που φαίνεται να εφαρμόζεται για την συγκεκριμένη οικοδομική άδεια, ο έλεγχος καταβολής της αμοιβής επίβλεψης γίνεται από την υπηρεσία κατά την τελική θεώρηση της αδείας.

Μπορεί να δοθεί δηλαδή παράταση ισχύος και αλλαγή επιβλέποντα μηχανικού (εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις) χωρίς καταβολή αμοιβής επίβλεψης.

Σε κάθε περίπτωση, ο ισχυρισμός μη ανεύρεσης του επιβλέποντα θα πρέπει να αποδειχθεί με στοιχεία από τον ιδιοκτήτη, οπότε, ανάλογα με τον λόγο μη ανεύρεσης θα αναζητηθεί και ο τρόπος επίλυσης π.χ. κατάθεση αμοιβής στο ταμείο παρακαταθηκών και δανείων, σε κληρονόμους κ.α.

3. **Ερ.:** Οι τέντες θεωρούνται κινητά προστεγάσματα σύμφωνα με το Άρθρο 2 του Ν.Ο.Κ.; (Προστεγάσμα είναι το μη προσβάσιμο σταθερό ή κινητό στοιχείο σε συνέχεια των όψεων του κτιρίου και πέρα από την επιφάνειά τους).

Η τέντα καταστήματος επί της ρυμοτομικής γραμμής που προβάλλει πάνω από κοινόχρηστο χώρο (δρόμο ή πεζόδρομο), χωρίς κατακόρυφα στηρίγματα, θεωρείται αυθαίρετη; Ποιο είναι το νόμιμο μέγιστο πλάτος που μπορεί να έχει; (Δεν προσδιορίζεται στο άρθρο 16, παρ.6 & 7 του Ν.Ο.Κ.)

Σε περίπτωση που η παραπάνω τέντα δεν έχει το απαιτούμενο ελάχιστο ύψος από το έδαφος των 3,00μ. ή/και δεν έχει την σχετική βεβαίωση του δήμου ότι δεν παρεμποδίζει την λειτουργία του πεζοδρόμου, θεωρείται αυθαίρετη και επιβάλλεται το ελάχιστο πρόστιμο;

Απ.: Και τα κινητά προστεγάσματα-τέντες των καταστημάτων πρέπει να πληρούν τους ίδιους περιορισμούς που έχουν π.χ. οι εξώστες. Να μην εξέχουν δηλαδή της Ρ.Γ. περισσότερο από το 1/10 του πλάτους της οδού και εάν βρίσκονται σε ύψος μικρότερο των 5.00 μ. πάνω από πεζοδρόμιο, να σταματούν 0.50μ. μέσα από το άκρο του κρασπέδου του.

Τα παραπάνω προκύπτουν από όσα αναφέρει το άρθρο 16 του ΝΟΚ, καθώς και από όσα εξακολουθούν να ισχύουν από το άρθρο 11 του ΓΟΚ/1985 (π.χ. η παράγρ. 5 αυτού) επειδή δεν είναι αντίθετα προς τον ΝΟΚ.

Επιπλέον, ισχύει η παράγρ. 6 (νέα ρύθμιση).

Συνεπώς, εάν η τέντα του καταστήματος, εκτός Ρ.Γ., είναι χαμηλότερα από 3.00 μ. ή είναι μεταξύ 3.00 και 5.00 χωρίς βεβαίωση του Δήμου, τότε ναι, τίθεται θέμα τήρησης διαδικασίας αυθαιρέτου.

4. **Ερ.:** Έστω ότι σε ένα οικόπεδο υπάρχει υπόλοιπο κάλυψης και δόμησης βάσει της οικοδομικής άδειας, αλλά το συνολικό εμβαδόν των αυθαιρέτων κατασκευών που έγιναν μετά την έκδοση της οικοδομικής αδείας είναι μεγαλύτερο του παραπάνω υπολοίπου. Μπορεί να γίνει νομιμοποίηση όσων αυθαιρέτων κατασκευών έχουν τις προϋποθέσεις και το εμβαδόν τους είναι μικρότερο ή ίσο του υπολοίπου των συντελεστών κάλυψης και δόμησης, ενώ οι υπόλοιπες κατασκευές να δηλωθούν μόνο προς τακτοποίηση;

Απ.: Ναι μπορούν.

5. **Ερ.:** Στην κατηγορία 1 του άρθρου 9 του Ν.4178/2013 δηλώνονται “*αυθαίρετες κατασκευές σε κτίρια με αποκλειστική χρήση κατοικία που υφίσταται προ του 1975*”. Μπορεί σ’ αυτή την κατηγορία να δηλωθεί αποθήκη (<50τ.μ.) με μειωτικό συντελεστή ως αυθαίρετος ισόγειος βοηθητικός χώρος του κυρίως κτίσματος της κατοικίας βάσει της διευκρίνησης 36(Άρθρο 18, παρ.6) της υπ’ αριθ.4/3.12.2013 εγκυκλίου;

Απ.: Στην κατηγορία 1 δηλώνονται κατοικίες ή βοηθ. χώροι που μετατράπηκαν σε κατοικίες και προϋφίστανται του έτους 1975. Εξαιρούνται κατοικίες που προέκυψαν από αλλαγές χρήσης ειδικών κτιρίων. Οι υποβολές γίνονται υποχρεωτικά ανά διηρημένη ιδιοκτησία. Ισόγειοι βοηθ. εμβαδού μικρότερου των 50μ², δηλώνονται στην κατηγορία 2, εφόσον τηρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις της κατηγορίας αυτής.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

6. **Ερ.:** Σε δύο ισόγεια καταστήματα που ενώθηκαν και τακτοποιήθηκε η συνένωση με 4178/13 εκδόθηκε άδεια μικρής κλίμακας για αλλαγή διαρρύθμισης. Τώρα κατατίθεται φάκελος για αλλαγή χρήσης από κατάστημα σε νηπιαγωγείο. Απαιτείται έγκριση λειτουργικότητας για την έκδοση της άδειας αλλαγής χρήσης;
Απ.: Εφόσον απαιτείται άδεια λειτουργίας οφείλουν να τηρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Κατά την έκδοση αδειάς ειδικών χρήσεων απαιτούνται εγκρίσεις φορέων και υπηρεσιών κατά περίπτωση.
7. **Ερ.:** Σε υφιστάμενο κτίριο προ του 1955 που ξεπερνά την επιτρεπόμενη κάλυψη κατατίθεται φάκελος για προσθήκη ορόφου. Μπορεί στον όροφο να κατασκευαστεί έρκερ το οποίο είναι εκτός περιγράμματος ισογείου; Το περίγραμμα του ισογείου ταυτίζεται με την οικοδομική και ρυμοτομική γραμμή.
Στην περίπτωση που μπορεί να κατασκευαστεί το έρκερ, προστίθεται το εμβαδόν του στο εμβαδόν του ορόφου για τον υπολογισμό του εμβαδού της σοφίτας ;
Απ.: Έρκερ μπορεί να κατασκευαστεί στην προσθήκη ορόφου (η οποία σημειώνεται πως δεν πρέπει να ξεπερνά την κάλυψη που επιτρέπεται σήμερα ή αυτήν που επιτρεπόταν όταν κατασκευάστηκε το κτίριο), εφόσον το πλάτος της οδού το επιτρέπει και με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στην παράγρ. 5 του άρθρου 16 του ΝΟΚ (προσοχή στην 5γ-5.00 μ. πάνω από την στάθμη του πεζοδρομίου).
Το εμβαδόν του όμως, αν και δεν έχει δοθεί προς το παρόν ειδική οδηγία, κατά τη γνώμη μας, δεν θα πρέπει να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό του επιτρεπομένου εμβαδού σοφίτας επειδή, κατά τον ορισμό του (άρθρο 2 παράγρ. 38), συνιστά προεξοχή δαπέδου ορόφου (όπως και ο ανοικτός εξώστης) και όχι υποκείμενο όροφο αυτόν καθ' αυτόν, όπως απαιτεί το άρθρο 11 παράγρ. 6ιε, μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 20 παράγρ. 17 του Ν. 4258/2014 (αντικαταστάθηκαν οι λέξεις «της υποκείμενης κάτοψης» με αυτές «του υποκείμενου ορόφου»).