

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

1. Θέση κτιρίου σε πρώην σύστημα πτερύγων. Έχει εφαρμογή η παρ. 1ε του Αρθ. 14. Δηλαδή το κτίριο δύναται να εφάπτεται στο κοινό όριο, ασχέτως θέσης όμορου κτιρίου.

Πράγματι, σε σχέση με τη θέση κτιρίου, σε πρώην σύστημα πτερύγων ασχέτως της θέσης του όμορου κτιρίου, το υπό κατασκευή κτίριο δύναται να εφάπτεται στο κοινό όριο, (παρ. 1 ε του άρθρου 14 του Ν. 4067/2012), δεδομένου ότι στο πρώην σύστημα πτερύγων προβλεπόταν η τοποθέτηση του κτιρίου σε επαφή με πλάγιο κοινό όριο.

2. Η έγκριση δόμησης ισχύει ως έχει ακόμη κι αν αλλάζουν οι όροι δόμησης ή το εγκεκριμένο σχέδιο την εποχή που κατατίθεται η αίτηση για άδεια δόμησης;

Στην περίπτωση που έχει προκύψει αλλαγή των όρων δόμησης, σε μεταγενέστερο χρόνο από την έκδοση της Έγκρισης δόμησης με κάποιο νεώτερο Διάτ/γμα, κατά την έκδοση της άδειας δόμησης, η ισχύς ή όχι της Έγκρισης Δόμησης που είχε εκδοθεί με το παλαιότερο καθεστώς οφείλει να διευκρινίζεται στις μεταβατικές διατάξεις του διατάγματος στο οποίο καθορίζονται αυτοί οι νέοι όροι δόμησης.

Εάν αυτό δεν συμβαίνει, τότε η έγκριση δόμησης, σε περίπτωση αλλαγής όρων δόμησης, ισχύει ως εκδόθηκε. Δεν ισχύει το ίδιο σε περίπτωση αλλαγής ρυμοτομίας. Για παράδειγμα, ρυμοτομούμενο τμήμα ακινήτου σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να δομηθεί

3. Σε περιπτώσεις εγκρίσεων από άλλες υπηρεσίες ..αυτές δίδονται πριν τον έλεγχο των πολεοδομικών διατάξεων και σε περιπτώσεις οι τελευταίες δεν ικανοποιούνται. Νομιμοποιούμαστε ωστόσο να παίρνουμε υπόψη μας τουλάχιστον τους όρους δόμησης που ίσχυαν την εποχή της αίτησης προς την υπηρεσία, στην οποία οφείλεται η καθυστέρηση ;

Σε ότι αφορά εγκρίσεις υπηρεσιών οι οποίες δεν σχετίζονται με όρους δόμησης, αυτές ισχύουν όσο χρόνο αναφέρεται στην κάθε μία από αυτές ως χρόνος ισχύος τους (π.χ. η βεβαίωση εκσκαφής από την αρχαιολογία ισχύει ένα χρόνο), δεν κατοχυρώνουν όμως τους όρους δόμησης που ίσχυαν την εποχή της αίτησης.

Σε περίπτωση εγκεκριμένης από αρμόδιο φορέα, μέσα στην τελευταία τριετία, μελέτης ειδικού κτιρίου σχετική με τη λειτουργικότητά του, με ή χωρίς παρεκκλίσεις, με βάση προϊσχύουσες διατάξεις, έχουν εφαρμογή οι μεταβατικές διατάξεις του άρθρου 26 του Ν. 2831/2000, δηλαδή μπορεί να εκδοθεί η άδεια δόμησης με τις προϊσχύουσες διατάξεις μέχρι 6 μήνες μετά την θέσπισή τους.

4. Με τα νεώτερα ισχύοντα οι διατάξεις που αφορούν τα ΑΜΕΑ φαίνεται ότι αποτελούν μία νέα μελέτη. Αφορούν και τα ιδιωτικά έργα και η μελέτη κατατίθεται κατά την έγκριση δόμησης !! Αποτελεί λύση η δυνατότητα χρήσης ηλεκτρικών μέσων, όπως η ακριβή λύση της μετακίνησης στην κουπαστή του κλιμακοστασίου, όταν δεν υπάρχει η δυνατότητα εγκατάστασης ανελκυστήρα; Είναι υποχρεωτική η ύπαρξη αυτής της εγκατάστασης κατά την παραλαβή της οικοδομής; Αν υπάρχει δυνατότητα ανελκυστήρα τότε αυτός θα πρέπει να έχει τις διαστάσεις για αμαξίδιο; Καταργούνται οι αναβαθμοί στο εσωτερικό των κατοικιών αν δεν εξασφαλίζεται η σχετική ράμπα με 5% κλίση;

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

Οι μελέτες που αφορούν ειδικές ρυθμίσεις για την εξυπηρέτηση ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων γενικότερα, όπου αυτό απαιτείται κατά το Ν. 4067/2012, υποβάλλονται μαζί με τις υπόλοιπες απαιτούμενες μελέτες του φακέλου (πλην του τοπογραφικού διαγράμματος και του διαγράμματος δόμησης που οφείλουν να συνοδεύουν την Έγκριση δόμησης), κατά τη χορήγηση της Άδειας δόμησης (Άρθρο 2, παρ1, Ν. 4030/11). Η επιλογή των μηχανισμών για την επίτευξη προσβασιμότητας των ΑΜΕΑ, και οι απαιτούμενες τεχνικές προδιαγραφές ορίζονται από την κείμενη νομοθεσία. Κατά την τελική θεώρηση του έργου, όλες οι μελέτες οφείλουν να έχουν υλοποιηθεί ως εκπονήθηκαν στην Άδεια δόμησης. Τέλος η προσβασιμότητα των ΑΜΕΑ, πρέπει να διασφαλίζεται στους κοινόχρηστους χώρους (σχετικά: Άρθρο 23 και Άρθρο 26 του Ν. 4067/2012, Εγκύκλιος 9 με αρ. πρωτ. οικ. 29467/13-6-2012) και δεν αφορά το σχετικό αναφερόμενο παράδειγμα στο εσωτερικό κατοικίας.

5. Κατά πόσο οι απαραίτητες εγκρίσεις άλλων Υπηρεσιών αποτελούν δέσμευση για την εφαρμογή των διατάξεων για ΑΜΕΑ ; Οι διατάξεις έχουν « αιφνιδιάσει » τους μελετητές που επιθυμούν να τηρηθούν οι εγκρίσεις των υπηρεσιών παρόλο που δεν προβλέπουν τέτοια μέτρα ,καθόσον αυτά δεν επιβάλλονταν την εποχή που αιτήθηκαν τις απαιτούμενες εγκρίσεις για την έκδοση της έγκρισης δόμησης.

Βλέπε απάντηση 3.

6. Για άδεια που εκδόθηκε στις 26-2-2007 και δεν εκτελέστηκε καμιά οικοδομική εργασία -ούτε έγινε έναρξη εργασιών - ερωτήθηκε η Υπηρεσία μας πριν την λήξη της τετραετίας αν γίνεται αναθεώρηση της αδειάς για άλλα τέσσερα χρόνια. Με το καθεστώς που ίσχυε απαντήσαμε ότι απαιτείται η προσκόμιση νέων μελετών ,πχ ΚΕΝΑΚ .Ο ενδιαφερόμενος δεν κατέθεσε αίτηση γιατί δεν ήταν σε θέση να αναλάβει το κόστος αυτών των μελετών. Σήμερα η άδεια του δεν παρατείνεται για τρία χρόνια διότι θεωρείται ότι 1-3-2011δεν ίσχυε; Αναθεωρείται με τις προ του Ν.4030 διατάξεις ως προς την ισχύ και ισχύει για άλλα τέσσερα χρόνια δηλαδή μέχρι 26-2-2015 αν προσκομίσει τις απαιτούμενες μελέτες ;

Εφόσον δεν εκτελέστηκε καμιά οικοδομική εργασία η άδεια μπορεί να αναθεωρηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4030/11 για άλλα τέσσερα χρόνια, δηλαδή μέχρι 26-2-2015, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά τον χρόνο έκδοσης της αναθεώρησης για παράταση της ισχύος της. Δηλαδή πρέπει να προσκομιστούν οι απαιτούμενες μελέτες με τους σήμερα ισχύοντες όρους δόμησης και κανονισμούς.

Σχετική απάντηση, αποτελεί η απάντηση 6, του τεύχους ΙΙ των συχνών ερωτήσεων που προκύπτουν από την επικοινωνία ΤΕΕ/ΤΚΜ – ΥΔΟΜ Κ. Μακεδονίας.

7. Σύμφωνα με τον ΝΟΚ μόνο αρχιτέκτονες συντάσσουν μελέτες στα -ιστορικά κέντρα , τις διατηρητέες περιοχές, τα διατηρητέα κτίρια .Το ίδιο ισχύει και για τις μελέτες στατικών ;Τι γίνεται με τις επιβλέψεις; Μπορούν άλλες ειδικότητες να επιβλέπουν ;

Κατά το άρθρο 8, παρ. 2, Ν. 4030/11, «Για τις άδειες δόμησης που αφορούν κτίρια σε παραδοσιακό οικισμό, παραδοσιακό ή ιστορικό τμήμα πόλης, οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, καθώς και κηρυγμένα διατηρητέα κτίρια ή νεώτερα μνημεία οι αρχιτεκτονικές μελέτες εκπονούνται και υπογράφονται αποκλειστικά από αρχιτέκτονες μηχανικούς και οι στατικές μελέτες από τους αρμόδιους πολιτικούς μηχανικούς». Επίβλεψη εργασιών γίνεται κατά αναλογία από τους αρμόδιους μηχανικούς που εκπόνησαν τις αντίστοιχες μελέτες.

8. Με τον ΝΟΚ τι ισχύει για τους ΑΚΧ; Υπάρχει η δυνατότητα επαύξησης του ισχύοντος συντελεστή δόμησης έως 20% (άρθρο 10 ,παρ. 7β). «...Κατά την έγκριση, επέκταση,

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται: β) Η δημιουργία δικτύου ελεύθερων δημόσιων προσβάσιμων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς με χρήση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων και με κίνητρο την αύξηση μέχρι και 20% της επιτρεπόμενης δόμησης, με ταυτόχρονη διατήρηση των προβλεπόμενων υποχρεωτικών ακάλυπτων χώρων.» Μήπως αυτό σημαίνει ότι δεν μπορεί να χαρακτηρίζεται ΑΚΧ τμήμα οικοπέδου μεγαλύτερο του 20 % του ή αν συμβαίνει αυτό τότε η επαύξηση στον ισχύοντα συντελεστή δόμησης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερη του 20%. Το ίδιο ισχύει και για τους ήδη χαρακτηρισμένους ΑΚΧ ; Παράδειγμα: με τον ΝΟΚ οικόπεδο με σδ 2,2 έχει χαρακτηρισμένο ΑΚΧ το 30% του .Ο σ.δ είναι $2,2+0,2*2,2=2,64$, ενώ με τον ΓΟΚ θα ήταν $2,2+0,3*(2,2+0,5*2,2)=2,2+0,3*3,3=2,2+0,99=3,19$.

Η αύξηση του ΣΔ, όπως και στην διάταξη που μνημονεύετε αναφέρεται, πρέπει να προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο. Δεν μπορεί συνεπώς να εφαρμοστεί σε ήδη εγκεκριμένο με άλλες διατάξεις ΑΚΧ.

9. Οι άδειες κατεδάφισης που έχουν αναθεωρηθεί με τον ΓΟΚ για ένα ακόμα εξάμηνο και έχουν λήξει σήμερα ή πρόκειται σύντομα να λήξουν , μπορούν να αναθεωρηθούν με τον ΝΟΚ , ως προς την ισχύ τους και επομένως να ισχύουν για ένα χρόνο ακόμα :

Μία άδεια κατεδάφισης και με τον παλιό και με τον νέο τρόπο έκδοσης αδειών δικαιούται μία αναθεώρηση για παράταση ισχύος. Εάν αυτή εκδόθηκε, δεν μπορεί να δοθεί 2η παράταση ισχύος, όταν η 1η λήξει.

Στην περίπτωση που έχει εκδοθεί η άδεια κατεδάφισης πριν τις 1-3-12 (έναρξη ισχύος Ν. 4030/11), αλλά οι εργασίες της ξεκίνησαν μετά την ημερομηνία αυτή, αναθεωρείται με το νέο τρόπο έκδοσης αδειών για άλλον ένα χρόνο από την ημερομηνία λήξης της (σύνολο, 1,5 χρόνο ισχύος).

Τέλος αν εκδόθηκε μετά τις 1-3-12 ισχύει για ένα χρόνο και δικαιούται αναθεώρησης για άλλον ένα χρόνο (σύνολο, 2 χρόνια ισχύος), σύμφωνα με την παρ. 4δ, άρθρο 56, Ν. 4030/11.

10. Με το ΝΟΚ δεν αναφέρονται στις επιτρεπτές κατασκευές με έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας οι γεωργικές αποθήκες. Καταργούνται:

Ο ΝΟΚ, στο άρθρο 4 παρ. 2, αναφέρει ρητά σε ποιες περιπτώσεις χορηγείται ΕΕΜΚ (δεν περιλαμβάνονται οι γεωργικές αποθήκες), καθώς και (στο ίδιο άρθρο παρ 1.ζ) ότι απαιτείται άδεια δόμησης για κάθε κατασκευή-προσθήκη-εγκατάσταση που δεν περιλαμβάνεται στις παρ. 2 και παρ. 3 (όπου ορίζει τι δεν θέλει ούτε άδεια δόμησης ούτε ΕΕΜΚ). από τα παραπάνω απορρέει ότι οι γεωργικές αποθήκες που παλαιότερα έπαιρναν ΕΕΜΚ σήμερα θέλουν άδεια δόμησης κατά το Ν. 4030/11.

Η ερμηνευτική εγκύκλιος 1668/9.8.2012 που στάλθηκε για προσωρινή εφαρμογή της Υ.Α. 5219/2004 αναφέρεται μόνον στην διαδικασία έγκρισης και απαιτούμενα δικαιολογητικά (δεν μπορεί η εγκύκλιος να αναιρέσει τον νόμο).

11. Εφόσον στο σχέδιο οικισμού η ρυμοτομική & η οικοδομική γραμμή ταυτίζονται, δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ως οικοδομική γραμμή, η εστιγμένη γραμμή στο όριο του οικισμού με εγκεκριμένη διανομή του 1968, έτσι ώστε να τύχη εφαρμογής η παράγραφος 2 του άρθρου 8 του Ν.4067/2012;
«.....Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου, που έχει εγκριθεί, μέχρι τις 13-3-1983, προβλέπεται οικοδομική

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

γραμμή, χωρίς να ανήκει σε ΟΤ με την έννοια της παραγράφου 49 του Αρθ-2 του νόμου αυτού ή της παραπάνω παρ.1, οι ιδιοκτησίες που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη δημοσίευση του νόμου αυτού, είναι οικοδομήσιμες μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια, που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Οι ιδιοκτησίες αυτές οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης, που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τα οριζόμενα στο Αρθ-6 του Ν-1337/83, όπως ισχύει. »

Όχι δεν θα μπορούσε να θεωρηθεί ως οικοδομική γραμμή, δεν προβλέπεται από τον νόμο.

12. Η νομιμοποίηση της περιφραξης ενός οικοπέδου (που εντάχθηκε στο Ν.4014/11) πρέπει να γίνει με έκδοση έγκρισης & άδειας δόμησης, αναθεώρηση αδειάς (αν είναι ακόμη σε ισχύ) ή με ενημέρωση αδειάς;

Στην περίπτωση που η μόνη αυθαιρεσία στο οικόπεδο ήταν περίφραξη που κατασκευάστηκε χωρίς οικοδομική άδεια, αυτή δηλώνεται με το Ν. 4014/11 και με τη μορφή λοιπών παραβάσεων, αναλόγως του αναλυτικού της προϋπολογισμού (500€=1 παράβαση/5000€ προϋπολογισμού), εφόσον κατασκευάστηκε μέχρι τις 28-07-2011 και εάν είναι και σύννομη δύναται να νομιμοποιηθεί. Σε περίπτωση που κατασκευάστηκε μετά τις 28-07-2011 εάν μεν είναι σύννομη δύναται και πάλι να νομιμοποιηθεί, εάν δεν είναι σύννομη θεωρείται κατεδαφιστέα.

Σε περίπτωση που είχε εκδοθεί οικοδομική άδεια για το κτίσμα, χωρίς αναφορά σε περίφραξη οικοπέδου, η άδεια αυτή μπορεί να ενημερωθεί (χωρίς επαύξηση του προϋπολογισμού - χωρίς επιπλέον κρατήσεις - στην άδεια ανέγερσης συμπεριλαμβάνεται η περίφραξη του ακινήτου), μόνο όμως όταν η περίφραξη είναι σύννομη. Και φυσικά δεν μιλάμε για τοιχία αντιστήριξης. Σε περίπτωση μη σύννομης περίφραξης και πάλι πρέπει να γίνει δήλωση του Ν. 4014/11 εφόσον κατασκευάστηκε μέχρι τις 28-7-2011, άλλως θεωρείται κατεδαφιστέα.

13. Ο προϋπολογισμός της προς νομιμοποίηση περίφραξης θα είναι αναλυτικός και θα προκύψουν κρατήσεις ή δεν θα πληρώσει καθόλου εισφορές, αφού η περίφραξη στις άδειες είναι δωρεάν όπως και η στέγη;

Βλέπε απάντηση 12.

14. Σε ποιες περιπτώσεις μπορούμε να εκδώσουμε έγκριση και άδεια δόμησης μαζί;

Κατά την παρ.1 άρθρου 6 Ν. 4030/11, « Για κατεδαφίσεις, εκσκαφές, επιχώσεις, διαμορφώσεις, κοπή δένδρων, εκδίδεται ταυτόχρονα έγκριση και άδεια δόμησης και ισχύει για ένα έτος από την έκδοσή της.»

15. Για επισκευές ή αναστηλώσεις διατηρητέων απαιτείται αναλυτικός προϋπολογισμός των εργασιών;

Ναι, απαιτείται σύνταξη αναλυτικού προϋπολογισμού εργασιών.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

16. Το τιμολόγιο του ΥΠΕΧΩΔΕ για τα φορολογικά επικαιροποιείται και βάσει ποιίας απόφασης/νόμου; Αν κάποια εργασία-τιμή μονάδος δεν υπάρχει στο τιμολόγιο χρησιμοποιούμε τα περιγραφικά τιμολόγια του Ν.3263/2004 (ΦΕΚ 1556 Β' / 18-10-2004); Αν δεν υπάρχει σε κανένα τιμολόγιο η εργασία και η τιμή μονάδος, μπορούμε να βάλουμε τιμή αγοράς και ο μελετητής μηχανικός να προσκομίσει απόδειξη ή τιμολόγιο; Όταν ο έλεγχος φορολογικών έχει γίνει με παλιούς συντελεστές, αλλά δεν έγιναν πληρωμές, ενώ έχουν ελεγχθεί όλες οι μελέτες, πρέπει να ξαναγίνει έλεγχος των αμοιβών, των εισφορών, του ΙΚΑ κ.λ.π.; Σύμφωνα με την απόφαση 7533/2012, άρθρο 2, παρ. 4 και 5, ελέγχεται από την Υ.ΔΟΜ. η πληρότητα των απαιτούμενων δικαιολογητικών για έκδοση άδειας δόμησης. Τι περιέχεται στην έννοια «έλεγχος πληρότητας»; Θα πρέπει να ελέγχεται εκτός της ύπαρξης των απαιτούμενων μελετών και τα αναφερόμενα στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου;

Για το αναλυτικό τιμολόγιο λαμβάνεται υπόψη το Π.Δ 515/89 και η απόφαση 81304/6083/89 (ΦΕΚ 886/Β/89 - "Καθορισμός τιμών μονάδος επιφάνειας οικοδομικών έργων"). Για εργασίες που δεν συμπεριλαμβάνονται σε αυτό μπορούν να χρησιμοποιηθούν «τιμές αγοράς», χρησιμοποιώντας π.χ. προσφορές όπου αναφέρονται τιμές των εν λόγω εργασιών/υλικών. Τέλος ο έλεγχος των φορολογικών για την έκδοση μιας οικοδομικής άδειας (εισφορές, κρατήσεις, αμοιβές), γίνεται βάσει αυτών που ίσχυαν κατά την πρωτοκόλληση του φακέλου εφόσον δεν έχει λήξει ο χρόνος των 9 μηνών, για την έκδοση της αδειάς. Στην περίπτωση που ο φάκελος έχει πάρει παράταση 9-μήνου, ισχύει ότι ορίστηκε κατά την παράταση αυτή. Έλεγχος πληρότητας φακέλου κατά την κείμενη σχετική νομοθεσία.