

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

1. Στην παρ6 του αρθ 4 του Ν4067/12 αναφέρεται ότι "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". Στις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, περιλαμβάνονται μόνο οι όροι δόμησης ή συνολικά και όλοι οι κανονισμοί (ΕΑΚ-ΕΚΩΣ, ΚΕΝΑΚ, ΠΥΡΑΣΦΑΛΕΙΑ ΚΛΠ);

Ως ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις, νοείται το σύνολο όλων των διατάξεων, των όρων δόμησης, συμπεριλαμβανομένων και των Κανονισμών που αναφέρετε. Σε κάθε περίπτωση, σχετικά με τις απαιτήσεις μελετών κατά τη νομιμοποίηση κτισμάτων, συνεχίζει να ισχύει ότι ίσχυε μέχρι και σήμερα, καθώς οι νέες διατάξεις έκδοσης αδειών, δεν τροποποιούν την ουσία της νομιμοποίησης.

2. Στην παρ-6 ιθ του αρθ-11 του Ν 4067/12 ορίζεται ότι δεν συμπεριλαμβάνεται στον Σ.Δ. η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 6 εκατοστών στις κατασκευές νέων κτιρίων. Δηλαδή αφαιρείται συνολικά όλο το πάχος της θερμομόνωσης ή μόνο το πέραν των 6 εκ;

Δεν συμπεριλαμβάνεται στον Σ.Δ. η επιφάνεια θερμομόνωσης πάχους άνω των 6 εκατοστών στις κατασκευές νέων κτιρίων και συγκεκριμένα, αφαιρείται το πάχος της θερμομόνωσης πέραν των 6 εκ. αυτής.

3. Απαιτούμενες πολεοδομικές διαδικασίες για την αλλαγή χρήσης τμημάτων που τακτοποιήθηκαν με τους Ν. 3843/10 και Ν. 4014/11.

Αναμένεται διευκρίνιση, μέχρι την οποία αναγκαστικά ισχύουν οι γενικές διατάξεις του ΝΟΚ και του Ν 4030/2011.

4. Διαδικασίες κατεδάφισης αυθαίρετων κατασκευών οι οποίες δεν είναι επικίνδυνες/ ετοιμόρροπες και οι οποίες δεν έχουν ήδη κριθεί οριστικά αυθαίρετες κατά τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις. Πρέπει να προηγηθεί δήλωση του συγκεκριμένου αυθαιρέτου με τον Ν. 4014/11; Τι ισχύει σχετικά με την πληρωμή του προστίμου σε αυτές τις περιπτώσεις;

Σύμφωνα με τις προδιαγραφές που ίσχυαν μέχρι πρόσφατα (Π.Δ. της 3/8.9.1983-Έκδοση οικοδομικών αδειών- άρθρο 15 παρ. 2 και στην συνέχεια Απόφαση 82070/98/1989 Εγκ. 98/1989-Προδιαγραφές μελετών για έκδοση οικοδομικών αδειών), για την κατάθεση μελέτης κατεδάφισης δεν απαιτούνταν στοιχεία νομιμότητας του προς κατεδάφιση κτιρίου (απαιτούνταν τοπογραφικό ενδεικτικό της θέσεως του κτίσματος, περιγράμματα κατόψεων σε κλίμακα 1:100, σχηματικές τομές, φωτογραφίες όλων των όψεων, περιγραφή του κτιρίου και του τρόπου αντιστήριξης των ορόρων ιδιοκτησιών, όπου χρειάζεται) και συνεπώς δεν ελεγχόταν. Διαφοροποίηση των παραπάνω απαιτεί διευκρίνιση του ΥΠΕΚΑ.

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

5. Διευκρινήσεις σχετικά με την έκδοση αδειών δόμησης σε κτίρια και ιδιοκτησίες για τις οποίες έχουν υποβληθεί δηλώσεις αυθαιρέτων κατασκευών ή χρήσεων. Πληρότητα/προδιαγραφές διαγραμμάτων δόμησης στις περιπτώσεις αυτές.

Πέραν της άδειας αλλαγής χρήσης, χώρων που έχουν τακτοποιηθεί με το Ν. 4014/11, για τους οποίους αναμένουμε διευκρινίσεις για τυχόν διαφοροποίηση της διαδικασίας, οι άδειες δόμησης εκδίδονται όπως ορίζουν οι κείμενες νομοθετικές και πολεοδομικές διατάξεις. Το διάγραμμα δόμησης συντάσσεται σύμφωνα με την παρ.4 του άρθρου 9, του Ν. 4030/11. Στην περίπτωση τακτοποιημένων χώρων, αυτοί πρέπει να προσημαίνονται αλλά και να προσμετρούνται στα πραγματοποιούμενα πολεοδομικά μεγέθη.

6. Προϋφιστάμενα του 1955, με αυθαιρεσίες εμβαδών/χρήσεων. Μετά την κατάργηση της πιστοποίησης νομίμου περιγράμματος και εφόσον δεν εντάσσονται στον Ν. 4014/2011, για κάποιον που επιθυμεί να εκδώσει άδεια δόμησης σε οικοπέδο που προϋπάρχει το συγκεκριμένο προ του 1955 κτίσμα, τίθεται πρόβλημα νομιμότητας υφισταμένων ή όχι;

Κατά τον έλεγχο μελέτης για έκδοση νέας αδειάς ελέγχεται η νομιμότητα ή το μη κατεδαφιστέο κτλ όλων των υφισταμένων κτισμάτων ιδιοκτησίας του αιτούντα, όπως γινόταν και παλιά. Σύμφωνα με την παρ. 1δ του άρθρου 23, του Ν. 4067/12, στην οποία προσδιορίζονται τα κτίρια ή τα τμήματα κτισμάτων τα οποία και θεωρούνται νομίμως υφιστάμενα, αναφέρεται μεταξύ άλλων, «Κτίσμα ή τμήμα αυτού θεωρείται νομίμως υφιστάμενο □.αν προϋφίσταται του βασιλικού διατάγματος της 9-8-1955 ή εξαιρέθηκε με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983 και μόνο για το τμήμα που δεν αντίκειται είτε στις ισχύουσες διατάξεις είτε σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του εάν αυτές είναι ευνοϊκότερες.» Σε περίπτωση λοιπόν που υπάρχει στο ακίνητο προϋφιστάμενο του 1955, αυτό αποτυπώνεται, προσκομίζονται τα δικαιολογητικά του, όπως και για τα κτίσματα που έγιναν με οικοδομική άδεια, εάν είναι απαραίτητο π.χ. σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος προσδιορίζεται το σύννομο τμήμα του και το μη σύννομο αλλά μη κατεδαφιστέο σύμφωνα με το άρθρο 15 παρ 7 του Ν. 1337/1983 και προσμετράται στα πραγματοποιούμενα μεγέθη. Άλλη διαδικασία δεν απαιτείται.

7. Στον υπολογισμό του 35% της περιμέτρου του ημιυπαιθρίου υπολογίζεται το καθαρό μήκος ενός μόνο ανοίγματος του και όχι το άθροισμα των ανοιγμάτων του;

Όπως είναι διατυπωμένος ο ορισμός του ανοιχτού η/υ χώρου (άρθρο 2 παρ. 6 «και το μήκος του ανοίγματος είναι ίσο η μεγαλύτερο του 35%...») παραπέμπει στο μήκος ενός ανοίγματος και όχι στο άθροισμα τυχόν περισσοτέρων ανοιγμάτων. Σε κάθε περίπτωση αναμένεται διευκρίνηση.

8. Θεωρείται άνοιγμα ημιυπαιθρίου η πλευρά του εκείνη που βλέπει σε τμήμα του οικοπέδου που έχει προσμετρηθεί στην κάλυψη αλλά του υποκειμένου ορόφου;

Όπως και στην προηγούμενη ερώτηση τέθηκε, η διατύπωση στον ορισμό του ανοιχτού η/υ χώρου (άρθρο 2 παρ. 6 «τουλάχιστον μία ανοιχτή πλευρά προς υποχρεωτικούς ακάλυπτους χώρους...») δεν οδηγεί σε τέτοιο συμπέρασμα αφού

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

βλέπει σε χώρο που δεν είναι υποχρεωτικά ακάλυπτος, το αντίθετο μάλιστα. Σε κάθε περίπτωση αναμένεται και πάλι διευκρίνιση.

9. Όταν η ανοικτή πλευρά του ημιυπαιθρίου καταλαμβάνεται από ζαρντινιέρα το πλάτος της δεν μετράει στην περίμετρο του;

Η περίμετρος ενός η/υ χώρου, ορίζεται πάντα από τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου. Ότι βρίσκεται εντός αυτού του περιγράμματος προσμετρείται ως εμβαδόν η/υ χώρου.

10. Μπορούμε να έχουμε εξαίρεση από την δόμηση για χώρους μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων σε όροφο (παρ. κη, άρθρο 11 του ΝΟΚ) :

Βλέπε σχετικό άρθρο του ΝΟΚ όπου ρητά αναφέρεται στην παρ. 6κη του άρθρου 11 ότι δεν προσμετράται στον σ.δ. «Χώρος τοποθέτησης μετρητικών και ρυθμιστικών διατάξεων φυσικού αερίου.».

11. Ερωτάται αν απαιτείται αλλαγή χρήσης από κατάσταση σε πλυντήριο αυτοκινήτων σε ισόγειο κατάστημα. Δεν προκύπτει με την μεταβολή της χρήσης του κτιρίου αλλαγή στην αρχιτεκτονική, στατική μελέτη της υπ' αριθμ. 1003/83 Οικ. Αδείας σύμφωνα με την οποία κατασκευάστηκε και ούτε οποιαδήποτε άλλη μελέτη για την μεταβολή αυτή πέραν τις έγκρισης από το τμήμα συγκοινωνιών για την άδεια λειτουργίας του πλυντηρίου αυτοκινήτων. Επιπλέον η νέα χρήση του ισόγειου κτιρίου προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για την νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις των επί μέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση.

Σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 1στ απαιτείται άδεια δόμησης για αλλαγή χρήσης σε περίπτωση που επέρχεται αλλαγή προς το δυσμενέστερο στα φορτία σχεδιασμού της στατικής μελέτης ή στον αριθμό απαιτούμενων θέσεων στάθμευσης. Επίσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2, χώροι για τους οποίους έχει χορηγηθεί άδεια δόμησης με συγκεκριμένη χρήση, μπορούν να μεταβάλουν την χρήση τους εφόσον η νέα χρήση προβλέπεται από τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις και οι προϋποθέσεις για την νέα χρήση καλύπτονται από τις προϋποθέσεις επιμέρους μελετών που πληροί η υφιστάμενη χρήση και στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης. Εάν λοιπόν πληρούνται τα παραπάνω οριζόμενα δεν απαιτείται άδεια δόμησης. Εφόσον όμως οι μελέτες του υφισταμένου κτιρίου (που περιέχει η οικοδομική του άδεια) δεν καλύπτουν την νέα χρήση, απαιτείται άδεια δόμησης. Η παλαιότερη απόφαση 48669/2886/1989-Αλλαγή χρήσης χωρίς οικοδομική άδεια, που έθετε επιπλέον προϋποθέσεις για απαλλαγή από την υποχρέωση λήψης αδείας, δεν μπορεί να ισχύει σήμερα διότι ερμηνεύει το άρθρο 5 του ΓΟΚ/1985 που δεν ισχύει πλέον. Σε κάθε περίπτωση απαιτείται αλλαγή χρήσης, όταν η νέα χρήση είναι δυσμενέστερη στατικά από την υπάρχουσα (η σε απαιτούμενους χώρους στάθμευσης), αλλά και όταν για τη νέα χρήση απαιτούνταν μελέτες που δεν απαιτούσε η παλιά χρήση.

12. Φάκελος με ημερομηνία πρωτοκόλλου 15-11-2010 δεν έχει ακόμη εκδοθεί, αλλά έχει γίνει έλεγχος των μελετών ήδη από το 2010. Σήμερα ζητά να κάνει χρήση του ιδιωτικού συμφωνητικού για τις αμοιβές και επειδή έχει εντάξει στον νόμο 4014 κάποια αυθαίρετα του, ζητά με την ίδια άδεια να τα νομιμοποιήσει. Τι δεχόμαστε;

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Κατά την πρωτοκόλληση του φακέλου στην πολεοδομία καθώς και κατά τον έλεγχο των μελετών δεν είχε ψηφιστεί ο νόμος Ν. 3919/2011, που αφορά μεταξύ άλλων, την απελευθέρωση των αμοιβών των μηχανικών. Αυτό σημαίνει ότι ο μηχανικός οφείλει να πληρωθεί στο ποσό της αμοιβής που ίσχυε, όταν υπογράφηκε η ανάθεση προς αυτόν από τον ιδιοκτήτη, για το συγκεκριμένο έργο, δηλ. της ελάχιστης αμοιβής που ίσχυε κατά το χρόνο που εκπόνησε τις μελέτες που απαιτούνταν για το έργο που του ανατέθηκε.

13. Σύμφωνα με το άρθρο 4, παρ. 1β, του Νόμου 4067/9-4-2012 (ΦΕΚ 79Α/9-4-2012), απαιτείται έκδοση άδειας δόμησης «για εργασίες εκσκαφών-επιχώσεων-επιστρώσεων διαμορφώσεων οικοπέδων και γηπέδων με σκοπό τη δόμηση». Σε αγροτεμάχιο άρτιο και οικοδομήσιμο λειτουργεί πρατήριο υγρών καυσίμων κατασκευασμένο με νόμιμη και ισχύουσα οικοδομική άδεια. Για την τοποθέτηση μίας μεταλλικής δεξαμενής υγραερίου εντός του ακάλυπτου χώρου του γηπέδου και κάτω από την οριστική στάθμη τους εδάφους (υπόγεια δεξαμενή) χωρίς καμία οικοδομική εργασία απαιτείται μόνο η εκσκαφή του περιγράμματος τοποθέτησης. Το βάθος εκσκαφής θα είναι περίπου 2,5 μέτρα και θα καλυφθεί μετά την τοποθέτηση της δεξαμενής (επίχωση). Η δεξαμενή έχει λάβει την άδεια ίδρυσης από τον αρμόδιο φορέα αδειοδότησης. Σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 23 του ίδιου Νόμου 4067/12 «Εργασίες εκσκαφής, επίχωσης ή επίστρωσης που εκτελούνται για άλλο σκοπό εγκρίνονται από την εκάστοτε αρμόδια αρχή». Κατά συνέπεια των παραπάνω θα ήθελα να μου απαντήσετε εάν μπορώ να προχωρήσω στην εκσκαφή χωρίς έκδοση άδειας Δόμησης αφού δεν έχουμε σκοπό την δόμηση, αλλά μόνο τοποθέτηση υπόγειας δεξαμενής που έχει ήδη εγκριθεί.

Πρέπει να εκδοθεί άδεια δόμησης για την εκσκαφή της προαναφερόμενης περίπτωσης δεδομένου ότι και η τοποθέτηση δεξαμενής, ως εγκατάσταση εξυπηρέτησης του κτιρίου, είναι δομικό έργο.

14. Σε οικόπεδο εντός σχεδίου υπάρχει κατασκευασμένη κατοικία με νόμιμη και ισχύουσα οικοδομική άδεια του έτους 1973. Κατασκευάστηκε αυθαίρετη σοφίτα η οποία δηλώθηκε και ολοκληρώθηκε η τακτοποίησή της με τις διατάξεις του Ν.4014/11. Για το ακίνητο αυτό κατατίθεται αίτηση έκδοση έγκρισης και άδειας δόμησης για κατασκευή περίφραξης του οικοπέδου. Στο στάδιο ελέγχου του τοπογραφικού διαγράμματος εκδόθηκε από τον αρμόδιο Υπάλληλο, φύλλο ελέγχου με 71 παρατηρήσεις !, που αφορούσαν την ακρίβεια της δήλωσης της τακτοποιημένης σοφίτας, την προσκόμιση από τον μελετητή προοπτικού σχεδίου (3D) του σπιτιού καθώς και πλήρη σημερινή αρχιτεκτονική αποτύπωση του σπιτιού (όψεις, κατόψεις, τομές κ.λ.π.), διάγραμμα χωματισμών για την αιτούμενη περίφραξη κ.λ.π. Παρακαλώ να μου απαντήσετε σύμφωνα με τις εγκυκλίους του Υ.Π.Ε.Κ.Α., εάν απαιτείται τέτοιος βαθμός ελέγχου για την κατασκευή περίφραξης (δεν συμπεριλαμβάνεται σε κανένα πολεοδομικό μέγεθος, όπως συντ. δόμησης, κάλυψη κ.λ.π.).

Η πληρότητα του φακέλου, τόσο για την έγκριση, όσο και για την άδεια δόμησης, καθώς και οι απαιτούμενες κατά περίπτωση μελέτες αναφέρονται στο Ν. 4030/2011 του νέου τρόπου έκδοσης αδειών, σύμφωνα με τον οποίο γίνεται και ο έλεγχός τους. Ο έλεγχος των ΥΔΟΜ στις δηλώσεις του Ν 4014/2011 περιορίζεται στα αναφερόμενα στο άρθρο 27 παρ. 3 του νόμου αυτού («προκειμένου να διαπιστωθεί αν τα στοιχεία των δηλώσεων που αφορούν την περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της είναι αληθή και ακριβή»), καθώς και στο αν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

άρθρου 23 (σε κοινόχρηστο χώρο, δασική έκταση, ρέμα κ.α.), σύμφωνα με την Εγκ. 7/2012 , το έγγραφο 45133/16.11.12 παρ.1 κτλ.

15. Σύμφωνα με το άρθρο 9, παρ.7 του Ν.4030/2011, στην έννοια των οικοδομικών εργασιών για ανέγερση νέας οικοδομής συμπεριλαμβάνονται και οι εργασίες για την εκσκαφή, επίχωση, κοπή δένδρων κ.λ.π. Στην παρ. 8 του ίδιου άρθρου απαιτείται άδεια για αυτοτελείς εργασίες περιτοιχίσεων, εκσκαφών ή επιχώσεων καθώς και για την κοπή δένδρων, σύμφωνα με το άρθρο 40 του Ν.1337/83. Παρακαλώ να μου απαντήσετε εάν για τα δένδρα που αποτυπώνονται μέσα στο περίγραμμα εκσκαφής της νέας οικοδομής χρειάζεται να εκδοθεί προηγούμενα ξεχωριστή έγκριση κοπής δένδρων ή περιλαμβάνεται στην έγκριση άδειας δόμησης της νέας οικοδομής. Ποιά είναι τα δένδρα που προστατεύονται από την δασική νομοθεσία σε εντός σχεδίου περιοχές; (όλα τα δένδρα ή μόνο αυτά που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους και άλση;).

Απαίτηση για άδεια κοπής δένδρων υπάρχει στην περίπτωση αυτοτελούς κοπής δένδρων, χωρίς δηλαδή να εκδίδεται ταυτόχρονα άδεια για ανέγερση κτιρίου, καθώς και για την κοπή δένδρων εκτός του περιγράμματος του προς ανέγερση κτιρίου όταν αυτά γίνονται ταυτόχρονα, ενώ η κοπή των δένδρων εντός του περιγράμματος του κτιρίου, που αποτυπώνονται στο τοπογραφικό διάγραμμα, συμπεριλαμβάνεται στην άδεια δόμησης για την ανέγερση του κτιρίου. Τα δένδρα που προστατεύονται από την δασική νομοθεσία αναφέρονται στον Ν 998/1979, άρθρο 3, όπως ισχύει.