

Ερωτήσεις 8^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. Σε υφιστάμενη οικοδομή (αρ. αδείας 929/83, ισόγειο κατάστημα και όροφος κατοικία), θα μπορούσα να κατασκευάσω σοφίτα; (εφόσον η σοφίτα δε λογίζεται ως όροφος). Η υφισταμένη αυτή οικοδομή βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε οικισμό κάτω από 2000 κατοίκους. Η σοφίτα θα κατασκευαστεί σύμφωνα με το άρθρο 11, παρ. 6 ιε του ΝΟΚ. Το ύψος του υφισταμένου κτιρίου (6,55μ) είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής (7,50μ.). Θα μπορούσα να φτάσω το επιτρεπόμενο ύψος, δεξιά και αριστερά, του κτιρίου και να κατασκευάσω τη σοφίτα όπως ορίζεται στο ν. 4067/2012; Ή επειδή στο ΠΔ 24-4/3-5/1985 (ΦΕΚ 181/1985) στο άρθρο 5 παρ. 4 δ αναφέρεται «πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή εκτός από στέγη», δεν επιτρέπεται η κατασκευή σοφίτας;
Ανήκω στην περίπτωση των υφισταμένων κτιρίων άρθρο 23; Στο άρθρο 23 παράγραφος 2γ και παράγραφος 3α.
Η Απόφαση νομάρχη σε οικισμούς κάτω από 2000 κατοίκους ισχύει; Δεν έχει ακυρωθεί ποτέ από κάποια υπουργική Απόφαση.

Κατ' αρχήν, προσθήκη με χρήση μερικών μόνον-επιλεγμένων διατάξεων του ΝΟΚ, δεν φαίνεται να επιτρέπεται, αντίθετα, σύμφωνα με το άρθρο 34 του Ν. 4067/2012-ΝΟΚ «Οικοδομικές άδειες σε ισχύ αναθεωρούνται είτε σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεων του παρόντος είτε σύμφωνα με το σύνολο των διατάξεων που ίσχυαν κατά τον χρόνο έκδοσής τους». Δεν μπορεί δηλαδή να προστεθεί μόνον σοφίτα, χωρίς να μετράει στον ΣΔ, σε κτίριο που κατασκευάστηκε το 1983.

Σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 1 και 3 του ΝΟΚ, οι διατάξεις του που αφορούν την σοφίτα (άρθρο 2 παρ. 81, άρθρο 11 παρ. 6ιε) εφαρμόζονται σε περιοχές εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, αλλά και σε νομίμως υφισταμένους οικισμούς χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο. Συνεπώς, η μη αναφορά της σοφίτας στα επιτρεπόμενα πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου σύμφωνα με το ΠΔ24-4/3-5/1985, όπως ισχύει, δεν αποκλείει την κατασκευή της σε νέο κτίριο, αφού δεν υφίστατο τότε η έννοιά της ως επιτρεπόμενης γενικά κατασκευής ώστε να επιτραπεί η να αποκλειστεί η κατασκευή της. Η σοφίτα ως έννοια - κατασκευή πρωτοεισάγεται σε οικοδομικό κανονισμό με τον ΝΟΚ, ο οποίος σαφώς ορίζει ότι επιτρέπεται και στους οικισμούς χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.

2. Σύμφωνα με το Ν.4014/11, άρθρο 24, παρ. 10 αναφέρεται ότι:
«από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαιρέτων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί».
Η παραπάνω παράγραφος του νόμου ισχύει για την υπ' αριθμ. 1208/20-1-04 απόφαση Υφυπουργού που βασίζεται στο άρθρο 23 του Ν.3212/03 και επιτρέπει την σύνδεση αυθ. κτισμάτων με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας με υποχρεωτικό επανέλεγχο ανά τριετία και η οποία απόφαση εκδόθηκε και υλοποιήθηκε;
Εάν ναι, πώς λειτουργεί η Υπηρεσία; Συντάσσει έκθεση αυθαιρέτου και επιβάλλει πρόστιμα;
Αποστέλλει ενημερωτικό έγγραφο περί τακτοποίησης αυθ. κτισμάτων;
Αποστέλλει έγγραφο στη ΔΕΗ για ενημέρωση του νόμου;

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Όπως ρητά μνημονεύεται στην διάταξη που αναφέρετε, δεν επιτρέπεται στο εξής η έκδοση νέας απόφασης ηλεκτροδότησης με βάση της διατάξεις της παραπάνω Υ.Α. και δεν επιτρέπεται η υλοποίηση σήμερα τυχόν παλιάς τέτοιας απόφασης που για κάποιο λόγο δεν είχε χρησιμοποιηθεί. Δεν επιβάλλεται διακοπή παλιών ηλεκτροδοτήσεων, ούτε σύνταξη έκθεσης αυθαιρέτου κτλ. Τέτοιες ενέργειες μπορούν και πρέπει να γίνουν μόνον στα πλαίσια της παλιάς Υ.Α., εφόσον από αυτοψία διαπιστωθεί είτε ψευδής δήλωση, όταν δόθηκε η αρχική ηλεκτροδότηση, είτε κατασκευή νέων αυθαιρέτων.

3. Σε περίπτωση που κάποιος υποβάλλει φάκελο σήμερα (π.χ. 25-2-13) στην ΥΔΟΜ για έκδοση άδειας νομιμοποίησης σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4014/11 και υπάρχει εις βάρος του αυθαιρέτου έκθεση αυτοψίας:
α) πρέπει να επιβληθεί και πληρωθεί το πρόστιμο διατήρησης πριν εκδοθεί η άδεια δόμησης (όπως στην περίπτωση του άρθρου 22 του Ν.1577/85);
β) στον υπολογισμό του προστίμου διατήρησης θα λάβουμε υπόψη τον νέο τρόπο που ισχύει μετά την 21-9-11 ή θα ακολουθήσουμε τα παλιά;

Όπως ρητά αναφέρεται στην εγκύκλιο 1/2012, Β 9, από τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 26 του Ν 4014/11 προκύπτει ότι στην περίπτωση κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδ. άδεια βάσει των διατάξεων του άρθρου 22 του ΓΟΚ/1985, εφόσον καταβληθεί το σχετικό παράβολο και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός 3 ετών από την πληρωμή του δεν επιβάλλονται πρόστιμα. Δεδομένου ότι οι διατάξεις του άρθρου 22 του ΓΟΚ/1985 για νομιμοποίηση επαναλήφθηκαν με το άρθρο 4 του ΝΟΚ, ισχύει το ίδιο αν κάποιος υποβάλλει φάκελο για νομιμοποίηση σήμερα.

4. Στην Εγκύκλιο 7/28-5-12, ενότητα Γ.4 αναφέρεται ότι «για τις προ 28-7-11 διαπιστωθείσες αυθαιρέσεις για τις οποίες έχουν επιβληθεί και βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης με παλαιότερες διατάξεις και οι οποίες μετά την 28-7-11 έχουν κατεδαφιστεί ή έχουν νομιμοποιηθεί με το άρθρο 22 του ν.1577/85, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στο ν. 4014/11 προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του ως άνω νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων....»
Πώς θα δηλωθούν οι ανωτέρω περιπτώσεις (κατεδαφισθέντα, νομιμοποιημένα) στο σύστημα του ΤΕΕ και τι θα ελέγξει η ΥΔΟΜ προκειμένου να διαγράψει ανείσπρακτα πρόστιμα;

Θα προσκομιστούν στοιχεία που αποδεικνύουν τον χρόνο κατεδάφισης, προς έλεγχο, ενώ η νομιμοποίηση αποδεικνύεται από τον χρόνο έκδοσης της αδειας-δημόσιο έγγραφο. Μόνον για τις αυθαίρετες κατασκευές που μετά την 28-7-11 έχουν κατεδαφιστεί ή έχουν νομιμοποιηθεί με το άρθρο 22 του ν.1577/85, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στο Ν. 4014/11 προκειμένου να ισχύσουν και γι' αυτές οι ρυθμίσεις του ως άνω νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων.

5. Σύμφωνα με το Άρθρο 23, παρ.3α(ββ) δεν υπάγονται στις διατάξεις του Ν.4014/11 αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών οδών της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση της εγκατάστασης. Με ποιες διατάξεις ορίζεται η ζώνη ασφαλείας σε εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές/εκτός ορίων οικισμών πριν το Π.Δ.209/15.07.1998(ΦΕΚ 169Α), που καθόρισε π.χ. τα 45μ. από τον άξονα και τα 30μ. από το όριο δευτερεύοντος οδικού δικτύου;

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Διατάξεις για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας υπήρχαν από πολύ παλιά (όροι δόμησης εκτός σχεδίου από το 1928, διατάξεις για κατασκευή και συντήρηση οδών, διάταγμα για την υπεραστική συγκοινωνία του 1959 κ.α.). Σε κάθε περίπτωση λοιπόν ερευνάται ο χρόνος κατασκευής του αυθαιρέτου και αναζητείται η τότε ισχύουσα υποχρεωτική απόσταση από την οδό, ανάλογα και με τον τότε χαρακτηρισμό της (επαρχιακή, εθνική διεθνής). Αναλόγως επιλέγεται και ως απαγορευτική απόσταση κατά τη δήλωση αυθαιρέτου, η υποχρεωτική απόσταση που ίσχυε κατά την ολοκλήρωση του φέροντα οργανισμού του αυθαιρέτου κτίσματος ή το χρόνο της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης του.

6. Σε άδεια που χορηγήθηκε με τις ειδικές διατάξεις των χαμηλών κτιρίων του Άρθρου 14, ΓΟΚ/85, σε περιοχή με ηεπιτρ<9,00μ.(η άδεια εκδόθηκε πριν το 2000 που διευκρινίσθηκε με την παρ.6 του εν λόγω άρθρου ότι οι διατάξεις ισχύουν σε περιοχές με ηεπιτρ.>11μ.), μπορεί να γίνει νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών τώρα, όταν κάποιες από αυτές δηλώθηκαν με το Άρθρο 26(N.4014/2011), ενώ κάποιες άλλες(άλλη χρήση από κατοικία, υπόστεγο χωρίς δ κ.α.) δηλώθηκαν με το Άρθρο 24; Δεν πρέπει όλες οι κατασκευές να πληρούν τις προϋποθέσεις του Άρθρου 14, όπως ίσχυε μέχρι το 2000 για να νομιμοποιηθούν;

Ναι διότι το άρθρο 14 αφορά συνολικά το οικόπεδο. Επιπλέον, αν όλες οι κατασκευές δεν πληρούν τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, τότε η σύγκριση των υπερβάσεων, ώστε να προκύψουν οι συντελεστές επιβάρυνσης για τον υπολογισμό του προστίμου, θα γίνει με τους επιτρεπόμενους συντελεστές της περιοχής, δηλ. χωρίς τη χρήση του άρθρου 14.

7. Οι οικισμοί προ του 1923 που έχουν καθορισθεί τα όρια, οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης τους με Απόφαση Νομάρχη, χωρίς όμως να είναι αποτυπωμένα τα οικόπεδα/ιδιοκτησίες αυτών (όπως στους άλλους οικισμούς με διανομή από το Υπουργείο Γεωργίας) συγκαταλέγονται στους οικισμούς χωρίς σχέδιο;

Ναι, συγκαταλέγονται.

8. Οι Αποφάσεις Νομάρχη που καθόρισαν τα όρια, τους όρους και τους περιορισμούς δόμησης στους οικισμούς <2000 κατοίκων του Ν.Ημαθίας όριζαν ως μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος τα 9,00μ.. Με τη σύνταξη των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων των Δήμων Αλεξάνδρειας & Πλατέος (αποφάσεις Γεν. Γραμματέα Περιφέρειας Κεντ. Μακεδονίας) τέθηκε ότι για το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων θα εφαρμόζεται το Π.Δ.24.04.1985(ΦΕΚ181Δ), δηλαδή τα 7,50μ. Μάλιστα με ερώτημά μας προς την Περιφέρεια για το κατά πόσο μπορεί το Γ.Π.Σ. να καθορίσει το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος, μας απάντησαν ότι οι αποφάσεις των Νομαρχών αναρμοδίως όριζαν το ύψος των 9,00μ. και ότι υπερισχύει το προαναφερθέν Π.Δ. Με τις διευκρινίσεις όμως που προέκυψαν από το Άρθρο 1, παρ.5β του Ν.Ο.Κ. και τα έγγραφα που ακολούθησαν(αρ.πρωτ.33803/13.07.12 & 38490/31.07.12) απαιτείται για τη διαπίστωση μη εφαρμογής κανονιστικών πράξεων της διοίκησης (αποφάσεις Νομάρχη κ.α.) απόφαση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α.. Τελικά ποιο ύψος θα εφαρμόζουμε το 7,50μ. ή το 9,00μ.;

Θα εφαρμόζεται το ύψος των 7,50 μ. που ορίζει το Π.Δ. 24.04.1985, όπως ισχύει, δεδομένου ότι αναρμοδίως και χωρίς νομική εξουσιοδότηση ο

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Νομάρχης επέτρεψε ύψος μεγαλύτερο από αυτό του Π.Δ. Δηλαδή η απόφαση Νομάρχη έπρεπε να θεωρείται ανίσχυρη από πριν την έκδοση του ΝΟΚ, χωρίς να μπορεί να αποτελέσει άλλοθι για την εφαρμογή της το άρθρο 1 παρ. 5β του ΝΟΚ και οι αντίστοιχες ερμηνευτικές εγκύκλιοι.

9. Μπορεί να δηλωθούν αυθαίρετες κατασκευές με το Άρθρο 24 σε συνιδιοκτητα οικόπεδα/γήπεδα (εξ' αδιαιρέτου) χωρίς τη συναίνεση των συνιδιοκτητών; Μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης (Άρθρο 26, Ν.4014/11) στα παραπάνω οικόπεδα/γήπεδα χωρίς τη συναίνεση των υπολοίπων;

Όχι, εκτός από τις περιπτώσεις που έχει εφαρμογή το άρθρο 24, παρ 2, 2η από τέλος υπό παρ. του Ν. 4014/11, που αναφέρει ότι «□ Στην ίδια περίπτωση (συγκυριότητας του ακινήτου) και εφόσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση δεν έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κοινόχρηστο τμήμα του ακινήτου, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί από οποιονδήποτε συγκύριο χωρίς να είναι απαραίτητη η συναίνεση των υπολοίπων συνιδιοκτητών.»

10. Αυθαίρετες κατασκευές σε μη άρτια και οικοδομήσιμα οικόπεδα εντός σχεδίου μπορούν να δηλωθούν με το Ν.4014/2011;

Στον Ν. 4014/11 εντάσσονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που δεν εξαιρούνται ή δεν αναφέρονται στην σχετική με τις μη υπαγόμενες περιπτώσεις παράγραφο του νόμου.

11. Για την κοπή δένδρων με την έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας (Αρ.4, παρ.2η, Ν.Ο.Κ.) προσκομίζεται στην υπηρεσία τοπογραφικό(θέσεις δένδρων), φωτογραφίες και τεχνική έκθεση μηχανικού σχετικά με τους λόγους κοπής των δένδρων. Όταν θα σταματήσει η αποστολή των παραπάνω στην ΕΠΑΕ, θα μπορεί η υπηρεσία μας να γνωμοδοτεί αρνητικά για την κοπή των δένδρων ή θεωρούμαστε μόνο 'διεκπεραιωτές' της άδειας και αναρμόδιοι λόγω ειδικότητας (μηχανικοί, και όχι γεωπόνοι ή δασολόγοι) να εκφέρουμε άποψη;

Ναι, μπορεί η υπηρεσία να εκφράσει άποψη και να χορηγήσει ή όχι την άδεια.

12. Ποια δικαιολογητικά ζητάμε για τις αιτήσεις έγγραφης ενημέρωσης προ 48ωρου, εκτός από τα στοιχεία νομιμότητας υφισταμένου κτίσματος και τη συναίνεση συνιδιοκτητών στην περίπτωση των κατασκευών σε κοινόχρηστους χώρους, που μνημονεύονται στις τεχνικές οδηγίες;

Μέχρι την έκδοση της νέας Υ.Α. που προβλέπεται στο τέλος της παρ 2 του άρθρου 4 του ΝΟΚ, σε ότι αφορά την διαδικασία έκδοσης εγκρίσεων εργασιών μικρής κλίμακας, σύμφωνα με γραπτές οδηγίες του ΥΠΕΚΑ, εξακολουθεί να εφαρμόζεται η απόφαση 5219/2004.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

13. Ποια δικαιολογητικά ζητάμε για τις αιτήσεις εγκρίσεως εργασιών μικρής κλίμακας(Άρθρο 4, παρ.2, Ν.Ο.Κ.), εν αναμονής της σχετικής απόφασης του Υπουργού;

Δες απάντηση 12.

14. Κτίριο πληροί τις προϋποθέσεις νομιμοποίησης. Είναι υποχρεωτική η ένταξη του στο άρθρο 26 ή μπορεί να επιλεγεί η λύση της τακτοποίησης μέσω του άρθρου 24;

Όχι, εφόσον κρίνεται από το μηχανικό ότι θα υπάρξει κάποιο άλλο κώλυμα -πάρα των επαρκών μετρικών στοιχείων- κατά την έκδοση της αδειας, ή ο ιδιοκτήτης ενώ γνωρίζει τη δυνατότητα νομιμοποίησής του αυθαιρέτου του, επιλέγει την τακτοποίησή του για λόγους επίστευσης της διαδικασίας.

15. Τα αποθηκάκια κήπου (ξύλινα ή πλαστικά) συναρμολογούμενα, για αποθήκευση εργαλείων κήπου κλπ, μπορούν να τοποθετηθούν οπουδήποτε στο οικόπεδο χωρίς οικοδομική άδεια? Χρειάζεται ενημέρωση της υπάρχουσας άδειας για την τοποθέτησή τους? Σημειωτέον ότι δεν απαιτείται οικοδομική εργασία για την τοποθέτησή τους (δεν έχουν θεμέλια και σύνδεση με δίκτυα, στην ουσία λειτουργούν σαν μια μεγάλη ντουλάπα).

Κατά αρχήν τέτοιες «κατασκευές» δεν συμπεριλαμβάνονται σε αυτές που επιτρέπονται με το άρθρο 17 στους ακάλυπτους, ούτε σε αυτές για τις οποίες δεν απαιτείται ούτε άδεια, ούτε έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας με την παρ. 3 του άρθρου 4. Εφόσον είναι δομικά έργα, έννοια που καθορίζει το άρθρο 2 του Κτιριοδομικού Κανονισμού που εξακολουθεί να ισχύει, θέλουν άδεια. (Δομικό έργο. Είναι κάθε κατασκευή που προορίζεται να χρησιμοποιείται σταθερά συνδεδεμένη με το έδαφος, ως ακίνητο εδράζεται απευθείας ή δια μέσου άλλων στοιχείων σ' αυτό, δεν έχει δυνατότητα αυτοκίνησης και δεν μπορεί να ρυμουλκηθεί με απλό και άμεσο τρόπο. Σύμφωνα με τα παραπάνω, δομικά έργα είναι πχ. τα κτίρια ανεξάρτητα από τα υλικά και τον τρόπο κατασκευής τους, οι γέφυρες, οι τοίχοι αντιστήριξης, οι περιφράξεις, οι πέργκολες, οι δεξαμενές αποθήκευσης καυσίμων υλικών ανεξάρτητα από τον τρόπο κατασκευής τους, και το σκοπό που εξυπηρετούν, οι οικόσκοι που εδράζονται στο έδαφος απευθείας ή σε τροχούς κλπ.).

16. Η σοφίτα επιτρέπεται να έχει ανοίγματα (πόρτες ή παράθυρα) στο κεκλιμένο τμήμα της στέγης;

Επιτρέπεται να έχει παράθυρα στο κεκλιμένο επίπεδο, χωρίς να προεξέχουν από αυτό. Πόρτες όχι (για πού, με τι πλατύσκαλο;...)

17. Στην έννοια της ανοικτής σοφίτας μπορεί να είναι χώρος ανοικτός αλλά στεγασμένος;

Όχι, αφού από τον ορισμό της η σοφίτα βρίσκεται μέσα στη στέγη, ενώ ανοικτός στεγασμένος χώρος είναι ο ημιυπαίθριος. Η έννοια του ανοικτού χώρου είναι σε σχέση με τον υποκείμενο όροφο.

18. Το άθροισμα ανοικτής και κλειστής σοφίτας είναι που δεν πρέπει να ξεπερνά το ήμισυ του υποκειμένου αθροίσματος ορόφου ;

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Ναι, για να μην μετράει στον ΣΔ, το συνολικό εμβαδόν της πρέπει να είναι $< \dot{\eta} =$ του $\frac{1}{2}$ του χώρου της υποκειμένης κάτοψης με τον οποίο συνδέεται λειτουργικά.

19. Στην έννοια αυτού του ορόφου εννοείται το άθροισμα του κλειστού και ανοικτού, ή μόνον του κλειστού (όχι των ημιυπαιθρίων);

Μόνον του κλειστού, αν και δεν αναφέρεται ρητά.

20. Πρέπει η ανοικτή σοφίτα να είναι έως το ήμισυ του αντίστοιχα ανοικτού υποκειμένου ορόφου (ημιυπαιθρίου);

Δες απάντηση 19.

21. Υπάρχει η έννοια της παραίτησης του μηχανικού στην εκδοθείσα έγκριση δόμησης;

Κατά αρχήν όχι. Μπορεί να συνεχίσει άλλος μηχανικός, ως ομάδα έργου και να περιγράφεται επακριβώς από ποιο σημείο και μετά αναλαμβάνει, ενώ ο παλιός δεν έχει άλλη οικονομική απαίτηση. Αν ωστόσο επιθυμεί να μην φαίνεται ούτε ως συμμετέχοντας στην Έγκριση δόμησης, να αιτηθεί ο ιδιοκτήτης την ακύρωση αυτής και την έκδοση από την αρχή νέας Έγκρισης δόμησης.

22. Μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης με την συμπλήρωση στο έντυπο της αίτησης του ονόματος ενός νέου μηχανικού, χωρίς άλλη ενέργεια ;

Όχι. Με την παραπάνω διαδικασία (βλέπε απ. 21) και με συμπλήρωση των στοιχείων του στην ανάθεση, ανάληψη κλπ.

23. Πρέπει να γίνει αναθεώρηση της έγκρισης ως προς την αλλαγή του μηχανικού και είναι απαραίτητη η παραίτηση του παλαιού μηχανικού;

Έχει απαντηθεί παραπάνω.

24. Τι γίνεται όταν ένας μηχανικός αρνείται να παραιτηθεί;

Ο κύριος του έργου εφόσον έχει πληρώσει τις μελέτες που εκπονήθηκαν για την έγκριση δόμησης, μπορεί να ορίσει νέο μηχανικό της επιλογής για την συνέχεια με νέα δήλωση ανάθεση και ανάληψης. Η υπηρεσία ζητά ότι προβλέπει ο νόμος.

25. Σύμφωνα με τον ΓΟΚ του 2000 προβλεπόταν η μείωση του ποσοστού κάλυψης στο πρώην πανταχόθεν σύστημα σε 40 %, αυτό σήμερα μπορεί να γίνει 60 %;

Αν το μικρότερο ποσοστό κάλυψης ορίζεται από ειδική πολεοδομική διάταξη, εξακολουθεί να εφαρμόζεται σύμφωνα με το άρθρο 1παρ. 5 του ΝΟΚ. Διαφορετικά δες συχνές ερωτήσεις (ΤΕΕ ΤΚΜ-ΥΔΟΜ) III, ερώτηση 2.

26. Μπορεί ένα container ή μία αγροτική αποθήκη με πιστοποιητικά στατικής επάρκειας να υπαχθούν στις προσωρινές κατασκευές και να εκδοθεί γι' αυτά έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας;

Ναι, εφόσον τοποθετηθούν προσωρινά, όπως αναφέρεται στο σχετικό άρθρο του ΝΟΚ.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Για τις προσωρινές κατασκευές ισχύει το άρθρο 21 του ΝΟΚ, που για ό τις αφορά προβλέπει την έκδοση σχετικής Υ.Α. Σύμφωνα με τις τεχνικές οδηγίες, άρθρο 21, η εφαρμογή του άρθρου αυτού θα είναι δυνατή μετά την έκδοση της προβλεπόμενης Υ.Α.

27. Η βάση από σκυρόδεμα στην οποία αυτά τοποθετούνται συμπεριλαμβάνεται στην παραπάνω έγκριση;

Το σχετικό με τις προσωρινές κατασκευές άρθρο δεν συμπεριλαμβάνει βάση από σκυρόδεμα για την τοποθέτησή τους. Το σχετικό με τις προσωρινές κατασκευές άρθρο δεν συμπεριλαμβάνει βάση από σκυρόδεμα για την τοποθέτησή τους.

28. Η έννοια της προσωρινής κατασκευής πρέπει να προκύπτει από κάποια δικαιολογητικά ή υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ;

Όπως αναφέρει το άρθρο του ΝΟΚ. Δες απάντηση 26.

29. Το 2007 εκδόθηκε από την υπηρεσία μας οικοδομική άδεια για ισόγεια κατοικία με υπόγειο και πρόβλεψη ορόφου. Τον Ιούνιο του 2012 αναθεωρήθηκε η Ο.Α. ως προς :
α) την ισχύ, β) την αλλαγή αρχιτεκτονικής μελέτης με αύξηση του συντελεστή δόμησης – κάλυψης, και γ) την μελέτη ΚΕΝΑΚ, μετά από αίτημα και δήλωση του Μηχανικού ότι οι οικοδομικές εργασίες δεν είχαν ακόμα αρχίσει. Στο 1ο στάδιο των εργασιών δεν κλήθηκε Ελεγκτής Δόμησης. Κατά τον έλεγχο του 2ου σταδίου των εργασιών συντάχθηκε πόρισμα από τον Ε.Δ. ο οποίος διαπίστωσε μετατόπιση του κτιρίου με παραβίαση της οικοδομικής γραμμής και του υποχρεωτικού πλάτους του προκηπίου (πρασιά) κατά 0,35μ. Εκδόθηκε σήμα διακοπής εργασιών και επιβλήθηκε πρόστιμο αυθαιρέτου για το τμήμα του κτιρίου που παραβίασε την οικοδομική γραμμή. Σύμφωνα με τον ιδιοκτήτη και τον επιβλέποντα μηχανικό, οι οικοδομικές εργασίες είχαν ήδη ολοκληρωθεί τον Ιούνιο του 2012 σε αντίθεση με όσα δήλωσαν στην αναθεώρηση της άδειας (διαθέτουν σχετικά δελτία αποστολής και τιμολόγια υλικών κλπ).
α) Μπορούν οι εργασίες της τροποποιημένης αρχιτεκτονικής μελέτης της αρχικής άδειας να υπαχθούν στον Ν 4014/11 εφόσον υπάρχουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία για την ημερομηνία κατασκευής τους?
β) Έχει κυρώσεις ο Μηχανικός για την ψευδή δήλωση; (οι εργασίες τελικά είχαν ήδη ξεκινήσει γι' αυτό και δεν κλήθηκε ο 1ος ελεγκτής)
γ) Μπορεί να υπαχθεί στη διαδικασία των μικροπαραβάσεων (Απόφαση 7587/2004) με "Απόφαση Νομάρχη και σύμφωνη γνωμοδότηση του ΝΣΧΟΠ" ?

α) Εφόσον υπάρχουν επαρκή αποδεικτικά στοιχεία (όχι μόνον αγορά και αποστολή υλικών στο εργοτάξιο, αλλά και στοιχεία που αποδεικνύουν κατασκευή όλων των μέτρων π.χ. βιβλίο έργου, καταστάσεις ΙΚΑ κ.α.) για την ημερομηνία κατασκευής πριν τις 28.7.2011 (όχι πριν τον Ιούνιο του 2012 που ρωτάτε), τότε ναι, μπορούν να υπαχθούν. Στην περίπτωση αυτή όμως η άδεια έπρεπε να προβλέπει νομιμοποίηση τουλάχιστον του αυξημένου ΣΔ και επιπλέον δεν έχει σωστή αποτύπωση, αφού προφανώς δείχνει το κτίριο στην ΟΓ ενώ αυτό ήταν ήδη κατασκευασμένο μέσα στο προκήπιο, β) Τίθεται θέμα παραπομπής στην Εισαγγελία τόσο του μελετητή και επιβλέποντα, όσο και του ιδιοκτήτη, για την ψευδή δήλωση, αλλά και την αναληθή αποτύπωση εφόσον είχε ήδη κατασκευαστεί εκτός Οικ. Γρ. όταν ζητήθηκε η αναθεώρηση, για τυχόν επιβολή ποινικών κυρώσεων, γ) Η απόφαση για τις μικροπαραβάσεις εξακολουθεί να εφαρμόζεται.

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

30. Σε υφιστάμενη οικοδομή θα μπορούσε να εκδοθεί οικοδομική άδεια για προσθήκη σοφίτας; Σύμφωνα με το άρθρο 23 παράγραφο 2γ «Όροι δόμησης ή διατάξεις που ορίζονται με τον παρόντα νόμο και δεν είχαν ορισθεί κατά το χρόνο κατασκευής του υφιστάμενου κτίσματος κατισχύουν των διατάξεων του παρόντος νόμου κατά τη μελέτη της προσθήκης....» καθώς και με την παράγραφο 3α, «Προσθήκη σε νομίμως υφιστάμενο κτίριο επιτρέπεται κατ'επέκταση ή και καθ' ύψος σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου».

Η οικοδομή αυτή κατασκευάστηκε σύμφωνα με την 929/1983 οικοδομική άδεια και αποτελείται από κατάστημα στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο. Η υφιστάμενη αυτή οικοδομή βρίσκεται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου σε οικισμό κάτω από 2.000 κατοίκους. Το ύψος της οικοδομής είναι 6,55μ από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος έως τη στάθμη της τελικής άνω επιφάνειας και είναι μικρότερο από το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής που είναι 7,50μ +2,00μ στέγη.

Στην σελίδα 6 & 7 του τεύχους τεχνικών οδηγιών του Ν.Ο.Κ. δεν καθορίζεται το ύψος του στηθαίου της σοφίτας. Υπάρχει κάποιος περιορισμός σε αυτό το ύψος του στηθαίου ή είναι στην ευχέρεια τη δική μου να διαχειριστώ το ύψος ανάλογα με τη μορφή που θα έχει η σοφίτα και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής; Χωρίς βέβαια το ύψος του κτιρίου μαζί με το ύψος του στηθαίου να ξεπερνούν το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής. Διευκρινιστικά, το κτίριο στο οποίο αναφέρομαι έχει χαμηλότερο ύψος από το μέγιστο επιτρεπόμενο της περιοχής. Σχήμα 1

Η σοφίτα θα κατασκευαστεί σύμφωνα με την παράγραφο ιε του άρθρου 11 του Ν.Ο.Κ., με μέσο ελεύθερο ύψος μικρότερο από 2,20μ και εμβαδό ίσο με το 50% της υποκείμενης κάτοψης.

Σύμφωνα με το άρθρο 23 δεν απαγορεύεται η χρήση μερικών μόνον-επιλεγμένων διατάξεων του Ν.Ο.Κ. σε υφιστάμενα κτίρια.

Επειδή έχει δημιουργηθεί διαφωνία όσο αφορά την έκφραση, μέγιστου ύψους κτιρίου και μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους κτιρίου, από το Π.Δ. 1985 (Φ.Ε.Κ. 181/1985) στο άρθρο 5 παράγραφος 4δ, όπου αναφέρει: «Πάνω από το μέγιστο ύψος του κτιρίου δεν επιτρέπεται καμία κατασκευή, εκτός από: Στέγη.....». Ως μέγιστο ύψος του κτιρίου, είναι το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής ή το ύψος που έχει το κτίριο, το οποίο μπορεί να είναι και μικρότερο από το επιτρεπόμενο της περιοχής;

Δες απάντηση 1.