

## Ερωτοαπαντήσεις 37<sup>ης</sup> Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ. Μακεδονίας (11-5-2017)

- Ερ.:** Χημικός μηχανικός υπέβαλε δήλωση αυθαιρέτου για κτίριο ιδιοκτησίας του. Έχει αρμοδιότητα να υποβάλει δήλωση αυθαιρέτου στο Ν4178/13 χημικός μηχανικός; Αν είναι αναρμόδιος, ποιός είναι υπεύθυνος να θέσει το θέμα της αναρμοδιότητας εφόσον το σύστημα του ΤΕΕ το κάνει δεκτό;

**Απ:** Η αρμοδιότητα σχετικά με την υποβολή δήλωσης αυθαιρέτου απορρέει από τα επαγγελματικά δικαιώματα των μηχανικών ανά ειδικότητα. Ο χημικός μηχανικός δεν έχει το δικαίωμα υποβολής δήλωσης αυθαιρέτων, μη έχοντας αντίστοιχο επαγγελματικό δικαίωμα στην εκπόνηση αρχιτεκτονικών. Ως προς το «...ποιός είναι υπεύθυνος να θέσει το θέμα της αναρμοδιότητας...»), από το σύνολο των νόμων που εκδόθηκαν και των σχετικών οδηγιών που έχουν σταλεί από το υπουργείο (π.χ. έγγραφο 55572/2012, έγγραφο 45133/2012, εγκύκλιος 7/2012 παρ. Β3), υποχρέωση των ΥΔΟΜ κατά την έκδοση διοικητικών πράξεων που περιλαμβάνουν αυθαιρεσίες που έχουν τακτοποιηθεί, είναι ο έλεγχος των στοιχείων/δικαιολογητικών των σχετικών δηλώσεων στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων τους που είναι η αλήθεια και η ακρίβεια της περιγραφής της κατασκευής, του εμβαδού και της χρήσης της και επιπλέον η δυνατότητα ή μη υπαγωγής της αυθαιρεσίας στον νόμο.
- Ερ:** Πότε ελέγχονται οι αμοιβές επίβλεψης σε άδεια κατεδάφισης αφού μετά την έκδοσή του ΠΕΚ δεν ακολουθεί άλλη ενέργεια της υπηρεσίας (πχ. ηλεκτροδότηση)

**Απ:** Ο φοροτεχνικός έλεγχος της αμοιβής επίβλεψης κατεδάφισης, εφόσον δεν έχει κατατεθεί αυτή κατά την έκδοση της αδείας, που είναι και το σύνηθες, γίνεται κατά το χρόνο αίτησης -από τον ιδιοκτήτη- για την τελική θεώρηση της σχετικής αδείας (είτε υπάρχει κτίσμα για ηλεκτροδότηση, είτε όχι), πράξη με την οποία πιστοποιείται και το τέλος των εργασιών-λήξη ισχύος της αδείας.
- Ερ:** Δεν υπάρχει κάποιο πλαίσιο ενημέρωσης ή αναθεώρησης για ΕΕΜΚ. Ποια διαδικασία μπορεί ν' ακολουθήσει ο πολίτης που εξέδωσε ΕΕΜΚ για εσωτερικές διαρρυθμίσεις και χωρίς την παρέλευση εύλογου χρονικού διαστήματος (ώστε να μπορέσει να αιτηθεί για νέα ΕΕΜΚ) θέλει να αλλάξει τα σχέδια που συνοδεύουν την ΕΕΜΚ;

**Απ:** Καθώς δεν προβλέπεται ρητά η δυνατότητα ενημέρωσης ή αναθεώρησης της ΕΕΜΚ για αλλαγές στις προβλεπόμενες από αυτή εργασίες, η υπηρεσία θα πρέπει να αποφασίσει είτε να προβεί σε αυτήν την ενέργεια, διευρύνοντας την δυνατότητα ενημέρωσης ή αναθεώρησης πέραν της αδείας και σε άλλες διοικητικές πράξεις με τις οποίες επιτρέπονται εργασίες (ούτως ή άλλως προβλέπεται αναθεώρηση ΕΕΜΚ για παράταση

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

της ισχύος της) ή να προχωρήσει σε ακύρωση της πρώτης ΕΕΜΚ και έκδοση νέας, κατόπιν αντιστοίχων αιτημάτων του ενδιαφερομένου.

4. **Ερ:** Σε κτίριο με πυλωτή στο ισόγειο το οποίο εφάπτεται στα πλευρικά όρια του οικοπέδου αλλά και στο πίσω όριο, (ο ακάλυπτος διαμορφώνεται στην μπροστινή πλευρά του οικοπέδου), μπορούν να κατασκευασθούν τοιχοποιίες στο επίπεδο της πυλωτής στα πλευρικά όρια και σε όλο το ύψος της πυλωτής; Διευκρινίζεται ότι στα διπλανά οικόπεδα υπάρχουν κατοικίες που εφάπτονται στα όρια του οικοπέδου και του υπό ανέγερση κτιρίου. Αν επιτρέπεται να κατασκευαστούν τέτοιοι πλευρικοί τοίχοι στην πυλωτή μετράνε αυτοί στη δόμηση;
- Απ:** Σύμφωνα με το άρθρο 10 του Κτιριοδομικού Κανονισμού (Τοίχοι στα όρια των οικοπέδων...), παρ. 2.1, όταν το κτίριο κατασκευάζεται σε υποστυλώματα (pilotis) σε επαφή με το κοινό όριο, δεν είναι υποχρεωτική η κατασκευή του τοίχου της παρ. 1 («1. Κατά την ανέγερση κτιρίων σε επαφή με το κοινό όριο ομόρων οικοπέδων κατασκευάζεται για κάθε κτίριο ξεχωριστός τοίχος σε επαφή προς το κοινό τους όριο και με όλο το πάχος εντός του οικοπέδου του ανεγειρομένου κτιρίου.») στη θέση της pilotis. Που σημαίνει ότι προαιρετικά μπορεί να κατασκευαστεί, σε όλο το ύψος της. Οι τοίχοι αυτοί δεν προσμετρούν στην δόμηση, όπως και τα φέροντα στοιχεία (υποστυλώματα) στο ελεύθερο τμήμα της pilotis
5. **Ερ:** Στη διάσταση-πλάτος του εξώστη λαμβάνουμε υπόψη και την εξωτερική θερμομόνωση του κτιρίου η οποία δεν μετράει στη δόμηση; Τι ισχύει αντίστοιχα για τους ημιυπαίθριους χώρους;
- Απ:** Όχι. Η διάσταση εξώστη είναι αυτή που προβάλλει πέρα από τις επιφάνειες των όψεων του κτιρίου, σύμφωνα με τον ορισμό του ανοικτού εξώστη, ασχέτως προσμέτρησης ή όχι σε ΣΔ τμημάτων της κατασκευής. Το ίδιο ισχύει και για τους ημιυπαίθριους.
6. **Ερ:** Οι ημιυπαίθριοι οι οποίοι είναι κάτω του 20% της επιφάνειας που επιτρέπεται να δομηθεί και δεν μετρούν στην δόμηση μετράνε στον όγκο του κτιρίου;
- Απ:** Ναι, μετρούν (NOK άρθρο 13, παρ. 2.α, 2<sup>η</sup> σερά).
7. **Ερ:** Τα έρκερ μετράνε στον όγκο κτιρίου;
- Απ:** Δεν προκύπτει από κάπου ότι μετρούν στον συντελεστή όγκου.
8. **Ερ:** Σε οικοδομική άδεια του 2006 που έχει λήξει και επομένως δεν βρίσκεται σε ισχύ, έχει ολοκληρωθεί ο σκελετός οι τοιχοποιίες και τα επιχρίσματα όπως προκύπτει από τους πίνακες του ΙΚΑ. Σύμφωνα με τον Ν. 4315/14 κεφ. Β' άρθρο 7 που τροποποίησε τον Ν. 4067/12 (NOK) άρθρο 29 παρ. 6, δινόταν παράταση μέχρι τις 31.12.2016, σε οικοδομικές άδειες ακόμη και αν είχαν λήξει, για ολοκλήρωση των όψεων και της στέγης ώστε στην συνέχεια να ενταχθούν στην παρ. 4γ του άρθρου 6 του Ν. 4030/11 για επ' αόριστο παράταση.
- Στην περίπτωση μας που αυτό δεν έγινε μέχρι 31.12.2016 μπορεί να πάρει παράταση για ολοκλήρωση όψεων; με ποιες προϋποθέσεις και για πόσο χρονικό διάστημα;

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

Τι γίνεται επίσης αν έχει αυθαιρεσίες που τις έχει τακτοποιήσει με ν. 4178/13;  
**Απ:** Ήδη έχει δοθεί παράταση για αυτές τις περιπτώσεις ως τις 31.12.2017, με τον Ν. 4447/2016, άρθρο 15 παρ.1.

9. **Ερ:** Σταυλικές εγκαταστάσεις για τις οποίες ο ιδιοκτήτης επιθυμεί να κάνει ένταξη στον ν.4178/13 και κατόπιν να προχωρήσει σε έκδοση άδειας δόμησης (νομιμοποίηση) το παράβολο ένταξης στο νόμο είναι 300€ ή 500€;  
**Απ:** Οι αυθαίρετες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων και συνοδών κτιρίων προσωρινής διαμονής, που είναι καταχωρημένες στον ΟΣΔΕ, εισάγονται με την πληρωμή παραβόλου 300€ και χωρίς άλλο πρόστιμο. Κατόπιν, με την οριστική υπαγωγή δύναται να γίνουν διοικητικές πράξεις και άρα να εκδοθεί ενδεχομένως και άδεια δόμησης, εφόσον συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις.
10. **Ερ:** Πρόχειρες κατασκευές σταυλικών εγκαταστάσεων “τακτοποιούνται” με τον ν. 4178/13 ή μπορούν να κινήσουν διαδικασία αδειοδότησης τους στη Δ/νση Γεωργίας και χωρίς υπαγωγή;  
Τυχόν πρόστιμα που έχουν επιβληθεί, αν αδειοδοτηθούν από την Δ/νση Γεωργίας χωρίς υπαγωγή στο ν. 4178/13, παραγράφονται;  
**Απ:** Καταρχήν στον ν. 4178/13, δεν υπάρχει η έννοια της *πρόχειρης κατασκευής*. Σε ότι αφορά την υποχρέωση που έχουν να τακτοποιηθούν, αυτή απορρέει από την υποχρέωση που υπήρχε ή δεν υπήρχε να έχει προηγηθεί κάποια διοικητική πράξη η οποία θα επέτρεπε την κατασκευή τους. Αν έπρεπε λοιπόν να αδειοδοτηθούν με κάποιο τρόπο, με την ευρύτερη έννοια του όρου και αυτό δεν έγινε, τότε οφείλουν να δηλωθούν στον νόμο ως αυθαίρετα. Αν τυχόν τους είχαν επιβληθεί πρόστιμα, για αυτά θα διαγραφούν ή θα ανασταλούν, κατά περίπτωση και όπως ορίζει ο νόμος. Αν είναι καταχωρημένα στον ΟΣΔΕ, βλ. απάντηση 9. Σε άλλη περίπτωση κατά τις γενικές διατάξεις του ν. 4178/13, όπως ισχύει.
11. **Ερ:** Μπορεί για το ίδιο αγροτεμάχιο να γίνουν παραπάνω από μία υπαγωγές στον ν. 4178/13;  
**Απ:** Όχι, απαγορεύεται (ενιαία ιδιοκτησία).
12. **Ερ:** ΥΠΑΠΕΝ Έγγραφο με ΑΠ οικ. 21028/27-4-2017 “Κινητά Προστεγασματα”  
α) Από το γεγονός ότι αποτελούν λειτουργικό εξοπλισμό του κτιρίου πως προκύπτει ότι δεν απαιτείται έστω και 48ωρη για την τοποθέτηση κινητών προστεγασμάτων;  
β) Πως υπερκεράζεται το κοινόχρηστο -κοινόκτητο των όψεων της οικοδομής και είναι δυνατή η τοποθέτηση τους χωρίς την συναίνεση των ιδιοκτητών  
γ) Κάθετες τέντες (ανεμοπετάσματα) τοποθετούνται με την ίδια λογική (χωρίς έγκρισης);  
**Απ:** Ισχύει το έγγραφο, όπως έχει αναρτηθεί.
13. **Ερ:** Πότε “κλείνει” μία άδεια; Μετά την έκδοση του ΠΕΚ μπορεί να αναθεωρηθεί;  
**Απ:** *Κλείνει*, με την τελική θεώρηση. Μετά από αυτήν δεν αναθεωρείται.

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

14. **Ερ:** Σε κτίριο προϋφιστάμενο του 1955 στην πλατεία Επανωμής ζητείται άδεια ΕΕΜΚ (μικρής κλίμακας) για αντικατάσταση τμήματος στέγης & αντικατάσταση κουφωμάτων στο ίδιο άνοιγμα. Απαιτείται προέγκριση Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ως κτιρίου προ του 1955?  
**Απ:** Ναι, απαιτείται έλεγχος Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής ως κτιρίου προ του 1955, σύμφωνα με τον ΝΟΚ, άρθρο 6 παρ 8, που αναφέρει ρητά «8. Αίτηση για κατεδάφιση, επισκευή ή προσθήκη σε κατασκευή που έχει ανεγερθεί προ του έτους 1955 ... παραπέμπεται στο οικείο Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής.»

15. **Ερ:** Άδεια κατεδάφισης σε κτίριο προϋφιστάμενο του 55 με άλλο κτίριο στο ίδιο οικοπέδο με τμήματα κτιρίων ρυμοτομούμενα.  
Σε τμήμα του υπ' αριθμ. 328 οικοπέδου του Ο.Τ. 65 του οικισμού Θέρμης του Δήμου Θέρμης, θα κατεδαφιστεί ισόγεια κατοικία η οποία βεβαιώνεται με δήλωση στον Ν.4178/13 ότι είναι προ του 1955. Στο ίδιο τμήμα του οικοπέδου υπάρχει μία ακόμη κατοικία η οποία δεν θα κατεδαφιστεί και έχει τακτοποιηθεί με την υπ' αριθμ. 2823009 δήλωση του Ν.4178/13. Τμήμα των δύο κατοικιών βρίσκεται σε κοινόχρηστο χώρο.  
Η κατοικία που δε θα κατεδαφιστεί θα συνεχίσει να υφίσταται σε κοινόχρηστο χώρο και μετά την έκδοση της άδειας κατεδάφισης, αυτό αποτελεί πρόβλημα ως προς την έκδοση έγκρισης-άδειας δόμησης για την κατεδάφιση;

**Απ:** Δεδομένου ότι άδεια δόμησης σε ακίνητο ενιαίας ιδιοκτησίας δεν εκδίδεται εάν όλες οι κατασκευές δεν είναι νόμιμες ή εξαιρεμένες από κατεδάφιση-τακτοποιημένες, αν η δήλωση του Ν.4178/13 περιλαμβάνει το τμήμα του κτιρίου που θα παραμείνει μέσα στον δρόμο (πρόκειται δηλαδή για ρυμοτομούμενη ιδιοκτησία που δεν αποζημιώθηκε), τότε η άδεια κατεδάφισης του άλλου μπορεί να εκδοθεί. Σε αντίθετη περίπτωση (πρόκειται δηλαδή για κατάληψη κοινοχρήστου χώρου), η άδεια κατεδάφισης θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει την κατεδάφιση του αυθαιρέτου τμήματος μέσα στο δρόμο, με μελέτη αντιστήριξης του υπολοίπου ή (στο σχεδιάγραμμα φαίνεται να βρίσκεται μέσα στον δρόμο μόνο μια στενή λωρίδα του κτιρίου) να προηγηθεί ερώτημα στον Δήμο τότε προβλέπεται η διάνοιξη της οδού και η υλοποίηση της ρυμοτομίας και ανάλογα να προχωρήσετε

16. **Ερ:** Δημιουργία WC σε κατάσταση που δεν προβλεπόταν WC στα εγκεκριμένα σχέδια της Οικ. Άδειας με ΕΕΜΚ  
Οι εργασίες αφορούν εσωτερικές διαρρυθμίσεις δημιουργίας ενός WC στο κατάστημα 2. Η αποχέτευσή του θα γίνει στην ήδη υπάρχουσα κατακόρυφη σωλήνωση του κτιρίου, όπου αποχετεύεται και το όμορο WC του διπλανού καταστήματος 1. Το κατάστημα είχε ήδη παροχή νερού και αποχέτευσης νιπτήρα. Επομένως δεν συντελείται αλλαγή των ΗΜ εγκαταστάσεων, αλλά τοπική διασκευή τους σε μικρή κλίμακα.  
Στα εγκεκριμένα σχέδια της Οικ. Άδειας (210/1966 και 654/1968) δεν αποτυπώνεται καμία εγκατάσταση Η/Μ.

**Απ:** Εφόσον δεν θίγονται στοιχεία του φέροντα οργανισμού, σύμφωνα με τον ΝΟΚ, άρθρο 4 παρ 2 ιθ, οι εργασίες μπορούν να γίνουν με ΕΕΜΚ, που μπορεί να εγκριθεί, για εργασίες τοπικής διασκευής, χωρίς μελέτη Η/Μ εγκαταστάσεων.

17. **Ερ:** Σοφίτες με δίρριχτες στέγες

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

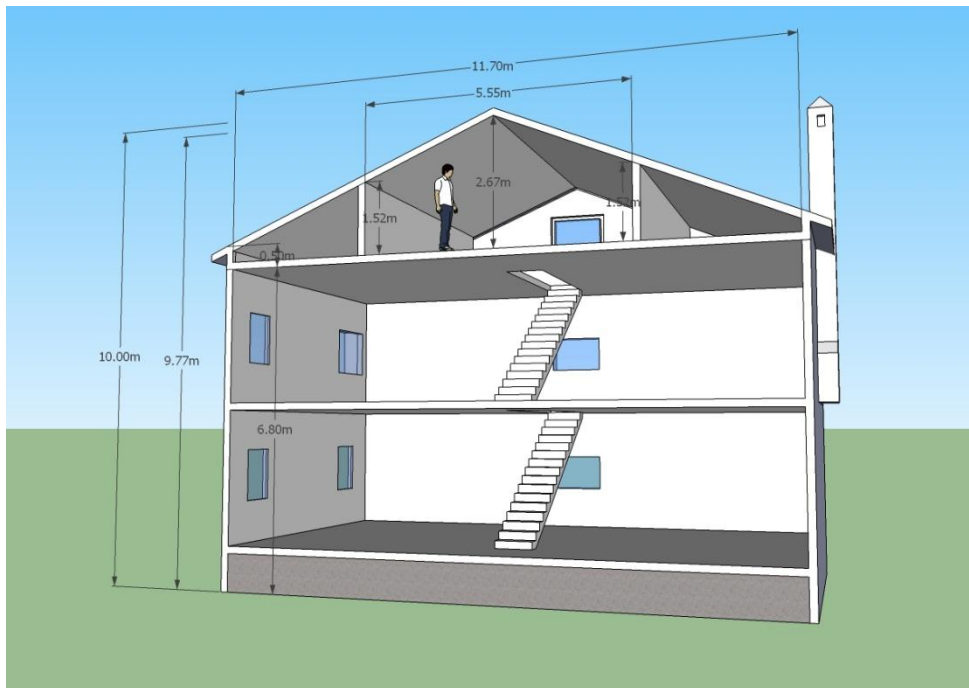
Σε κτίριο που στεγάζεται με δίρριχτη στέγη με υποκείμενη σοφίτα και με δεδομένο ότι το εμβαδόν της σοφίτας είναι το 50% του υποκείμενου ορόφου και ότι τηρούνται οι περιορισμοί του συνολικού και του μέσου ύψους, ποιές από τις παρακάτω λύσεις, όπως φαίνονται στα συνημμένα σκαριφήματα, είναι αποδεκτές; Το επιτρεπόμενο ύψος του παραδείγματος είναι  $8,00+2,00\text{στ.}=10,00\text{μ.}$

A) χωρίς λύση της συνεχείας της πλάκας όπου το περίγραμμα της σοφίτας ορίζεται με κατασκευή τοίχων πριν την απόληξη της στέγης

B) με μερική λύση της συνεχείας της πλάκας όπου το περίγραμμα της σοφίτας ορίζεται με κατασκευή τοίχου πριν την απόληξη της στέγης

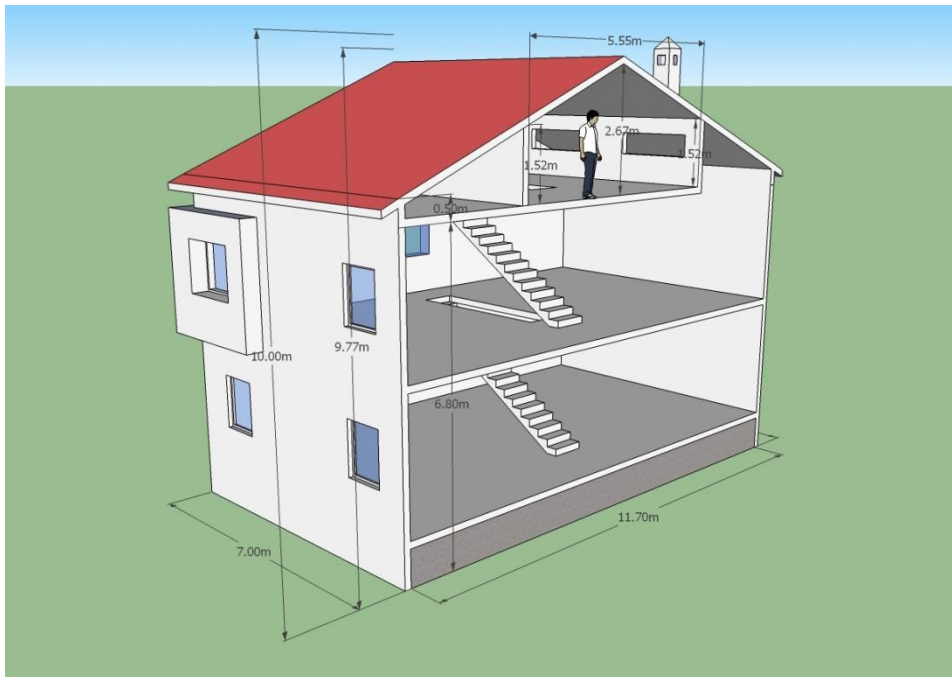
Γ) με λύση της συνεχείας της πλάκας πέραν του περιγράμματος της σοφίτας.

**Απ:** Η λύση Γ φαίνεται να είναι η σύμφωνη με τις διατάξεις, αλλά γίνεται ερώτημα προς το υπουργείο, καθώς και πρόταση για σχετική νομοθετική ρύθμιση.

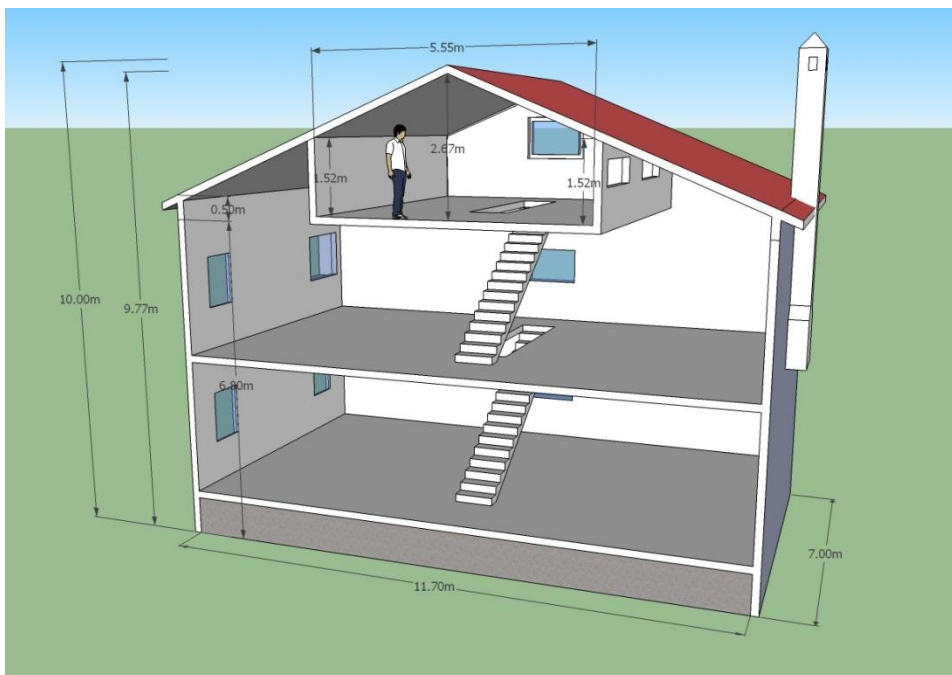


Λύση Α

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**



Λύση Β



Λύση Γ