

Ερωτήσεις 9^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1) Αναρτάται στο διαδίκτυο η έγκριση δόμησης, ή αναρτάται μόνο το ενιαίο έντυπο της άδειας δόμησης (που εμπεριέχει και την έγκριση δόμησης):

Ναι, αναρτάται και η έγκριση δόμησης (ως ενιαίο έντυπο έγκρισης-άδειας δόμησης με όσα πεδία είναι συμπληρωμένα), όπως και το ενιαίο έντυπο έγκρισης και άδειας δόμησης.

2) Σύμφωνα με την παρ. 3α του άρθρου 4 του ΝΟΚ, για μικρής έκτασης εσωτερικών επισκευών ή διασκευών που δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή του κτιρίου ή τις όψεις του, απαιτείται προ 48 ωρών έγγραφη ενημέρωση της ΥΔΟΜ. Στην έννοια των διασκευών συμπεριλαμβάνονται οι εσωτερικές διαρρυθμίσεις:

Ναι, εφόσον οι εν λόγω εσωτερικές διαρρυθμίσεις δεν μεταβάλλουν τη φέρουσα κατασκευή ή τις όψεις του κτιρίου, όπως αναφέρεται στο σχετικό άρθρο του ΝΟΚ.

3) Σε νέο κτίριο εκτός σχεδίου θα μπορούσα να κατασκευάσω σοφίτα; (εφόσον η σοφίτα δε λογίζεται ως όροφος). Σύμφωνα με το άρθρο 1, παρ. 2 του ΝΟΚ, οι διατάξεις που αφορούν την σοφίτα (άρθρο 11 παρ. 6ιε) ισχύουν και για τις εκτός σχεδίου περιοχές. Ωστόσο στο ΦΕΚ 290 Τεύχος Δ του 1977 άρθρο 3 παρ. γ καθορίζει μη επιτρεπτή την δημιουργία χώρων κύριας χρήσης, όπως σοφίτας κλπ στην περίπτωση κατασκευής στέγης. Το Π.Δ. υπερισχύει του ΝΟΚ.; Και επιτρέπεται ή όχι α) κατασκευή ενός ορόφου και σοφίτας β) κατασκευή 2 ορόφων και σοφίτα; Η δεν επιτρέπεται καθόλου η δημιουργία σοφίτας στις εκτός σχεδίου περιοχές;

Το ΦΕΚ 290Δ/1977 που αναφέρετε αφορά καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης γηπέδων σε εκτός σχεδίου περιοχές μερικών οικισμών του Νομού Χαλκιδικής στην παρ.γ του άρθρου 3 αναφέρει «εις περιπτώσιν κατασκευής στέγης, η οικοδομή δύναται να κατασκευάζεται πέραν των 7 μέτρων εις ύψος μη επιτρέπον την δημιουργιών χώρων κυρίας χρήσεως, ήτοι σοφίτας κτλ παρόλο που μια τέτοια κατασκευή είναι διάφορη της σοφίτας που καθορίζει ο ΝΟΚ (δεν έχει ύψος χώρου κύριας χρήσης), φαίνεται ο νομοθέτης να ήθελε να την αποκλείσει μορφολογικά επομένως, μέχρι να έρθει τυχόν αντίθετη οδηγία, έχουμε την γνώμη ότι δεν μπορεί να κατασκευαστεί σοφίτα βάσει ΝΟΚ στις περιοχές που έχει εφαρμογή το συγκεκριμένο ΠΔ

4) Στο πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα επιτρεπόταν κάλυψη 40% με τον παλιό ΓΟΚ, ενώ τώρα με τις διατάξεις του ΝΟΚ αναφέρει 60%. Στην πολεοδομία οι υπάλληλοι έχουν αμφιβολία για το 60% και δεν μου υπογράφουν το διάγραμμα κάλυψης που θεωρητικά θα έπρεπε να γίνει εντός 2 ημερών ενώ έχει περάσει 1 μήνας. Πρέπει να πάμε με το 40% ή το 60% και αν γνωρίζετε κάποια διάταξη που το αποδεικνύει.

Δες συχνές ερωτήσεις ΙΙΙ, ερωτ. 2

5) Σε περίπτωση ανέγερσης διώροφης κατοικίας αποτελούμενης από ισόγειο (αποθήκες, λεβητοστάσιο κλπ.--επισυνάπτεται το σχέδιο σε Α4 και όροφο (ένα διαμέρισμα--επισυνάπτεται το σχέδιο σε Α4 έχει εφαρμογή η παρ.6.δ του άρθρου 11, ΓΟΚ για το κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο: συμφωνά με το συνημμένο σχέδιο η πρόσβαση στις αποθήκες και στο χώρο του λεβητοστασίου γίνεται από το διάδρομο, αλλά το κλιμακοστάσιο χρησιμοποιείται μόνο για το διαμέρισμα του ορόφου. τι θα ίσχυε εάν υπήρχαν περισσότερα του ενός διαμερίσματα;

TECHNICAL CHAMBER OF GREECE

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Εφόσον δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, όπως φαίνεται στα σχέδια σας, δεν ισχύει η αντίστοιχη διάταξη αν στο μέλλον κατασκευαστούν και άλλα διαμερίσματα και αν αυτά εξυπηρετούνται από το ίδιο κλιμακοστάσιο, το οποίο θα είναι πλέον κοινόχρηστο, τότε θα μπορεί να εφαρμοστεί η συγκεκριμένη διάταξη. για αυτοτελή ανεξάρτητη ιδιοκτησία, εφόσον δεν υπάρχει κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, ισχύει η παρ. 6 ε του άρθρου 11 του ΝΟΚ.

6) Σύμφωνα με το τοπογραφικό που επισυνάπτεται (σε Α4) το οικόπεδο έχει πρόσωπο σε τρεις δρόμους (σχήμα π). το μοναδικό κοινό όριο του με άλλο οικόπεδο θεωρείται ως πίσω όριο οικοπέδου ή ως κοινό πλάγιο όριο (ερωτάται για την τοποθέτηση του κτιρίου στο οικόπεδο σύμφωνα με το άρθρο 14) Στο τοπογραφικό που επισυνάπτεται το οικόπεδο εμφανίζεται διγωνιαίο συνεπώς το κοινό του όριο με τα όμορα είναι πλάγιο όριο, αφού άλλωστε τέτοιο είναι και για τα δυο όμορα ακίνητα. Σε περίπτωση γωνιακού οικοπέδου εκτός από τον υποχρεωτικό ακάλυπτο δχδ στην απέναντι γωνία του οικοπέδου, πέραν της απόστασης δ το κτίριο μπορεί να εφάπτεται στα όρια του οικοπέδου; ποιες από τις υπόλοιπες διατάξεις του άρθρου 14 έχουν εφαρμογή σε αυτά τα οικόπεδα;

Δεν αναφέρεται ρητά αν η υποχρέωση της παρ ζ του αρθ 14 για τα γωνιακά είναι επιπλέον η είναι η μοναδική, ενώ γίνεται ρητή αναφορά στην εξασφάλιση των 9 μέτρων. πάντως όπως η υποχρέωση αυτή είναι διατυπωμένη (η σε θέση που η επιφάνεια αυτή συνέχεια με τους ακάλυπτους των ομόρων ιδιοκτησιών) φαίνεται να πρέπει να λαμβάνονται κατά περίπτωση υπόψη και οι λοιπές διατάξεις του ίδιου άρθρου που αφορούν σε πλάγια όρια.

7) Για την κατασκευή πολυώροφης οικοδομής εκδόθηκε άδεια στο όνομα του εργολάβου, ο οποίος ήταν και ο μελετητής-επιβλέπων μηχανικός του έργου. Οι τρεις οικοπεδούχοι κήρυξαν τον εργολάβο έκπτωτο, λόγω μη τήρησης των χρονικών προθεσμιών, με ένα μόνο εξώδικο. Αυτό αρκεί για να αναθεωρηθεί η οικοδομική άδεια ως προς το όνομα (ένας από τους 3 οικοπεδούχους) και στη συνέχεια ως προς τον επιβλέποντα μηχανικό, ώστε να συνεχιστούν οι οικοδομικές εργασίες; Δεν απαιτείται μια τελεσίδικη δικαστική απόφαση και κάποιο νέο συμβόλαιο; (Υπάρχει και η πιθανότητα να έχει πωληθεί ατύπως κάποιο διαμέρισμα από τον εργολάβο σε κάποιον ιδιώτη).

Η απάντηση στο εν λόγω ερώτημα, απαιτεί γνώση λεπτομερειών του εργολαβικού, το οποίο και ορίζει την περαιτέρω διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί σε ότι αφορά τη λύση του, τη συνέχιση των οικοδομικών εργασιών κλπ.

8) Αυθαίρετο κτίσμα έχει τις προϋποθέσεις να νομιμοποιηθεί με την έκδοση άδειας δόμησης. Επιλέγεται όμως η «τακτοποίησή» του με τον 4014. Μπορεί το κτίσμα αυτό να νομιμοποιηθεί αργότερα (όσο ισχύει ο Ν.4014/2011);

Προς το παρόν η νομοθεσία δεν απαγορεύει την παραπάνω διαδικασία. Παρόλα αυτά θα έχει πληρωθεί εξ' ολοκλήρου πρόστιμο; το οποίο δεν επιστρέφεται - για αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση (αν τακτοποιηθεί με το άρθρο 24 του Ν. 4014/2011), ενώ θα μπορούσε μόνο με την πληρωμή του παραβόλου, να ενταχθεί από την αρχή «προς έκδοση αδείας» και να νομιμοποιηθεί μέσα σε 3 χρόνια όπως ορίζει ο νόμος.

9) Αυθαίρετο κτίσμα δεν μπορεί να νομιμοποιηθεί με την έκδοση άδειας δόμησης, διότι απέχει από το πλάγιο όριο του οικοπέδου απόσταση μικρότερη από Δ. Γι' αυτό επιλέγεται η «τακτοποίησή» του με τον Ν. 4014. α) Μπορεί να εκδοθεί στην συνέχεια άδεια δόμησης προσθήκης στο χώρο μεταξύ του αυθαίρετου κτίσματος και του οικοπέδου που θα έχει λειτουργική σχέση με το «τακτοποιημένο» ; β) Αν ΝΑΙ, μπορεί το αυθαίρετο - «τακτοποιημένο» κτίσμα να νομιμοποιηθεί αργότερα με την έκδοση άδειας δόμησης προσθήκης, δεδομένου ότι έπαψε ο λόγος για τον οποίο δεν μπορούσε να νομιμοποιηθεί εξ αρχής; γ) όλη αυτή η διαδικασία (δηλ. η έκδοση άδειας δόμησης προσθήκης μεταξύ κτίσματος και ορίου οικοπέδου και η «νομιμοποίηση» του αυθαίρετου κτίσματος) μήπως θα μπορούσε να γίνουν σε μία μόνον άδεια δόμησης;

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΝΟΚ οι προσθήκες επιτρέπονται σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια. επομένως: α) Δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια προσθήκης σε λειτουργική σχέση με το «ταχτοποιημένο» β) Εάν εκδοθεί άδεια για κατασκευή ανεξάρτητου λειτουργικά και στατικά κτιρίου και εφόσον το κτίριο αυτό υλοποιηθεί, τότε μπορεί να γίνει πλέον νομιμοποίηση του «ταχτοποιημένου» γ) δεν μπορεί να γίνει με μια άδεια δόμησης διότι την στιγμή που εκδίδεται η άδεια βεβαιώνετε «λανθασμένα» νομιμότητα του «ταχτοποιημένου» που παραβιάζει το δ.

10) Μπορεί να γίνει προσθήκη πάνω σε «τακτοποιημένο» κτίσμα; Αν ΟΧΙ, μήπως επιτρέπεται σε περίπτωση που ο φέρων οργανισμός του αυθαίρετου «τακτοποιημένου» είναι ανεξάρτητος από τον Φ.Ο. της προσθήκης;

Κατ' αρχήν όχι, απαντώντας στο 1ο σκέλος της παραπάνω ερώτησης. Σε ότι αφορά το 2ο σκέλος, ένας ανεξάρτητος φέρωντας οργανισμός προσθήκης φαίνεται να μπορεί να υφίσταται με μία προσθήκη, εφόσον δεν έρχεται σε επαφή με το υπάρχον τακτοποιημένο κτίσμα. Χρήζει όμως επιπλέον ερμηνείας και βεβαίως προκύπτει και πάλι το ερώτημα σχετικά με τον λόγο για τον οποίο το υπάρχον ισόγειο δεν νομιμοποιήθηκε αλλά απλώς τακτοποιήθηκε. Γενικά ως προσθήκη μπορεί να κατασκευαστεί μόνον νέο λειτουργικά και στατικά ανεξάρτητο κτίριο.

11) Αυθαίρετο υπόστεγο έχει τις προϋποθέσεις να νομιμοποιηθεί σαν υπόστεγο. Εξαντλείται όμως το υπάρχον υπόλοιπο του Σ.Δ. Κατά συνέπεια δεν υπάρχει δυνατότητα «ενεργοποίησης» του ΝΟΚ, ώστε να γίνει αλλαγή χρήσης του υπόστεγου σε Η/Υ χώρο. Θα μπορούσε το αυθαίρετο υπόστεγο να νομιμοποιηθεί απευθείας σε Η/Υ χώρο (κατά ΝΟΚ), ώστε με το υπάρχον υπόλοιπο του Σ.Δ. να γίνει προσθήκη νέου κτίσματος καθ' ύψος του αυθαίρετου υπόστεγου;

Κατ' αρχήν το υπόστεγο είναι η μορφή της κατασκευής και όχι η χρήση της, άρα δεν νοείται αλλαγή χρήσης επίσης, αν δεν είναι η/υ χώρος δεν μπορεί να δηλωθεί ως τέτοιος. Θα μπορούσε να μετατραπεί ένα υπόστεγο σε η/υ χώρο με προσθήκη κάποιων κατακόρυφων στοιχείων πιθανά, αλλά κι αυτό κατά περίπτωση. Από αυτό το σημείο και μετά κάθε προσθήκη καθ' ύψος πρέπει να γίνεται όπως ορίζεται στην κείμενη νομοθεσία.

12) Με το άρθρο 14 του ΝΟΚ πρέπει να τηρείται υποχρεωτικά τουλάχιστον απόσταση Δ από το πίσω όριο του οικοπέδου .Η ίδια απόσταση οφείλεται να τηρείται και για την περίπτωση υπόστεγων και μάλιστα σε χωριά;

Η υποχρέωση απόστασης δ δεν συσχετίζεται στον ΝΟΚ με την μορφή της κατασκευής (πχ. υπόστεγο)

13) Στο άρθρο 26, παρ.4 για τα ΑΜΕΑ αναφέρεται ότι υφιστάμενα καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος με ανάπτυγμα τραπεζοκαθισμάτων στον εσωτερικό ή εξωτερικό χώρο, με μικτό εμβαδόν μικρότερο από 100 τ.μ. μπορούν να εξαιρεθούν μόνο από την υποχρέωση δημιουργίας προσβάσιμων χώρων υγιεινής για το κοινό, εφόσον αυτό προκαλεί δυσανάλογη επιβάρυνση στους ιδιοκτήτες τους; Τα 100τ.μ. αναφέρονται στο άθροισμα εσωτερικού και εξωτερικού χώρου; Τι νοείται σαν εξωτερικός χώρος; Πως ορίζεται η δυσανάλογη επιβάρυνση;

Το μέγεθος των 100μ² αναφέρεται στο εμβαδόν του εσωτερικού χώρου. Ως εξωτερικός χώρος νοείται ο χώρος ανάπτυξης τραπεζοκαθισμάτων (όπως έχει καθοριστεί από την άδεια λειτουργίας). Δεν ορίζεται σαφώς η έννοια της «δυσανάλογης επιβάρυνσης» του ιδιοκτήτη, στο άρθρο του νόμου.

16) Στο αρθ. 26 παρ. 2 αναφέρει «...με την πρόβλεψη προστατευμένων προσβάσεων χώρων αναμονής σε περίπτωση εκτάκτων αναγκών σε κάθε όροφο σε αναλογία ένας χώρος με μια θέση αμαξιού...». μπορεί ο χώρος αυτός να είναι ενιαίος με το πλατύσκαλο; απαιτείται και στο ισόγειο

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

που είναι όροφος εκκένωσης η όχι: η ελεύθερη διάσταση μετά το 0,80x1,30 του αμαξιδίου πρέπει να είναι όσο το πλάτος σκάλας η αρκεί το πλάτος όδευσης διαφυγής:

Στις τεχνικές οδηγίες αναφέρει ότι τηρείται η Εγκ.9/2012, όπου δεν γράφει κάτι διευκρινιστικό, παραπέμπει όμως στις οδηγίες σχεδιασμού του γραφείου μελετών για ΑΜΕΑ του ΥΠΕΧΩΔΕ, όπου επίσης δεν περιλαμβάνεται ανάλογος χώρος, αλλά παραπέμπει επίσης και στον 21542-2011, όπου υπάρχει ανάλογος χώρος. Επομένως και μέχρι να έρθουν άλλες οδηγίες από το ΥΠΕΚΑ:

- Ο χώρος αυτός μπορεί να είναι ενιαίος με το πλατύσκαλο, η μια εσοχή στον χώρο αυτό (απαιτούμενες διαστάσεις για αμαξιδιο 0,80x1,30).
- Στον όροφο εκκένωσης-ισόγειο λογικά δεν απαιτείται αφού από εκεί μπορεί ο ΑΜΕΑ να φύγει προς το πεζοδρόμιο μόνος του και δεν χρειάζεται χώρος αναμονής
- Το ελεύθερο πλάτος που απομένει μετά το αμαξιδιο αρκεί να είναι το κατά περίπτωση απαιτούμενο πλάτος όδευσης διαφυγής (από μελέτη πυροπροστασίας).