

Ερωτήσεις 16^{ης} Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. Διευκρινήσεις για την ηλεκτροδότηση κτιρίων. (ΣΧΕΤ: Η παρ.14α του αρθ. 23 του Ν4178/13 (ΦΕΚ 174/Α/8-8-2013)).

Σύμφωνα με την παρ. 14.α του άρθρου 23 του ν.4178/2013 «Στις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπάγονται υπερβάσεις δόμησης, κάλυψης και ύψους μέχρι ποσοστού 20% των επιτρεπομένων, κατασκευών επί κτιρίου για το οποίο εκδόθηκε νόμιμη άδεια και οι εργασίες αποπεράτωσης ολοκληρώθηκαν στο σύνολο τους μετά τις 28-7-11, υπό την προϋπόθεση ότι εργασίες κατασκευής του φέροντος οργανισμού πραγματοποιήθηκαν προ τις 28-7-11 και η θεώρηση για την έναρξη των εργασιών, από την Αστυνομική Αρχή, έλαβε χώρα προ τις 28-7-11. Κατά τον έλεγχο από την Υπηρεσία Δόμησης για την ολοκλήρωση των εργασιών και την σύνδεση του κτιρίου ή τμήματος αυτού με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, προσκομίζεται αντίγραφο της βεβαίωσης υπαγωγής και γίνεται έλεγχος και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής.».

Ερωτάται εάν :

- Για την ηλεκτροδότηση και ταυτοποίηση των στοιχείων υπαγωγής απαιτείται αυτοψία από την ΥΔΟΜ

- Είναι δυνατή η ηλεκτροδότηση του κτιρίου και με ποιες διατάξεις στην περίπτωση που το ποσοστό των υπερβάσεων των μεγεθών δόμησης είναι ανωτέρω του 20%.

Η διάταξη πρέπει να αφορά τελείως ειδική περίπτωση και δεν υπάρχουν ερμηνευτικές οδηγίες. Με βάση τα γενικά ισχύοντα, κατά τη γνώμη μας:·
α) Δεν απαιτείται αυτοψία για την ηλεκτροδότηση (έναρξη εργασιών βάσει αδειάς πριν την 01.03.2012 -ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν. 4030/2011- συνεπώς εφαρμογή Π.Δ. από 13.07.1993) και ο έλεγχος και η ταυτοποίηση των στοιχείων της δήλωσης γίνεται σε σύγκριση με τα δεδομένα της αδειάς.
β) Σε περίπτωση υπέρβασης μεγαλύτερης του 20%, τότε υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή που δεν μπορεί να υπαχθεί στον Ν. 4178/2013 και συνεπώς δεν επιτρέπεται η ηλεκτροδότηση του κτιρίου πριν την αποκατάσταση (κατεδάφιση ή νομιμοποίηση ή μικροπαράβαση;)·
ΕΠΙΣΗΜΑΙΝΕΤΑΙ ότι η διάταξη αναφέρεται σε ποσοστό υπέρβασης ως 20% για κατασκευές ΕΠΙ ΚΤΙΡΙΟΥ» και όχι άλλες υπερβάσεις αδειάς, που ούτως ή άλλως στις κατηγορίες 4 και 5 του άρθρου 9 μπορούν να είναι ως και 40% ή και ακόμη μεγαλύτερες.

2. Εξακολουθεί να ισχύει το άρθρο 8, παραγρ. 2.1 του Κ.Κ. σε συνδυασμό με τα οριζόμενα στο Ν4067/12 περί ελεύθερου ύψους;

Ναι, εξακολουθεί να ισχύει και καθορίζει τον τρόπο μέτρησης του πραγματοποιούμενου ελεύθερου ύψους, όπως και το τμήμα του ίδιου άρθρου του Κτιριοδομικού Κανονισμού που καθορίζει το ελεύθερο ύψος βοηθητικού χώρου στα 2,20 μ. τουλάχιστον (δες τεύχος τεχνικών οδηγιών ΥΠΕΚΑ για την εφαρμογή του ΝΟΚ, άρθρο 2 παρ.95 και παρ. 96).

3. Σε ισόγειο κλειστό χώρο δημιουργείται ράμπα καθόδου για τον υπόγειο χώρο στάθμευσης, θα μετρήσει αυτός στην δόμηση; Πρόκειται για τμήμα στο κέντρο της πόλης με χαρακτηρισμό « ιστορικού τόπου », όπου υπάρχουν ειδικοί όροι δόμησης και επιβάλλεται έγκριση από ΥΠΠΟ και ΥΜΑΘ

και αυτή δεν μπορεί να κατασκευαστεί στον ακάλυπτο χώρο.

Από τις διατάξεις του άρθρου 11 του ΝΟΚ δεν απορρέει δυνατότητα να αφαιρεθεί από τον συντελεστή δόμησης ισόγειος κλειστός χώρος και αυτός θα πρέπει να προσμετρηθεί. Εκτός αν καθοριστούν ειδικοί όροι δόμησης κατά το άρθρο 6 του ΝΟΚ ή τον Ν. 3028/2002.

4. Κατοικία που ολοκλήρωσε την Β΄ φάση του νόμου του Τρίτη πληρώνοντας το πρόστιμο , αλλά δεν ολοκλήρωσε την Γ΄ φάση θεωρείται αυθαίρετη και υπάγεται στον Ν.4178; Τα καταβληθέντα πρόστιμα συμψηφίζονται και πως ;

Κατασκευή που ολοκλήρωσε τις δύο φάσεις του Ν. 1337/1983 έχει ήδη προσωρινή αναστολή από την κατεδάφιση και συνεπώς δεν χρειάζεται να υπαχθεί στον Ν.4178/2013 (άρθρο 1 παρ. 1 δ Ν. 4178/2013).

5. Κατασκευή δηλώθηκε στον Ν.4178/13 και ρυθμίστηκε το πρόστιμο σε πολλές δόσεις .Σύμφωνα με το άρθρο 25 , παρ. 5 σε αυτήν δεν μπορεί να εκτελεστούν οι εργασίες που προβλέπονται στις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν.4178/13 (εργασίες μικρής κλίμακας και 48ώρης ειδοποίησης) , αφού δεν έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό τουλάχιστον 30% του συνολικού ποσού προστίμου ;

Ο νόμος ορίζει ακριβώς αυτό και πρέπει να τηρείται.

6. Με την πρόσφατη 25-11-2013 «ειδοποίηση προς τις ΥΔΟΜ» από το ΥΠΕΚΑ έγινε γνωστό ότι έχει αποσταλεί για ψήφιση στη βουλή ρύθμιση με την οποία παρατείνεται μεταξύ των άλλων η ισχύς των αδειών που 1-3-2011 ήσαν σε ισχύ , έως 8-2-2015. Σύμφωνα με το άρθρο 29 , παρ.5α του Ν.4067/2012 η παράταση αυτή ισχύει για τρία χρόνια και για άδειες που η ισχύς τους έληγε το 2013 έχουν χορηγηθεί ήδη παρατάσεις έως 2016, ενώ εκκρεμούν αιτήσεις για παρατάσεις πριν ή και μετά την παραπάνω ειδοποίηση .Οι αιτήσεις πριν παίρνουν τρία χρόνια , αλλά όχι οι αιτήσεις μετά ή όλες παίρνουν τρία χρόνια μέχρι να ψηφιστεί η ρύθμιση; Πως θα αντιμετωπιστεί αν ψηφιστεί η άνιση μεταχείριση ,για τους αιτούντες προ της ψήφισης, καθώς και η λάθος κατεύθυνση που δόθηκε σε ενδιαφερόμενους από τις ΥΔΟΜ;

Θα πρέπει να αναμείνουμε την ψήφιση της διάταξης και δημοσίευση σε ΦΕΚ. Μέχρι τότε μπορούν να εφαρμόζονται τα σήμερα ισχύοντα, δηλαδή 3 χρόνια από την λήξη της κάθε αδειας, όπως ρητά αναφέρει το έγγραφο της ΔΟΚΚ ΥΠΕΚΑ με αριθ. πρωτ. 45244/18.10.2012 (σύμφωνα με την παρ. 5 α του άρθρου 29 του Ν. 4067/2012 για τις οικοδομικές άδειες οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.11 παρατείνεται η ισχύς τους κατά τρία έτη ΑΠΟ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΛΗΞΗΣ ΤΟΥΣ

7. Σε δασικές εκτάσεις επιτρέπονται κάποιες χρήσεις , σύμφωνα με σχετική νομοθεσία, ωστόσο δεν είναι εφικτή η υπαγωγή στον ν.4178 για υφιστάμενα κτίσματα τέτοιων χρήσεων (κεραίες κινητής τηλεφωνίας, κτίσματα κατασκηνώσεων κ.λπ).Αυτά νομιμοποιούνται με άλλη σχετική νομοθεσία ;

Η παρ. 2 στ του άρθρου 2 του Ν 4178/2013 αναφέρει ρητά ότι δεν υπάγονται στις διατάξεις του νόμου αυτού αυθαίρετες κατασκευές σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση. Δεν διακρίνει δημόσια και ιδιωτικά δάση, ούτε περιλαμβάνει επιφυλάξεις. Και η παρ. 1 του άρθρου 23, που δίνει δυνατότητα απαλλαγής από πρόστιμα αυθαίρετης κατασκευής ή

αλλαγής χρήσης που νομιμοποιείται, δεν περιλαμβάνει τέτοια εξαίρεση. Με τα δεδομένα αυτά, η μόνη δυνατότητα νομιμοποίησης που εμφανίζεται είναι αυτή του ΝΟΚ, άρθρο 4 παρ 6, με επιβολή όμως των προστίμων κατά το άρθρο 26 παρ.1 του Ν 4178/2013, όπως και στην Εγκ. 3/2013 παράρτημα 1, ΣΤ 76, αναφέρεται, ότι δηλαδή αυτά επιβάλλονται και στις αυθαίρετες κατασκευές ή αλλαγές χρήσης που δεν δύνανται να υπαχθούν στο νόμο.

8. Σε εκτός σχεδίου τουριστική εγκατάσταση για την οποία εκδόθηκε οικοδομική άδεια το 2005 και έχει υλοποιηθεί ο φέρων οργανισμός μέσα στην ισχύ της αδειάς, πριν αυτή παραληφθεί έχουν γίνει οικοδομικές εργασίες καθ' υπέρβαση της αδειάς. Για τις υπερβάσεις αυτές έχουν γίνει δηλώσεις, σύμφωνα με τον Ν.4178/13, τόσο για κατασκευές που δύνανται να νομιμοποιηθούν, όσο και για κάποιες που «τακτοποιούνται». Συγκεκριμένα τακτοποιείται η επέκταση του υπογείου πέραν της κάτοψης του ισογείου, διότι δημιουργεί επί πλέον δόμηση (κάλυψη υπάρχει) η οποία δεν καλύπτεται από τον ισχύοντα συντελεστή, αφού αυτός προτίθεται να χρησιμοποιηθεί, για την νομιμοποίηση κατασκευών στον υπαίθριο χώρο. Από την εγκύκλιο 18 /2012 προκύπτει ότι οι άδεια αναθεωρείται με το παλιό καθεστώς, όταν δεν υπάρχει προσθήκη.

Άρα εκδίδεται άδεια δόμησης με τίτλο «Αναθεώρηση της αρ.-/2005 οικοδομικής άδειας ως προς την νομιμοποίηση κατασκευών στον υπαίθριο χώρο » ;

Μπορεί να προστεθεί στον ίδιο τίτλο και η αναθεώρηση επ'άοριστο της ισχύος της άδειας;

Επειδή οι αυθαίρετες κατασκευές υλοποιήθηκαν όταν ίσχυε ο ΓΟΚ, νομιμοποιούνται και ελέγχονται κατά ΓΟΚ ;

Επειδή οι αυθαίρετες κατασκευές υλοποιήθηκαν πριν την ισχύ του ΚΕΝΑΚ είναι απαιτητή η προσκόμιση της σχετικής μελέτης;

Για το τμήμα του υπογείου που τακτοποιείται και που δεν έχει ολοκληρωθεί σαν κατασκευή πρέπει να εκδοθεί άδεια δόμησης με τίτλο «Έγκριση εργασιών αποπεράτωσης »;

Είναι εφικτή μελλοντικά η αναθεώρηση της άδειας δόμησης ως προς την προσθήκη κατ' επέκταση ημιυπαίθριων χώρων πάνω από την επέκταση του υπογείου, σύμφωνα με τον ΝΟΚ;

Στην ίδια αυτήν αναθεώρηση μπορεί να γίνει και η νομιμοποίηση του υπογείου που πλέον δεν θα προεξέχει του κτιρίου και δεν θα δημιουργεί επί πλέον δόμηση ;

8 α) Όποια αναθεώρηση της αδειάς εκδοθεί, αυτή μπορεί να συμπεριλαμβάνει όλες τις αλλαγές και τις εργασίες, δηλαδή αναθεώρηση για 1) παράταση ισχύος επ'άοριστον, 2) νομιμοποίηση τμημάτων, 3) ενημέρωση για τα «τακτοποιούμενα» και 4) αποπεράτωση των «τακτοποιούμενων, τόσο σύμφωνα με το ΠΔ από 13.07.1993, όσο και για την οικονομία των διοικητικών πράξεων, όπως αναφέρει η εγκύκλιος 4/2013, διευκρινίσεις κατ' άρθρο, παρ. 39.

Η παραπάνω αναθεώρηση μπορεί να γίνει με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά την έκδοση της αδειάς, μόνον αν αποδεδειγμένα περατώθηκε ο φέρων οργανισμός του συνόλου των κατασκευών μέσα στο χρονικό διάστημα αρχικής ισχύος της αδειάς (4 χρόνια-ως το 2009), διάστημα κατά το οποίο επιτρεπόταν αναθεώρηση για αύξηση συντελεστή δόμησης κτλ κατά το Π.Δ. από 13.07.1993, άρθρο 6 παρ 2.

Εφόσον αυτό δεν αποδεικνύεται και αυξήθηκε ο ΣΔ μετά τα 4 χρόνια, για τα νέα-επιπλέον τ.μ. ισχύουν τυχόν νέοι όροι και κανονισμοί δόμησης (π.χ. τυχόν μείωση ΣΔ, περιορισμός χρήσεων-νέο ΓΠΣ, ΚΕΝΑΚ…).

Σε κάθε περίπτωση, η αναθεώρηση εκδίδεται σύμφωνα με το ΠΔ από

13.07.1993, αφού και η άδεια και η έναρξη των εργασιών της-θεώρηση ΑΤ έγιναν πριν την 01.03.2012, ημερομηνία έναρξης ισχύος του Ν 4030/2011.

8 β) Η νομιμοποίηση μπορεί να γίνει η με το σύνολο των διατάξεων που ισχύουν σήμερα ή με το σύνολο των διατάξεων που ίσχυαν κατά τον χρόνο κατασκευής. Από τον χρόνο αυτό εξαρτάται και η εφαρμογή ή όχι του ΚΕΝΑΚ και για ποια τμήματα.

8 γ) Για τις εργασίες αποπεράτωσης των «τακτοποιούμενων» απαιτείται έγκριση εργασιών, που όμως μπορεί να δοθεί με την ίδια διοικητική πράξη (δες 8 α).

8 δ) Δεν είναι εφικτή μελλοντική αναθεώρηση αδειάς του 2005 για προσθήκη νέου φέροντα οργανισμού (σκελετός ημιυπαιθρίων) διότι έχει παρέλθει η δετία από την έκδοση της αδειάς (άρθρο 6 παρ. 3 του Π.Δ. από 13.07.1993). Νέος σκελετός μπορεί να ζητηθεί μόνον με άδεια προσθήκης.

8 ε) Προσθήκη, σύμφωνα με το άρθρο 23 του ΝΟΚ γίνεται μόνον σε νομίμως υφιστάμενη κατασκευή. Εάν λοιπόν η επέκταση του υπογείου δεν νομιμοποιηθεί, δεν μπορεί να φέρει νόμιμα προσθήκη καθ ύψος, συνεπώς δεν τίθεται και θέμα πιθανά νομιμοποίησής της κατόπιν προσθήκης.