

ΤΕΕ

ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

Αριθ. Πρωτ. οικ. 689/31.01.2013

Μ. Αλεξάνδρου 49-54643 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ
Τηλ. 2310 883100-9 Fax 2310 883110

Πληρ.: Τμήμα Επαγγελματικών Θεμάτων
Εβρένογλου Βασίλης
Τηλ.: 2310883146 - 144
Fax: 2310883110

Προς
Γ.Γ. Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος Υ.ΠΕ.Κ.Α.
κ. Αλεξιάδη Σωκράτη
Αμαλιάδος 17
115 23 Αθήνα
Τηλ: 210 6475169
fax: 210 6452537

Θέμα: Θέματα που εξακολουθούν να χρήζουν διευκρινήσεων σχετικά με την εφαρμογή του Ν.4067/2012 - ΝΟΚ, του Ν. 4030/11 και του Ν. 4014/11.

κ. Γενικό Γραμματέα,
Αγαπητέ συνάδελφε

Το ΤΕΕ/ΤΚΜ, στα πλαίσια της τακτικής συνεργασίας που έχει καθιερώσει με τις Υ.ΔΟΜ. των Δήμων της Κεντρικής Μακεδονίας, παρακολουθεί την εφαρμογή των Ν. 4014/11, Ν. 4030/11 και Ν.4067/12, κωδικοποιεί, από κοινού με τις Υ.ΔΟΜ, τα προβλήματα που παρουσιάζονται κατά την εφαρμογής τους και στη συνέχεια διαμορφώνει προτάσεις για την λύση τους, τις οποίες και προωθεί προς το Υπουργείο.

Πιστεύουμε ότι και οι δικές μας παρεμβάσεις, μεταξύ άλλων, συνέβαλαν στην προσπάθεια του Υπουργείου να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα και οι δυσλειτουργίες, με την έκδοση ερμηνευτικών εγκυκλίων και οδηγιών.

Σε συνέχεια αυτής της προσπάθειας, έχουμε εντοπίσει ορισμένα θέματα τα οποία, εξακολουθούν, κατά τη γνώμη μας, να απαιτούν διευκρινήσεις ή νέες νομοθετικές ρυθμίσεις.

Σας αποστέλλουμε συνημμένο σχετικό κείμενο και παρακαλούμε να προχωρήσετε στις απαιτούμενες ενέργειες, ώστε το συντομότερο δυνατό, να ολοκληρωθούν οι απαραίτητες ρυθμίσεις και να λυθούν τα προβλήματα που ήδη αντιμετωπίζουν οι Υπηρεσίες Δόμησης και οι μελετητές μηχανικοί κατά την εφαρμογή των παραπάνω νόμων.

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**

Σας ευχαριστούμε εκ των προτέρων, και σας δηλώνουμε ότι το ΤΕΕ/ΤΚΜ παραμένει στη διάθεση σας για οποιαδήποτε συνεργασία.

Με εκτίμηση
Για το ΤΕΕ/ΤΚΜ
Ο Πρόεδρος

Τάσος Κονακλίδης

Συνημμένα

Θέματα που εξακολουθούν να χρήζουν διευκρινήσεων σχετικά με την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012), του Ν. 4030/11 και του Ν. 4014/11

Εσωτερική διανομή:

ΤΕΕ Φ (Χρον. Αρχείο, ΤΕΘ, ΤΕΑΘ, ΓΟΔ)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Θέματα που εξακολουθούν να χρήζουν διευκρινήσεων σχετικά με την εφαρμογή του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν. 4067/2012), του Ν. 4030/11 και του Ν. 4014/11

I. Ν 4067/2012 (ΝΟΚ)

Άρθρο 1 παρ 4 και 5. Επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων.

Η αναφορά του αριθμού των ορόφων στην παρένθεση της παρ. 5β του άρθρου 1, έχει δημιουργήσει σύγχυση, την οποία δεν επέλυσαν οι δύο ερμηνευτικές οδηγίες, το αντίθετο μάλιστα.

Σε πολλές περιπτώσεις υπάρχουν παλιά διατάγματα του 1950, 1960, 1970 1980, τα οποία όριζαν σε ολόκληρες περιοχές πόλεων επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων (όχι επιτρεπόμενο ύψος το οποίο συναγόταν έμμεσα). Αυτό συνέβαινε επειδή οι παλαιότεροι ΓΟΚ του 1955 και 1973, συναρτούσαν το ύψος του κτιρίου από τον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων. Αυτό άλλαξε με τον ΓΟΚ/1985 και εφεξής και το ύψος του κτιρίου απορρέει από τον ΣΔ. Ο δε αριθμός ορόφων είναι ελεύθερος και δεν αποτελεί μετρούμενο μέγεθος κατά ΝΟΚ. Ο ΝΟΚ επομένως δεν ορίζει μέγιστο επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων ώστε να τίθεται θέμα εάν θα τηρείται αυτός που ορίζει ο ΝΟΚ ή άλλος που προβλέπει ειδικό διάταγμα περιοχής. Έτσι παρουσιάζεται το φαινόμενο σε περιοχές που με τον ΓΟΚ/1985 χορηγήθηκαν άδειες π.χ. για επτάοροφες οικοδομές, σήμερα να ζητείται από τις ΥΔΟΜ η κατασκευή το πολύ τετραορόφου οικοδομής, με βάση τα άρθρα 1 παρ 5β και 35 του ΝΟΚ.

Θεωρούμε ότι είναι αναγκαίο να σταλεί άμεσα οδηγία, η οποία να αποσαφηνίζει, ότι δεν τίθεται πουθενά θέμα μεγίστου επιτρεπόμενου αριθμού ορόφων, εφόσον τηρούνται κάλυψη, ΣΔ, ιδεατό στερεό, επιτρεπόμενο Η και ΣΟ.

Άρθρο 4 παρ 2. Χορήγηση ΕΕΜΚ με την διαδικασία της ΥΑ 5219/2004, για εργασίες όμως που ο ΝΟΚ απαιτεί άδεια δόμησης.

Με τις έως σήμερα ερμηνευτικές οδηγίες δημιουργείται σύγχυση στις ΥΔΟΜ αν μπορεί να χορηγείται ΕΕΜΚ π.χ. για αγροτική αποθήκη και γενικά για όσες εργασίες περιλαμβάνει η 5219/04, ως έχει. Ωστόσο, ο ΝΟΚ, στο άρθρο 4 παρ. 2, αναφέρει ρητά σε ποιες περιπτώσεις χορηγείται ΕΕΜΚ (δεν περιλαμβάνονται οι γεωργικές αποθήκες), καθώς και (στο ίδιο, άρθρο παρ. 1.ζ) ότι απαιτείται άδεια δόμησης για κάθε κατασκευή-προσθήκη-εγκατάσταση που δεν περιλαμβάνεται στις παρ. 2 και παρ. 3 (όπου ορίζει τι δεν θέλει, ούτε άδεια δόμησης, ούτε ΕΕΜΚ). Από τα παραπάνω απορρέει ότι οι γεωργικές αποθήκες που παλαιότερα έπαιρναν ΕΕΜΚ σήμερα θέλουν άδεια δόμησης κατά το Ν. 4030/11. Η ερμηνευτική εγκύκλιος 1668/9.8.2012 που στάλθηκε για προσωρινή εφαρμογή της Υ.Α. 5219/2004 αναφέρεται μόνον στην διαδικασία έγκρισης και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά.

Θεωρούμε ότι είναι απαραίτητη, για ενιαία τήρηση του νόμου, σαφής διευκρίνιση.

Άρθρο 4 παρ 3. Εργασίες χωρίς άδεια ή ΕΕΜΚ-Ενημέρωση πριν 48 ώρες.

Θεωρούμε ότι είναι σκόπιμη μια ρύθμιση για την περίπτωση που υπήρξε αμέλεια ή και άγνοια από πλευράς του ιδιώτη για την αποστολή των ειδοποιήσεων που προβλέπονται. Προτείνουμε και για τις εργασίες που δεν θέλουν ούτε άδεια ούτε ΕΕΜΚ να δοθεί η δυνατότητα υποβολής των

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ

απαιτούμενων στοιχείων και μετά την κατασκευή, κατά αναλογία με την πρόβλεψη για την δυνατότητα νομιμοποίησης, εκ των υστέρων, σε περίπτωση εξ ολοκλήρου αυθαίρετης σύννομης κατασκευής όπως και με την πρόβλεψη για τις περιπτώσεις εργασίας που απαιτούσε ΕΕΜΚ.

Άρθρο 5 παρ 2. Χρήση χώρου προβλεπόμενη από οικοδομική άδεια-αλλαγή χρήσης.

Στο τεύχος τεχνικών οδηγιών ΝΟΚ για την συγκεκριμένη παράγραφο αναφέρεται ότι «όταν στα σχέδια της οικοδομικής άδειας αναγράφεται η χρήση κατάστημα-, η χρήση αφορά τις εμπορικές επιχειρήσεις, ενώ οι λοιπές χρήσεις υγειονομικού ενδιαφέροντος δεν θεωρούνται καταστήματα-, λόγω του ότι η άδεια δόμησης εκδίδεται με άλλες προϋποθέσεις».

Ωστόσο αυτό, κατά την γνώμη μας, δεν ευσταθεί για όλα τα κτίρια των οποίων η οικοδομική άδεια εκδόθηκε πριν το ΠΔ των χρήσεων Γης, πριν από τον Κτιριοδομικό Κανονισμό και πριν από το ΠΔ 71/1988 περί Πυροπροστασίας. Διότι πριν από αυτά τα νομοθετήματα η οικοδομική άδεια για εμπορικό κατάστημα εκδιδόταν ακριβώς με τις ίδιες προϋποθέσεις που εκδιδόταν η οικοδομική άδεια ενός π.χ. εστιατορίου. Το άτοπο γίνεται καλύτερα αντιληπτό όταν αναρωτηθεί κανείς τι μελέτες θα πρέπει να κατατεθούν σήμερα για την τυχόν έκδοση μιας τέτοιας άδειας δόμησης αλλαγής χρήσης. Είναι δυνατόν σε κτίριο που κατασκευάστηκε π.χ. με τις κτιριοδομικού περιεχομένου διατάξεις του ΓΟΚ/1973 να απαιτηθεί εφαρμογή του Κτιριοδομικού Κανονισμού του 1989; Ακόμη και για την πυροπροστασία οι οδηγίες δεν απαιτούν μελέτη σύμφωνη με το ΠΔ 71/1988 σε κτίρια που προϋφίστανται αυτού του κανονισμού.

Φυσικά η επιτρεπόμενη σήμερα χρήση γης πρέπει να ελέγχεται και να τηρείται, έλεγχος που πραγματοποιείται κατά την χορήγηση της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης.

Θεωρούμε πώς θα πρέπει άμεσα να διευκρινιστούν τα παραπάνω με νέα εγκύκλιο.

Άρθρο 11 παρ 6ιβ. Σε όλα τα ειδικά κτίρια μη προσμέτρηση στον ΣΔ ενός υπογείου με βοηθητικές χρήσεις.

Στο τεύχος τεχνικών οδηγιών ΝΟΚ για την συγκεκριμένη παράγραφο αναφέρεται ότι «Στα ειδικά κτίρια δεν προσμετράται ένας υπόγειος όροφος επιφανείας ίσης με εκείνη που καταλαμβάνει το κτίριο για βοηθητική χρήση». Θεωρούμε σωστή την ρύθμιση, μόνον που θα πρέπει να προβλεφτεί και στον νόμο, ο οποίος προσδιορίζει ορισμένες μόνον ειδικές χρήσεις. Π.χ. σε υπεραγορά εκτός σχεδίου (που αν έχει μικτή χρήση χάνονται οι παρεκκλίσεις) δεν προβλέπεται από τον ΝΟΚ μη προσμέτρηση τέτοιου υπογείου στον ΣΔ. Προτείνουμε να προωθηθεί η απαραίτητη τροποποίηση του νόμου.

Άρθρο 12. Ποσοστό κάλυψης σε περιοχές που ίσχυε το πρώην πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα δόμησης και δεν καθοριζόταν από ειδικό διάταγμα αλλά από τις γενικές διατάξεις του ΓΟΚ/1985.

Όπως είναι διατυπωμένος ο ΝΟΚ, εφόσον το μικρότερο του 60% ποσοστό κάλυψης δεν οριζόταν από ειδική πολεοδομική διάταξη (οι οποίες και μόνον κατισχύουν του ΝΟΚ σύμφωνα με το άρθ. 1 παρ. 5) αλλά από γενική (Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός), αυτό δεν μπορεί να εξακολουθήσει να ισχύει, επομένως θα αυξηθεί στο 60% σύμφωνα με τον ΝΟΚ, με κίνδυνο να ακολουθήσουν και πάλι ακυρώσεις αδειών δόμησης από το ΣτΕ. Θεωρούμε απαραίτητη τη διευκρίνιση του νόμου.

Άρθρο 14. Παρ 1β. Έλλειψη ανοιγμάτων προς κοινό πλάγιο όριο-μη τήρηση απόστασης.

Να διευκρινισθεί η περίπτωση που στο κοινό πλάγιο όριο ομόρων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του 1 μ. χωρίς όμως ανοίγματα στην πλευρά αυτή, εάν το κτίριο μπορεί

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

να εφάπτεται.

Άρθρο 14. Παρ 1ε. Τήρηση αποστάσεων από όρια σε πρώην μικτό σύστημα δόμησης.

Να διευκρινιστεί αν έχει εφαρμογή η παρ 1ε στο πρώην μικτό σύστημα δόμησης.

Άρθρο 15.Επιτρεπόμενος αριθμός ορόφων (όπως -1-)

Να οριστεί ότι τα διατάγματα κτλ που αφορούν επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων καταργούνται ως προς αυτό και τηρούνται μόνον τα επιτρεπόμενα ύψη, είτε αυτά ορίζονται βάσει ΣΔ είτε με ειδική διάταξη.

Άρθρο 23 παρ 1. Πιστοποίηση νομίμου περιγράμματος κτισμάτων πριν το 1955.

Από συμβολαιογράφους για μεταβίβαση, τράπεζες για δάνεια και άλλους φορείς ζητούνται, σε περίπτωση κτιρίου πριν το 1955 χωρίς οικοδομική άδεια, στοιχεία από πολεοδομική υπηρεσία και δεν γίνονται δεκτές αποτυπώσεις και υπεύθυνες δηλώσεις ιδιωτών μελετητών. Αυτό έχει ως συνέπεια να υποβάλλονται αιτήσεις-φάκελοι προς τις ΥΔΟΜ για έκδοση αντίστοιχης διοικητικής πράξης παρόλο που δεν προβλέπεται από τον ΝΟΚ και η Εγκ. 55/2000 ερμήνευε τον προηγούμενο ΓΟΚ/1985.

Προτείνουμε σε τέτοιες περιπτώσεις να διευκρινιστεί ότι αρκεί η μελέτη ιδιώτη.

II. Ν. 4030/2011

Άρθρο 3, 5.Έλεγχος ή όχι νομιμότητας κατασκευής-επιβολή προστίμων όταν ζητείται άδεια κατεδάφισης.

Κυρίως μετά τον Ν 4030/2011 έχει ανακύψει θέμα για το αν πρέπει να επιβάλλονται οίκοθεν πρόστιμα σε αυθαίρετη κατασκευή (όταν δεν έχει τηρηθεί ανάλογη διαδικασία από την υπηρεσία, ούτε είναι επικινδύνως ετοιμόρροπη) για την οποία ζητείται από τον ιδιοκτήτη η κατεδάφισή της. Μέχρι πρόσφατα, από τις προδιαγραφές σύνταξης μελετών (Π.Δ. της 3/8.9.1983-Έκδοση οικοδομικών αδειών- άρθρο 15 παρ. 2 και στην συνέχεια Απόφαση 82070/98/1989 Εγκ. 98/1989), δεν απαιτείτο για την αίτηση άδειας κατεδάφισης η υποβολή στοιχείων νομιμότητας του υφισταμένου και κατά κανόνα δεν ελεγχόταν από τις υπηρεσίες.

Ο Ν 4030/11 όμως δεν περιλαμβάνει διαφορετικές προδιαγραφές για κατεδαφίσεις, βαφή όψεων κτλ, ενώ τα στοιχεία νομιμότητας των κτισμάτων είναι απαραίτητα στο τοπογραφικό διάγραμμα.

Θα πρέπει να δοθεί σαφής οδηγία π.χ. επιβολή προστίμου ανέγερσης, ή θέσπιση ειδικών προδιαγραφών.

Όμοια θεωρούμε πως απαιτούνται ειδικές προδιαγραφές για μελέτες βαφής όψεων ή διαφοροποίησής τους κτλ χωρίς τοπογραφικό με κρατικές συντεταγμένες, σχέδιο κάλυψης κ.α..

Άρθρα 6, 7. Ενημέρωση οικοδομικής αδείας μετά την λήξη της ισχύος της.

Επειδή οι ερμηνευτικές οδηγίες αναφέρουν ότι τα άρθρα 6 και 7 του Ν.4030/2011 εφαρμόζονται σε άδειες που τουλάχιστον οι οικοδομικές εργασίες τους άρχισαν μετά την ισχύ του νόμου αυτού,

**ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ**

πολλές ΥΔΟΜ θεωρούν ότι η αναφορά πως μπορεί να γίνει ενημέρωση αδειάς ασχέτως χρόνου ισχύος της, δεν μπορεί να έχει εφαρμογή σε όλες τις υπόλοιπες άδειες.

Αν και πολεοδομικά τέτοιες διαφοροποιήσεις είναι αμελητέες (π.χ. εσωτερικές διαρρυθμίσεις- κατασκευή 3 γραφείων αντί 6 που προέβλεπε η άδεια κ.α.), στην καθημερινότητα δημιουργούν προβλήματα σε περιπτώσεις μεταβιβάσεων, αδειάς λειτουργίας χώρων, δανείων, ακόμη και τήρηση διαδικασίας αυθαιρέτου.

Διακρίνονται δύο περιπτώσεις:

-Διαφοροποιήσεις που έγιναν από την αρχική κατασκευή του κτιρίου.

-Αλλαγές που έγιναν αργότερα.

Μέχρι πρόσφατα τέτοιες περιπτώσεις αντιμετωπιζόταν με ΕΕΜΚ. Σήμερα δεν απαιτείται ούτε αυτή.

Να σημειωθεί ότι με παλαιότερους τρόπους έκδοσης αδειών (Ε. 18241/76 άρθ. 10, Ε. 37608/76 άρθ. 5) δεν απαιτείτο αναθεώρηση της αδειάς για τέτοιες διαφοροποιήσεις, ενώ η έννοια της ενημέρωσης για μικροαλλαγές εισήχθη για 1η φορά το 1978 (απόφ. 27067/Εγκ.63/78). Επιπλέον ο Ν.4042/2012 άρθ. 50 παρ. 7 δεν θεωρεί αυθαιρέσις τέτοιες διαφοροποιήσεις.

Ωστόσο, λόγω έλλειψης θεωρημένου σχεδίου στον φάκελο της οικοδομικής αδειάς, αντιμετωπίζονται ως μη νόμιμες.

Τα παραπάνω μπορούν να λυθούν και να σταματήσει η ταλαιπωρία εκατοντάδων πολιτών, και υπαλλήλων εάν διευκρινισθεί ρητά ότι μπορεί να γίνεται ενημέρωση και σε παλιές οικοδομικές άδειες που και εκδόθηκαν και οι οικοδομικές εργασίες του άρχισαν ή και ολοκληρώθηκαν πριν την έναρξη ισχύος του Ν 4030/2011.

Εγκ. 17/2012 Διαγραφή βεβαιωμένων προστίμων.

Η διαδικασία που καταγράφει η Εγκ. 17/2012 για διαγραφή ολοκλήρου του βεβαιωμένου στην ΔΟΥ προστίμου και όχι μόνον του ανείσπρακτου (όπως ορίζει ο νόμος), δεν γίνεται δεκτή από τις τοπικές ΔΟΥ που ζητούν από τις ΥΔΟΜ, ΑΦΕΚ μόνο για τα ανείσπρακτα ποσά.

Είναι σκόπιμο να προωθηθεί ρύθμιση ότι για την διαγραφή βεβαιωθέντων προστίμων, σε περίπτωση που το αυθαίρετο τακτοποιείται με τον Ν. 4014/2011, να προηγείται ερώτημα της ΥΔΟΜ προς την ΔΟΥ για τα ποσά που δεν εισπράχθηκαν και αυτά μόνον να διαγράφονται.