

Ο ΝΟΚ ΣΤΟ «ΜΙΚΡΟΣΚΟΠΙΟ»



Κείμενο παρατηρήσεων κατ' άρθρο του νέου οικοδομικού κανονισμού (ΝΟΚ) συντάξε το ΤΕΕ/ΤΚΜ, κατόπιν εισήγησης του Τμήματος Επαγγελματικών Θεμάτων. Στο κείμενο, το οποίο εστάλη στον γενικό γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος, **Σωκράτη Αλεξιάδη**, επισημαίνονται αναλυτικά όσα σημεία του ΝΟΚ απαιτούν διευκρινίσεις ή νέες νομοθετικές ρυθμίσεις, ώστε να λυθούν προβλήματα, που ήδη αντιμετωπίζουν οι υπηρεσίες δόμησης των δήμων και οι μελετητές μηχανικοί κατά την εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4067/2012. Το πλήρες κείμενο των παρατηρήσεων ακολουθεί:

Διευκρινίσεις σχετικά με τη σοφίτα.

Να δοθούν διευκρινίσεις σχετικά με την κατασκευή σοφίτας, με έμφαση στο συσχετισμό των επιτρεπομένων υψών σοφίτας – σώματος κτιρίου (σχηματικά παραδείγματα).

Διευκρινίσεις – προτάσεις σε συγκεκριμένα άρθρα:

Άρθρο 1 • Παρ. 4 και παρ. 5B

Ειδικά διατάγματα όπως π.χ. Οικοδομικές Μονάδες Θεσσαλονίκης (όριζαν έμμεση κάλυψη 100%), διάταγμα Αριστοτέλους κ.λ.π. εξακολουθούν να εφαρμόζονται;

Να διευκρινισθεί τι ισχύει σχετικά με το ύψος και τον αρ. ορόφων, στις περιοχές που αφορούσε η διευκρινιστική εγκύκλιος 183/1986 σχετικά με το άρθρο 9, παρ. 9 του ΓΟΚ '85.

Άρθρο 5 • Παρ. 4

Κατά την εφαρμογή της αποκλείει σχεδόν όλες τις αλλαγές χρήσης σε τμήματα ορόφων (π.χ. αλλαγή χρήσης διαμερισματος σε γραφείο σε υπάρχουσα πολυώροφη οικοδομή). Στην πλειοψηφία παρόμοιων περιπτώσεων είναι σχεδόν αδύνατο να διασφαλιστεί υποχρεωτικά η προσαρμοστικότητα σε εμπόδια ή άτομα ή άτομα με αναπηρία και ταυτόχρονα να μη θιγεί ο φέρων οργανισμός της οικοδομής.

Άρθρο 11 • Παρ. 6ε

Στην επιφάνεια έως 12μ², που δεν προσμετράται σε αυτοτελείς ιδιοκτησίες χωρίς κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, να μπορεί να υπάρχει και ανεγκυστήρας (που δεν αναφέρεται στην παράγραφο).

• Παρ. 6 ε. 6δ [σε συνδυασμό με την παρ. 3 του άρθρου 23]

Να δοθούν διευκρινίσεις σε ότι αφορά τις προσθήκες σε υφιστάμενα κτίσματα.

• Παρ. 6θ, ι [σε συνδυασμό με την παρ. 5γ]

Να μην προσμετρώνται στο ΣΔ, οι υπόγειοι βοηθητικοί χώροι στα ειδικά κτίρια, υπεραγορές κλπ κατ' αναλογία με ότι ισχύει για την κατοικία και τις περιπτώσεις μικτής χρήσης για την εξυπηρέτηση κατοικιών της ανωδομής, κατά την παρ. 6ι, ια.

Άρθρο 14. • Παρ. 1α

Να διευκρινισθεί ή να καταργηθεί.

• Παρ. 1B

Όταν στο κοινό πλάγιο όριο όμορων οικοπέδων υπάρχει κτίσμα σε απόσταση μεγαλύτερη του 1μ., χωρίς ανοίγματα στην πλευρά αυτή, σε τι απόσταση τοποθετείται το προς ανέγερση κτίσμα;

• Γενική παρατήρηση:

Όταν σε όμορο οικόπεδο υπάρχουν 2 ή περισσότερα κτίρια, από τα οποία κάποια σε επαφή και κάποια σε απόσταση από το κοινό όριο, κατά την τοποθέτηση νέου κτιρίου ή νέων κτιρίων τι αποστάσεις θα τηρούνται από το όριο αυτό;

Να σχεδιαστούν σκαριφήματα που να περιγράφονται διάφορες περιπτώσεις των διατάξεων τοποθέτησης κτιρίων σε οικόπεδα σε διάφορες αποστάσεις Δ ή δ, ανάλογες των περιπτώσεων που περιγράφονται στις παραγράφους των διατάξεων που αφορούν τις αποστάσεις κτιρίων από όρια, άλλα κτίρια κλπ.

Άρθρο 15. • Γενική παρατήρηση:

Να οριστεί ότι τα διατάγματα που αφορούν αρ. ορόφων καταργούνται και το ύψος του κτιρίου ορίζεται μόνον σε συνάρτηση με το ΣΔ.

Άρθρο 16. • Παρ. 6

Να διευκρινισθεί ότι δεν επιτρέπεται ούτε στους πεζόδρομους οι εξώστες μέσα στο δρόμο να κατασκευάζονται σε ύψος μικρότερο των 3 μ. (ουσιαστικά να καταργηθεί το τελευταίο εδάφιο της παρ. 6) διότι μειώνεται το πλάτος των κοινόχρηστων χώρων.

Άρθρο 17. • Παρ. 2α

Στον υπολογισμό της φύτευσης να συμμετέχουν επιφάνειες στρωμένες με διάτρητες πλάκες το πολύ μέχρι το ήμισυ της υποχρέωσης, προκρινόμενου να αποφευχθούν καταστρατηγήσεις του άρθρου αυτού, λόγω ουσιαστικής αδυναμίας ικανοποίησης λειτουργικών αναγκών του κτιρίου (π.χ. υποχρεωτικές θέσεις στάθμευσης).

• Παρ. 8 ΒΒ

Το 1,80 να προσαρμοσθεί για το νέο μέγεθος υπερύψωσης υπογείου εντός εδάφους (1,20μ) και εφόσον είναι διαμόρφωση να μπορεί να γίνει σε όλο το πλάτος προκνήπιου.

Άρθρο 19. • Παρ. 1

Όπου τοποθετούνται Η/Μ εγκαταστάσεις, να γίνεται βάσει των προδιαγραφών τους, καθώς και να μπορούν αυτές να καλύπτονται με ελαφρά διάτρητα στοιχεία.

• Παρ. 2γ

Η στάθμη ανεγκυστήρα στο δώμα να επιτρέπεται σε κάθε περίπτωση (όχι μόνο σε φυτεμένο δώμα κλπ).

Άρθρο 21. • Παρ. 1

Να προσδιορισθεί ο κατά περίπτωση φορέας, όπου θα υποβάλλονται τα απαραίτητα δικαιολογητικά και στοιχεία για την τοποθέτηση των πρόχειρων κατασκευών, καθόσον όλοι οι αρμόδιοι φορείς δεν διαθέτουν τεχνικές υπηρεσίες για το σχετικό έλεγχο.

Άρθρο 24. • Παρ. 4

Προτείνεται στέγη ύψους 2μ (απορροή ομβρίων κλπ).

Άρθρο 23. • παρ. 1δ.

Αν σε ιδιοκτησία προϋφιστάμενη του βασιλικού διατάγματος της 9.8.1955, ή σε ιδιοκτησία που εξαιρέθηκε εξ' ολοκλήρου ή εν μέρει με τον Ν. 1337/1983, υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση που αντίκειται τόσο στις ισχύουσες διατάξεις όσο και σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, αυτή δεν θεωρείται νομίμως υφιστάμενη κατά το άρθρο 23, παρ. δ, του Ν. 4067/2012.

Στην παράγραφο 2 του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011, εξαιρούνται, μεταξύ άλλων, τα προ του 1955, καθώς και αυτά που έχουν εξαιρεθεί με το Ν.1337/1983, από την απαγόρευση μεταβίβασης ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος ακόμη και εφόσον σε αυτά έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση.

Ο μηχανικός καλείται να εκδώσει βεβαίωση πολεοδομικής νομιμότητας για σύνταξη σχετικών με την ιδιοκτησία συμβολαιογραφικών πράξεων, στην οποία αναγράφεται μεταξύ άλλων, ότι στο εν μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, πέραν αυτών που υπάγονται στις εξαιρέσεις της παρ.2 του άρθρου 23 του Ν. 4014/2011 (π.χ. προϋφιστάμενα του 1955).

Εκδίδεται λοιπόν βεβαίωση νομιμότητας, για μεταβίβαση ιδιοκτησιών με αυθαίρετα που εξαιρούνται της υπαγωγής στον Ν. 4014/2011, αλλά που κατά τον Ν. 4067/2012 χαρακτηρίζονται όχι νομίμως υφιστάμενες κατασκευές ή χρήσεις.

Για την αποφυγή ταλαιπωρίας των πολιτών αλλά και των συναδέλφων μηχανικών από τις κατά τόπους ΥΔΟΜ, να καταστεί σαφές ότι τα τμήματα κάθε αυθαίρετης κατασκευής ή χρήσης της κτισμάτων της παρ. 1δ του άρθρου 23 του Ν. 4067/2012, που αντίκειται τόσο στις ισχύουσες διατάξεις όσο και σε εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, παρότι δεν χαρακτηρίζονται ως νομίμως υφιστάμενα, δεν χρίζουν τακτοποίησης ή νομιμοποίησης καθώς βάσει του Ν. 1337/1983, θεωρούνται ότι εξαιρούνται της κατεδάφισης, ως ίσχυε μέχρι τώρα. ■