

Άδειες Δόμησης: Η τελική ρύθμιση του ΥΠΕΝ για τις εργασίες με έγκριση δόμησης μικρής κλίμακας

Έρχονται θεαματικές αλλαγές και μεγάλες ανατροπές στην έκδοση οικοδομικών αδειών, καθώς με νέα νομοθετική ρύθμιση που κατάρτισε το υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, η οποία κατατίθεται εντός των προσεχών ημερών για ψήφιση στη Βουλή επεκτείνεται σε μεγάλο πλήθος τεχνικών έργων με διεύρυνση του ορίου άνω των 25.000 ευρώ και ταυτοχρόνως χωρίς όριο προϋπολογισμού για 10 κατηγορίες έργων, η υλοποίηση κατασκευαστικών εργασιών με έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας.

Η νέα νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ, που φέρνει στο φως το ecorpress επιφέρει θεαματικές τροποποιήσεις στο άρθρο 29 του πολεοδομικού νόμου (ν.4495/2017) για τις οικοδομικές άδειες.

Μεταξύ άλλων καθιερώνει με έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας τη νομιμοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών, την κατεδάφιση κατασκευών και νέες τεχνικές εργασίες, όπως εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων και ανεμογεννητριών.

Επίσης για ορισμένες «βαριές» εργασίες όπως φούρνων επαγγελματικής χρήσης και τζακιών με τις καπνοδόχους τους σε οριζόντιες ιδιοκτησίες προβλέπεται μαζί με την έγκριση δόμησης μικρής κλίμακας να γίνεται και μελέτη στατικής επάρκειας από μηχανικό.

Η νέα ρύθμιση

Ειδικότερα, η νέα νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ για τις οικοδομικές άδειες, που παρουσιάζει το ecorpress η οποία εντάσσεται στο νομοσχέδιο του ΥΠΕΝ για το θαλάσσιο χωροταξικό σχεδιασμό που προωθείται για ψήφιση στη Βουλή αναλυτικά προβλέπει:

Για τις νομιμοποιήσεις αυθαιρέτων: Σε περίπτωση αυθαίρετης κατασκευής, που τηρεί τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις ή αυτές που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής της, η κατασκευή παύει να είναι αυθαίρετη και κατεδαφιστέα και είναι δυνατόν να νομιμοποιηθεί τόσο ύστερα από έκδοση ή αναθεώρηση ή ενημέρωση της άδειας δόμησης, όσο και μετά από την έκδοση έγκρισης εργασιών μικρής κλίμακας, για τις εργασίες που έχει ορίσει ο νόμος 4495/2017, ότι υπάγονται στην κατηγορία των εργασιών μικρής κλίμακας (άρθρο 2), όσο και των νέων κατηγοριών, που προστίθενται σε αυτή την κατηγορία, με τη νέα νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ.

Για τον προϋπολογισμό των εργασιών: Προβλέπονται δύο βασικές αλλαγές στη νέα ρύθμιση, οι οποίες διευρύνουν σε μεγάλη έκταση το πεδίο εφαρμογής των κατασκευαστικών εργασιών με έγκριση δόμησης μικρής κλίμακας, αντί της έκδοσης πλήρους οικοδομικής άδειας. Ο προϋπολογισμός των έργων θα γίνεται σύμφωνα με

το Παράρτημα Β του νόμου 4495/2017. Συγκεκριμένα:

Για υπαγωγή εργασιών στις κατηγορίες με έγκριση δόμησης μικρής κλίμακας, ο προβλεπόμενος προϋπολογισμός άνω των 25.000 ευρώ διευρύνεται καθώς με βάση τη νέα ρύθμιση θα είναι ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία.

Για δέκα κατηγορίες εργασιών που υπάγονται στις εργασίες μικρής κλίμακας δεν ισχύει το όριο του προϋπολογισμού των 25.000 ευρώ και για την εκτέλεσή τους απαιτείται έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού.

Οικοδομική άδεια

Παράλληλα στη νέα ρύθμιση προβλέπεται ότι για όλες τις άλλες εργασίες (εκτός των δέκα κατηγοριών), που εμπίπτουν στην κατηγορία της μικρής κλίμακας, οι οποίες εκτελούνται είτε συνδυαστικά είτε μεμονωμένα και εφόσον ο συνολικός προϋπολογισμός τους υπερβαίνει τις 25.000 ευρώ, υπολογιζόμενος σύμφωνα με το Παράρτημα Β του νόμου 4495/2017, ανά οριζόντια η κάθετη ιδιοκτησία απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

Οι 10 εργασίες με έγκριση μικρής κλίμακας χωρίς όριο προϋπολογισμού

Οι δέκα εργασίες για τις οποίες η νέα ρύθμιση του ΥΠΕΝ προβλέπει έγκριση εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ανεξαρτήτως προϋπολογισμού είναι:.

1) Δοκιμαστικές τομές του εδάφους και εκσκαφή ύστερα από έγγραφο της αρχαιολογικής υπηρεσίας. Η έγκριση δεν απαιτείται όταν οι δοκιμαστικές περιοχές του εδάφους διενεργούνται από τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού.

2) Τοποθέτηση προκατασκευασμένων κατοικιών, όπου από ειδικά προγράμματα προβλέπεται η κάλυψη στεγαστικών αναγκών μειονεκτικών και ειδικών ομάδων πληθυσμού ή προβλέπεται για αυτοστέγαση παλιννοστούντων.

3) Αντλητικές εγκαταστάσεις και κτίσματα με τις απολύτως απαραίτητες διαστάσεις για τη στέγασή τους, σύμφωνα με το άρθρο 3 του από 24.5.1985 π.δ., εφόσον έχουν την απαιτούμενη έγκριση της αρμόδιας Διεύθυνσης Γεωργίας, εκτός της περίπτωσης που επιβάλλεται η κατασκευή υποστυλωμάτων.

4) Κατασκευή υπόγειων εγκαταστάσεων νεκροταφείων, όπως χωνευτήρι, βυθιζόμενων κάδων και δεξαμενή νερού, μέγιστης επιφάνειας είκοσι πέντε (25,00) τ.μ. και βάθους έως τέσσερα (4,00) μ., που εξυπηρετούνται με εξωτερικά συστήματα μηχανοστασίου συμπαγούς τύπου (compact), αν απαιτείται, και με την προϋπόθεση ότι το ύψος των κατασκευών σε κανένα σημείο δεν υπερβαίνει το ένα (1,00) μ. από την οριστική στάθμη εδάφους. Για την εγκατάσταση απαιτείται δήλωση αρμόδιου μηχανικού που αναλαμβάνει την ευθύνη της στατικής και ηλεκτρομηχανολογικής ασφάλειας της κατασκευής και των εγκαταστάσεων,

5) Εγκατάσταση προσωρινών κατασκευών της παρ. 74 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012, που συνοδεύεται από πιστοποιητικό στατικής επάρκειας.

6) Η κατασκευή ανελκυστήρα, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 4067/2012, που απαιτείται για τη μετακίνηση των ατόμων με αναπηρία ή εμποδιζόμενων ατόμων σε υφιστάμενα κτίρια ή σε κτίρια που διαθέτουν ανελκυστήρα με εσωτερικές διαστάσεις θαλάμου εκτός προδιαγραφών ΕΛΟΤ EN 81-70

ή σε κτίρια όπου πρέπει να γίνει επέκταση των στάσεων του ανελκυστήρα προκειμένου να εξυπηρετηθούν άτομα με αναπηρία ή εμποδιζόμενα άτομα.

7) Κοπή δένδρων μέσα σε εγκεκριμένα ρυμοτομικά σχέδια ή σε Ζ.Ο.Ε., καθώς και σε οικισμούς προϋφιστάμενους του ν.δ. 17.7.1923 (Α΄ 223) και οικισμούς οριοθετημένους με το από 24. 5.1985 π.δ.. Ειδικά, για την κοπή δένδρων σε κοινόχρηστο χώρο πόλης ή οικισμού, Έγκριση Εργασιών Μικρής Κλίμακας χορηγείται ύστερα από αίτηση, η οποία συνοδεύεται από Τεχνική Έκθεση του αρμόδιου γεωτεχνικού επιστήμονα και της αρμόδιας υπηρεσίας του οικείου δήμου και σχετική απόφαση του αρμόδιου οργάνου του δήμου, με την επιφύλαξη των διατάξεων της δασικής νομοθεσίας.

🤨 Υπόγειοι σταθμοί διανομής ή μέτρησης και ρύθμισης φυσικού αερίου.

9) Τοποθέτηση εξωτερικής θερμομόνωσης ή παθητικών ηλιακών συστημάτων στις εξωτερικές όψεις.

10) Εγκατάσταση αυτόνομου συστήματος θέρμανσης.

Οι νέες κατηγορίες με έγκριση μικρής κλίμακας

Με έγκριση δόμησης μικρής κλίμακας με τη νέα νομοθετική ρύθμιση του ΥΠΕΝ καθιερώνονται νέες τεχνικές εργασίες και κατηγορίες έργων, οι οποίες είναι:

Η κατεδάφιση κατασκευών, εκτός από τις περιπτώσεις οικοδομών που έχουν κριθεί επικινδύνως ετοιμόρροπες ή οριστικά αυθαίρετες και κατεδαφιστέες, για τις οποίες ισχύουν οι προηγούμενες προβλέψεις του πολεοδομικού νόμου (ν4495/17). Η κατασκευή εστιών και φούρνων με τις καπνοδόχους τους, για την εξυπηρέτηση επαγγελματικής χρήσης, που ήδη προβλέπεται με την προσθήκη στη νέα ρύθμιση «εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου».

Η κατασκευή τζακιών με τις καπνοδόχους τους που ήδη προβλέπεται μόνον για ανεξάρτητες ιδιοκτησίες και με τη νέα ρύθμιση του ΥΠΕΝ επεκτείνεται σε οριζόντιες ιδιοκτησίες με χρήση κατοικίας, επίσης με την προσθήκη «εφόσον με τεχνική έκθεση μηχανικού τεκμηριώνεται ότι δεν επηρεάζεται η στατική επάρκεια του φέροντος οργανισμού του κτιρίου».

Στέγαστρα και προστεγάσματα (των παραγράφων 72 και 79 του άρθρου 2 του ν 4067/2012) με προσθήκη και προϋπόθεση στη νέα ρύθμιση αυτά να αφορούν στην επιφάνεια έως και δύο ανοικτών κλιμακοστασιών εφόσον εξυπηρετείται στάθμη ορόφου έως 7,50 μ. από το οριστικά διαμορφωμένο έδαφος στη θέση αυτή.

Πρόχειρες ξύλινες κατασκευές βοηθητικής χρήσης έως 8 τ.μ. και μεγίστου ύψους 2,50 μέτρων, που τοποθετούνται στον ακάλυπτο χώρο.

Εργασίες εγκατάστασης φ/β συστημάτων, για τις περιπτώσεις που απαιτείται σύμφωνα με ειδικότερες διατάξεις.

Εργασίες εγκατάστασης ανεμογεννητριών, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις.

Επίβλεψη

Στη νέα ρύθμιση του ΥΠΕΝ, που παρουσιάζει τοecopress προβλέπεται ότι η έγκριση εκτέλεσης εργασιών για τις εργασίες που απαιτείται θα γίνεται , ύστερα από υποβολή τεχνικής έκθεσης και δήλωσης, αρμόδιου μηχανικού ότι αναλαμβάνει την επίβλεψη, σύμφωνα με τους όρους που ορίζει η αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης (αντί του Τμήματος Ελέγχου Δόμησης—Τοπικό Παρατηρητήριο, που

προβλέπει ο νόμος 4495/17).

Τέλος προβλέπεται ότι με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος και Ενέργειας μπορεί να καθορίζονται, να συμπληρώνονται ή να τροποποιούνται οι εργασίες για τις οποίες απαιτείται η έκδοση πράξης έγκρισης εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας και τα δικαιολογητικά για τη χορήγησή της.»