

# Παρατηρήσεις – Επισημάνσεις του Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ., επί του Νέου Οικοδομικού Κανονισμού (Ν.Ο.Κ.)

Το Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ., μετά από εισήγηση της Ομάδας Εργασίας του Τμήματος, με τίτλο «Υποστήριξη Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ. σε θέματα αυθαιρέτων, νέου τρόπου έκδοσης αδειών κλπ.», καταθέτει τις ακόλουθες κατ' άρθρο παρατηρήσεις – επισημάνσεις (πλέον του Ερωτηματολογίου που κατατέθηκε στο ΥΠΕΚΑ στις 11-5-2012, από επιστημονική Ομάδα Αρχιτεκτόνων και Πολιτικών Μηχανικών, πρβλ. «Νέος Γ.Ο.Κ.», Β' Έκδοση 2012). Προηγούμενα όμως, κρίνεται σκόπιμο να γίνουν οι ακόλουθες γενικές αναφορές:

Η εφαρμογή του Ν. 4067/2012 (Νέου Οικοδομικού Κανονισμού – Ν.Ο.Κ.) ξεκίνησε φιλόδοξα, με διαβούλευση και απώτερο στόχο τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των πολιτών και της κοινωνίας συνολικότερα. Σε σύγκριση με τον προηγούμενο Κανονισμό, στα θετικά του θα πρέπει να καταλογιστεί ο μικρότερος αριθμός άρθρων που περιλαμβάνει, καθιστώντας τον ένα εύχρηστο εργαλείο στα χέρια του μελετητή, καθώς και η εισαγωγή ρυθμίσεων περιβαλλοντικής διάστασης, περιορισμένης όμως έκτασης και μερικής εφαρμογής.

Παρά ταύτα όμως, δεν πέτυχε να φτάσει στα προσδοκώμενα αποτελέσματα, όπως ενδεικτικά είναι η κωδικοποίηση της χαώδους νομοθεσίας και των παρεπόμενων ερμηνειών της, η εξάλειψη της γραφειοκρατίας και τελικά η διευκόλυνση παραγωγής του οικοδομικού έργου. Και αυτό διότι πέραν των άλλων, αντί μόνο να παρέχει ένα γενικό πλαίσιο κανόνων, προχωρεί πολλές φορές και σε συγκεκριμένες λεπτομέρειες, κατά τομείς, που δεσμεύουν την έρευνα, καθοδηγούν και περιορίζουν τη σκέψη και τη φαντασία του μελετητή.

Ειδικότερα πλέον και κατ' άρθρο, οι παρατηρήσεις – επισημάνσεις του Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ. σχετικά με το Ν.Ο.Κ., συνοψίζονται ως εξής:

- Στο άρθρο 1 και στις παραγράφους 2 και 3, το πεδίο εφαρμογής πρέπει να διευρυνθεί.
- Σε περίπτωση ανάγκης αλλαγής χρήσης κτιρίου, εκτός σχεδίου, δεν δικαιολογείται η μη ισχύς των παραγράφων 1, 2, 3 του άρθρου 5 και βέβαια με τις προϋποθέσεις που τίθενται σε αυτές. Στην περίπτωση αυτή, το οικοδόμημα δηλαδή, εγκαταλείπεται και «ρημάζει». Στον ΓΟΚ/1985 ίσχυαν οι διατάξεις του.
- Το άρθρο 10 θα πρέπει να έχει εφαρμογή στις πρωτεύουσες των Νομών της Δυτικής Μακεδονίας και στην Πτολεμαΐδα, ή ακόμη στις πόλεις Σέρβια, Αμύνταιο, Άργος Ορεστικό, Δεσκάτη, όπου βάσει μελετών ΓΠΣ και ΠΜΕΑ, προβλέπονται περιοχές αναπλάσεων και έτσι στερούνται των κινήτρων του άρθρου αυτού.
- Το άρθρο 20 θα πρέπει να έχει εφαρμογή εντός οικισμών. Στον ΓΟΚ/1985 ίσχυαν οι διατάξεις του.
- Το άρθρο 21 θα πρέπει να έχει εφαρμογή εντός οικισμών. Στον ΓΟΚ/1985 ίσχυαν οι διατάξεις του.

- Η παράγραφος 2 του άρθρου 27 για την εξυπηρέτηση των ΑμΕΑ, θα πρέπει να ισχύει εκτός σχεδίου και εντός οικισμών.
- Σήμερα δεν ισχύει το άρθρο 28 εντός οικισμών, με συνέπεια να μην υπάρχει δυνατότητα επίλυσης ερμηνευτικών ζητημάτων (παρ. 2), σ' αυτούς, να μην ισχύουν οι προδιαγραφές για την εξοικονόμηση νερού (παρ. 5) ή ακόμη οι τεχνικές προδιαγραφές (παρ. 4) και οι αρμοδιότητες, οι υποχρεώσεις και οι ευθύνες των παραγόντων, που συμμετέχουν στην παραγωγή έργων και εγκαταστάσεων (παρ. 3).
- Στο άρθρο 4, παρ. 3, δύο τελευταία εδάφια, για τις εργασίες, που δεν απαιτείται άδεια δόμησης ή έγκριση εργασιών μικρής κλίμακας, απαιτείται, προ 48 ωρών, έγγραφη ενημέρωση της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, που γνωστοποιείται στο οικείο Αστυνομικό Τμήμα. Αφού δεν απαιτούν, για την εκτέλεσή τους, άδεια (για τον τρόπο, τη μορφή, το χρόνο, τον προϋπολογισμό, το κόστος, τις εισφορές ή τα υλικά κατασκευής τους), απλώς επιτείνουν τη γραφειοκρατία και την ταλαιπωρία των πολιτών. Στον ΓΟΚ/1985 δεν ίσχυαν τέτοιες διατάξεις. Προτείνεται να καταργηθεί η ρύθμιση αυτή.
- Στο άρθρο 5, παρ. 3, προβλέπεται η αλλαγή χρήσης μόνο σε νομίμως υφιστάμενα κτίρια. Ως νομίμως υφιστάμενα κτίρια κατά Ν.Ο.Κ. (άρθρο 23, παρ. 1), δεν θεωρούνται όσα δηλώνονται με το Ν. 4014/2011 και το Ν. 3843/2010.  
Με την Εγκύκλιο 7/28-5-2012, παρ. Β1, ερμηνεύτηκε ότι είναι δυνατή η αλλαγή χρήσης αυθαίρετων που δηλώθηκαν μόνο με το Ν. 4014/2011.  
Προτείνεται η ερμηνεία εφαρμογής των ανωτέρω, για τη λύση της υφιστάμενης αντίφασης.
- Η διαφοροποίηση κτιρίων, σε υφιστάμενα κτίρια (άρθρο 26, παρ. 4) και νομίμως υφιστάμενα κτίρια (άρθρο 27, παρ. 2), όσον αφορά τις διατάξεις που αφορούν την εξυπηρέτηση ΑμΕΑ, δημιουργεί και σύγχυση στην εφαρμογή τους, πέραν της διαφοροποίησης του πεδίου εφαρμογής τους, ως άνω.
- Ο ορισμός της στέγης (άρθρο 2, παρ. 80), είναι σαφής και πλήρης. Η ρύθμιση (άρθρο 19, παρ. 2ζ), για τη μη δημιουργία κατακόρυφων ανοιγμάτων σ' αυτές, αφού αυτά είναι αποδεκτά στα αετώματα, όπως προκύπτει από τη διατύπωση, περιορίζεται όπως φαίνεται στα μικρά ανοίγματα εξαερισμού. Για τη λεπτομέρεια αυτή και σε θέματα τυχόν αισθητικής, η αρμοδιότητα ανήκει στα Συμβούλια Αρχιτεκτονικής (Ν. 4030/2011). Η εφαρμογή της όμως μόνο σε ανοίγματα επί της κλίσης της στέγης, δημιουργεί προβλήματα ύγρυνσης από τα όμβρια ύδατα και εμποδίζει την εξασφάλιση της ανάγκης εξαερισμού της στέγης, σε περιόδους και ώρες βροχερές. Προτείνεται η κατάργηση του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου αυτής και η διατήρηση του πρώτου (Στέγες).

Για τη Δ.Ε. του Τ.Ε.Ε./Τ.Δ.Μ.

Ο Πρόεδρος  
Αθανάσιος Κακάλης