

Αυθαίρετα: 20 περιπτώσεις που δεν χρειάζεται μελέτη στατικής επάρκειας

Σύμφωνα με τις νέες διατάξεις περί Αυθαιρέτων που συμπεριλαμβάνονται στον Νόμο με τίτλο «Έλεγχος και προστασία του Δομημένου Περιβάλλοντος» (Ν. 4495/2017), κάθε δήλωση αυθαίρετου απαιτείται να συνοδεύεται από μελέτη στατικής επάρκειας. Προκειμένου να μην δημιουργούνται προβλήματα στους ιδιοκτήτες μικρών αυθαίρετων κατασκευών το Υπουργείο Περιβάλλοντος προχώρησε πρόσφατα στην έκδοση απόφασης σύμφωνα με την οποία απαλλάσσονται από την υποχρεωτική μελέτη στατικής επάρκειας μια σειρά μικρών αυθαιρεσιών. Η απόφαση του ΥΠΕΝ περιλαμβάνει αναλυτικά το περιεχόμενο της στατικής μελέτης, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά καθώς και τους κανονισμούς που πρέπει κατά περίπτωση να τηρήσουν οι μηχανικοί. Επίσης δίνονται και οικονομικά κίνητρα, **μειώνοντας από 30 έως 60% τα πρόστιμα αυθαιρέτων** για όσους συνδυάσουν τη νομιμοποίηση του ακινήτου τους με εργασίες στατικής ενίσχυσης του. Σε περίπτωση που διαπιστώνεται στατική ανεπάρκεια των κτιρίων, θα ενημερώνεται επισήμως ο ιδιοκτήτης, ώστε να αναλαμβάνει και τις σχετικές ευθύνες, ενώ το κτίριο θα μπαίνει σε «**καραντίνα**», καθώς δεν θα μπορεί να μισθώνεται ή αν λαμβάνει άδεια λειτουργίας, ενώ ο ιδιοκτήτης θα έχει υποχρέωση **εντός τριετίας να προχωρήσει στις εργασίες στατικής ενίσχυσης του κτιρίου.**

• **Για ποια αυθαίρετα απαιτείται να γίνει μελέτης στατικής επάρκειας ;**

- α) Για κάθε στατικά ανεξάρτητη κατασκευή που είναι εξ ολοκλήρου αυθαίρετη,
- β) Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή που έχει τακτοποιηθεί με τον προηγούμενο νόμο περί αυθαιρέτων (Ν. 4178/2013) και σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του μηχανικού έχει καταταχθεί σε κατασκευή υψηλής προτεραιότητας περαιτέρω ελέγχου.
- γ) Για κάθε αυθαίρετη προσθήκη ή τροποποίηση ή αλλαγή χρήσης που έχει εφαρμοστεί στα κτίρια, εκτός από τα κτίρια μικρής σπουδαιότητας(π.χ. αγροτικά οικήματα και αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, στάβλοι, βουστάσια, χοιροστάσια, ορνιθοτροφεία, κλπ).

• **Ποια αυθαίρετα απαλλάσσονται από τη Στατική Μελέτη;**

Απαλλάσσονται της μελέτης στατικής επάρκειας και απαιτείται μόνο τεχνική έκθεση μηχανικού για τις περιπτώσεις:

- 1) Αυθαίρετες κατασκευές σε κτήριο με επικρατούσα χρήση κατοικία, που υφίστανται πριν από το έτος 1975.
- 2) Αυθαίρετες κατασκευές που υφίστανται πριν από την 01.01.1983.
- 3) Αυθαίρετες μικρές παραβάσεις, όπως αλλαγή των διαστάσεων των εξωστών,

δεξαμενές αποχέτευσης, προσθήκη μόνωσης, αποθήκες μέχρι 15τ.μ. και ύψος 2,50μ, πέργκολες έως 50τ.μ. κλπ.

4) Κτίρια δευτερεύουσας σημασίας για τη δημόσια ασφάλεια, δηλαδή απαλλάσσονται αγροτικά οικήματα, υπόστεγα, στάβλοι, κ.λπ.

5) Ημιυπαίθριοι που έκλεισαν.

6) Διαμερισμάτωση ή αλλαγή διαρρύθμισης χώρου, που δεν επιφέρει αύξηση μόνιμου φορτίου πάνω από 10% στην επιφάνεια στην οποία έχει συντελεστεί η παρέμβαση.

7) Πατάρια ισογείου επιφάνειας μέχρι ποσοστού 50% του δαπέδου του ισογείου με την προϋπόθεση ότι έχει ελεγχθεί η στατική επάρκεια του αυθαίρετου παταριού για κατακόρυφα φορτία.

8) Πατάρια υπερκείμενων ορόφων όταν το συνολικό ίδιο βάρος δεν επιφέρει αύξηση του μόνιμου φορτίου της υποκείμενης πλάκας πάνω από 15%. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται η σύνδεση με στοιχεία του φέροντος οργανισμού, τα οποία και θα ενισχύονται για ενδεχόμενες τοπικές αστοχίες.

9) Πρόβολοι οι οποίοι προεξέχουν έως 2.00 μέτρα ή αυθαίρετες επαυξήσεις της προεξοχής τους μέχρι ποσοστού 25%.

10) Κατασκευή στο δώμα κτηρίων μέχρι το 20% της επιφάνειας αυτού.

11) Υπόγειοι χώροι μέγιστης επιφανείας έως αυτής του ισογείου, κατασκευασμένοι με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, τα οποία καλύπτουν τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

12) Αλλαγή χρήσης με την προϋπόθεση ότι δεν διαφοροποιείται η κατηγορία σπουδαιότητας και η οποία δεν επιφέρει αθροιστική αύξηση των κινητών και μόνιμων φορτίων πάνω από 30% του μόνιμου φορτίου πριν από την παρέμβαση.

13) Μετατροπή πιλοτής σε κλειστό χώρο με προσθήκη περιμετρικών τοίχων από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

14) Υπόγεια που ξεμπαζώθηκαν και είναι κατασκευασμένα με περιμετρικούς τοίχους από μπατική τοιχοποιία ή οπλισμένο σκυρόδεμα, το οποίο καλύπτει τουλάχιστον το 75% της περιμέτρου.

15) Σοφίτες με την προϋπόθεση ότι, από τον έλεγχο του συνολικού σεισμικού φορτίου (τέμνουσα βάσης) μετά την προσθήκη των αυθαίρετων κατασκευών στο σύνολο του κτηρίου, προκύπτει ότι αυτό δεν υπερβαίνει το 1,20 του αντίστοιχου σεισμικού φορτίου του υφιστάμενου κτηρίου, χωρίς τις αυθαίρετες κατασκευές. Στην περίπτωση αυτή εξετάζεται και η επάρκεια των φερόντων στοιχείων της σοφίτας, καθώς και η σύνδεσή τους με το φέροντα οργανισμό του υφιστάμενου κτηρίου.

16) Βοηθητικοί χώροι εμβαδού μικρότερο των 25 τετραγωνικών μέτρων ο καθένας, που είναι στατικά ανεξάρτητοι και βρίσκονται σε συνήθη κτίρια (π.χ. κατοικίες και γραφεία, καταστήματα κλπ).

17) Προσθήκη στέγης με μεταλλικά/ξύλινα ζευκτά.

18) Μικρό εμβαδόν αυθαιρέτων κατασκευών διηρημένης ιδιοκτησίας ή ανεξάρτητου κτηρίου, όταν το συνολικό τους εμβαδό είναι ίσο ή μικρότερο των 25 τετραγωνικών μέτρων.

19) Μικρή αύξηση κατακόρυφων φορτίων λόγω των αυθαιρέτων κατασκευών της διηρημένης ιδιοκτησίας ή ανεξάρτητου κτηρίου, μέχρι 20% του συνολικού φορτίου προ των αυθαιρέτων αλλαγών για τα συνήθη κτίρια όπως: κατοικίες και γραφεία, βιομηχανικά – βιοτεχνικά κτίρια, ξενοδοχεία, χώροι εστίασεως και ψυχαγωγίας κλπ. και μέχρι 10% του συνολικού φορτίου προ των αυθαιρέτων αλλαγών, για τα Κτίρια δημόσιων συναθροίσεων και γενικώς κτίρια στα οποία ευρίσκονται πολλοί άνθρωποι κατά μεγάλο μέρος του 24ώρου, όπως εκπαιδευτήρια, αθλητικοί χώροι, θέατρα, κινηματογράφοι κλπ. καθώς και για τα Κτίρια των οποίων η λειτουργία είναι ζωτικής σημασίας, όπως κτίρια τηλεπικοινωνίας, παραγωγής ενέργειας, νοσοκομεία, κλινικές, πυροσβεστικοί και αστυνομικοί σταθμοί κλπ.

20) Σεισμόπληκτα όταν : α) έχει εκδοθεί άδεια σεισμόπληκτου και β) έχουν υλοποιηθεί ενισχύσεις μετά την 01.01.2000.

• Πότε υποβάλλεται η μελέτη στατικής επάρκειας;

1) Για αυθαιρεσίες που δηλώνονται για πρώτη φορά μετά τον Νοέμβριο του 2017 υποβάλλεται μελέτη εντός:

α) 5 ετών για τα συνήθη κτίρια π.χ. κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, ξενοδοχεία, βιομηχανίες, βιοτεχνίες, εμπορικές αποθήκες κ.λπ.

β) 3 ετών για κτίρια δημόσιων συναθροίσεων και γενικώς κτίρια στα οποία ευρίσκονται πολλοί άνθρωποι κατά μεγάλο μέρος του 24ώρου, όπως εκπαιδευτήρια, αθλητικοί χώροι, θέατρα, κινηματογράφοι κλπ. καθώς και για τα κτίρια των οποίων η λειτουργία είναι ζωτικής σημασίας, π.χ. τηλεπικοινωνίας, παραγωγής ενέργειας, νοσοκομεία, κλινικές, πυροσβεστικοί και αστυνομικοί σταθμοί κλπ.

2) Για αυθαιρεσίες που έχουν δηλωθεί με παλαιότερο νόμο (Ν.4178/13) κατά την ολοκλήρωση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου .

• Τι γίνεται αν το κτίσμα πρέπει να ενισχυθεί;

Σε περίπτωση που διαπιστωθεί στατική ανεπάρκεια ο ιδιοκτήτης υποχρεούται μέσα σε διάστημα 3 ετών να προβεί στην εκπόνηση μελέτης επεμβάσεων και την υλοποίηση των απαραίτητων εργασιών που προκύπτουν από τη μελέτη.

Της ΓΡΑΜΜΑΤΗΣ ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού
baklatsi@yahoo.gr