

Οικοδομικές άδειες: Αλλαγές για ημιτελή κτίρια, επιβλέποντες μηχανικούς και πρόσθετες εργασίες, με τροπολογία στη Βουλή

Με τροπολογία προσθήκη στο νομοσχέδιο για τις Ενεργειακές Κοινότητες που ψηφίζεται στη Βουλή, το υπουργείο ΠΕΝ επιφέρει τρεις σημαντικές αλλαγές για ιδιοκτήτες, μηχανικούς και κατασκευαστές, όσον αφορά την ισχύ των οικοδομικών αδειών, τον τρόπο εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών και την αποπεράτωση κτιριακών έργων, οι οποίες σύμφωνα με πληροφορίες του ecopress.gr είναι:

1. Βγαίνουν από την «καραντίνα» οι χιλιάδες ημιτελείς οικοδομές, στις οποίες σταμάτησαν οι εργασίες τα χρόνια της κρίσης, καθώς δίνεται υπό προϋποθέσεις επ' άοριστον παράταση ισχύος της οικοδομικής άδειας ή και της αναθεωρημένης οικοδομικής άδειας τους, μέχρι να καταφέρουν οι ιδιοκτήτες τους να τις αποπερατώσουν.
2. Απελευθερώνονται οι μηχανικοί από την ευθύνη των ημιτελών οικοδομών και πιθανή έναρξη εργασιών ή και πολεοδομικών υπερβάσεων, που είναι δυνατόν να γίνει ερήμην τους, καθώς νομοθετείται για τους ιδιοκτήτες των οικοδομών υποχρέωση υποβολής χρονοδιαγράμματος και έγγραφης ειδοποίησης τόσο της Πολεοδομίας, όσο και του επιβλέποντος μηχανικού για την επανεκκίνηση των εργασιών.
3. Δίνεται σε ιδιοκτήτες και μηχανικούς η δυνατότητα να προχωρήσουν σε εκτέλεση πρόσθετων εργασιών, που δεν προβλέπονται σε εγκεκριμένες οικοδομικές άδειες, εντός των νόμιμων πολεοδομικών όρων, με απλή ηλεκτρονική γνωστοποίηση. Αν σε δύο μήνες από την γνωστοποίηση δεν κατατεθεί πλήρης συμπληρωματική μελέτη, θα γίνεται συνολική διακοπή εργασιών στην οικοδομή και οι πρόσθετες οικοδομικές εργασίες θα χαρακτηρίζονται αυθαίρετες, με τις σχετικές ποινές και πρόστιμα.

Οι νέες ρυθμίσεις

Οι νέες ρυθμίσεις, που μπαίνουν ως τροπολογία προσθήκη στο νομοσχέδιο για τις Ενεργειακές Κοινότητες συμπληρώνουν τον νέο πολεοδομικό νόμο 4495/17 στο άρθρο 42, περί «ισχύος, αναθεώρησης και ενημέρωσης οικοδομικών αδειών και προεγκρίσεων και εγκρίσεων μικρής κλίμακας και γνωστοποίησης πρόσθετων εργασιών». Ειδικότερα προβλέπεται ότι :

-Παράταση για άοριστο χρόνο: Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ για άοριστο χρόνο και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας ή της πράξης αναθεώρησής της έχουν περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις του κτιρίου και η στέγη του κτιρίου, όπου αυτή είναι υποχρεωτική και εφόσον ο

ιδιοκτήτης και ο επιβλέπων μηχανικός του έργου υποβάλουν υπογεγραμμένο χρονοδιάγραμμα προόδου της εκτέλεσης του έργου στην αρμόδια ΥΔΟΜ.

-Επανεκκίνηση οικοδομής με γνωστοποίηση: Προβλέπεται ότι για οικοδομές που παίρνουν εο άριστον παράταση ισχύος της οικοδομικής άδειας του στην περίπτωση μεταβολής του χρονοδιαγράμματος, ο ιδιοκτήτης υποχρεούται να ενημερώσει εγγράφως την ΥΔΟΜ και τον αρμόδιο επιβλέποντα μηχανικό πριν από οποιαδήποτε έναρξη – συνέχιση των εργασιών.

Εκτέλεση πρόσθετων εργασιών: Προβλέπεται ότι γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών, (της περίπτ. δ΄ του άρθρου 28 του νόμου 4495/17) απαιτείται κατά την εκτέλεση εργασιών οικοδομικής άδειας που βρίσκεται σε ισχύ, για την εκτέλεση πρόσθετης εργασίας ή προσθήκης, κατ' επέκταση ή καθ' ύψος της εκδοθείσας αδειάς, η οποία δεν περιλαμβάνεται στα εγκεκριμένα σχέδια που συνοδεύουν την οικοδομική άδεια και υπάρχει η δυνατότητα να εκδοθεί άδεια αναθεώρησης για την εκτέλεση αυτής, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο υποβολής της άδειας αναθεώρησης.

-Η δήλωση γνωστοποίησης εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών υπογράφεται από τον κύριο του έργου και συνοδεύεται από τεχνική έκθεση του εξουσιοδοτημένου επιβλέποντος μηχανικού.

-Η γνωστοποίηση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά και καταχωρίζεται στον ηλεκτρονικό φάκελο της άδειας πριν από την έναρξη των εργασιών αυτών.

-Στη γνωστοποίηση αναφέρονται όλες οι πρόσθετες εργασίες που εκτελούνται και, εντός διαστήματος δυο 2 μηνών, υποβάλλεται πλήρης συμπληρωματική μελέτη.

-Σε κάθε περίπτωση, η μελέτη αυτή πρέπει να κατατίθεται πριν από την ημερομηνία αυτοψίας από τον ελεγκτή μηχανικό που προβλέπεται από τη διαδικασία ελέγχου εφαρμογής οικοδομικών αδειών, σύμφωνα με το νέο πολεοδομικό νόμο (ν.4495/17 άρθρο 44)

-Αν δεν υποβληθεί εγκαίρως η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών , οι πρόσθετες αυτές εργασίες καταγράφονται ως αυθαίρετες ή ως πολεοδομικές παραβάσεις, ανάλογα με την κατηγορία στην οποία υπάγονται, και επιβάλλεται διακοπή οικοδομικών εργασιών.

Η διάρκεια ισχύος των οικοδομικών αδειών

Υπενθυμίζεται όσον αφορά την διάρκεια ισχύος των οικοδομικών αδειών, ότι ο νέος πολεοδομικός νόμος προβλέπει ότι:

- Η προέγκριση οικοδομικής άδειας ισχύει για ένα (1) έτος για κτίρια συνολικής επιφανείας έως και πέντε χιλιάδες (5000) τ.μ. και για δύο (2) έτη για κτίρια συνολικής επιφανείας άνω των πέντε χιλιάδων (5000) τ.μ.
- Η οικοδομική άδεια ισχύει για τέσσερα (4) έτη από τη χορήγησή της. Κατ' εξαίρεση, άδειες για την ανέγερση κτιρίου ή κτιρίων με συνολική επιφάνεια μεγαλύτερη των πέντε χιλιάδων (5.000) τετραγωνικών μέτρων ισχύουν για έξι (6) έτη, ενώ οι άδειες κατεδαφίσεων, εκσκαφών, επιχώσεων, διαμορφώσεων και κοπής δέντρων ισχύουν για ένα (1) έτος από τη χορήγησή τους.
- Οι άδειες νομιμοποίησης αυθαίρετων κατασκευών, στις οποίες δεν προβλέπεται

η εκτέλεση οικοδομικών εργασιών τους, ισχύουν χωρίς χρονικό περιορισμό.

- Η προέγκριση της οικοδομικής άδειας αναθεωρείται, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου μέσα στο χρόνο ισχύος της, αν τροποποιηθούν δικαιολογητικά στοιχεία ή διαγράμματα που έχει εγκρίνει η Υ.ΔΟΜ.

- Αν τροποποιηθούν διαγράμματα ή αρχιτεκτονική μελέτη ή μεταβληθούν οι λοιπές μελέτες για τις οποίες δεν επιτρέπεται η ενημέρωση της άδειας, ή αν απαιτούνται εγκρίσεις από άλλους φορείς, η προέγκριση και η οικοδομική άδεια αναθεωρούνται μέσα στο χρόνο ισχύος τους.

- Η οικοδομική άδεια αναθεωρείται, μετά τη λήξη της, για την παράταση της ισχύος της, ύστερα από αίτηση του δικαιούχου και αυτοψία από την αρμόδια Υ.ΔΟΜ:

α) για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν κατά το χρόνο έκδοσης της πράξης αναθεώρησης, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου,

β) για τέσσερα έτη από την ημερομηνία λήξης της και σύμφωνα με τις διατάξεις που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσής της, αν μέχρι τη λήξη της ισχύος της άδειας έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός του κτιρίου. Και

γ) Οι εγκρίσεις εργασιών δόμησης μικρής κλίμακας ισχύουν ένα (1) έτος από την έκδοσή τους, με δυνατότητα αναθεώρησης του χρόνου ισχύος τους κατά ένα (1) έτος.