

## Ερωτήσεις 19<sup>ης</sup> Σύσκεψης ΤΕΕ/ΤΚΜ – Υ.ΔΟΜ Δήμων Κ.Μακεδονίας

1. **Ερ.:** Σύμφωνα με την εγκύκλιο 4/3-12-13, άρθρο 1, παρ. 2α " ο χρόνος ανέγερσης [κτίσματος προϋφιστάμενου της 30-11-1955] τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής του και δεν απαιτείται η υποβολή σχετικών αποδεικτικών στοιχείων, προκειμένου να υπαχθούν στο Ν4178/13 μεταγενέστερες αυθαίρετες κατασκευές..."

Βασιζόμενοι στα παραπάνω, μπορούμε σε κτίσμα του 1951 να δεχθούμε ως αποδεικτικά στοιχεία νομιμότητάς του τα ακόλουθα για τις εξής περιπτώσεις:

- για 48ωρη γνωστοποίηση: το Ε9 του ιδιοκτήτη στο οποίο φαίνεται ότι το κτίσμα κατασκευάστηκε το 1951 καθώς και φωτογραφίες.
- για ΕΕΜΚ : αρκούν τα Ε9 και φωτογραφίες ή θα χρειαστεί και ΤΕ μηχανικού;
- για οικοδομική άδεια προσθήκης: αρκούν τα Ε9 και φωτογραφίες ή θα χρειαστεί και ΤΕ μηχανικού;

**Απ:** Για την απόδειξη της παλαιότητας: Όπου η παλαιότητα ενός κτίσματος προ της 30-11-1955, ελλείψει άλλων στοιχείων, τεκμαίρεται από τον τρόπο κατασκευής, απαιτείται τεχνική έκθεση μηχανικού, ο οποίος με τις τεχνικές του γνώσεις, δύναται να τεκμηριώσει τα παραπάνω.

Όπου υπάρχουν σχετικές φωτογραφίες/αεροφωτογραφίες είναι σαφές ότι αποτελούν αποδεικτικό παλαιότητας και εφόσον δεν υπάρχει η απαίτηση τεχνικής έκθεσης για την πληρότητα κάποιας υποβολής, αυτή δεν είναι απαραίτητη.

Σε ότι αφορά την ΕΕΜΚ και την άδεια προσθήκης, σε κάθε περίπτωση η τεχνική έκθεση είναι υποχρεωτική για την έκδοσή τους, καθώς αποτελεί απαραίτητο στοιχείο πληρότητας των εν λόγω φακέλων.

2. **Ερ.:** Η αρχική ισχύς μιας αδειάς έληγε την 5/5/12. Σύμφωνα με την παρ 5.α. του άρθρου 29 του Ν.4067/12 η ισχύς της παρατάθηκε κατά τρία έτη με νέα ημερομηνία . λήξης την 5/5/15. Ο ιδιοκτήτης δεν έχει εκτελέσει καμία εργασία. Θέλει να ανανεώσει την άδεια του ως προς το χρόνο ισχύος της. Θέλει κατά δεύτερο λόγο να κάνει αναθεώρηση της άδειας ως προς τα πραγματοποιούμενα στοιχεία (κατάργηση υπογείου).

Η Εγκύκλιος 18 (6/12/12) σχετικά με τις αναθεωρήσεις στη διευκρίνιση Α αναφέρει ότι ισχύουσες οικ. άδειες προ 1/3/12, που δεν είχε αρχίσει η εκτέλεση εργασιών, αναθεωρούνται σύμφωνα με το άρθρο 6 του Ν.4030/11, εφαρμόζοντας το θεσμικό πλαίσιο που είχαν εκδοθεί. Τέλος ο Ν.4030/11 στο άρθρο 6, παρ. 4, λέει ότι οι άδειες αναθεωρούνται μετά την λήξη τους:

- α) για 4 έτη αν δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός
- β) για 4 έτη αν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός
- γ) για αόριστο χρόνο αν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις και η στέγη.

Ερωτήματα:

1. Μετά την παράταση των 3 ετών (Ν.4067), δικαιούται άλλη για 4 έτη σύμφωνα με το αρ.6 παρ.4, περίπτωση α ή β του Ν.4030;

2. Αν όχι ποιά είναι η διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσει για να πάρει παράταση της ισχύος της άδειας, και τι είναι υποχρεωμένος να κατασκευάσει έως την 5/5/15 που λήγει η τωρινή του παράταση;

**Απ.:** Καθώς η ισχύς της αδειάς παρατάθηκε για τρία χρόνια από τον ν. 4067/12, σημαίνει ότι για τα τρία αυτά χρόνια η άδεια παραμένει σε ισχύ, και άρα θα δικαιούται να αναθεωρηθεί λήξη της κατά τον ν. 4030/11, για 4 έτη αν δεν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, για 4 έτη αν έχει περατωθεί μόνον ο φέρων οργανισμός ή για αόριστο χρόνο αν έχει περατωθεί ο φέρων οργανισμός, οι όψεις και η στέγη.

3. **Ερ.:** Στο άρθρο 14 παρ. 1στ) του Ν. 4067/2012 αναγράφεται ότι το κτίριο μπορεί να τοποθετηθεί μέσα στην υποχρεωτική απόσταση Δ ή δ αν δεν εξασφαλίζεται μήκος

πλευράς 9 μ. Αυτό ισχύει για όλες τις πλευρές του κτιρίου και όλα τα Δ ή δ ή αρκεί η μία πλευρά να είναι μεγαλύτερη ή ίση των 9μ.

**Απ.:** Το παραπάνω ισχύει, σε όποια πλευρά δεν εξασφαλίζεται το μήκος των 9 μέτρων, λόγω υποχρέωσης δ.

4. **Ερ.:** Στην παρ. Γ, ιστ) το άρθρου 9 του 4178/2013 αναγράφεται ότι η αλλαγή των διαστάσεων των κτιρίων έως 5% μπορούν να υπαχθούν στην συγκεκριμένη παράβαση. Το ίδιο ισχύει και για μείωση των διαστάσεων και επομένως και του εμβαδού του κτιρίου;

**Απ.:** Ισχύει το ίδιο.

5. **Ερ.:** Μπορούμε κατά την νομιμοποίηση αυθαίρετης αλλαγής υπογείου σε ισόγειο κατάσταση κάνοντας χρήση του υπολοίπου συντελεστή δόμησης του οικοπέδου να χρησιμοποιήσουμε και την διάταξη του ΝΟΚ, με την οποία αφαιρείται το υπάρχον κλιμακοστάσιο από την δόμηση, προκειμένου να προβούμε σε μεγαλύτερο τμήμα νομιμοποιούμενου χώρου ; Στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να τηρείται στο σύνολο του ο ΝΟΚ και οι διατάξεις για τα ΑΜΕ ;

**Απ.:** Ο ΝΟΚ πρέπει να τηρείται στο σύνολό του κατά τη νομιμοποίηση σύννομων τμημάτων (όταν επιλέξουμε η νομιμοποίησή τους να γίνει με τα σημερινά ισχύοντα και όχι με τα ισχύοντα του χρόνου κατασκευής του αυθαιρέτου). Οι διατάξεις για ΑΜΕΑ, οφείλουν να τηρούνται όπου ο νόμος προβλέπει ειδικά κτίρια, κοινόχρηστους κλπ.