

Αθήνα 7/2/2012
Αρ. πρωτ. οικ: 6638

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.
ΤΜΗΜΑ α'

Ταχ. Δ/ση: Μεσογείων & Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδ.:11526
Τηλέφωνο: 210-6981944
FAX: 210-6918088

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 1

Θέμα : Ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ 249/Α') και διευκρινίσεις στο ν. 4014/11 (ΦΕΚ 209Α').

Σχετ : Το υπ' αριθ. 4491/23-12-2011 έγγραφο της ΔΕΗ Α.Ε.

Α. - Σας γνωρίζουμε ότι:

α) Στο ΦΕΚ 249 Α' δημοσιεύτηκε ο ν. 4030/2011 «Νέος τρόπος έκδοσης αδειών δόμησης, ελέγχου κατασκευών και λοιπές διατάξεις».

Με το Κεφάλαιο Α' (άρθρα 1 έως 9) καθορίζονται τα σχετικά με την έκδοση της έγκρισης δόμησης και της άδειας δόμησης, των οποίων η εφαρμογή αρχίζει από 1ης Μαρτίου 2012, σύμφωνα με όσα ειδικότερα ορίζονται στο άρθρο 59.

β) Στο ΦΕΚ 2496 Β' δημοσιεύτηκε η υπ' αριθ. ΔΙΑΔΠ/Φ.Α.3.1/21220/1.11.2011 ΚΥΑ «Απλούστευση διαδικασίας έκδοσης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας Καταστήματος Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, θεάτρου και Κινηματογράφου.».

γ) Στο ΦΕΚ 43 Β' δημοσιεύτηκε η υπ' αριθ. 2975/19.1.2012 Υ.Α. «Καθορισμός δικαιολογητικών για τη χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών της παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209 Α'), όπως ισχύει.».

Β. - Με τα άρθρα 49 και 51 τροποποιούνται και συμπληρώνονται διατάξεις των άρθρων 23, 24, 26 και 27 του ν. 4014/2011 (ΦΕΚ 209Α') και ειδικότερα:

1. ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΗΣ ΠΑΡ. 9, ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 24, ΤΟΥ Ν. 4014/2011:

Με την παρ. 7, του άρθρου 49, του ν. 4030/2011 αντικαθίσταται το στοιχείο α' της παρ. 9 του άρθρου 24, του ν. 4014/2011, που αφορά στην επιτροπή που συγκροτείται στην έδρα κάθε πολεοδομικής υπηρεσίας και έχει ως αρμοδιότητα να κρίνει την υπαγωγή, στη ρύθμιση του ν. 4014/2011, αυθαιρέτων προχείρων κατασκευών για τις οποίες έχει υποβληθεί σχετική αίτηση και έχει καταβληθεί το παράβολο.

Συγκεκριμένα ορίζεται ως πρόεδρος της επιτροπής της παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 αρχιτέκτονας μηχανικός της αρμόδιας πολεοδομικής ή τεχνικής υπηρεσίας του Δήμου με τον αναπληρωτή του. Σε περίπτωση έλλειψης των παραπάνω, ορίζεται ως πρόεδρος με τον αναπληρωτή του αρχιτέκτονας μηχανικός, υπάλληλος της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης ή περιφέρειας ή του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού ή της Γενικής Γραμματείας Αιγαίου & Νησιωτικής Πολιτικής, για τα νησιά αρμοδιότητάς της.

2. ΣΥΝΔΕΣΗ ΜΕ ΔΙΚΤΥΑ ΚΟΙΝΗΣ ΩΦΕΛΕΙΑΣ:

Με την παρ. 9, του άρθρου 49, του ν. 4030/2011 συμπληρώνεται η παρ. 10 του άρθρου 24, του ν. 4014/2011 και προκύπτουν τα εξής:

α) Για τη σύνδεση εξ' ολοκλήρου αυθαιρέτων κτισμάτων ή αυθαιρέτων αυτοτελών λειτουργικά ιδιοκτησιών με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, υποβάλλεται στον αρμόδιο οργανισμό βεβαίωση του ΤΕΕ, η οποία περιλαμβάνει τα απαραίτητα στοιχεία ταυτοποίησης της ιδιοκτησίας και του κυρίου αυτής και με την οποία βεβαιώνεται η καταβολή τουλάχιστον της α' δόσης του ενιαίου ειδικού προστίμου. Ο ιδιοκτήτης υποβάλλει την παραπάνω βεβαίωση με αίτησή του στην οποία περιγράφεται με σαφήνεια το προς ηλεκτροδότηση κτίσμα ή χώρος (π.χ. διώροφη οικοδομή με πυλωτή και υπόγειο, διαμέρισμα α' ορόφου, διαμέρισμα ή κατάστημα σε υπόγειο κ.λπ.), αναγράφεται η τοπική ή δημοτική κοινότητα και η επιφάνεια του αυθαίρετου κτίσματος, η οποία πρέπει να συμπίπτει με την αναφερόμενη στη βεβαίωση του ΤΕΕ.

β) Για τα κτίρια που έχουν ανεγερθεί με βάση οικοδομική άδεια και έχουν αποπερατωθεί, αλλά δεν έχουν συνδεθεί με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας και περιλαμβάνουν αποπερατωμένες αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκαταστήσει αυθαίρετες χρήσεις που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/2011, προσκομίζεται αίτηση του ενδιαφερόμενου προς την πολεοδομική υπηρεσία, η βεβαίωση του ΤΕΕ με συνημμένα σχέδια κάτοψης και τομής της πραγματικής κατάστασης σε κλίμακα 1:100 στα οποία σημειώνονται οι χώροι που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4014/2011, υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα ίδια σχέδια θα υποβληθούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα όταν ενεργοποιηθεί και εφαρμόζονται τα οριζόμενα στο άρθρο 9, του ν. 1512/1985 (ΦΕΚ 4 Α'), την υπ' αριθ. 39869/7379/85 ΥΑ (ΦΕΚ 375 Β'), την Εγκύκλιο 61/85, τα υπ' αριθ. 28116/91 και 86808/9504/91 έγγραφα και από 1-3-2012 η παρ. 3, του άρθρου 45, του 4030/2011 (ΦΕΚ 249 Β').

Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν είναι αποπερατωμένες πρέπει να προηγηθεί η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών αποπεράτωσης (της παρ. 17, του άρθρου 24, του ν. 4014/2011) και μετά ακολουθείται η ανωτέρω διαδικασία.

γ) Επισημαίνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 10, του άρθρου 24 «...Από τη δημοσίευση του παρόντος καταργείται κάθε διάταξη που επιτρέπει την κατ' εξαίρεση σύνδεση αυθαίρετων κτισμάτων με δίκτυα κοινής ωφέλειας και παύουν να ισχύουν βεβαιώσεις ή αποφάσεις που τυχόν έχουν εκδοθεί και δεν έχουν υλοποιηθεί.». Ως εκ τούτου από τη δημοσίευση του νόμου (21-9-11) έχει παύσει να ισχύει η υπ' αριθ. 1208/13-1-2004 απόφαση Υφυπουργού ΠΕΧΩΔΕ «Απαιτούμενα δικαιολογητικά για την προσωρινή σύνδεση αυθαιρέτων κτισμάτων, με τα δίκτυα ΔΕΗ (ηλεκτροδότηση) και Ύδρευσης και σχετικές διαδικασίες.» (ΦΕΚ 64 Β').

3. ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΧΩΡΟΥ ΚΥΡΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ:

Η βεβαίωση του ΤΕΕ της προηγούμενης παρ. (2) υποβάλλεται στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία προκειμένου να χορηγηθεί και βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης κτιρίων ή αυτοτελών ιδιοκτησιών τους που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/2011. Περαιτέρω η βεβαίωση χώρου κύριας χρήσης χορηγείται μετά από αίτηση του ενδιαφερόμενου προς την πολεοδομική υπηρεσία, με συνημμένα σχέδια κάτοψης και τομής της πραγματικής κατάστασης σε κλίμακα 1:100, στα οποία σημειώνονται οι χώροι που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4014/2011, υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού ότι τα ίδια σχέδια θα υποβληθούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα όταν ενεργοποιηθεί και τεχνική έκθεση μηχανικού, στην οποία βεβαιώνεται ότι ο χώρος πληροί τις προϋποθέσεις χώρου κύριας χρήσης και χωρίς να είναι απαραίτητη η αυτοψία. Σε κάθε περίπτωση, τυχόν απαιτούμενες εγκρίσεις ή όροι και προϋποθέσεις που αφορούν στη λειτουργία της χρήσης του χώρου που υπάγεται στις διατάξεις του ν. 4014/2011, εξακολουθούν να ισχύουν, σύμφωνα με την παρ. 12 του άρθρου 24 του νόμου. Εφ' όσον της βεβαίωσης χώρου κύριας χρήσης πρέπει να προηγηθεί έγκριση της πυροσβεστικής υπηρεσίας, είναι δυνατή η θεώρηση από την πολεοδομική υπηρεσία της υποβαλλόμενης μελέτης παθητικής πυροπροστασίας, η οποία αποστέλλεται αρμοδίως.

4. ΕΓΚΡΙΣΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΕΠΙΣΚΕΥΗΣ - ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΣΗΣ:

Με την παρ. 10, του άρθρου 49, του ν. 4030/2011 αντικαθίσταται η παρ. 17 του άρθρου 24, του ν. 4014/2011. Σύμφωνα με αυτή για τις περιπτώσεις κτισμάτων που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του νόμου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία, επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη, η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης, καθώς και η εκτέλεση εργασιών επισκευής, μετά από έγκριση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, εφ' όσον αυτές δεν τα επαυξάνουν σε όγκο.

5. ΣΥΝΕΧΙΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ:

Σε περίπτωση διακοπής οικοδομικών εργασιών λόγω διαπίστωσης αυθαιρεσιών σε κτίριο, που ανεγείρεται με βάση οικοδομική άδεια, η συνέχιση χορηγείται μετά την υπαγωγή των αυθαιρεσιών στο ν. 4014/11 και την περαίωση της σχετικής διαδικασίας. Εφ' όσον οι αυθαίρετες κατασκευές είναι αποπερατωμένες η συνέχιση των οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που έχει ανεγερθεί με βάση την οικοδομική άδεια χορηγείται μετά την προσκόμιση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της σχετικής βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας του ν. 4014/2011, που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού με συνημμένα τα σχέδια της αυθαίρετης κατασκευής που θα υποβληθούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα όταν ενεργοποιηθεί. Εάν οι αυθαίρετες κατασκευές δεν είναι αποπερατωμένες πρέπει να προηγηθεί η έκδοση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών αποπεράτωσης (της παρ. 17, του άρθρου 24, του ν. 4014/2011) και μετά να επιτραπεί η συνέχιση οικοδομικών εργασιών στο τμήμα του κτιρίου, που ανεγείρεται σύμφωνα με την οικοδομική άδεια.

6. ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ:

- Από το συνδυασμό των οριζόμενων στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 16, του άρθρου 49, του ν. 4030/2011 και στην παρ. 1, του άρθρου 27, του ν. 4014/2011 προκύπτει ότι

για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, ανεξαρτήτως του χρόνου κατασκευής του αυθαιρέτου ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης που διαπιστώνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης υπολογίζονται από 21-9-2011 ως εξής:

α. Πρόστιμο ανέγερσης σε ποσοστό 30% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνειά του επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

β. Πρόστιμο διατήρησης σε ποσοστό 5% επί της αξίας του αυθαιρέτου, όπως αυτή υπολογίζεται με βάση την επιφάνειά του επί την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης. Το πρόστιμο διατήρησης επιβάλλεται για κάθε έτος διατήρησης του από την ανέγερσή του ή την εγκατάσταση της χρήσης μέχρι την κατεδάφιση των κατασκευών και την επαναφορά της χρήσης ή τη νομιμοποίησή του με την έκδοση ή αναθεώρηση οικοδομικής άδειας.

• Επίσης με το άρθρο 32, του ν. 4014/2011 ορίζεται ότι «Καταργείται κάθε γενική ή ειδική διάταξη, που αντίκειται στις διατάξεις του παρόντος νόμου ή ρυθμίζει διαφορετικά τα θέματα που ρυθμίζονται από αυτόν.»

Επομένως από τα παραπάνω προκύπτουν τα εξής:

Ι. Εφ'εξής από 21-9-2011 εφαρμόζεται ο τρόπος υπολογισμού των προστίμων της παρ. 1, του άρθρου 27, του νόμου:

α) Για κάθε αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση, που διαπιστώνεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία, για κάθε εκκρεμή υπόθεση που βρίσκεται σ' αυτή σε οποιοδήποτε στάδιο, καθώς και τις επαναβεβαιώσεις των προστίμων διατήρησης όλων των αυθαιρέτων κατασκευών που δεν έχουν υπαχθεί στην παρ. 2 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 ανεξαρτήτως χρόνου κατασκευής.

β) Κατά τη διαδικασία έκδοσης οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης κατ' εφαρμογή της παρ. 3, του άρθρου 22, του ν. 1577/1985, όπως ισχύει, εκτός εάν η αυθαίρετη κατασκευή έχει υπαχθεί στη ρύθμιση της παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/2011.

γ) Κατά τη διαδικασία της παρ. 8, του άρθρου 9, του ν. 1512/1985 για την εξαίρεση μικροπαραβάσεων, με βάση την υπ' αριθμ. 7587/12-2-2004 ΥΑ (ΦΕΚ 372 Β'), η οποία εξακολουθεί να ισχύει και

δ) Επίσης διευκρινίζεται ότι:

• Για κάθε αυθαίρετη εγκατάσταση ή εργασία που λόγω της φύσεώς της δεν αντιστοιχεί σε επιφάνεια χώρου, η αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται αναλυτικά με τρέχουσες τιμές και το ύψος των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερο των πεντακοσίων ευρώ (500) (παρ. 3, του άρθρου 2, της υπ' αριθμ. 9732/2004 ΚΥΑ ΦΕΚ 468 Β'),

• Σε περίπτωση που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης στην περιοχή του αυθαιρέτου

λαμβάνεται η ελάχιστη τιμή ζώνης που ισχύει στο νομό που βρίσκεται το αυθαίρετο (παρ. 2, του άρθρου 2, της υπ' αριθμ. 9732/2004 ΚΥΑ ΦΕΚ 468 Β') και

• Σε περίπτωση μη αποπερατωμένου κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης η συμβατική αξία του αυθαιρέτου υπολογίζεται ως πλήρως αποπερατωμένου κτιρίου, κατασκευής ή εγκατάστασης, (παρ. 4, του άρθρου 2, της υπ' αριθμ. 9732/2004 ΚΥΑ ΦΕΚ 468 Β')

II. Εφ'εξής παύουν να ισχύουν:

α) Τα άρθρα 2 και 3 του Π.Δ/τος υπ' αριθμ. 267/98 «Διαδικασία χαρακτηρισμού και κατεδάφισης νέων αυθαιρέτων κατασκευών, τρόπος εκτίμησης της αξίας και καθορισμός του ύψους των προστίμων αυτών.» (ΦΕΚ 195 Α')

β) Η υπ' αριθμ. 9726/27-2-2004 κοινή απόφαση Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Ρυθμίσεις καταβολής με έκπτωση και σε δόσεις προστίμων παλαιών αυθαιρέτων και τροποποίηση της 55472/02 Κοινής Υπουργικής Απόφασης "Τρόπος, προϋποθέσεις, διαδικασία και δικαιολογητικά για την καταβολή των προστίμων, ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών και την ρύθμιση σε μηνιαίες δόσεις αυτών" (ΦΕΚ 240 Β/28.2.2002).» (ΦΕΚ 468 Β) και

γ) Η υπ' αριθμ. 9732/2004 κοινή απόφαση Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Καθορισμός των προστίμων ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων κατασκευών.» (ΦΕΚ 468 Β'), εκτός των διατάξεών της που αναφέρονται στην παρ. Δ της προηγούμενης Ενότητας Α.

III. Εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις:

α) Των παρ. 7 και 8.5, του άρθρου 8 και των παρ. 8 και 10, του άρθρου 9, του ν. 1512/1985 «Τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων» (ΦΕΚ 4 Α'). Για όσες αιτήσεις έχουν υποβληθεί πριν την έναρξη ισχύος του ν.4014/2011, ο υπολογισμός των προστίμων γίνεται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις,

β) Της παρ. 6α, του άρθρου 23, του ν. 2300/95 (ΦΕΚ 69 Α').

γ) Της παρ. 6, του άρθρου 18 «Κατασκηνώσεις-Παιδικές Εξοχές», του ν. 3208/2003 «Προστασία δασικών οικοσυστημάτων, κατάρτιση δασολογίου....» (ΦΕΚ 303 Α), όπως ισχύει και η υπ' αριθμ. 36527/3-9-09 κοινή απόφαση Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. «Καθορισμός του ύψους και τρόπος υπολογισμού του προστίμου για τις υφιστάμενες εγκαταστάσεις στις κατασκηνώσεις και παιδικές εξοχές που λειτουργούν προ της έναρξης ισχύος του ν. 3208/2003 (Α' 303).» (ΦΕΚ 1902 Β'),

δ) Της υπ' αριθμ. 244203/16-1-2006 (Φ.Ε.Κ. 75 Β') κοινής απόφασης Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων, όπως ισχύει, που αφορά τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων ή κτιριακών εγκαταστάσεων κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων, χωρίς την επιβολή προστίμων.

ε) Του άρθρου 16, του ν. 1337/1983 «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις» (ΦΕΚ 33 Α').

7. ΕΚΔΟΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΑΔΕΙΩΝ:

α) Με το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3, του άρθρου 45, του ν. 4030/2011 ορίζεται ότι εάν μέχρι τη δημοσίευση του νόμου (25-11-2011) έχει υποβληθεί φάκελος για την έκδοση οικοδομικής άδειας, η προθεσμία έκδοσής της είναι δύο έτη από τη δημοσίευση του νόμου. Επομένως μέχρι την 1η Μαρτίου 2012 σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 59, του ν. 4030/2011 για τις παραπάνω περιπτώσεις δεν εφαρμόζεται η παρ. 8, του άρθρου 5, του Π.Δ/τος της 8/13.7.1993 «Τρόπος έκδοσης οικοδομικών αδειών και έλεγχος ανεγειρομένων οικοδομών.» (ΦΕΚ 795 Δ').

β) Με τη ρύθμιση της παρ. 2, του άρθρου 51, του ν. 4030/2011 ορίζεται ότι στην περίπτωση που το ακίνητο ανήκει σε περισσότερους συνιδιοκτήτες και έχει συσταθεί οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία μέχρι τη δημοσίευση του νόμου, για τον υπολογισμό των πολεοδομικών μεγεθών (κάλυψη, δόμηση, κ.λπ), που αναλογούν στα ιδανικά μερίδια κάθε συνιδιοκτήτη δεν λαμβάνονται υπόψη οι κατασκευές που έχουν εκτελεστεί σε άλλο συνιδιόκτητο τμήμα. Επομένως κατά την έκδοση οικοδομικών αδειών όταν στο διάγραμμα κάλυψης αποτυπώνονται χώροι που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/2011 αυτοί διατηρούνται για τριάντα (30) χρόνια προσμετρούμενοι όμως στα πολεοδομικά μεγέθη, εκτός των περιπτώσεων συνιδιοκτησίας, όπως αναφέρεται στην προηγούμενη παράγραφο. Στις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών, που τμήμα τους έχει υπαχθεί στην παρ. 2, του άρθρου 26 (για έκδοση οικοδομικής άδειας νομιμοποίησης) και το υπόλοιπο τμήμα στο άρθρο 24 (με καταβολή του ενιαίου ειδικού προστίμου) κατά την έκδοση της οικοδομικής άδειας αποτυπώνονται οι χώροι που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση και το διάγραμμα κάλυψης αναφέρεται στα πραγματοποιημένα μεγέθη και τη σχέση τους με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης, σύμφωνα με την παρ. 3, του άρθρου 23, του ν. 1577/85. Σε κάθε περίπτωση η διαδικασία υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/2011 αυθαιρέτων κατασκευών πρέπει να έχει περαιωθεί πριν την έκδοση της οικοδομικής άδειας.

8. Με την παρ. 4, του άρθρου 51, του ν. 4030/2011, τροποποιείται η παρ. 11, του άρθρου 24, του ν. 4014/2011 και ορίζεται ότι κάθε είδους πρόστιμα που έχουν καταβληθεί για πολεοδομικές παραβάσεις, συμψηφίζονται με το ποσό του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011, εξαιρουμένων των περιπτώσεων περαίωσης διαδικασίας μετά από υπαγωγή στο ν. 3843/2010 και στο ν. 3775/2009.

9. Από τα οριζόμενα στην παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/2011 προκύπτει ότι στην περίπτωση κατασκευών ή χρήσεων για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια βάσει των διατάξεων της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 1577/1985, εφόσον καταβληθεί το σχετικό παράβολο και εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός τριών ετών από την καταβολή του δεν επιβάλλονται πρόστιμα.

Με την παρ. 5 του άρθρου 51, του ν. 4030/2011, συμπληρώνεται η παρ. 2, του άρθρου 26, του ν. 4014/2011 και ορίζεται ότι δεν συνυπολογίζεται στο χρονικό διάστημα των τριών (3) ετών ο χρόνος καθυστέρησης έκδοσης της οικοδομικής άδειας για λόγους που δεν οφείλονται σε υπαιτιότητα του αιτούντος.

Γ. - Επισημαίνονται επίσης τα εξής:

1. Με τη ρύθμιση της παρ. 4, του άρθρου 27, του ν. 4014/2011 ορίζεται αποκλειστική προθεσμία δεκαπέντε (15) ημερών για την αποστολή των προστίμων αυθαιρέτων στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., καθώς και ποινές για τους υπαλλήλους που παραβιάζουν τις υποχρεώσεις αυτές.

2. Δεν επιτρέπεται η περαιτέρω αλλαγή χρήσης των χώρων που έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/2011.

3. Προκειμένου οι Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες να τακτοποιήσουν τις εκκρεμότητες που φαίνεται ότι έχουν σχετικά με ανείσπρακτα ποσά πρέπει οι πολεοδομικές υπηρεσίες να προβούν άμεσα στη διαδικασία ακύρωσης με Α.Φ.Ε.Κ. τυχόν βεβαιωθέντων προστίμων αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 3843/2010 και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία. Για την εφαρμογή της παραπάνω διαδικασίας για βεβαιωθέντα πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών, οι οποίες έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/2011 και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία απαιτείται προσκόμιση στην αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία της σχετικής βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας του ν. 4014/2011, που εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα του ΤΕΕ και υπεύθυνη δήλωση του μηχανικού με συνημμένα τα σχέδια της αυθαίρετης κατασκευής που θα υποβληθούν ηλεκτρονικά στο πληροφοριακό σύστημα όταν ενεργοποιηθεί.

4. Στο πλαίσιο εφαρμογής της παρ. 3, του άρθρου 27, του ν. 4014/2011 και της παρ. 2, του άρθρου 4, της ΚΥΑ 41498/26.9.2011 (ΦΕΚ 2167Β), που επιβάλλουν δειγματοληπτικό έλεγχο από τις αρμόδιες πολεοδομικές υπηρεσίες ή άλλες υπηρεσίες του ΥΠΕΚΑ σε ποσοστό τουλάχιστον 5% των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, δεν περιλαμβάνονται στο ποσοστό αυτό οι περιπτώσεις για τις οποίες υποβάλλονται καταγγελίες από οποιονδήποτε σχετικά με αυθαίρετες κατασκευές ή εγκαταστημένες αυθαίρετες χρήσεις.

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
Μ. ΚΑΛΤΣΑ