



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.
ΤΜΗΜΑ Α΄**

Αθήνα 12 / 04 / 2013

Αρ. Πρωτ.: 9961

Σχετ : 8703/13, 7790/13, 39997/12,
33818/12, 5037/12, 3199/12, 3196/12

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων &
Τρικάλων 36
Ταχ. Κώδ. : 11526
Πληροφορίες : Ε. Γαρδίκη –
Μ. Βαγενάς
Τηλέφωνο : 210-6980676 –
2106929011
FAX : 210-6918088

Προς: 1) Αποκ/νη Δ/ση Μακεδονίας – Θράκης
Δ/ση Περ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού
3^ο χιλ. Ε.Ο. Κομ. Αλεξ/πολης -
ΚΟΜΟΤΗΝΗ
2) Δήμο Αιγάλεω - Υπηρεσία Δόμησης
Τμήμα Έκδοσης Οικ/κων Αδειών
Μιλτιάδου 4 – 12210 ΑΙΓΑΛΕΩ

Κοιν.: 1) ΥΠΕΚΑ – Δ/ση Νομοθετικού Έργου
Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ
2) Δήμο Καβάλας – Υπηρεσία Δόμησης
Τμήμα Ελέγχου & Έκδοσης Ο.Α.
Εθν. Αντιστάσεως 20
Τ.Θ. 1184 – 65110 ΚΑΒΑΛΑ
3) Δήμο Αλεξανδρούπολης
Υπηρεσία Δόμησης
Λ. Δημοκρατίας 306
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥΠΟΛΗ

Θέμα : Έκδοση διοικητικών πράξεων από τις ΥΔΟΜ σε ακίνητα με ρυθμισμένους αυθαίρετους χώρους.

Σχετ. : α) Το υπ' αριθ. 820/14-12-11 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Αιγάλεω
β) Το με αριθ. πρωτ. 8703/11-2-2013 έγγραφο της ΥΔΟΜ του Δήμου Καβάλας.
γ) Το υπ' αριθ. 4305/29-11-11 και 50/9-1-12 έγγραφα της ΥΔΟΜ του Δήμου Αλεξανδρούπολης.
δ) Τα υπ' αριθ. 4815/18-1-12 και 2969/30-7-12 έγγραφα της Δ/σης Περ/ντος & Χωρικού Σχεδιασμού της Αποκεντρωμένης Διοίκησης Μακεδονίας – Θράκης.
ε) Τα υπ' αριθ. 5114/25-1-2013 και 4899/21-6-12 έγγραφα της Δ/σης Νομοθετικού έργου του ΥΠΕΚΑ

Σε απάντηση των ανωτέρω σχετικών σας γνωρίζουμε τα εξής :

Α.- 1) Ο ν. 4014/11, όπως ισχύει, παρέχει τη δυνατότητα να ρυθμίζονται αυθαίρετες κατασκευές, σύμφωνα με τις διατάξεις του, προκειμένου να εξασφαλίσουν την αναστολή επιβολής κυρώσεων.

Παράλληλα, με την υπαγωγή στις ανωτέρω ρυθμίσεις, καταγράφονται οι αυθαίρετες κατασκευές στο πληροφοριακό σύστημα και κάθε Υπηρεσία Δόμησης έχει τη δυνατότητα ελέγχου των εισαχθέντων στοιχείων/δικαιολογητικών, όποτε χρειαστεί, προκειμένου να προβεί στην έκδοση μιας διοικητικής πράξης.

Το παραπάνω νέο θεσμικό πλαίσιο δεν έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στο μεταγενέστερο ν. 4067/12, όπως π.χ. στην παρ. 6 του άρθρου 4, όπου καθορίζονται οι προϋποθέσεις νομιμοποίησης συγκεκριμένης κατηγορίας αυθαιρέτων κατασκευών ή στην παρ. 3 του άρθρου 23, όπου καθορίζεται η επιτρεπόμενη εκμετάλλευση και επιφάνεια σε περίπτωση που ζητείται προσθήκη.

2) Επομένως σε όλες τις περιπτώσεις, που ζητείται από την αρμόδια ΥΔΟΜ έκδοση διοικητικής πράξης ή η έκδοση άδειας δόμησης σε οικόπεδο/γήπεδο στο διάγραμμα κάλυψης αποτυπώνονται **όλα τα υπάρχοντα κτίσματα, νομίμως υφιστάμενα και μη**, αναγράφονται τα

πραγματοποιημένα μεγέθη τους, **τα στοιχεία που δικαιολογούν τη νομιμότητα ή τη δυνατότητα διατήρησής τους** και η σχέση τους με τους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης ανεξαρτήτως αν υπολείπονται αυτών ή τους υπερβαίνουν. Η οικεία ΥΔΟΜ είναι αρμόδια για τη χορήγηση ή μη της αιτούμενης διοικητικής πράξης ή άδειας δόμησης, εφ' όσον, κατά τα λοιπά, δεν αντίκειται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις.

3) **Επισημαίνεται** ότι η παρ. 2 του άρθρου 51 του ν. 4030/11 εφαρμόζεται σε περίπτωση **περισσότερων συνιδιοκτητών** σε ένα οικοπέδο/γήπεδο και σε καμία περίπτωση δεν εφαρμόζεται μεμονωμένα για **ένα από τα ιδανικά μερίδια** που έχει ο **ίδιος** συνιδιοκτήτης στο οικοπέδο/γήπεδο.

4) Στις περιπτώσεις αίτησης έκδοσης άδειας δόμησης για εκτέλεση εργασιών σε ακίνητο με νομίμως υφιστάμενα κτίσματα και αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ρυθμιστεί με τις διατάξεις του ν. 4014/11, είναι δυνατή η χορήγηση **μιας** διοικητικής πράξης -άδειας δόμησης- για το σύνολο των αιτουμένων εργασιών (π.χ. κατασκευή προσθήκη και αποπεράτωση αυθαιρέτου κατά την παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/11) **για λόγους οικονομίας των διοικητικών πράξεων**, δεδομένου ότι δεν έρχεται σε αντίθεση με τα οριζόμενα στην παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/11, το ν. 4030/11 και στο ν. 4067/12.

5) Διευκρινίζεται ότι κατά την παρ. 17 του άρθρου 24 του ν. 4014/11, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή της με την παρ. 3 του άρθρου δεύτερου του ν. 4117/13 (ΦΕΚ 29 Α') ορίζεται :

«Στις περιπτώσεις κατασκευών οι οποίες έχουν ενταχθεί στις ρυθμίσεις του παρόντος άρθρου και έχει περαιωθεί η σχετική διαδικασία ή έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31.5.2013, σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παράγραφο 5 επιτρέπεται κατά παρέκκλιση από κάθε ισχύουσα διάταξη η εκτέλεση εργασιών αποπεράτωσης.»

Επομένως για την εκτέλεση εργασιών κατ' εφαρμογή της υπ' αριθ. 2975/19-1-12 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.» (ΦΕΚ 43 Β') επιτρέπεται να χορηγηθεί η σχετική άδεια, εφ' όσον έχει εξοφληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31.5.2013.

Β. 1) Δεν επιτρέπεται η έκδοση οποιασδήποτε άδειας δόμησης, όταν αποτυπώνονται αυθαίρετες κατασκευές, οι οποίες είτε **δεν έχουν ρυθμιστεί** με βάση σχετική διάταξη νόμου, είτε **δεν έχει καταβληθεί** ολοσχερώς το ενιαίο ειδικό πρόστιμο ή ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου έως 31.5.2013, κατά το ν. 4014/11, όπως ισχύει.

2) Σε αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ρυθμιστεί με το άρθρο 24 του ν. 4014/11 **δεν επιτρέπεται** η εφαρμογή των παρ. 2 και 3 του άρθρου 4 του ν. 4067/12 για την εκτέλεση των εργασιών που αναφέρονται σε αυτές (μικρή κλίμακα –έγγραφο ειδοποίηση), δεδομένου ότι αντίκειται στα οριζόμενα στην υπ' αριθ. 2975/19-1-12 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.» (ΦΕΚ 43 Β').

Γ. Σχετικά με τις χρήσεις των αυθαιρέτων κατασκευών επισημαίνονται τα εξής :

1) Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν τακτοποιηθεί με την παρ. 2 του άρθρου 40 του ν. **3775/2009** εξασφάλισαν τη διατήρηση της συγκεκριμένης χρήσης, επομένως δεν προβλέπεται η περαιτέρω αλλαγή της χρήσης τους και επιτρέπονται μόνο εργασίες για λόγους υγιεινής και χρήσης.

2) Οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν τακτοποιηθεί με το άρθρο 5 του ν. **3843/2010** εξασφάλισαν ομοίως τη διατήρηση της συγκεκριμένης χρήσης για σαράντα (40) χρόνια, επομένως δεν προβλέπεται η περαιτέρω αλλαγή της χρήσης τους και επιτρέπονται μόνο εργασίες για λόγους υγιεινής και χρήσης.

3) Για τις αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που έχουν ρυθμιστεί με το ν. **4014/11** διευκρινίζονται τα εξής :

α) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης για τη νομιμοποίησή τους, δηλ. δεν αντίκεινται στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης ισχύουν τα παρακάτω :

- όσες έχουν υπαχθεί στην παρ. 2 του άρθρου 26 του ν. 4014/11, τότε **είναι δυνατή η περαιτέρω αλλαγή της χρήσης τους** και η εκτέλεση οικοδομικών

εργασιών μετά την έκδοση σχετικής άδειας δόμησης νομιμοποίησης και αλλαγής χρήσης, χωρίς να οφείλουν άλλο πρόστιμο.

- όσες, λόγω επιλογής του ιδιοκτήτη, έχουν ρυθμιστεί με το άρθρο 24 του ν. 4014/11 δεν επιτρέπεται η περαιτέρω αλλαγή της χρήσης τους, αλλά μόνον εργασίες για λόγους υγιεινής και χρήσης, εκτός εάν εκδοθεί άδεια δόμησης, σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην προηγούμενη περίπτωση.

β) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις, για τις οποίες δεν μπορεί να εκδοθεί άδεια δόμησης νομιμοποίησης επειδή αντίκειται στους ισχύοντες όρους και περιορισμούς δόμησης και οι οποίες έχουν ρυθμιστεί με το άρθρο 24 του ν. 4014/11 δεν επιτρέπεται η περαιτέρω αλλαγή της χρήσης τους, αλλά μόνον εργασίες σύμφωνα με την υπ' αριθ. 2975/19-1-12 Υ.Α. (ΦΕΚ 43 Β').

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΓΚΑΝΑΣΟΥΛΗΣ

Ε. Δ:

- 1) Χρον. Αρχείο
- 2) Δ.Ο.Κ.Κ / Α'
- 3) Ε. Γαρδίκη
- 4) Μ. Βαγενάς
- 5) Ιστοσελίδα Ενημέρωσης ΥΔΟΜ