

Νόμος 4014/2011

Άρθρο 23 Παρ 3. (όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 49 του ν.4030/11)

«Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης στ΄ της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 και εφόσον:».

~~Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της προηγούμενης παραγράφου η μεταβίβαση αυτοτελούς ιδιοκτησίας ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη χρήση, αν:~~

α) η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση βρίσκεται».:
α) το ακίνητο βρίσκεται:

~~αα) σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης,~~

ββ) στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών κατά τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας που ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους,

γγ) σε δημόσιο κτήμα,

δδ) σε δάσος, σε δασική ή αναδασωτέα έκταση, στον αιγιαλό ή τη ζώνη παραλίας,

εε) σε αρχαιολογικό χώρο, ιστορικό τόπο, ιστορικό διατηρητέο οικισμό και περιοχή ιδιαίτερου φυσικού κάλλους, εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

στστ) σε παραδοσιακό οικισμό, με την επιφύλαξη της παρ. 24 του άρθρου 24 (**), και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο».

~~στστ) σε παραδοσιακό οικισμό και σε οικιστικό σύνολο που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο,~~

ζζ) σε ρέμα, κρίσιμη παράκτια ζώνη, κατά την έννοια των άρθρων 2 περίπτωση 10 και 20 παρ. 8α του ν. 3937/2011 (Α΄ 60), ή προστατευόμενη περιοχή του άρθρου 19 του ν. 1650/1986, όπως ισχύει μετά την αντικατάστασή του με το άρθρο 5 του ν. 3937/2011 εφόσον απαγορευόταν η δόμηση κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης,

β) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κηρυγμένο διατηρητέο κτίριο ή κτίριο που είναι αρχαίο ή κηρυγμένο νεότερο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3028/ 2002 (Α΄ 153) ή

γ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί σε κτίσμα, ευρισκόμενο εκτός σχεδίου πόλεως ή εκτός ορίων οικισμού το ανώτατο ύψος του οποίου βρίσκεται λιγότερο από είκοσι μέτρα κάτω από το ύψος της κορυφογραμμής (υδατοκρίτης) ή

δ) η αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης που έχει εκτελεστεί ή εγκατασταθεί στο εντός του εύρους του εξώστη τμήμα πάνω από κοινόχρηστο χώρο της πόλης

() Παρ 24 του άρθρου 24 (νέα παρ. μετά την παρ.23)**

α. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης, εφόσον αυτές έχουν ολοκληρωθεί πριν τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού.

β. Στις διατάξεις του παρόντος υπάγονται αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης και έχουν ολοκληρωθεί μετά τη δημοσίευση της διοικητικής πράξης χαρακτηρισμού του οικισμού ή τμήματος πόλης ως παραδοσιακού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

βα) Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών του πρώτου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 24 απαιτείται η υποβολή αίτησης στην επιτροπή της παρ. 9 του άρθρου 24 η οποία δέχεται ή απορρίπτει την αίτηση, με βάση την αισθητική ένταξη της αυθαίρετης κατασκευής ως προς το σύνολο του τυχόν νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, το ευρύτερο δομημένο περιβάλλον, καθώς και την αρχιτεκτονική και μορφολογική τυπολογία του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης.

ββ) Η επιτροπή της παρ. 9 του άρθρου 24 μπορεί να επιβάλει την εκτέλεση εργασιών προσαρμογής του αυθαίρετου κτίσματος στους ισχύοντες μορφολογικούς όρους και περιορισμούς του παραδοσιακού οικισμού ή τμήματος πόλης κατά τα οριζόμενα στην παρ. 17 του άρθρου 24. Στην περίπτωση αυτή οι εργασίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση της θετικής κρίσης του συλλογικού οργάνου στον ιδιοκτήτη. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου αρχίζει από την κοινοποίηση της θετικής κρίσης στον ιδιοκτήτη ή μετά την ολοκλήρωση των εργασιών προσαρμογής της αυθαίρετης κατασκευής που επιβλήθηκαν, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες και πιστοποιείται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία.

βγ) Ειδικά για παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων, η επιτροπή της παρ. 9 του άρθρου 24 αποφαινεται μετά τη συγκέντρωση όλων των αιτημάτων υπαγωγής σε κάθε οικισμό και συνολική αξιολόγηση της διαμορφωμένης κατάστασης σε σχέση με τα μορφολογικά στοιχεία και το χαρακτήρα του παραδοσιακού οικισμού, ο οποίος δεν πρέπει να αλλοιώνεται με την εν λόγω υπαγωγή.

βδ) Η τήρηση της ανωτέρω διαδικασίας δεν είναι απαραίτητη για αυθαίρετα κτίσματα που βρίσκονται σε παραδοσιακούς οικισμούς και πόλεις άνω των 5.000 κατοίκων και δεν υπερβαίνουν ποσοστό 50% των επιτρεπόμενων όρων δόμησης.

γ. Η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση της επιτροπής της παρ. 9 του άρθρου 24, μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την υποβολή των δικαιολογητικών του πρώτου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 24. Τη δε υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

δ. Σε παραδοσιακούς οικισμούς μικρότερους των 2.000 κατοίκων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος αυτοτελών νέων κατασκευών, μετά την κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, οι οποίες έχουν υπέρβαση ύψους μεγαλύτερη του 5% του επιτρεπόμενου, μετρούμενου από κάθε σημείο του διαμορφωμένου εδάφους, ή υπέρβαση μεγαλύτερη του 5% οποιουδήποτε όρου δόμησης.

ε. Σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλεων δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών της παρ. 9 του άρθρου 24.»