

Νόμος 4014/2011

Άρθρο 24 Παρ 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 επιβάλλει 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.»

Παρ.25 (νέα με το άρθρο 49 του ν.4030/11)

Για τον υπολογισμό του ειδικού προστίμου που αφορά στην υπέρβαση ύψους (κατηγορία 6 του «φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής και υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου» του Παραρτήματος του παρόντος), στην περίπτωση οικοδομής με οικοδομική άδεια δεν προσμετράται το πρόσθετο ύψος αυτής, που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις που έχουν εκτελεστεί σε αυτόν. Το ειδικό πρόστιμο για το ύψος που έχει προκύψει από τη μη ολοκλήρωση του περιβάλλοντος χώρου της ή από εκχωματώσεις υπολογίζεται σύμφωνα με την κατηγορία 13 του Παραρτήματος («Φύλλο καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής και υπολογισμού ενιαίου ειδικού προστίμου»). Ο παραπάνω τρόπος υπολογισμού δεν εφαρμόζεται για τις αυθαίρετες κατασκευές της παρ. 24 του άρθρου 24.»

Παρ.26 (νέα με το άρθρο 50 του ν.4042/12)

Αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης σε κτίσμα το οποίο έχει κατασκευασθεί με νόμιμη άδεια πριν από τις 28.7.2011, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4014/2011, και το οποίο, ως προς το ανώτατο ύψος του, απέχει λιγότερο από είκοσι μέτρα από την κορυφογραμμή αλλά δεν την υπερβαίνει, υπάγεται στις διατάξεις του νόμου αυτού, σύμφωνα με τα ακόλουθα:

α) Μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού υποβάλλεται αίτηση στην επιτροπή της παραγράφου 9. Η επιτροπή αυτή εξετάζει εάν το κτίσμα, όπως έχει διαμορφωθεί με την αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, εντάσσεται, ως σύνολο, στο τοπίο και το δομημένο περιβάλλον, ιδίως δε εάν

θίγει το φυσικό ανάγλυφο και την κορυφογραμμή και με αιτιολογημένη κρίση είτε απορρίπτει την αίτηση είτε την δέχεται, επιβάλλοντας, εφόσον απαιτείται, την εκτέλεση εργασιών, οι οποίες δεν αντίκεινται στις ισχύουσες γενικές και ειδικές πολεοδομικές διατάξεις, για την προσαρμογή του αυθαίρετου στο φυσικό και δομημένο περιβάλλον κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 17. Στην περίπτωση αυτή οι εργασίες εκτελούνται μετά την κοινοποίηση στον ιδιοκτήτη της θετικής κρίσης της επιτροπής. Η προθεσμία εξόφλησης του ειδικού προστίμου αρχίζει από την κοινοποίηση στον ιδιοκτήτη της θετικής κρίσης ή, εφόσον επιβάλλεται η εκτέλεση εργασιών προσαρμογής, από την ολοκλήρωση των εργασιών αυτών και δεν μπορεί να υπερβαίνει τους τέσσερις (4) μήνες.

β) Δεν επιτρέπεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος άρθρου κτισμάτων και κατασκευών που απέχουν λιγότερο από είκοσι μέτρα από την κορυφογραμμή όταν η υπέρβαση του ανώτατου επιτρεπόμενου ύψους ή της κάλυψης ή του συντελεστή δόμησης ή κατ' όγκον εκμετάλλευσης είναι μεγαλύτερη του 5%.

γ) Σε κάθε περίπτωση απαγορεύεται η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης, εάν το κτίσμα υπερβαίνει την κορυφογραμμή. Απαγορεύεται επίσης η υπαγωγή στις διατάξεις του παρόντος των πρόχειρων κατασκευών της παραγράφου 9.»