



ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 174

8 Αυγούστου 2013

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 4178

Αντιμετώπιση της Αυθαίρετης Δόμησης - Περιβαλλοντικό Ισοζύγιο και άλλες διατάξεις.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'
ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΤΗΣ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Άρθρο 1

Απαγόρευση εμπράγματων δικαιωμάτων
σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές
ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης

1. Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985 (Α' 210). Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρεία.

2. Από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται τα ακίνητα, στα οποία έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές ή έχουν εγκατασταθεί αυθαίρετες χρήσεις:

α) που υφίστανται προ της 30.11.1955, ημερομηνίας ισχύος του από 9.8.1955 βασιλικού διατάγματος ή

β) που έχουν απαλλαγεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 720/1977 (Α' 297) ή

γ) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1337/1983 (Α' 33) ή των παραγράφων 8 και 10 του άρθρου 9 του ν. 1512/1985 (Α' 4) ή

δ) που έχει ανασταλεί η κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 15, 16, 20 και 21 του ν. 1337/1983 (Α' 33), όπως ισχύουν, χωρίς όμως να έχει απορριφθεί με απόφαση του αρμοδίου κατά περίπτωση οργάνου η αίτηση για την εξαιρέση από την κατεδάφιση ή

ε) που έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3399/2005 (Α' 255) ή

στ) που έχει περατωθεί η διαδικασία διατήρησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3775/2009 (Α' 122) ή του

ν. 3843/2010 (Α' 62) και για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται σε αυτές και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου ή

ζ) που έχει περατωθεί η διαδικασία καταβολής του ενιαίου ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου εφόσον ορίζεται κατά τις διατάξεις του παρόντος και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011 και υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος νόμου (Α' 209).

Άρθρο 2

Απαγόρευση υπαγωγής

1. Δεν υπάγονται στις διατάξεις του παρόντος νόμου αυθαίρετες κατασκευές που εμπίπτουν στις περιπτώσεις του παρόντος άρθρου με τις επιφυλάξεις που αναφέρονται σε αυτό.

2. Δεν υπάγεται στις εξαιρέσεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 2 του άρθρου 1 η μεταβίβαση δικαιώματος ακινήτου ή αυτοτελούς διηρημένης ιδιοκτησίας ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή έχει εγκατασταθεί αυθαίρετη αλλαγή χρήσης άλλη από τις αναφερόμενες στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 και εφόσον:

Η αυθαίρετη κατασκευή ή αυθαίρετη αλλαγή χρήσης βρίσκεται:

α) Σε εγκεκριμένο κοινόχρηστο χώρο της πόλης ή του οικισμού. Εξαιρούνται οι περιπτώσεις όπου δεν έχει συντελεστεί η αναγκαστική απαλλοτρίωση επί ακινήτων όπου υφίστανται εμπράγματα δικαιώματα πολιτών. Σε περίπτωση υπαγωγής στον παρόντα νόμο δεν επηρεάζονται το κύρος και η διαδικασία απαλλοτρίωσης και τα αυθαίρετα κτίσματα δεν αποζημιώνονται.

β) Σε παραχωρημένους σε δημόσια κοινή χρήση χώρους του οικοπέδου της παρ. 58 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α' 79).

γ) Εντός παρόδιας στοάς, η οποία υφίστατο κατά το χρόνο εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής.

δ) Παρά το όριο των διεθνών, εθνικών, επαρχιακών ή δημοτικών ή κοινοτικών οδών εντός ζώνης διάστασης ποσοστού 50% των οριζομένων από τη νομοθεσία περί μέτρων για την ασφάλεια της υπεραστικής συγκοινωνίας, οι οποίοι ίσχυαν κατά την εκτέλεση ή εγκατάστασή τους. Εξαιρούνται αυθαίρετες κατασκευές και αυθαίρετες αλλαγές χρήσεις σε κτίρια για τα οποία έχει χορηγηθεί νομίμως οικοδομική άδεια, σε μικρότερη

κείμενων διατάξεων. Η διάρκεια της απόσπασης ορίζεται σε τρία (3) έτη και μπορεί να παρατείνεται ή να ανανεώνεται. Η παρούσα διάταξη έχει εφαρμογή και για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί πριν τη δημοσίευση του παρόντος. Η μισθοδοσία των ως άνω υπαλλήλων πραγματοποιείται από τον φορέα στον οποίο αποσπώνται μετά από μεταφορά των σχετικών πιστώσεων, κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη διάταξη σχετικά με τη μεταφορά πιστώσεων.»

6. Στην παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 4030/2011 (Α' 249) διαγράφεται η φράση «αφού παρακολουθήσουν σεμινάρια ανάλογα αυτών των Ελεγκτών Δόμησης».

Άρθρο 51

Λοιπές πολεοδομικές διατάξεις

1. Νομίμως υφιστάμενα κτίρια με βάση οικοδομική άδεια κτίρια ή εγκαταστάσεις κοινής ωφέλειας, κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις ειδικές διατάξεις της Ζ.Ο.Ε. και ανεξαρτήτως του χρόνου έκδοσης του προεδρικού διατάγματος δύναται ύστερα από την έγκριση περιβαλλοντικών όρων κατά τις κείμενες διατάξεις, να εκσυγχρονίζονται, επισκευάζονται ή επεκτείνονται μόνο εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι παρακάτω προϋποθέσεις: α. Έχουν υπόλοιπο συντελεστή δόμησης με βάση το προϊσχύον καθεστώς που ίσχυε πριν την υπαγωγή της περιοχής του στις ρυθμίσεις των ειδικών διατάξεων που καθορίστηκαν με το προεδρικό διάταγμα της Ζ.Ο.Ε.. β. Διατηρούν κατά τον εκσυγχρονισμό, την επισκευή ή την επέκταση της χρήσης κοινής ωφέλειας για την οποία ανεγέρθησαν. γ. Ο εκσυγχρονισμός, η επισκευή ή η επέκταση γίνεται μόνο για λόγους χρήσης, υγιεινής ή λειτουργικής εξυπηρέτησης των αναγκών και της διατηρούμενης με βάση το σχετικό προεδρικό διάταγμα χρήσης.

2α Για τις τροποποιήσεις των ρυμοτομικών σχεδίων των επιχειρηματικών πάρκων ή των Οργανωμένων Υποδοχών Μεταποιητικών και Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων, που διέπονται από τις διατάξεις του ν. 4458/1965, όπως τροποποιήθηκε με το ν.742/1977, καθώς και τις διατάξεις του ν. 2545/1997, όπως ορίζονται στην παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 3982/2011, δεν τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 29 παρ. 4 του ν. 2831/2000, όπως ισχύει, εφαρμοζομένων των διατάξεων του ν. 3982/2011.

β. Στο τελευταίο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 2508/1997 μετά τη φράση «Μέχρι την έγκριση της σχετικής πολεοδομικής μελέτης» προστίθεται η φράση «για τις περιοχές πρώτης ή δεύτερης κατοικίας.».

γ. Σε νομίμως υφιστάμενες χρήσεις κτιρίων ή εγκαταστάσεων οι οποίες διατηρούνται, καθώς και σε χρήσεις οι οποίες λειτουργούν με οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 2831/2000, επιτρέπεται εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών (3) ετών ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έγκρισης της παρέκκλισης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά. Η επέκταση σε όμορο ακίνητο του ίδιου ιδιοκτήτη, επιτρέπεται μόνο

υπό την προϋπόθεση ότι το όμορο ακίνητο αποκτήθηκε μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος.

3. Κατά παρέκκλιση από κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη και κανονιστική πράξη αναστέλλεται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και για τρία (3) έτη η υποχρέωση μετεγκατάστασης ή απομάκρυνσης κτιρίου ή εγκατάστασης με νόμιμη χρήση, κατόπιν αδείας που εκδόθηκε στο παρελθόν, που επιβλήθηκε για λόγους αλλαγής των προβλεπόμενων χρήσεων γης της περιοχής. Ειδικά στις περιπτώσεις έγκρισης Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων που εκδόθηκαν μεταγενεστέρως των ειδικών διατάξεων Ζ.Ο.Ε. και προβλέπουν τη διατήρηση των συγκεκριμένων χρήσεων η ως άνω αναστολή ισχύει για πέντε (5) χρόνια. Σε κάθε περίπτωση εντός ενός (1) έτους από τη δημοσίευση του παρόντος θα πρέπει να τροποποιηθούν οι προβλεπόμενες χρήσεις των Ζ.Ο.Ε. ώστε να εναρμονιστούν με τις προβλέψεις του Γ.Π.Σ.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις επιτρέπεται εντός της αποκλειστικής προθεσμίας των τριών (3) ετών ο εκσυγχρονισμός και η κτιριακή τους επέκταση, με τους όρους δόμησης που ίσχυαν κατά το χρόνο έκδοσης της άδειας ή χορήγησης της έγκρισης παράκλησης, μετά από έγκριση του αρμόδιου για τη λειτουργικότητα φορέα, καθώς και εργασίες συντήρησης, επισκευής, ενεργειακής αναβάθμισης και διαρρυθμίσεων των κτιρίων, που αποσκοπούν στη βελτίωση των επιπτώσεων στο περιβάλλον, τη λειτουργική τους αναβάθμιση, την ασφάλεια και την υγιεινή των διαβιούντων και εργαζομένων σε αυτά.

4. Όπου σε γενικές ή ειδικές διατάξεις και κανονιστικές πράξεις στην κείμενη νομοθεσία αναφέρεται ο όρος «υπάρχουσες χρήσεις» ή «υφιστάμενες χρήσεις» προκειμένου για την έκδοση διοικητικών πράξεων σχετικά με την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών ή τη λειτουργία της συγκεκριμένης χρήσης, ορίζεται ότι αυτός καταλαμβάνει και τις χρήσεις που προβλέπονται από οικοδομικές άδειες οι οποίες έχουν εκδοθεί και καλύπτονται από το τεκμήριο νομιμότητας.

5. Στην παρ. Α.1 του άρθρου 2 του από 31.3.1987 προεδρικού διατάγματος (Α' 303) μετά τη φράση «και ΒΙΟ.ΠΑ. υπό εξυγίανση και σε περιοχές υποδοχής χρήσεων των άρθρων 5 και 6 του π.δ. 23/2/1987 (Α' 166)» προστίθεται η φράση «καθώς και των Αγροτοβιομηχανικών Μονάδων της παρ. 3 του άρθρου 17 του ν. 3325/2005 (Α' 68)».

6. Στην παρ.1 του άρθρου 31 του ν. 3325/2005 (Α' 68) μετά τη φράση «σε περιοχές ΒΙ.ΠΑ., ΒΙΟ.ΠΑ.» προστίθεται η φράση «σε Ζώνη εγκαταστάσεων δευτερογενούς τομέα και τριτογενούς τομέα, σε Ζώνη Επιχειρηματικού Πάρκου».

7. Στην παρ. 8 του άρθρου 29 του ν. 2508/1997 προστίθεται περίπτωση δ' ως εξής:

«δ. Η διαδικασία της παρούσας παραγράφου εφαρμόζεται και σε περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών αποκλειστικά κατοικίας οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί πριν την 28.7.2011 για τις οποίες έχει υποβληθεί δήλωση υπαγωγής κατά τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' του παρόντος νόμου. Για την υπαγωγή πέραν των λοιπών δικαιολογητικών υποβάλλεται και βεβαίωση συναίνεσης του αρμόδιου δήμου για την υποβολή στις διατάξεις του παρόντος.»

8. Οι διατάξεις της περίπτωσης 7 της παρ. Ε' του άρθρου 8 του από 6.10.1978 προεδρικού διατάγματος (Α' 538), ως ισχύει, περί παραχώρησης έκτασης στον