



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 7

Αθήνα 28 / 5 / 2012  
Αρ. Πρωτ.οικ : 26530

**ΠΡΟΣ :** Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των Υπηρεσιών Δόμησης χωρικής τους αρμοδιότητας)

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 11526  
Τηλέφωνο : 2106981944  
Fax : 2106918088

**ΚΟΙΝ :** 1. Υ.ΠΕ.Κ.Α.  
α) Γρ. Υπουργού  
β) Γρ. Γεν. Γραμματέα κ.Ν.Αλεξόπουλου  
γ) Γρ. Γεν. Γραμματέως Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος κ. Μ.Καλτσά  
δ) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας κ. Α.Μουρμούρη  
Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ  
2. Υπουργείο Εσωτερικών  
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα  
3. ΔΕΗ  
Χαλκοκονδύλη 22 – 10432 Αθήνα

**ΘΕΜΑ :** Διορθώσεις – τροποποιήσεις – προσθήκες στην Εγκύκλιο 1/2012 (αρ. πρωτ. 6638/7-2-2012).

Με αφορμή την έκδοση νέων θεσμικών ρυθμίσεων που επηρεάζουν το κείμενο της Εγκυκλίου του θέματος, καθώς και ερωτήματα υπηρεσιών δόμησης και πολιτών διευκρινίζουμε τα εξής επί των αναφερομένων παραγράφων της Εγκυκλίου του θέματος:

**A.** - 1. Στην παρ. 3 της Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 :

Το εδάφιο γ της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθ. ΔΙΑΔΠ/Φ.Α.3.1/21220/1-11-11 Κ.Υ.Α. «Απλούστευση διαδικασίας έκδοσης άδειας ίδρυσης και λειτουργίας Καταστήματος Υγειονομικού Ενδιαφέροντος, Θεάτρου και Κινηματογράφου» (ΦΕΚ 2496 Β') εφαρμόζεται μόνον στις περιπτώσεις που η νομιμότητα ολοκλήρου του χώρου στον οποίο πρόκειται να ιδρυθεί κατάστημα υγειονομικού ενδιαφέροντος τεκμηριώνεται από οικοδομική άδεια. Για τις υπόλοιπες περιπτώσεις έχει ισχύ η παρ. Β. 3 της Εγκυκλίου 1/2012.

2. Στην παρ. 4 της Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 :

α) Στην έννοια των εργασιών επισκευής του άρθρου 1 της υπ' αριθ.οικ. 2975/19-1-2012 Υ.Α. (ΦΕΚ 43 Β') περιλαμβάνονται και οι εργασίες για ριζική ανακαίνιση του κτιρίου, οι οποίες όμως δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό και τα πολεοδομικά μεγέθη του.

β) Για τη χορήγηση έγκρισης εκτέλεσης εργασιών αποπεράτωσης υφιστάμενης αυθαίρετης κατασκευής σύμφωνα με τα άρθρα 2 και 3 της υπ' αριθ.οικ. 2975/19-1-2012 Υ.Α. (ΦΕΚ 43 Β') και δεδομένου ότι δεν πρόκειται για νομιμοποίησή της, προσκομίζονται οι μελέτες των υπολοιπομένων εργασιών που πρόκειται να εκτελεστούν κατά το διάστημα ισχύος της άδειας και όχι των εργασιών που έχουν ήδη υλοποιηθεί αυθαίρετα.

γ) Στις ρυθμίσεις του ν. 4014/11 υπάγονται και κτίσματα που έχουν ανεγερθεί με άδεια που εκδόθηκε με έλεγχο της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας και που μεταγενέστερα ανακλήθηκε ή ακυρώθηκε για οποιονδήποτε λόγο.

Στην περίπτωση που η ανάκληση ή η ακύρωση οφείλεται σε υποβολή αναληθών στοιχείων ή σε ανακριβείς αποτυπώσεις της υπάρχουσας κατάστασης, τα κτίσματα δεν μπορούν να υπαχθούν στην ευεργετική διάταξη της παρ. 18 του άρθρου 24 του νόμου, αλλά μπορούν να ρυθμιστούν με βάση τις λοιπές διατάξεις και προϋποθέσεις του νόμου.

3. Στο εδάφιο Ιδ της παρ. 6 Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 προστίθενται :

- Σε κάθε περίπτωση τα ελάχιστα πρόστιμα ανέγερσης ή διατήρησης δεν μπορεί να είναι μικρότερα των 500 €.

4. Στο τέλος του εδαφίου Ιιγ της παρ. 6 Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 η έκφραση «στην παρ. Δ της προηγούμενης Ενότητας Α.» αντικαθίσταται με «στην παρ. δ της προηγούμενης παρ. Ι.».

5. Η παρ. 7 της Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 συμπληρώνεται με τελευταίο εδάφιο ως εξής :

Στις περιπτώσεις αυτές ως περαιώση της διαδικασίας θεωρείται η ολοσχερής εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου που αντιστοιχεί στο αυθαίρετο τμήμα που έχει υπαχθεί στο άρθρο 24 του νόμου και πιστοποιείται με την προσκόμιση του πίνακα των καταβληθέντων ποσών (του συνόλου των προβλεπομένων δόσεων ή της εφ' άπαξ καταβολής).

6. Στην παρ. 8 της Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 :

Μετά την ισχύ της παρ. 11δ, του άρθρου 51, του ν. 4042/12 ( ΦΕΚ 24 Α') καταργείται η παρ. 8 της Ενότητας Β της Εγκυκλίου 1/2012 και επιτρέπεται να υποβληθεί αίτηση υπαγωγής στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011 (Α' 209) για χώρους για τους οποίους έχει υποβληθεί φάκελος για την υπαγωγή στο άρθρο 5 του ν. 3843/2010 σε κάθε περίπτωση, δηλ. ανεξάρτητα αν έχει περαιωθεί ή όχι η σχετική διαδικασία.

Στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία του ν. 3843/2010, επιβάλλεται η ενημέρωση της αρμόδιας ΥΔΟΜ από τον ενδιαφερόμενο με την υποβολή αίτησης απένταξης από το ν. 3843/10, η οποία θα συνοδεύεται απαραίτητα από αντίγραφο της αίτησης με τον κωδικό υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11 και λοιπά στοιχεία τα οποία θα ταυτοποιούν τις αυθαίρετες κατασκευές που αφορά η απένταξη από τη διαδικασία του ν. 3843/2010 και οι οποίες εντάσσονται στο ν. 4014/11. Εάν δεν περαιωθεί η διαδικασία, όπως προβλέπεται στο ν. 4014/11 για τις εν λόγω αυθαίρετες κατασκευές επιβάλλονται τα πρόστιμα του άρθρου 27 του νόμου.

**Β. – 1.** Στην παρ. 2 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12.

Με την παρ. 1α του άρθρου 5 του ν. 3843/2010 ορίζεται ότι :

«**Επιτρέπεται** μετά την καταβολή ειδικού προστίμου **η διατήρηση για σαράντα (40) χρόνια** ημιυπαίθριων χώρων, καθώς και χώρων που βρίσκονται στο υπόγειο, ισόγειο ή άλλη στάθμη του κτιρίου, οι οποίοι βρίσκονται μέσα στον εγκεκριμένο κτιριακό όγκο βάσει της οικοδομικής του άδειας, η οποία εκδόθηκε ή αναθεωρήθηκε έως 2.7.2009, και έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης του ακινήτου και σύμφωνα με τις προϋποθέσεις, τους όρους και τη διαδικασία που ορίζονται στα άρθρα 5–7, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου.»

Με την παρ. 1α του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 ορίζεται ότι :

«**Αναστέλλεται για τριάντα (30) χρόνια η επιβολή κυρώσεων** μετά την καταβολή ενιαίου ειδικού προστίμου, το ύψος και η διαδικασία καταβολής του οποίου καθορίζεται στο παρόν άρθρο, ανάλογα με την κατηγορία παράβασης, για κτίρια των οποίων έχει ολοκληρωθεί ο φέρων οργανισμός και χρήσεων, που έχουν εγκατασταθεί, μέχρι την

ημερομηνία κατάθεσης του παρόντος στη Βουλή 28.7.2011 και έχουν ανεγερθεί καθ' υπέρβαση είτε της οικοδομικής άδειας είτε των όρων ή περιορισμών δόμησης του ακινήτου είτε χωρίς οικοδομική άδεια, εφόσον η χρήση τους δεν απαγορεύεται από τις πολεοδομικές διατάξεις για τις χρήσεις γης που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου ή δεν απαγορευόταν κατά το χρόνο έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή κατά το χρόνο κατασκευής ή εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης και εφόσον το ακίνητο, η αυθαίρετη κατασκευή ή η αυθαίρετη αλλαγή χρήσης δεν εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του προηγούμενου άρθρου.»

Από τη συγκριτική εξέταση της διατύπωσης των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει σαφώς η διαφορετική αντιμετώπιση των χώρων που έχουν υπαχθεί στο ν. 3843/2010, των οποίων επιτρέπεται η διατήρησή τους -με τη χρήση που έχουν- για σαράντα χρόνια, σε αντίθεση με αυτούς που έχουν υπαχθεί στο ν. 4014/11, των οποίων αναστέλλεται για τριάντα χρόνια η επιβολή κυρώσεων, χωρίς περαιτέρω περιορισμούς.

Κατά συνέπεια, δεν αντίκειται στις διατάξεις του ν. 4014/11 η περαιτέρω αλλαγή χρήσης –σύμφωνα με τις εκάστοτε ισχύουσες διατάξεις- χώρων που έχουν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του όπως αναφέρεται στην παρ. 2 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12, η οποία και καταργείται.

2. Στην παρ. 3 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12.

Μετά την ισχύ της παρ. 5δ του άρθρου 29 του ν. 4067/2012 (ΦΕΚ 79 Α'), με την οποία συμπληρώθηκε η παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/2012 καταργείται η διαδικασία ακύρωσης των βεβαιωθέντων στις οικείες ΔΟΥ προστίμων των αυθαιρέτων κατασκευών, όπως αυτή περιγράφεται στην παρ. 3 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12.

3. Στην παρ. 4 της Ενότητας Γ της Εγκυκλίου 1/12.

Στην παρ. 3 του άρθρου 27 του ν. 4014/11 ορίζεται ότι ο έλεγχος από τις υπηρεσίες δόμησης των δηλώσεων που υποβλήθηκαν, δηλ. των δικαιολογητικών που προβλέπονται στο εδάφιο β' της παρ. 2 του άρθρου 24 του ν. 4014/11 περιορίζεται ρητά στην διαπίστωση της αλήθειας και ακρίβειας της περιγραφής της αυθαίρετης κατασκευής, του εμβαδού και της χρήσης της.

Ανεξάρτητα από τα παραπάνω, σε κάθε περίπτωση ελέγχεται αν οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του ν. 4014/11.

Γ. – 1. Μετά την ισχύ του ν. 4067/2012 «Νέος Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ 79 Α') και ειδικότερα της ρύθμισης της παρ. 5 του άρθρου 29, όπου ορίζεται ότι «Η ισχύς των οικοδομικών αδειών, οι οποίες δεν είχαν λήξει την 1.3.2011 παρατείνεται κατά τρία έτη.» παρατείνεται αυτόματα για τρία έτη η προσωρινή σύνδεση (εργοταξιακό ρεύμα) που είχαν οι ανεγειρόμενες οικοδομές, χωρίς περαιτέρω ενέργειες των Υπηρεσιών Δόμησης.

2. Από το συνδυασμό των διατάξεων των άρθρων 31, 33 και της παρ. 2 του άρθρου 45 του ν. 4030/11 προκύπτει ότι με την έκδοση απόφασης συγκρότησης του Συμβουλίου Πολεοδομικών Θεμάτων και Αμφισβητήσεων σε κάθε περιφερειακή ενότητα καταργούνται και οι επιτροπές του άρθρου 4 του ΠΔ 267/98, δεδομένου ότι η αρμοδιότητα εξέτασης των ενστάσεων, ως ενδικοφανείς προσφυγές, έχει περιέλθει στα ΣΥΠΟΘΑ με το άρθρο 31.

3. Στην ηλεκτρονική δ/νση <http://www.prasinotameio.gr/index.php/el/anakoinoseis/nea-prasinou-tameiou/72-epistrofi-hmiypaithrioi-afthaireta> μπορείτε να ενημερωθείτε για τη «Διαδικασία επιστροφής χρημάτων που λανθασμένα καταβλήθηκαν για τακτοποίηση ημιυπαίθριων και αυθαιρέτων».

4. Για τις προ 28-7-2011 διαπιστωθείσες αυθαιρέσεις για τις οποίες έχουν επιβληθεί και βεβαιωθεί πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης με παλιότερες διατάξεις και οι οποίες μετά την 28-7-2011 έχουν κατεδαφιστεί ή έχουν νομιμοποιηθεί με το άρθρο 22 του ν. 1577/85, είναι δυνατή η υπαγωγή τους στο ν. 4014/2011 προκειμένου να ισχύσουν και

γι' αυτές οι ρυθμίσεις του ως άνω νόμου περί διαγραφής ανείσπρακτων βεβαιωθέντων προστίμων και ό,τι περαιτέρω ορίζεται στο άρθρο 24 αυτού.

5. Για την υπαγωγή στη ρύθμιση της παρ. 11 του άρθρου 8 του ν. 4071/2012 (ΦΕΚ 85 Α') των υφισταμένων σχολείων, των δημοτικών κτιρίων και των δημοτικών υποδομών, περιλαμβανομένων των αθλητικών που στερούνται οικοδομικής αδείας και έχουν κατασκευαστεί μετά από δημόσιο διαγωνισμό, θα πρέπει να υποβάλλεται στο ηλεκτρονικό σύστημα ΥΠΕΚΑ/ΤΕΕ αίτηση και υπάρχοντα στοιχεία (δικαιολογητικά, σχέδια, κ.λ.π.) προκειμένου να ταυτοποιούνται τα αυθαίρετα κτίρια με τα υπαγόμενα με την ανωτέρω αίτηση στις διατάξεις του ν. 4014/11, χωρίς περαιτέρω διαδικασία και καταβολή προστίμου.
6. Για την υπαγωγή στη ρύθμιση της παρ. 7 του άρθρου 50 του ν. 4042/2012 (ΦΕΚ 24 Α') της διαφορετικής διαμερισμάτωσης ορόφου θα πρέπει να υποβάλλεται επιπλέον στο ηλεκτρονικό σύστημα ΥΠΕΚΑ/ΤΕΕ κάτοψη αποτύπωσης της υφιστάμενης κατάστασης του ορόφου.
7. Τα πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης των αυθαιρέτων καταβάλλονται από τον υπόχρεο σε δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, από τις οποίες η πρώτη μέσα στον επόμενο μήνα από τη βεβαίωση του προστίμου στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία. Στις περιπτώσεις που οι ενδιαφερόμενοι επιθυμούν την εφ' άπαξ καταβολή μέχρι την προθεσμία λήξης της πρώτης δόσης των οφειλόμενων προστίμων, παρέχεται έκπτωση δέκα (10%) τοις εκατό. (παρ. 7 και 8, του άρθρου 4, του Π.Δ/τος 267/98).

Η ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΑΣΤΙΚΟΥ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Μ.ΚΑΛΤΣΑ

Εσ. Διανομή

1. Χρ.Αρχείο
2. Δ/ντής
3. Ε.Γαρδικη