



ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
& ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ

Θ' Μέρος Ερωτο-Απαντήσεων για τη Ρύθμιση Αυθαίρετων (Κεφάλαιο Β. Νόμου 4014/2011)

1. Πώς θα υπολογίζονται οι αυθαίρετες κατασκευές που απαιτούν αναλυτικό προϋπολογισμό;

Με τις τρέχουσες τιμές και σε κάθε περίπτωση οι τιμές που χρησιμοποιούνται δεν μπορεί να είναι μικρότερες από τις αναφερόμενες στην Εγκύκλιο 8/90, με την οποία παρέχονται οδηγίες σχετικά με το Προεδρικό Διάταγμα 515/89 και στην απόφαση υπ' αριθ. 81304/6083/89 (ΦΕΚ 886 Β') που χρησιμοποιείται κατά την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

2. Σε οικόπεδο ή γήπεδο υπάρχει κτίριο ή τμήμα αυτού το οποίο θεωρείται νομίμως υφιστάμενο, σύμφωνα με την παρ. 1, του άρθρου 23, του ΓΟΚ/85, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το Ν. 2831/00 και συγκεκριμένα υπάρχει Γ' φάση του Ν. 1337/83 (απόφαση εξαίρεσης Νομάρχης). Έχουν εκτελεστεί κατ' επέκταση ή καθ' ύψος αυτού αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5, παρ. 2 και 22, παρ. 3, του ΓΟΚ/85 και μπορούν να υπαχθούν στις διατάξεις του Ν. 4014/11. Για τον υπολογισμό του προστίμου και προκειμένου για την επιλογή του τετραγωνιδίου με ή χωρίς οικοδομική άδεια έχω το δικαίωμα να υπαχθώ στην περίπτωση (α) δηλαδή ότι έχω άδεια;

Ναι, διότι για το υφιστάμενο τμήμα του κτιρίου (που είχε δηλωθεί με το Ν. 720/77 ή το Ν. 1337/83 και έγινε Γ' φάση) που δεν αντίκειται στις ισχύουσες διατάξεις ή σ' εκείνες που ίσχυαν κατά το χρόνο κατασκευής του, δεν απαιτείται από τις κείμενες διατάξεις η έκδοση οικοδομικής αδειάς για το τμήμα αυτό, σε αντίθεση με την παρ. 8.5, του άρθρου 8, του Ν.1512/85 (δηλ. να εκδοθεί οικοδομική άδεια εντός 2 μηνών από την έκδοση της σχετικής απόφασης Νομάρχης).

3. Κύρια και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία ή γι' αυτόν που έχει την ψιλή κυριότητα.

Κύρια και μοναδική κατοικία θεωρείται γι' αυτόν που έχει την επικαρπία.

4. Στην περίπτωση κτιρίου με οικοδομική άδεια, όπου έχουν γίνει αυθαιρεσίες καθ' υπέρβαση της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους της οικοδομικής άδειας, αλλά όχι καθ' υπέρβαση των όρων και περιορισμών δόμησης της περιοχής, εάν δεν επιθυμούμε την υπαγωγή στην παρ. 2, του άρθρου 26, του Ν. 4014/11, αλλά στη ρύθμιση του άρθρου 24, του Ν. 4014/11 πώς γίνεται ο υπολογισμός του προστίμου για το ύψος;

Κατ' αρχάς διαπιστώνονται οι υπερβάσεις σε σχέση με τα εγκεκριμένα σχέδια της οικοδομικής άδειας. Σε κάθε περίπτωση η ύπαρξη μη νόμιμης κατασκευής σχετίζεται με την οικοδομική άδεια και όχι με τα επιτρεπόμενα μεγέθη στην περιοχή. Το παράβολο που πρέπει να καταβληθεί υπολογίζεται από τη συνολική επιφάνεια των υπερβάσεων. Στη συνέχεια ταξινομούνται οι υπερβάσεις και ομαδοποιούνται ανά αυτοτελή ιδιοκτησία αυτές που έχουν τις ίδιες κατηγορίες (π.χ. κάλυψη, δόμηση κ.λ.π.) υπέρβασης. Για τον εντοπισμό των συντελεστών (ποσοστό) επιβάρυνσης ανά φύλλο καταγραφής της αυθαιρεσιών της ίδιας κατηγορίας τα μεγέθη των υπερβάσεων-παραβάσεων που διαπιστώθηκαν συγκρίνονται με τα μέγιστα επιτρεπόμενα μεγέθη, που ισχύουν στην περιοχή του ακινήτου, ανεξάρτητα αν υπολοίπονται ή υπερβαίνουν τα μεγέθη αυτά.

Συγκεκριμένα το μέγεθος υπέρβασης διαιρείται με το αντίστοιχο μέγιστο επιτρεπόμενο μέγεθος στην περιοχή, π.χ. :

Τεράωροφη οικοδομή με βάση οικοδομική άδεια ύψους 12,0 μ.

Έχει κατασκευαστεί ένας παραπάνω αυθαίρετος όροφος ύψους 3,0 μ.

Επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή 27,0 μ.

Ποσοστό υπέρβασης ύψους $3/27 = 0,111$, δηλ. $11\% < 20\%$

Επομένως το ενιαίο ειδικό πρόστιμο της επιφάνειας του αυθαίρετου ορόφου (εκτός των άλλων συντελεστών που υπολογίζονται αναλόγως) επιβαρύνεται με συντελεστή $\beta_a=1,2$, επειδή παραβιάζονται τα μεγέθη της οικοδομικής άδειας.

5. Επιτρέπεται περαιτέρω αλλαγή χρήσης αυθαίρετων κατασκευών, που έχουν ρυθμιστεί με το ν. 4014/11;

Όχι, μετά την υπαγωγή στη ρύμιση του ν. 4014/11 δεν επιτρέπεται περαιτέρω αλλαγή χρήσης.

6. Πώς υπολογίζεται το ενιαίο ειδικό πρόστιμο στην περίπτωση που η αυθαιρεσία περιορίζεται στη μετακίνηση της θέσης του κτιρίου μέσα στο γήπεδο/οικόπεδο σε άλλη σωστή θέση κατά το ΓΟΚ και σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης;

Θεωρείται μια παράβαση της Κατηγορίας 13 και καταβάλλεται παράβολο των 500 € με τη δυνατότητα έκδοσης οικοδομικής άδειας σε τρία χρόνια σύμφωνα με την παρ. 2, του άρθρου 26, του Ν. 4014/11 για την αλλαγή της θέσης του κτιρίου στο ακίνητο (τοπ/κό, Δ.Κ.)

7. Υπόγειο, που είναι ξεμπαζωμένο από μία πλευρά παίρνει μειωτικό συντελεστή 0,5 ανεξάρτητα από τη χρήση που έχει;

Ναι, εφ' όσον το δάπεδό του έχει κατασκευαστεί σε υπόγεια στάθμη σε σχέση με το φυσικό έδαφος ή σε σχέση με το διαμορφωμένο έδαφος με βάση τη σχετική οικοδομική άδεια, ανεξάρτητα από τη χρήση του (κύρια ή βοηθητική χρήση).

8. Δεδομένου ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα στο ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ της Εγκυκλίου 13/11 το πεδίο 1 του φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής αφορά την ύπαρξη ή μη οικοδομικής άδειας στο γήπεδο / οικόπεδο όπου υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή, όταν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί σε μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο οικόπεδο μετά την υποβολή αναληθών στοιχείων ή ψευδούς αποτυπώσεως, πώς ελέγχονται τα επιτρεπόμενα μεγέθη του; (π.χ. χορηγήθηκε οικοδομική άδεια σε εμφανιζόμενο ως άρτιο και οικοδομήσιμο γήπεδο/οικόπεδο, το οποίο στην πραγματικότητα είναι μη άρτιο και μη οικοδομήσιμο)

Κατ' αρχήν σημειώνεται ότι έχει οικοδομική άδεια.

Δεδομένου ότι η περίπτωση αυτή θεωρείται από τις σοβαρότερες παραβάσεις και ο ιδιοκτήτης φέρει το βάρος των συνεπειών του ποινικού νόμου, ολόκληρη η κατασκευή είναι αυθαίρετη και επιβαρύνεται με τους μέγιστους συντελεστές των Κατηγοριών 5, 6, 7 και 8 του «Φύλλου καταγραφής αυθαίρετης κατασκευής», ως προς τους επιτρεπόμενους όρους και περιορισμούς δόμησης αρτίου και οικοδομήσιμου γηπέδου / οικοπέδου, που ισχύουν στη θέση του ακινήτου.

9. Όταν το ενιαίο ειδικό πρόστιμο μετά την αφαίρεση της έκπτωσης του 20% για την εφ' άπαξ καταβολή είναι μικρότερο του παραβόλου που αντιστοιχεί στις αυθαιρεσίες τι ποσό καταβάλλεται;

Στην περίπτωση αυτή καταβάλλεται μόνο το ποσό του παραβόλου.

10. Ο Ν. 4014/2010 ακυρώνει την ΚΥΑ Υπουργών ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων με αριθμ. 244203/16-1-2006 (Φ.Ε.Κ. 75/Β'/26-1-2006), όπως διορθώθηκε (Φ.Ε.Κ. 151/Β'/9-2-2006) και τροποποιήθηκε με την υπ' αριθ. 306657/10 ΚΥΑ (Φ.Ε.Κ. 2191/Β/31-12-2010), που αφορά τη διαδικασία εξαίρεσης από την κατεδάφιση αυθαιρέτων κτισμάτων ή κτιριακών εγκαταστάσεων κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων ;

Όχι για αυθαίρετα κτίσματα ή κτιριακές εγκαταστάσεις κτηνοπτηνοτροφικών μονάδων, που έχουν ανεγερθεί προ 20-3-2003.

11. Κτίριο όταν κατασκευάστηκε ήταν εκτός σχεδίου και είχε οικοδομική άδεια, αλλά κατασκευάστηκαν και υπερβάσεις. Σήμερα είναι εντός σχεδίου. Κάποια τμήματά του βρίσκονται εντός προκηπίου ή εντός των υποχρεωτικών αποστάσεων από τα όρια και έτσι δημιουργούνται επιπλέον υπερβάσεις που τις δημιουργεί το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και οι διατάξεις του. Επιβάλλονται οι αυξητικοί συντελεστές για εντός πρασιάς και εντός αποστάσεων από τα όρια ;

Εάν τα τμήματα, που βρίσκονται μέσα στο προκήπιο ή τις υποχρεωτικές αποστάσεις από τα όρια είναι αυθαίρετα επιβάλλονται οι αυξητικοί συντελεστές και για τις υπόλοιπες παραβάσεις διερευνάται η δυνατότητα υπαγωγής στην παρ. 2, του άρθρου 26, του Ν. 4014/11.