



Νέα σειρά αλλαγών στο νομοσχέδιο για τα αυθαίρετα και τις περιβαλλοντικές αδειοδοτήσεις παρουσίασε ο υπουργός ΠΕΚΑ, κ. Γιώργος Παπακωνσταντίνου στην ολομέλεια της Βουλής με στόχο να ξεπεραστεί ο "σκόπελος" του Συμβουλίου της Επικρατείας.

Προκειμένου να αποτραπούν προβλήματα με το ΣτΕ απαλείφεται η διάταξη που προέβλεπε αναστολή των κυρώσεων για 20 χρόνια για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα και για 40 χρόνια για τα εντός σχεδίου και πλέον θεσπίζεται ενιαίος χρόνος αναστολής των κυρώσεων για τα αυθαίρετα είτε είναι εντός είτε εκτός σχεδίου. Ο χρόνος αυτός είναι τα 30 χρόνια.

Στη θέση της προστίθεται νέα διάταξη που ορίζει ότι μέσα σε 20 χρόνια από την έναρξη του νέου νόμου πρέπει να έχει ολοκληρωθεί ο Γενικός Πολεοδομικός Σχεδιασμός και ο Χωροταξικός Σχεδιασμός από τους Δήμους στους οποίους θα δηλώνονται οι αυθαίρετες κατασκευές. Για τα εκτός σχεδίου αυθαίρετα όμως αν ο πολεοδομικός σχεδιασμός, και μετά τα 30 έτη, δεν τα λαμβάνει υπόψη του, τότε τα αυθαίρετα θα διατηρούνται αν ο ιδιοκτήτης έχει αποκτήσει όμορο οικόπεδο ή τμήμα όμορου οικοπέδου για τη συμπλήρωση αρτιότητας διαφορετικά θα πρέπει να ξαναπληρώσει πρόστιμο.

Εξαιρετικά σημαντική είναι η αλλαγή που προβλέπει ότι η υπαγωγή στη ρύθμιση μπορεί να γίνει για αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μέχρι την κατάθεση του νομοσχεδίου (28.7.2011) και όχι, όπως αρχικά είχε προβλεφθεί, για αυθαίρετα που κατασκευάστηκαν μέχρι 28.4.2010.

Οι μεταβιβάσεις από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (περί τα μέσα Σεπτεμβρίου) και στο εξής θα απαιτούν υπεύθυνη δήλωση από τον ιδιοκτήτη και μηχανικό, που θα βεβαιώνει ότι στο ακίνητο δεν υπάρχουν παρανομίες πέρα από τις δηλωθείσες. Με την προηγούμενη μορφή του νομοσχεδίου αυτό θα ίσχυε από την 1η Ιανουαρίου 2012.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις τελευταίες ρυθμίσεις:

- Θα μπορούν να μεταβιβαστούν τα αυθαίρετα προ του 1955 και όσα έχουν εξαιρεθεί από την κατεδάφιση ή έχουν νομιμοποιηθεί με παλαιότερες ρυθμίσεις.
- Για τα αυθαίρετα που δεν είναι πρώτη κατοικία το πρόστιμο θα είναι υψηλότερο, αν έχουν γίνει σε περιοχές με υψηλή τιμή ζώνης (πχ. Μύκονος) και θα είναι χαμηλότερο αν έχει γίνει σε περιοχές με χαμηλή τιμή ζώνης.
- Ποσοστό έως 15% των προστίμων πάει στα ταμεία κοινωνικής ασφάλισης, χωρίς στη συνέχεια να επιβαρύνονται οι ιδιοκτήτες πρόσθετα για τις οφειλόμενες ασφαλιστικές εισφορές που κανονικά θα βάρυναν την ανέγερση της αυθαίρετης κατασκευής.

Τι αλλάζει στα πρόστιμα

Μικρότερα πρόστιμα θα πληρώσουν όσοι έχουν αυθαίρετη κατασκευή σε πρώτη κατοικία, ενώ όσοι έχουν αυθαίρετα σε δεύτερη κατοικία, το πρόστιμο θα εξαρτηθεί από την τιμή ζώνης της περιοχής στην οποία έχει κατασκευαστεί το αυθαίρετο. Έκπτωση 50% θα έχει το πρόστιμο για αυθαίρετες κατασκευές σε υπόγεια, σοφίτες και πατάρια με βάση τους συντελεστές που εισηγείται το ΥΠΕΚΑ στις διατάξεις για τα αυθαίρετα.

Οι συντελεστές υπολογισμού των προστίμων για την υπαγωγή στη ρύθμιση των αυθαιρέτων, όπως κατατέθηκαν στην Ολομέλεια της Βουλής, από τον υπουργό Γ. Παπακωνσταντίνου έχουν ως εξής:

- σε αυθαίρετο με οικοδομική άδεια ο συντελεστής είναι 1.0 και χωρίς οικοδομική άδεια ο συντελεστής είναι 2.0
- σε αυθαίρετο εντός σχεδίου ή οικισμού ο συντελεστής είναι 1,0
- σε εκτός σχεδίου ή οικισμού ο συντελεστής είναι 1.7
- εάν είναι κύρια και μοναδική κατοικία ο συντελεστής είναι 0.4, εάν είναι άλλη κατοικία ο συντελεστής είναι 0.5 για τιμή ζώνης μεγαλύτερη ή ίση από 1000 ευρώ και 0.6 για τιμή ζώνης μεγαλύτερη των 1000 ευρώ. Ο συντελεστής αυθαίρετου που η χρήση του είναι τουριστική ή βιομηχανική ή τη βιομηχανία ο συντελεστής είναι 0.6 και αν το αυθαίρετο χρησιμοποιείται για άλλη επιχείρηση ο συντελεστής είναι 0.6
- εάν με το αυθαίρετο έχει γίνει αλλαγή χρήσης ο συντελεστής είναι 1.4
- στις περιπτώσεις που με το αυθαίρετο έχει γίνει υπέρβαση στα τετραγωνικά μέτρα των κύριων χώρων, αν το αυθαίρετο καταλαμβάνει ποσοστό μεγαλύτερο του 50% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.0, αν καταλαμβάνει 50 έως 100% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.3, εάν καταλαμβάνει από 100 έως 200% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.6 κι αν καταλαμβάνει ποσοστό μεγαλύτερο

του 200% της επιτρεπόμενης δόμησης ο συντελεστής είναι 1.9.

- Αν με το αυθαίρετο έχει γίνει υπέρβαση στο ύψος κάτω του 20% ο συντελεστής είναι 1.2 και αν είναι πάνω του 20% από το επιτρεπόμενο ύψος ο συντελεστής είναι 1.4.

Αντίστοιχοι είναι οι συντελεστές με βάση τους οποίους θα υπολογίζεται ξεχωριστά το πρόστιμο για τα τετραγωνικά με τα οποία έχει γίνει υπέρβαση σε υπόγεια, πατάρια και σοφίτες με έκπτωση 50%

- Εάν με το αυθαίρετο έχει γίνει υπέρβαση της κάλυψης μικρότερη του 20% ο συντελεστής είναι 1.2 και αν η υπέρβαση είναι μεγαλύτερη του 20% είναι 1.4

- Εάν έχει γίνει παραβίαση μικρότερη του 20% των υποχρεωτικών αποστάσεων κτισμάτων ο συντελεστής είναι 1.2 κι αν έχει γίνει παραβίαση της πλάγιας απόστασης μεγαλύτερη του 20% ο συντελεστής είναι 1.4.

- Αν έχει γίνει αυθαίρετο σε ποσοστό μικρότερο του 20% πάνω στην πρασιά ο συντελεστής είναι 1.4, και σε ποσοστό μεγαλύτερο του 20% ο συντελεστής είναι 1.8

- Στις πισίνες ο συντελεστής είναι 0.5

- Εισάγεται κοινωνικός συντελεστής 0.5 για τα ΑΜΕΑ με ατομικό εισόδημα έως 8.000 ευρώ και έως 12.000 ευρώ οικογενειακό όταν πρόκειται για κύρια και μοναδική κατοικία

- Εισάγεται συντελεστής παλαιότητας 0.2 για αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις είχαν γίνει μέχρι 31.1.1983 και συντελεστής 0.8 για αυθαίρετες κατασκευές από 31.1.1983 έως 31.12.2003

- Τέλος, για λοιπές πολεοδομικές και κτηριοδομικές παραβάσεις το πρόστιμο είναι €500 ανά παράβαση

Παραδείγματα

Ανακοινώνοντας τις βελτιώσεις στους συντελεστές για τον υπολογισμό των προστίμων, το υπουργείο έδωσε στη δημοσιότητα ενδεικτικές περιπτώσεις για το πώς θα διαμορφωθούν τα πρόστιμα ανάλογα με την τιμή ζώνης κάθε περιοχής και τον αριθμό των τ.μ. Σύμφωνα με τα παραδείγματα αυτά:

Για πρώτη κατοικία με οικοδομική άδεια εντός σχεδίου και μικρότερη από 50% υπέρβαση δόμησης σε περιοχή με τιμή ζώνης τα €1.500 και 100 τ.μ. αυθαιρεσίας, το πρόστιμο θα είναι 9.000.

Για πρώτη κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου περιοχή με τιμή ζώνης €1.500 και 100 τ.μ. αυθαιρεσίας, το πρόστιμο θα είναι €18.000

Για πρώτη κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή με τιμή ζώνης €1000

και 100 τ.μ. αυθαιρεσίας το πρόστιμο θα είναι €20.400.

Για δεύτερη κατοικία με οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου με υπέρβαση δόμησης μεγαλύτερη του 50%, τιμή ζώνης €700 και αυθαιρεσία 100 τ.μ το πρόστιμο θα είναι €8.925

Για δεύτερη κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή με τιμή ζώνης τα €700 και 100 τ.μ. αυθαιρεσίας το πρόστιμο θα είναι €17.850.

Για δεύτερη κατοικία χωρίς οικοδομική άδεια σε εκτός σχεδίου περιοχή με τιμή ζώνης €1.000 και 100 τ.μ. αυθαιρεσίας το πρόστιμο θα είναι €25.500.

Πηγή: www.ered.gr