

Τι προβλέπει για τα αυθαίρετα νέας γενιάς το νέο νομοσχέδιο

Σύμφωνα με το σχέδιο νόμου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, με τίτλο «ΕΛΕΓΧΟΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΤΟΥ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ», εκτός από τις εκπτώσεις και τις δόσεις που θα γίνουν στα πρόστιμα των αυθαιρέτων που υπαχθούν στις νέες ρυθμίσεις με την οικειοθελή δήλωση των ιδιοκτητών, οι υπόλοιποι που

συνεχίζουν να κτίζουν μέχρι και σήμερα αυθαίρετα, θα αντιμετωπίσουν τσουχτερά πρόστιμα σε περίπτωση που πέσουν στην αντίληψη των ελεγκτικών μηχανισμών.

Πώς θα εντοπίζονται τα νέα αυθαίρετα;

Το Υπουργείο Περιβάλλοντος σε συνεργασία με το κατά τόπο αρμόδιο Τμήμα του Παρατηρητηρίου Δομημένου Περιβάλλοντος της κάθε Περιφέρειας της Χώρας θα ενημερώνουν ένα ηλεκτρονικό σύστημα εντοπισμού και καταγραφής των αυθαιρέτων, με στόχο τη συνεχή παρακολούθηση του δομημένου περιβάλλοντος.

Τι γίνεται με τα «νέα» αυθαίρετα;

Στους ιδιοκτήτες που έκτισαν αυθαίρετα μετά τις 28.7.2011 επιβάλλονται πρόστιμα ανέγερσης και διατήρησης αυθαιρέτων καθώς και ποινικές κυρώσεις για σοβαρές πολεοδομικές παραβάσεις. Επίσης πρόστιμα και ποινικές κυρώσεις θα έχουν και όσοι έχουν κτίσει «παλιά» αυθαίρετα, αλλά δεν έχουν προβεί στην τακτοποίησή τους.

Τι πρόστιμο θα πληρώσω για ένα αυθαίρετο;

Μόλις καταγραφεί ένα αυθαίρετο επιβάλλονται δύο πρόστιμα.

Πρόστιμο ανέγερσης και Πρόστιμο διατήρησης Το πρόστιμο ανέγερσης υπολογίζεται ως το γινόμενο της επιφάνειάς του αυθαιρέτου επί την τιμή ζώνης (Τ.Ζ.) της περιοχής του ακινήτου (σύμφωνα με τις Αντικειμενικές Αξίες της Εφορίας).

Προσοχή! σε περίπτωση που το αυθαίρετο είναι κτισμένο σε περιοχή προστατευόμενη, δηλαδή εντός περιοχών Natura, δασών, ρεμάτων, αιγιαλού- παραλίας και αρχαιολογικού χώρου θα υπάρχει αύξηση του προστίμου κατά 20%, ως ποινή για την περιβαλλοντική ζημιά που επέφερε η κατασκευή.

Ποιο θα είναι το ελάχιστο πρόστιμο;

Για μια «μικρή» παράβαση π.χ. μία πέργκολα, μια καμινάδα κλπ, το ελάχιστο ύψος του προστίμου ανέγερσης είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ, ενώ το πρόστιμο διατήρησης είναι ίσο με το 50% του προστίμου ανέγερσης και καταβάλλεται από το χρόνο σύνταξης της έκθεσης αυτοψίας του αυθαιρέτου και για κάθε συνεχόμενο χρόνο, μέχρι την κατεδάφιση ή την νομιμοποίησή του. Το ελάχιστο ύψος του προστίμου διατήρησης είναι εκατό (100) ευρώ.

Ποιος θα κάνει τον έλεγχο;

Η αυτοψία θα γίνεται από δύο ελεγκτές δόμησης (ιδιώτες μηχανικούς), οι οποίοι θα ειδοποιούνται ύστερα από κλήρωση από το αρμόδιο Περιφερειακό Παρατηρητήριο (Περιφέρεια), για να διενεργήσουν την αυτοψία. Οι δύο ελεγκτές δόμησης μετά την αυτοψία θα συντάσσουν έκθεση, την οποία θα υποβάλλουν σε ηλεκτρονική πλατφόρμα του υπουργείου, σε διάστημα δύο ημερών. Την ημέρα της αυτοψίας θα τοιχοκολλούν στο αυθαίρετο πρόσκληση προς το φερόμενο κύριο, νομέα, κάτοχο ή κατασκευαστή να προσέλθει το νωρίτερο τρεις ημέρες και το αργότερο επτά ημέρες μετά τη διενέργεια της αυτοψίας στο Τοπικό Παρατηρητήριο, προκειμένου να λάβει γνώση αντιγράφου της έκθεσης αυτοψίας. Αντίγραφο της έκθεσης αυτοψίας θα αποστέλλεται στον δήμο, στην αρμόδια αστυνομική αρχή και θα κοινοποιείται στο φερόμενο ιδιοκτήτη. Κατά της έκθεσης αυτοψίας, ο ενδιαφερόμενος μπορεί να ασκήσει προσφυγή εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της απόφασης σε αυτόν.

Τι γίνεται όταν ο ιδιοκτήτης κατεδάφισει μόνος του το αυθαίρετο;

Αν ο ιδιοκτήτης προβεί αυτοβούλως στην κατεδάφιση, θα γίνεται έλεγχος από ελεγκτή δόμησης για τη διαπίστωση της κατεδάφισης και θα επιβάλλεται πρόστιμο πεντακοσίων (500) ευρώ.

Σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης προβεί σε νομιμοποίηση των αυθαίρετων κατασκευών, επιβάλλεται πρόστιμο ίσο με το 20% του προστίμου ανέγερσης της έκθεσης αυτοψίας και πρόστιμο διατήρησης από τη διαπίστωση του αυθαιρέτου έως την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας. Σε κάθε περίπτωση το ελάχιστο ποσό που θα καταβάλλεται θα είναι διακόσια πενήντα (250) ευρώ.

Για ποιες περιπτώσεις δεν θα οδηγούνται στα δικαστήρια οι παρανομούντες;

Για τις πολεοδομικές παραβάσεις που αφορούν:

- Κατασκευές που έχουν οικοδομική άδεια και η υπέρβαση δεν συνεπάγεται την αύξηση της κάλυψης, της δόμησης και του ύψους καθώς και όταν δεν επηρεάζει τη στατικότητα του κτιρίου.
- Αλλαγή χρήσης χώρων του κτιρίου από κύρια σε άλλη επιτρεπόμενη στην περιοχή χρήση, χωρίς την απαιτούμενη οικοδομική άδεια σε εντός σχεδίου και ορίων οικισμών.
- Αλλαγή χρήσης χώρων του υπογείου από Βοηθητική Χρήση σε Κύρια Χρήση, καθ' υπέρβαση του συντελεστή δόμησης, εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις υπογείου χώρου.
- Μεταβολή των πολεοδομικών μεγεθών του διαγράμματος δόμησης/κάλυψης (κάλυψη, δόμηση, ύψος), σε ποσοστό έως 10 % και έως τα 50 τ.μ.
- Εκτέλεση εργασιών μικρής κλίμακας π.χ. αντικατάσταση στέγης, ελαιοχρωματισμοί κλπ.
- Εκτέλεση εργασιών και εγκαταστάσεων κατά παράβαση διατάξεων του κτιριοδομικού κανονισμού π.χ. κατασκευή καμινάδας.
- Μικρές εργασίες και κατασκευές π.χ. μπάρμπεκιου, πέργκολα κλπ.

Πότε δεν θα επιβάλλεται πρόστιμο;

Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, εφόσον τηρείται το περίγραμμα της οικοδομής, ο συντελεστής δόμησης και ο συντελεστής όγκου. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο σε περίπτωση αναθεώρησης άδειας δόμησης που βρίσκεται σε ισχύ, με μεταβολή του περιγράμματος της οικοδομής ή του συντελεστή δόμησης ή του συντελεστή όγκου, εφόσον έχει προηγηθεί η γνωστοποίηση εκτέλεσης πρόσθετων εργασιών.

Της ΓΡΑΜΜΑΤΗΣ ΜΠΑΚΛΑΤΣΗ, Τοπογράφου – Πολεοδόμου Μηχανικού
baklatsi@yahoo.gr