

ΕΠΙΣΗΜΑΝΣΕΙΣ με βάση την Εγκ.13/11

Τα νέα θέματα που προκύπτουν από την εγκύκλιο 13/11, τις οδηγίες και τα παραδείγματα, είναι:

A. Από το κείμενο της Εγκ.13/11

1. (A.I.1) Κάθε αυθαίρετη κατασκευή που εμπίπτει σε διαφορετική κατηγορία του φύλλου καταγραφής υπολογίζεται ξεχωριστά, ενώ αθροίζονται τα εμβαδά αυθαίρετων τμημάτων της ίδιας κατηγορίας.
Το τελικό πρόστιμο είναι το άθροισμα των επιμέρους προστίμων κάθε κατηγορίας, σε κάθε αυτοτελή ιδιοκτησία.
Δεν προστίθενται τα τμήματα για τα οποία μπορεί να εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης (άρθ.26 παρ.2)
2. (A.I.2) Ο συντελεστής 6 εφαρμόζεται σε όλες τις περιπτώσεις, είτε έχουν άδεια είτε όχι, σε σύγκριση με το επιτρεπόμενο ύψος στην περιοχή του ακινήτου.
 - Εδώ επισημαίνεται η εξής διαφορά:
 - **Εντός σχεδίου και σε Οικισμούς:** μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κτιρίου ή μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος περιοχής είναι το ύψος του ανώτατου επιπέδου του κτιρίου, **πάνω από το οποίο απαγορεύεται κάθε δόμηση** εκτός από τις εγκαταστάσεις που επιτρέπονται ειδικά και περιοριστικά. **Δηλαδή είναι το ύψος στο οποίο εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης, και το πολύ αυτό που επιτρέπεται από τους όρους δόμησης της περιοχής, πάνω από το οποίο τοποθετείται η στέγη, η οποία είναι εκτός του επιτρεπόμενου ύψους, ενώ**
 - **Εκτός σχεδίου:** σε περίπτωση κατασκευής στέγης το επιτρεπόμενο ύψος **προσαυξάνεται με το ύψος της στέγης.**
3. (A.I.4) Τα καταστήματα εν γένει εμπίπτουν στην κατηγορία «υπηρεσίες» (δ), για τη συγκεκριμένη διαδικασία
4. (A.I.5) Το παράβολο υπολογίζεται με το άθροισμα των τμ υπερβάσεων δόμησης και αλλαγής χρήσης
5. (A.I.6) Το αριθμητικό σύνολο των παραβάσεων που μπαίνει στο τετραγωνίδιο 13 δεν συμπίπτει απαραίτητα με το πλήθος των παραβάσεων

6. (Α.Π.1) Αυθαίρετες κατασκευές ή χρήσεις που βρίσκονται σε παραδοσιακό οικισμό ή τμήμα πόλης που είναι κηρυγμένο ως παραδοσιακό ή σε «Ιστορικά διατηρητέα μνημεία» κλπ, δεν μπορούν να δηλωθούν
7. (Α.Π.3) Οι αυθαίρετες κατασκευές σε κτίσματα με άδεια κρίνονται αυτοτελώς και δεν επηρεάζουν τα νόμιμα τμήματα που είναι λειτουργικά άσχετα με την αυθαίρετη κατασκευή και αποτελούν ξεχωριστές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες (άρθρο 26 παρ.4), δηλαδή αν ένα διαμέρισμα που είναι εντελώς νόμιμο δεν επηρεάζεται από την αυθαιρεσία που έχει άλλο διαμέρισμα.
- Αυτό που προκύπτει επιπλέον από τη διατύπωση της Εγκ.13/11 είναι ότι **τυχόν αυθαιρεσίες** του οικοδομικού ή του κτιριοδομικού κανονισμού (ο ισχύον σήμερα ισχύει από 18-8-1989) **στα κοινόχρηστα μέρη ενός κτιρίου, επηρεάζουν και τις καθ' όλα νόμιμες οριζόντιες ιδιοκτησίες που έχουν λειτουργική σχέση με τα κοινόχρηστα αυτά, και πρέπει να δηλωθούν από τους συνιδιοκτήτες.**
 - **Οπότε: Πρέπει να προηγείται η ρύθμιση αυθαιρέτων κατασκευών στους κοινόχρηστους χώρους κτιρίου και μετά να χορηγείται η βεβαίωση του νομίμου διαμερίσματος.**
 - Πλην όμως κάτι τέτοιο δεν αναφέρεται στο Υπόδειγμα της βεβαίωσης του Μηχανικού, ούτε στην παρ.4 του άρθρου 23 και χρήζει περαιτέρω διευκρίνησης.
8. (Α.Π.4.α) Μετά το άρθρο 4 παρ.1 της ΚΥΑ 41498/11 και με βάση το άρθρο 27 παρ.3 του Ν.4014/11 οι πολεοδομίες έχουν υποχρεωτική πρόσβαση στο πληροφοριακό σύστημα και ελέγχουν το 5% των δηλώσεων, **με έλεγχο των δικαιολογητικών που υποβλήθηκαν, προκειμένου να διαπιστώσουν αν τα στοιχεία που αφορούν στην περιγραφή της κατασκευής, το εμβαδόν και τη χρήση της είναι αληθή και ακριβή.**
9. (Π.Β.1) Η υποβολή της πρώτης δήλωσης του Ν.3843/10 παρατάθηκε μέχρι 31-10-2011 και η καταβολή της πρώτης δόσης του ειδικού προστίμου μέχρι 30-12-2011 (άρθ.29 παρ.3)

B. Από το παράρτημα – το υπόμνημα της εγκυκλίου για το «Φύλλο Καταγραφής Αυθαίρετης Κατασκευής & Υπολογισμού Ενιαίου Ειδικού Προστίμου»

1. αναφέρεται η ύπαρξη οικοδομικής άδειας ή όχι, στο οικόπεδο ή το γήπεδο όπου βρίσκεται το αυθαίρετο, **ανεξάρτητα του αν έχει εφαρμοσθεί σωστά**
2. αφορά τη θέση του αυθαιρέτου εντός σχεδίου ή οικισμού ή σε εκτός σχεδίου περιοχή και αν είναι πρόχειρη κατασκευή
3. αναφέρεται η πραγματική χρήση που έχει το αυθαίρετο ή η χρήση με βάση την οικοδομική άδεια

4. συμπληρώνεται μόνο αν υπάρχει οικοδομική άδεια και έχει γίνει αλλαγή χρήσης

Με βάση τις πολεοδομικές διατάξεις για τα τετραγωνικά μέτρα κύριων χώρων (άρθ.3 παρ.2 ΚΚ) με μέσο ύψος (ελεύθερο ύψος) τουλάχιστον 2,40μ και ελάχιστο 2,00μ (άρθ.8 παρ.2.1 ΚΚ) και για τα τετραγωνικά μέτρα βοηθητικών χώρων, (άρθ.8 παρ.2.1 ΚΚ) χώρων σε υπόγειες στάθμες, και πατάρια, σοφίτες κλπ (με ελεύθερο -μέσο ύψος το πολύ 2,20μ;;;)

Προκύπτει ότι τα πατάρια & οι σοφίτες, έστω και αν υπολογίζονται σαν βοηθητικοί χώροι με 50%,, όπως αναφέρεται στο φύλλο καταγραφής, **μπαίνουν στην υπέρβαση δόμησης, έστω και αν δεν έχουν τις προϋποθέσεις χώρων κύριας χρήσης ως προς το ύψος - χρήζει επιπλέον διευκρίνισης**

5. Τα πατάρια & οι σοφίτες μπαίνουν στην υπέρβαση δόμησης, έστω και αν δεν έχουν τις προϋποθέσεις χώρων κύριας χρήσης - **χρήζει επιπλέον διευκρίνισης**

6. Το ποσοστό υπέρβασης ύψους, ως προς το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος της περιοχής και του ιδεατού στερεού, και ως βάση υπολογισμού λαμβάνεται η αντίστοιχη επιφάνεια (εμβαδόν) του αυθαίρετου τμήματος.

Ειδικά για πολυώροφα κτίρια και εφόσον η συνολική υπέρβαση του ύψους εκ κατασκευής έχει κατανεμηθεί σε ορόφους, οι οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου είναι υπόχρεες κατά το τμήμα που τους αναλογεί.

Τίθεται λοιπόν θέμα αν θα γίνει μία κοινή δήλωση ή αν ο κάθε ιδιοκτήτης θα κάνει χωριστή δήλωση, οπότε προκύπτει υπέρογκο πρόστιμο για παράβαση που μπορεί να είναι μικρή παράβαση.

Γενικά τα θέματα συνιδιοκτησίας χρήζουν επιπλέον διευκρινήσεων

7. 8 & 9. ΠΑΡΑΒΙΑΣΗ ΠΛΑΓΙΩΝ ΑΠΟΣΤΑΣΕΩΝ & ΠΡΑΣΙΑΣ

Για τα εκτός σχεδίου διευκρινίζεται μόνο ως προς τις υποχρεωτικές αποστάσεις από το πρόσωπο, ότι πάνε σαν παραβίαση πρασιάς

Για την πλάγια απόσταση που στα εκτός σχεδίου δεν είναι Δ κατά ΓΟΚ, μάλλον ισχύει ότι και για την παραβίαση του Δ

Γ. Από τα ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ που συνοδεύουν την Εγκ.13/11

- Στο παράδειγμα 2 Εκτός Σχεδίου αναφέρεται ως παράβαση της υποχρεωτικής φύτευσης η πλακόστρωση, ενώ η φύτευση του άρθρου 23 του κτιριοδομικού δεν ισχύει στα εκτός σχεδίου, με βάση το άρθρο 36 παρ.2.1 του κτιριοδομικού

- Το παράδειγμα 3 Εκτός Σχεδίου αναφέρεται σε περίπτωση ξεμπαζώματος υπογείου που έχει δηλωθεί με το Ν.3843/10. Αν δεν έχει δηλωθεί με το Ν.3843 θα υπολογισθεί επιπλέον πρόστιμο για αλλαγή χρήσης του υπογείου και πολεοδομική παράβαση για παράβαση του ύψους

Δ. ΑΛΛΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

1. Σε οικόπεδα η γήπεδα, με αυθαίρετα χωρίς άδεια: δεν είναι σωστό να είναι χωριστή πολεοδομική παράβαση (13) μία μάντρα ή μία πλακόστρωση του εδάφους, αφού καλύπτεται από τη συνολική επιφάνεια του αυθαιρέτου

Στις περιπτώσεις που δεν έχουν άδεια δεν πρέπει να ελέγχονται τέτοια στοιχεία, αφού το πρόστιμο υπολογίζεται με βάση τους κλειστούς και ημιυπαίθριους χώρους, και ο αυξητικός συντελεστής είναι 2, αλλά βέβαια πρέπει να γίνεται σωστή αποτύπωση.

2. Στην περίπτωση που η δήλωση περαιωθεί με την ένδειξη ότι θα εκδοθεί άδεια νομιμοποίησης εντός 3 ετών: Αν δεν εκδοθεί η άδεια στα 3 χρόνια υπάρχει πρόβλημα ακυρότητας των βεβαιώσεων και των συμβολαίων μεταβίβασης,

Το σωστό είναι οι βεβαιώσεις και οι μεταβιβάσεις να γίνουν μετά την έκδοση της άδειας.

3. Οι περιοχές Natura εμπίπτουν στο άρθρο 19 του Ν.1650/86 και στην παρ.3.ζζ. του άρθρου 23 του Ν.4011/11, και μπορούν να δηλωθούν τα αυθαίρετα εφόσον δεν απαγορευόταν η δόμηση όταν έγινε η αυθαίρετη κατασκευή ή εγκατάσταση

4. Οι ΖΟΕ του άρθρου 29 του Ν.1337/83, δεν φαίνεται να εντάσσονται σε κάποια από τις περιπτώσεις του άρθρου 23 παρ.3 του Ν.4014/11, οπότε μπορούν να υποβληθούν δηλώσεις

**5. Λογικά εξακολουθούν να ισχύουν οι διατάξεις για την εξαίρεση των Μικρών Παραβάσεων, όπως προβλέπονται από την παρ.8 του αρθ. 9 του Ν.1512/85 και από την Απόφαση 7587/12-2-2004, όταν δεν ξεπερνούν ορισμένα μεγέθη
οι οποίες θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν αν δεν υπάρχουν και άλλες παραβάσεις στο ακίνητο**